



»Ägda bostäder – en dold
men betydande resurs för
att erbjuda fler människor
prisvärda bostäder«

Bostäder till överkomligt pris

Ägarmarknaden
– en dold bostadssocial resurs



Förord

Bostäder till överkomligt pris

- Ägt boende, den sociala bostadspolitikens dolda resurs

2



Lennart Weiss

Kommersiell direktör,
Veidekke Entreprenad AB

Veidekke har under snart 10 år gett ut en lång rad rapporter med syfte att fördjupa den bostadspolitiska debatten samt bidra med kunskap. 2014 kom rapporten *Bostadsägarlandet* som beskrev den norska modellen för en social bostadspolitik, baserad på det ägda boendet som bas. Den rapporten följdes 2015 upp med *Fra leie til eie* (Från hyrt till ägt), som fördjupade beskrivningen av den norska modellen samt *Den bedrägliga skuldkvoten* som polemiserade mot Riksbankens och Finansinspektionens försvar för olika typer av kreditrestriktioner.

2017 gav Veidekke ut *Sverige – sämst i klassen* som jämförde svensk bostadspolitik med andra länders och samma år kom också *Från hyrt till ägt boende*. Valåret 2018 presenterades *Vem ska finansiera framtidens bostäder?* samt *AtteWeiss röd-blå valmanifest*. 2019 gavs hela fyra rapporter ut med bostadspolitisk inriktning, nämligen *Missförstånd, överdrifter och rena felaktigheter* som analyserade 10 centrala påståenden från Riksbanken och Finansinspektionen. Vidare *Från folkhem till drömhjem*, *Finansiella förutsättningar för byggande av fler hyresbostäder* samt *Hemlös*.

Det är alltså en synnerligen omfattande produktion av rapporter som levererats, förutom att Veidekke två gånger per år presenterat konjunktur- och marknadsrapporter med bäring på den svenska bygg- och bostadsmarknaden.

Rapportutgivningen har i hög grad inspirerats av det faktum att Veidekke i

grunden är ett bolag med norska rötter. Norsk och svensk bostadspolitik har vissa gemensamma grunddrag men där finns också väsentliga skillnader. Till likheterna hör ambitionen att erbjuda goda bostäder åt hela befolkningen, till rimliga kostnader. Skillnaden består i att länderna valt olika väg. När Arbeiderpartiet i Norge och Socialdemokraterna i Sverige efter kriget satsade på att skapa en modern välfärdsstat med jämlika villkor mellan människor som övergripande politiskt mål valde man bostadspolitiskt att trampa olika stigar.

Sverige satsade på en statligt finansierad och utbudsdriven bostadspolitik med allmännyttan som centralt verktyg. Finansieringen byggde på att staten, via Riksbanken, tvångsrekvirerade kapital från affärsbankerna och AP-fonderna som till fastställd ränta tillhandahöll bottenlån med låg och fast ränta samt subventionerade topplån. Kapitalet transfererades sedan ut via Länsbostadsnämnderna som i praktiken var den instans som bestämde var och hur mycket som skulle byggas i respektive län. Det var också länsbostadsnämnderna som fastställde kvoter för allmännyttan samt vilka aktörer (oftast HSB och Riksbyggen) som gavs möjlighet att genomföra projekt med bostadsrätt. Efterkrigstidens bostadspolitik, fram till systemskiftet, byggde alltså på en hårt reglerad politik med staten som central aktör för finansieringen och med allmännyttan som prioriterad bostadsbyggare.

I Norge satsade man istället på att skapa en social bostadspolitik baserad på ägda bostäder och utifrån hushållens efterfrågan och egna preferenser. Även om Arbeiderpartiet och Høyre landade i samma slutsats var det med delvis olika argument. Medan Høyre satte det egna ägandet i centrum betonade Arbeiderpartiet den kooperativa tanken, att ”ingen ska tjäna pengar på ditt grundläggande behov av en bostad.” Därmed skapades i Norge en helt annan verktygslåda där staten (via Husbanken) primärt stöttade hushållen att med lån och skatteavdrag skaffa sig ett eget ägt boende, utifrån det enskilda hushållets preferenser och ekonomiska manöverutrymme.

I början av 1990-talet skedde emellertid ett grundläggande bostadspolitiskt systemskifte i Sverige. Den statliga bostadsfinansieringen avvecklades samtidigt som den institutionella överbyggnaden monterades ned. Allmännyttans tidigare särställning avvecklades med följd att hyrorna ökade kraftigt. Därmed kom också Sverige och Norge att likna varandra i så måtto att båda länderna nu byggde sin politik på hushållens efterfrågan. Sveriges politiker slarvade dock med hemläxan. Den tidigare sociala bostadspolitiken avvecklades utan att ersättas av något nytt, något som fått till följd att svensk bostadspolitik saknar de verktyg som behövs för att få en i grunden efterfrågestyrd bostadsmarknad att fungera, även för kapitalsvaga eller grupper med en svag ekonomi. Det är i hög grad med detta som yttre fond som Veidekke haft

som ambition att bidra med kunskaper och erfarenheter från grannlandet Norge, allt i syfte att bidra med konkreta uppslag till hur svensk bostadspolitik skulle kunna utvecklas.

Med rapporten *Bostäder till överkomligt pris – ägarmarknaden en dold bostadssocial resurs* återknyter vi till den röda tråden i Veidekkes rapportutgivning. I följande rapport presenteras argument för varför hyresrätten ofta överskattas som bostadssocialt verktyg och pekar på ett antal motiv till varför det finns anledning att stödja hushållens möjligheter att kunna efterfråga en ägd bostad, som bostadsrätt eller egnahem. Med omfattande stöd i fakta och en rad jämförande analyser visar rapporten att ägarmarknaden är en dold bostadssocial resurs och att det finns goda argument för att implementera olika verktyg som praktiseras i andra länder, inte minst vårt grannland Norge.

Rapporten har utarbetats av analysföretaget Evidens vd Ted Lindqvist med benäget bistånd och stöd av Veidekke samt Veidekkes bostadspolitiska expertteam Lennart Weiss och Stefan Attefall.

Stockholm i juni 2022

Lennart Weiss
Kommersiell direktör

"Sveriges politiker slarvade dock med hemläxan. Den tidigare sociala bostadspolitiken avvecklades utan att ersättas av något nytt"

Innehåll

Förord	2
1. Inledning och sammanfattning	7
2. Definition av bostäder till överkomliga priser	12
3. Eget ägd bostad skapar positiva samhällsvärden	16
4. Överkomliga boendekostnader och boendeutgifter på lokala bostadsmarknader	38
5. Sparbehov för tillgång till prismässigt överkomliga bostäder	68
6. Skillnader i beskattning av hyrda och ägda bostäder	74
7. Ägda bostäder – en dold resurs för den sociala bostadspolitiken	82
Referenser	88

»Att lösa bostadsförsörjningen genom att reformera hyressättningen och subventionera byggandet av nya "billiga" hyresbostäder för unga och andra hushåll med lägre inkomster, har blivit fokus i den statliga bostadspolitiken.«

1. Inledning och — sammenfattning

En vanlig utgångspunkt i den svenska bostadspolitiska debatten är att ”det billiga” boendet finns på hyresrättsmarknaden. I viss utsträckning är utgångspunkten riktig. I det äldre bostadsbeståndet, uppfört med statliga subventioner och i ett annat kostnadsläge, är hyresnivåerna normalt hanterbara också för hushåll med lägre inkomster.

Att hyresutvecklingen modererats av förhandlingar inom ramen för bruksvärdesystemet, har bidragit till att hålla hyrorna nere över tid. Men dessa hyror understiger hushållens faktiska betalningsvilja på många tillväxtmarknader, varför bostäderna i stor utsträckning förbehålls hushåll som antingen redan är inne på marknaden genom byten, eller hushåll som funnits länge på en lokal marknad och som därför kan tillgodoräkna sig lång kötid. För unga, nyanlända eller andra som ska ta sig in på bostadsmarknaden, är i många fall det äldre och billigare bostadsutbudet inte tillgängligt. Detta utbud minskar dessutom i takt med att renoveringar och moderniseringar höjer hyresnivåerna.

I den politiska debatten framhålls ofta hyresrätten som ”det billiga” boendet. Denna föreställning har troligen historiska orsaker eftersom systemet för bostadsfinansiering som fanns under 1970- och 80-talen höll nere hyresnivåerna i nya hyresbostäder. Dessa historiska erfarenheter bidrar antagligen till att politiska beslutsfattare ännu idag tenderar att fokusera på hyresbostäder

som lösning på bostadsförsörjningen för hushåll som behöver komma in på bostadsmarknaden. Att hyresboendet dessutom har kvaliteter i form av låga transaktionskostnader samtidigt som hushållen slipper spara till kontantinsats och ta upp ett banklån, har sannolikt bidragit till stort politiskt fokus på nya hyresbostäder. Samtidigt har det tagits initiativ under de senaste åren för att reformera hyressättningen i nyproduktion i riktning mot ”fri hyressättning” och för att utveckla förhandlingsregler och bruksvärdesbedömningar¹. Att lösa bostadsförsörjningen genom att reformera hyressättningen och subventionera byggandet av nya ”billiga” hyresbostäder för unga och andra hushåll med lägre inkomster, har blivit fokus i den statliga bostadspolitiken.

Men inriktningen mot hyresreformer och subventioner av nya hyresbostäder har sina begränsningar.

¹ Regeringen har tillsatt flera utredningar med syfte att lämna förslag till förändringar i hyressättningssystemet och i subventionerna till nyproduktionen. Regeringen beslutade den 19 december 2019 om nya regler för investeringsstödet för hyresbostäder och bostäder för studerande. Reglerna gäller från den 1 februari 2020. Vidare har flera utredningsuppdrag lämnats i form av regeringens utredningsdirektiv 2020:42 Fri hyressättning i nyproduktionen och direktiv 2020:70 Läge och kvalitet i hyressättning samt i den sakpolitiska flerpartiöverenskommelsen Mer effektiva hyresförhandlingar.



Produktionskostnaderna för nya bostäder, inklusive kostnader för mark och investerarnas avkastningskrav, ger relativt höga hyresnivåer och boendeutgifter i relation till successionen, trots subventioner och regelverkets krav på högsta hyresnivå.

För det första: generella utbudsubventioner är kostsamma för staten och innebär därför en politisk risk att reglerna förändras eller att stödet avskaffas beroende på de politiska vindar som blåser.

För det andra: utvärderingar visar att den subventionerade nyproduktionen i stor utsträckning lokaliserats till regionala marknader utanför de största tillväxtorterna (Evidens 2019a). Bostadsutbudet i storstäderna har endast påverkats i liten utsträckning.

För det tredje: produktionskostnaderna för nya bostäder, inklusive kostnader för mark och investerarnas avkastningskrav, ger relativt höga hyresnivåer och boendeutgifter i relation till successionen, trots subventioner och regelverkets krav på högsta hyresnivå.

För det fjärde: nya hyresbostäder ger högre boendeutgifter och utgör endast en mindre del av den tillgängliga marknaden jämfört med motsvarande boendeutgifter och tillgängligt utbud på de lägst prissatta delarna av bostadsrätts- och småhusmarknaderna. Detta är en följd av föregående punkt och den kanske mest centrala invändningen.

På många lokala bostadsmarknader är

utbudet av relativt prisvärda bostadsrätter eller småhus stort. Två tredjedelar av bostadsbeståndet om knappt fem miljoner bostäder i Sverige utgörs av ägda boendeformer och tre fjärdedelar av medborgarna bor i ett ägt boende. Det finns därför en särskild kraft i att mer medvetet och fokuserat kunna använda det befintliga beståndet på ägarmarknaden i syfte att underlätta för unga, nyanlända och andra som behöver kunna etablera sig på bostadsmarknaden. Problemet är att den statliga politiken med närmast kirurgisk precision gjort det svårare för just nya hushåll att tillgodogöra sig detta stora bostadsutbud. Bolånetaket, lika för alla, kräver ett allt större sparkapital samtidigt som amorteringskraven ger alltför höga boendeutgifter för många hushåll. Tillsammans med tillämpningen av bankernas KALP-kalkyler blir effekten att många hushåll, särskilt unga, inte kan ta sig in på ägarmarknaden, trots att de kan betala de faktiska boendekostnaderna.

Syftet med denna rapport är att visa att det finns en stor och mer eller mindre dold bostadspolitisk potential i att använda den stora, ofta prisvärda och likvida ägarmarknaden för att ge fler hushåll möjligheter att etablera sig på bostadsmarknaden i till-

växtregioner. Rapporten har organiserats i sju olika kapitel.

För att kunna avgöra om bostadsutbudet är prisvärt måste först prisvärdheten definieras. I kapitel två, Definition av bostäder till överkomliga priser diskuteras därför kortfattat det internationellt använda begreppet ”affordable housing” samt vilka kriterier som kan ställas upp för att definiera prisvärdhet eller prismässigt överkomliga bostäder på bostadsmarknaden i ett svenskt sammanhang. En viktig utgångspunkt är att boendeutgifterna och boendekostnaderna inte ska ta en alltför stor del av den disponibla inkomsten i anspråk².

En ytterligare viktig grundläggande fråga är om det är önskvärt att fler hushåll äger sin bostad i stället för att hyra den. Hyresrättens fördelar är väl kända i den bostadspolitiska debatten. Låga transaktionskostnader, ingen finansiell risk eller skuldsättning hos hyresgästen och hög servicenivå är kvaliteter som regelbundet lyfts fram. Men också det ägda boendet inrymmer fördelar för både hushållen och för samhället i stort, även om fördelarna med ägda boendeformer sällan lyfts fram i den politiska debatten. Fördelar för samhället i stort med att enskilda hushåll äger sitt boende diskuteras därför i kapitel tre, Eget ägd bostad skapar positiva samhällsvärden.

För de enskilda hushållen ger det ägda boendet stort boendeinflytande, lägre boendeutgifter och ett större sparande. Internationell forskning pekar på att stort boendeinflytande i sig kan påverka den upplevda livskvaliteten och främja psykosocial hälsa. Dessa värden är sammantaget troligen förklaringar till de starka positiva hushållspreferenserna för ägt boende också i Sverige. Det finns också svensk forsk-

ning som visar på stora samhällsvärden av att hushåll äger sin bostad: hushåll i ägt boende arbetar mer, får högre inkomster samtidigt som hushåll som äger sin bostad kan jämnat ut sin konsumtion vid inkomstbortfall. Det senare är särskilt intressant eftersom det faktiskt minskar makrorisker, tvärtemot den allmänna bilden av att hushåll med bolån förstärker en konjunkturunedgång vid inkomstbortfall. Forskningsresultat från Stockholm visar dessutom att rörlighet i form av flyttar till starkare och mer efterfrågade bostadsmiljöer i högre grad möjliggörs för hushåll som äger sina bostäder än för motsvarande hyresgäster³. Möjligheter att flytta till socialt starkare bostadsmiljöer bidrar i sin tur till att hushåll och barn exponeras för starkare sociala nätverk vilket har positiva effekter på utbildnings- och arbetsmarknadsutfall. Med ett utbrett bostadsäggande minskar sannolikt också förmögenhetsjämligheten. När räntenivån trendmässigt fallit under lång tid och bidragit till stigande tillgångsvärden gynnas kapitalägare och förmögenhetskoncentrationen kan förväntas öka. Men om breda hushållsgrupper äger sina bostäder tillfaller förmögenhetsupbyggnad

»Eget ägd bostad skapar positiva samhällsvärden«

9

3 Se Sodini et al. (2016) Identifying the benefits from home ownership. A Swedish experiment, NBER 2016.

2 Med boendeutgift menas de löpande utgifter för att bo. För ägda boendeformer innebär det drift- och underhållskostnader samt räntekostnader för bolån och eventuella utgifter för amortering. Med boendekostnad menas drift- och underhållskostnader samt räntekostnader för både lånat och eget kapital. Däremot utgör amortering ingen kostnad. I hyresrätt är boendeutgift och boendekostnad samma sak.



den från värdeökningar på bostadsstocken breda hushållsgrupper i stället för ett fåtal kapitalägare.

Det finns sammanfattningsvis goda argument för att fler hushåll, om de så önskar, ska kunna köpa sin bostad och på så sätt etablera sig på bostadsmarknaden. Men det förutsätter för det första att tillväxtorter har ett bostadsutbud på bostadsrätts- och småhusmarknaderna med priser som ger rimliga boendeutgifter och boendekostnader i förhållande till inkomsterna hos hushåll med lägre till genomsnittliga inkomster. För det andra förutsätter det samtidigt att boendeutgifterna och boendekostnaderna är konkurrenskraftiga i relation till tillgängliga hyresbostäder.

I kapitel fyra, Överkomliga boendekostnader och boendeutgifter på lokala bostadsmarknader, kartläggs hushållsinkomster och priser för bostadsrätter och småhus, samtidigt som boendekostnader och boendeutgiftsandelar beräknas för olika hushållstyper på ett antal representativa lokala bostadsmarknader. Fokus ligger på den billigare delen av marknaden i form av den första kvartilens priser, det vill säga den billigaste fjärdedelen av marknaden, som kan betecknas som ett lågprissegment. Dessutom jämförs beräknade boendeutgifter och boendekostnader

inom lågprissegmentet med boendeutgifter och kostnader för motsvarande tillgängliga hyresbostäder.

Beräkningarna visar att både boendekostnader och boendeutgifter i lågprissegmenten generellt är mycket konkurrenskraftiga i förhållande till boendeutgifter och kostnader för tillgängliga hyresbostäder. Men beräkningarna visar också att kreditrestriktioner i form av bolånetak och amorteringskrav hindrar många hushåll från att köpa en bostad. Trots i vissa fall mycket konkurrenskraftiga boendekostnader blir boendeutgifterna höga för hushåll med lägre inkomster eftersom de påverkas av och är känsliga för amorteringskraven. I kapitlet görs också beräkningar av hur många fler hushåll med låga till genomsnittliga inkomster som skulle kunna köpa en bostad om hushållen i Sverige, liksom i ett antal andra länder, fick möjligheter att förvärva bostäder med högre belåningsgrader och initialt lägre amorteringstakt, genom ett statligt topp- eller så kallat startlån. Resultaten av beräkningarna visar att den stora och prisdifferentierade ägarmarknaden kan utgöra en mycket potent resurs i en effektivare bostadspolitik som ökar möjligheterna för fler hushåll att klara sin egen bostadsförsörjning, mer eller mindre kostnadsfritt för staten.

För att understryka betydelsen av undantagsregler eller startlånesystem för att ägarmarknaden ska kunna spela en väsentligt större bostadssocialroll än idag, beräknas och redovisas sparbehoven för några olika marknader, typhushåll och bostadsstorlekar i kapitel fem, Sparbehov för tillgång till prismässigt överkomliga bostäder. Kalkylresultaten i kapitel fyra visar att det till följd av det statiska bolånetaket krävs relativt stora sparbelopp på vissa marknader och för vissa hushållstyper för att hushållen ska kunna förvärva bostäder och samtidigt få rimliga boendeutgifter. Det gäller både ensamboende som önskar köpa en liten lägenhet och barnfamiljer som önskar köpa ett mindre rad- eller kedjehus i storstadsregionerna. Som exempel kan nämnas att ett ungt ensamhushåll som

Det finns goda argument för att fler hushåll, om de så önskar, ska kunna köpa sin bostad och på så sätt etablera sig på bostadsmarknaden.



köper ett rum och kök i centrala Göteborg måste tillföra drygt 900 000 kronor i eget sparkapital om boendeutgiftsandelens till följd av amorteringskraven ska begränsas till 35 procent av disponibel inkomst.

En av fördelarna med ägt boende är att boendeutgifterna är lägre än i motsvarande hyresbostäder. En omdebatterad fråga är i vilken utsträckning utgiftsskillnader kan förklaras av skillnader i beskattning eller om de i stället beror på mer genuina skillnader i upplåtelseformernas egenskaper. I denna diskussion är det viktigt att förstå att nuvarande beskattning inte påverkar boendeutgiften för nuvarande hyresgäster. Deras boendeutgift bestäms framför allt av bruksvärdessystemet, där historiska byggkostnader och egenskapsskillnader förutsätts bestämma boendeutgiftsnivån. Skattediskussionen handlar därför inte om rättvisa eller fördelningsfrågor utan om hur stor nyproduktionsvolymen långsiktigt blir. I kapitel sex, Skillnader i beskattning av hyrda och ägda bostäder, diskuteras i vilken utsträckning nuvarande skatteregler påverkar skillnader i boendeutgifter. Tidigare beräkningar, vars resultat är vanligt förekommande i debatten, har hävdats att hyresrätten missgynnas av att bostadsägare kan göra ränte- och ROT-avdrag. Men diskussionen i kapitlet visar att det är svårt att göra meningsfulla jämförelser baserade på boendeutgifter mellan företags- respektive hushållsbeskattning och att jämförelser som ändå gjorts är ofullständiga och missvisande. Hushållens kostnad för eget kapital i ägt boende har utelämnats i jämförelsen. Att eget kapital inte är gratis är uppenbart, en alternativ placering på exempelvis börsen har haft en påtaglig avkastning det senaste decenniet och spar-kapitalet är föremål för kapitalinkomstbeskattning. För unga hushåll som arbetar extra och sparar till en kontantinsats framstår inte heller kapitalet som något som kan tillhandahållas helt gratis.

Med en mer fullständig beräkning, som tar hänsyn till att det krävs eget kapital vid förvärv av ägda bostäder och att detta beskattas, framstår inte ägda bostäder som

uppenbart gynnade, förutom på en punkt. Hyresbostäder betalar fastighetsskatt vilket kan ses som en slags dubbelbeskattning eftersom fastighetsföretag också betalar bolagsskatt. Enligt den i kapitlet redovisade beräkningen har exempelvis ränteavdraget som bostadsföretaget kan göra ett större värde än det ränteavdrag hushållet gör. Slutsatsen är att skillnader i boendeutgifter för hushåll i hyresbostäder och ägda bostäder på längre sikt framför allt förklaras av skillnader i egenskaper hos upplåtelseformerna, snarare än av skillnader mellan företags- och hushållsbeskattningen.

Fördelar för enskilda hushåll och de samhällsvärden som skapas genom att hushåll ges möjligheter att äga sina bostäder har i högre grad än i Sverige, utgjort centrala utgångspunkter för utformning av bostadspolitik i flera andra länder. Som en följd av detta används också ägarmarknaden mer uttalat som en bostadssocial resurs även om hyresmarknaden också är viktig för vissa hushållsgrupper i flertalet länder. En internationell utblick visar att det finns flera olika exempel på politiska initiativ som underlättar för förstagångsköpare att förvärva och äga sin egen bostad. I det avslutande kapitlet, kapitel sju, Ägda bostäder – en dold resurs för den sociala bostadspolitik, sammanfattas några studier av verktyg som används i andra länder för att underlätta inträdet på ägarmarknaden.

I ett antal länder, exempelvis i Norge, Storbritannien, Australien och Kanada finns antingen startlån eller direkta startbidrag som möjliggör för fler att köpa sin första bostad. I dessa och andra länder finns dessutom olika typer av sparstimulanser som syftar till att det ska gå snabbare att spara ihop till kontantinsatsen eller ge mer förmånliga lånevillkor. Utvärderingar visar att instrumenten i stort får avsedda effekter och att det politiska stödet är relativt starkt för valda instrument. Kapitlet visar dessutom att bolånetaket normalt är högre i andra länder och differentieras så att förstagångsköpare kan erhålla en större låneandel än andra på marknaden.

»En av fördelarna med ägt boende är att boendeutgifterna är lägre än i motsvarande hyresbostäder«

2. Definition av bostäder till överkomliga priser

12

Internationellt används begreppet "affordable housing" med något skiftande definitioner som baseras på de olika ländernas egna förutsättningar. I grunden syftar till att identifiera om ett bostadsutbud är prisvärt, baserat på att boendeutgifterna och boendekostnaderna inte tar en alltför stor del av hushållens disponibla inkomster. I den här rapporten utgår vi från att boendeutgiftsandelens ska understiga 30 procent av disponibel inkomst, att bostaden ska vara belägen så att pendlings-tiden till arbetsplatser högst uppgår till 40 minuter enkel resa och att den ska vara tillgänglig inom två till fyra månader.

Denna rapport analyserar och diskuterar det stora utbudet av rimligt prissatta bostäder på successionsmarknaden för bostadsrätter och småhus samt i vilken grad detta utbud redan är eller kan göras mer tillgängligt för bredare grupper av hushåll. Med bredare grupper avses här hushåll som förvärvsarbetar och har inkomster som följer av ett heltidsarbete, även om hushållens inkomster tillhör den nedre delen av inkomstfördelningen. Rapporten diskuterar inte bostäder för människor med stora ekonomiska, fysiska och/eller sociala problem som måste mötas med särskilda åtgärder i form av sociala förturslägenheter, hyresgarantier, träningslägenheter etc.

En grundläggande fråga är i vilken grad nuvarande bostadsutbud kan sägas vara prisvärt. Med prisvärt i detta sammanhang menas priser som är överkomliga för hushåll i åldrarna 20 till 35 år med genom-

snittliga inkomster eller inkomster som ligger lite under genomsnittet. För att kunna svara på denna fråga måste begreppet "prismässigt överkomliga bostäder" diskuteras och definieras. Hur ska bostäder med överkomliga priser definieras i ett svenskt sammanhang?

I en rapport utarbetad på uppdrag av SNS diskuteras vad som kan sägas vara "en rimlig bostad till rimlig kostnad" (Lind 2017). Rapporten omfattar en diskussion om både byggande, renovering och möjligheterna att få tag i en bostad i det befintliga beståndet. I SNS-rapporten definieras en rimlig bostad till rimliga kostnader som en bostad där det är möjligt att nå arbetsplatser inom en timmes restid, vars hyra (boendekostnaden/boendeutgiften?) ligger på maximalt 4 000 kronor per månad för en enrummare och 6 000 kronor per månad för en liten trea som går att hitta snabbt, på ungefär en månad.

I internationell litteratur används ofta begreppet "affordable housing", som direktöversatt betyder prisvärda bostäder men som mer fritt kan översättas till "bostäder som många hushåll har råd med". För att definiera affordable housing utgår diskussionen ofta från hur stor andel av hushållets inkomst som ska få gå till boende eller hur mycket ett hushåll ska ha kvar av sin inkomst efter att bostaden är betald. Ofta utgår denna typ av definitioner från hushåll med medelinkomster eller lägre inkomster.

I exempelvis Australien definierades

affordable housing som (fritt översatt) ”bostäder med rimlig standard och läge för låg- eller medelinkomsttagare och som inte kostar mer än att hushållet också uthålligt klarar andra nödvändiga utgifter”⁴.

I USA och Kanada är ett vanligt använt riktmärke för ”affordability” att boendekostnaderna inte överstiger 30 procent av hushållens bruttointkomster.

I andra länder som exempelvis Storbritannien, avser begreppet ”affordable housing” vad vi i Sverige snarast skulle kalla socialbostäder, dvs. bostäder som tillhandahålls på andra villkor än på den ordinarie bostadsmarknaden.

Det är inte enkelt att avgöra vilken definition som är mest lämplig i ett svenskt sammanhang. En nackdel med definitionen i SNS-rapporten är den låser ett visst nominellt belopp som riskerar att urholkas av inflation, pris- och inkomstutveckling över tid. Det kan dessutom finnas en viss variation i både bostadspriser och inkomster

mellan olika geografiska marknader.

Av praktiska skäl används i denna rapport SCB:s data över boendeutgiftsandelar för att definiera vad som kan anses vara prisvärda bostäder för olika inkomstgrupper. På så sätt tar definitionen i rapporten hänsyn till både pris- och boendeutgifter samt hushållens inkomstnivå. Analyser av data över boendeutgiftsandelar visar samtidigt att de visserligen varierar något över tid, men att variationen är relativt liten, se figurerna 1 och 2.

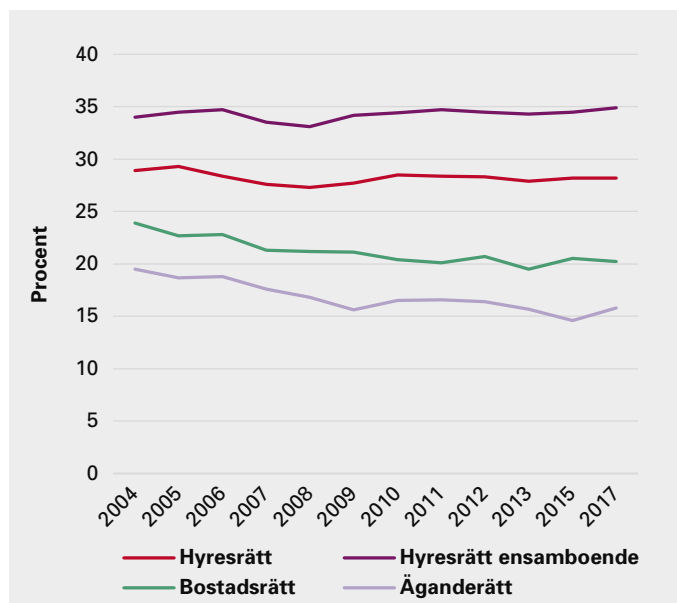
Analys av boendeutgiftsandelar visar en relativt stor spridning mellan olika hushållstyper och upplåtelseformer, se tabell 1.

Hushåll i äganderätt redovisar de lägsta boendeutgiftsandelarna. Det finns rimligen flera förklaringar. Hushållen i småhus har i högre grad än i övriga upplåtelseformer mer än en inkomst. Dessutom inträder normalt villaboendet efter 30- till 35-årsåldern, när hushållens inkomst och kreditvärdighet hunnit öka sedan debuten på arbetsmarknaden. Kvarboendetiden i småhus är dessutom ofta längre än i övriga upplåtelse-

⁴ Definition av National Affordable Housing Summit Group.

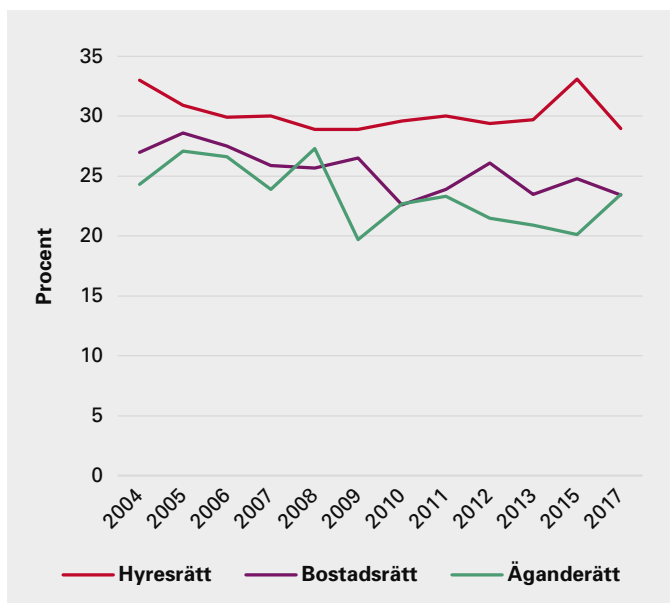
Figur 1. Boendeutgiftsprocent (boendeutgift som andel av hushållets disponibla inkomst). Samtliga hushåll per upplåtelseform i riket samt ensamboende utan barn.

Källa: SCB. Senaste tillgängliga statistikuppgift är från år 2017.



Figur 2. Boendeutgiftsprocent (boendeutgift som andel av hushållets disponibla inkomst). Ensamstående med barn, median.

Källa: SCB. Senaste tillgängliga statistikuppgift är från år 2017.



former, vilket i sig sänker boendeutgifter när lån successivt amorteras av både amorteringsbetalningar och inflation.

Hushållen i hyres- och bostadsrätt är ofta yngre respektive äldre än hushåll i småhus. Hyresbostäder är ett naturligt val för många unga när de lämnar föräldrahemmet samtidigt som inkomsterna är lägre för unga hushåll än för äldre. Likaså är det många äldre med pensionsinkomster som flyttar till en hyresbostad när de inte längre vill eller kan bo kvar i småhuset. Andelen ensamboende med endast en inkomst är större i hyresrätt än i bostadsrätt. Dessutom är specialbostäder i form av student- och äldreboenden normalt upplåtna med hyresrätt där boende inte sällan har låga inkomster. Sammantaget drar detta ner genomsnittsinkomsterna i hyresrätt och boendeutgiftsandelarna blir högre. Att själva boendeutgiften i sig dessutom är högre i hyresrätt än i de övriga upplåtelseformerna bidrar också till skillnaden i boendeutgiftsandelar. Detta diskuteras mer utförligt längre fram i rapporten. Boendeutgiftsandelarna i bostadsrätterna placerar sig mellan hyres- och äganderätt.

Data över boendeutgiftsandelar visar att relativt stora hushållsgrupper accepterar en

boendeutgiftsandel på i genomsnitt 28 procent av disponibel inkomst, genomsnittet för alla hushåll i hyresrätt. Några typhushåll tvingas acceptera högre andelar, exempelvis ensamstående med eller utan barn, som redovisar genomsnittsnivåer om ca 30 till 35 procent.

Utgångspunkten i rapportens kommande kapitel är att yngre hushåll med genomsnittliga inkomster, som förvärvar en bostad med god standard på rimligt pendlingsavstånd från en större arbetsmarknad, utan att få högre boendeutgiftsandelar än 28 procent av disponibel inkomst, kan sägas ha tillgång till en prismässigt överkomlig bostad. Med rimligt pendlingsavstånd menas en restid på högst 40 till 50 minuter, enkel resa. Bostaden bör också kunna vara tillgänglig inom en tidsperiod på ca två till fyra månader. Med denna definition får boende som förvärvar en bostadsrätt eller ett småhus, tillgång till en bra bostad inom rimlig tid, men får inte högre boendeutgiftsandelar än hushåll på hyresmarknaden, som på tillväxtorter kan dra fördel av att hyresnivån har modererats och definierats av hyresbostädernas bruksvärde.

Tabell 1.
Boendeutgiftsandelar av
disponibel inkomst

Källa: SCB

Boendeutgiftsandelar						
	hyresrätt		bostadsrätt		äganderätt	
	2015	2017	2015	2017	2015	2017
ensamstående utan barn	34,5	34,9	25,0	24,7	19,7	22,9
sammanboende utan barn	19,1	20,0	15,6	15,3	12,9	13,6
ensamstående med barn	33,1	29,0	24,8	23,4	20,1	23,5
sammanboende med barn	21,8	21,1	17,5	17,3	15,4	16,4
övriga hushåll	19,2	18,9	16,1	16,2	11,9	12,5
Totalt, alla hushåll	28,2	28,2	20,5	20,2	14,6	15,8



Definition av bostäder till ett överkomligt pris

Mot bakgrund av diskussionen om internationella definitioner av ”affordable housing” och statistik över boendeutgiftsandelar i Sverige, utgår sammanfattningsvis rapporten i kommande kapitel från följande definition av bostäder till överkomliga priser:

- **Boendeutgiftsandelen ska understiga 30 procent av disponibel inkomst.**
- **Bostaden ska vara belägen så att pendlingstiden till arbetsplatser högst uppgår till 40 minuter enkel resa.**
- **Bostaden ska vara tillgänglig inom två till fyra månader.**

Med denna utgångspunkt och definition undersöks i kapitel fyra hur utbudet av bostäder till överkomligt pris ser ut på några olika tillväxtmarknader. Men först diskuteras vilka samhällsvärden som skapas när hushåll får möjlighet att äga sin bostad.

Många äldre med pensionsinkomster flyttar till en hyresbostad när de inte längre vill eller kan bo kvar i småhuset.

3. Egen ägd bostad skapar positiva samhällsvärden

Hushållen har starka preferenser för att äga sin bostad. Politik som möjliggör för fler hushåll att äga sin bostad innebär därför också att fler hushåll kan etablera sig i en bostad som ger dem högre nöjdhet med sitt boende. Att äga sin bostad innebär att hushållet självt, eller tillsammans med grannarna i en bostadsrättsförening, har kontroll över både vilka åtgärder som ska genomföras, när de ska genomföras och vad det får kosta. Stort boendeinflytande, lägre boendeutgifter än hyresbostäder långsiktigt och positiv effekt på förmögenhetsuppbyggnad, leder till att fler hushåll föredrar att äga sin bostad.

I Sverige har både forskning och politiska initiativ i stor utsträckning fokuserat på frågor om hur hyresboendet kan stärkas och utvecklas. Det finns relativt få studier som beskriver fördelar för samhället med att en stor andel hushåll äger sina bostäder. Istället har politiska beslut de senare åren snarare styrt fler hushåll bort från ägarmarknaden. Kreditåstramningen på bolånemarknaden är ett sådant exempel.

Men att hushåll ges möjligheter att äga sina bostäder kan motiveras av att bostadsägandet har positiva samhällseffekter. Ett påtagligt samhällsvärde är att en majoritet hushåll helt enkelt föredrar att äga sin bostad framför att hyra den. En stor bostadsägarandel på bostadsmarknaden ligger därför i linje med tydliga konsumentpreferenser. Men det finns fler värden som skapas genom att hushåll kan äga sina bostäder:

- Boendeinflytandet är stort i av hushållen

ägda bostäder, vilket ger hushållen kontroll över sin boendesituation och sina boendeutgifter, samt stärker den egna självbilden och välbefinnandet.

- Boendeutgifter är lägre i ägda boendeformer än i hyrda. Med lägre boendeutgifter kan hushållen spara eller konsumera mer.
- Bostadsäggande i kombination med bostadslån som amorteras skapar ett kontinuerligt sparande och eventuell positiv värdeutveckling på bostaden bidrar till att öka hushållets förmögenhet, vilket i sig kan stimulera konsumtion och fortsatt boendekarriär.
- Internationell forskning lyfter dessutom fram ytterligare en rad olika positiva effekter av bostadsäggande, exempelvis att hushåll som äger sin bostad uppvisar större självkänsla och tillfredsställelse med livet i stort, att bostadsägare är mer engagerade i det omgivande civilsamhället och att positiva grannskapseffekter ofta uppstår i miljöer med stort bostadsäggande.

I detta kapitel diskuteras dessa positiva effekter och samhällsvärden som uppstår av att hushåll äger sina bostäder. Kapitlet inleds med en redovisning av hushållens boendepreferenser, fortsätter med att analysera skillnader i boendeutgifter, sparande och förmögenhetsbildning, och avslutas med vilka samhällsvärden och andra effekter av ägda boendeformer som internationell och svensk forskning lyfter fram.

Hushållens boendepreferenser

En politik som möjliggör för fler hushåll att äga sin bostad är i hög grad förenlig med hushållens boendepreferenser. I Veidekke (2019a), visades att alla kända större värderingsstudier pekar mot att en stor majoritet av hushållen föredrar att äga sin bostad. Det gäller såväl yngre hushåll som äldre, hyresgäster som bostadsägare, hushåll med vänster- eller högersympatier. I rapporten analyserades data från en rad olika undersökningar: Boverket (2014), SEB/Demoskop (2019), WSP (2016), Boinstitutet (Ungdomsbarometern 2019) och Hyresgästföreningen (2015, 2017, 2019).

Den sannolikt största och bredaste undersökningen av hur hushållen vill bo har genomförts av Boverket med svar från ca 5 000 hushåll, (2014). Undersökningen visade att ägda boendeformer föredras av en relativt stor majoritet. Runt 80–85 procent av hushållen föredrar ägda boendeformer med viss variation beroende på var i

landet hushållet bor, tabell 2. Hyresbostäder föredras av ca 10–16 procent där den högre preferensnivån finns i storstäder.

En viktig fråga är om den starka ägarpreferensen också finns hos yngre hushåll. Det är rimligt att förvänta sig att en högre andel unga vuxna har preferenser för hyresrättsboende, än övriga delar av befolkningen: det krävs inget kapital och ingen kreditprövning för att bo med hyresrätt samtidigt som unga flyttar oftare, vilket gör dem mer exponerade och känsliga för transaktionskostnader och priskrisker.

På uppdrag av Boinstitutet ställde Ungdomsbarometern i november 2018 frågor om önskade boendeformer till knappt 3 000 ungdomar och unga vuxna mellan 19 och 24 år. I denna ålder sker vanligtvis debuten på bostadsmarknaden. Undersökningen visade att en betydande andel, ca 20 procent, av den yngsta gruppen av unga vuxna föredrar hyresrätt. Men den visade också, möjligen förvånande, att en stor majoritet också bland de yngsta föredrar att äga sitt boende. Om respondenterna fick

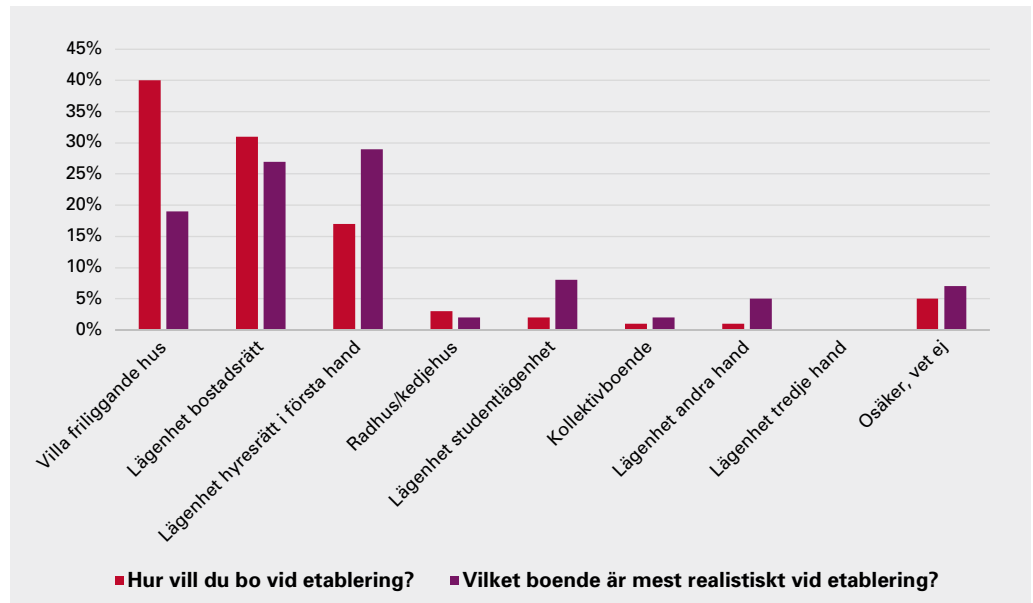
17



En stor majoritet också bland de yngsta föredrar att äga sitt boende

Figur 3. Önskade och förväntade boendeformer vid etablering på bostadsmarknaden

Källa: Ungdomsbarometern.



18

Tabell 2. Vilken typ av bostadskontrakt skulle du vilja ha? Samtliga hushåll. Procent

Källa: Boverket.

	Stockholm	Göteborg	Malmö	Övrigt	Vet ej / tveksam	Inget svar
Var i landet vill du bo?	24	14	8	40	6	8
Äganderätt	54	66	67	76	69	70
Bostadsrätt	28	20	19	12	13	13
Hyresrätt	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

önska skulle nästan tre fjärdedelar av de unga vilja äga sin bostad.

Samtidigt insåg många av de svarande i denna åldersgrupp att de inte hade möjlighet att förverkliga sina preferenser. Ungdomsbarometern ställde frågor om vilket boende som var det mest realistiska på kortare sikt. På denna fråga var det lika stora grupper som på kortare sikt avsåg att äga respektive hyra sin bostad. Hälften, 49 procent, svarade att det mest realistiska var att bo i bostadsrätt, villa eller radhus framför de olika hyresalternativen: lägenhet i hyresrätt, studentboende eller hyresrätt i

andra hand, figur 3.

Genomgången av tillgängliga data om hushållens boendepreferenser i Veidekke (2019) visade sammanfattningsvis att en stor majoritet av de svenska hushållen har en tydlig preferens för ägt boende i form av småhus, radhus och bostadsrättslägenheter. Det gäller oavsett om det är yngre eller äldre hushåll, eller om det är hushåll i storstad, mindre städer eller glesbygd. Sammantaget önskar mellan 80 och 90 procent av hushållen ett sådant boende. Men preferenserna skiljer sig åt mellan olika grupper. Tydligast är detta för den yngsta gruppen

mellan 20 och 30 år. Också i denna grupp dominerar visserligen preferensen för ägda bostäder men en relativt stor minoritet vill hellre, alternativt ser det som mer realistiskt att, bo i hyresrätt. Genomgången i rapporten visade dessutom att preferenserna för nyproducerade hyresbostäder är lägre än för äldre hyresrätter, mest troligt på grund av att nya hyresrätter är väsentligt mycket dyrare än äldre och att kostnadskillnaderna inte motsvaras av motsvarande skillnader i boendekvaliteter.

I Veidekke (2019a) analyserades också om, och i så fall hur, boendepreferenserna påverkades av politiska värderingar. Den traditionella bilden av de olika politiska blocken är att partierna till vänster om mitten gärna för en politik som syftar till att göra hyresboende mer förmånligt medan bilden av borgerlig bostadspolitik ofta förknippas med åtgärder till förmån för det ägda boendet. Men har borgerliga väljare andra preferenser än vänsterväljare? Frågan analyserades med hjälp av en riksrepresentativ enkätundersökning.

En första utgångspunkt var att studera hur hushåll med olika politisk uppfattning de facto valt att bo och hur nöjda de var med sitt boende. Faktiska val borde vara en god indikator på vilken boendeform som hushållet föredrar. Data visade att en stor del (tidigare) Alliansväljare äger sin bostad. Men det gör också Socialdemokraternas och Sverigedemokraternas väljare. 70 procent av Socialdemokraternas väljare bor i ägda boendeformer.

Också bland Vänsterpartiets sympatisörer är det fler som äger sin bostad än som hyr. Miljöpartiet och Vänsterpartiet avviker med en relativt sett högre andel väljare i hyresrätt, drygt 40 procent av Vänsterpartiets sympatisörer bor i reguljär hyresrätt och 30 procent av Miljöpartiets väljare. Men även för dessa partier dominerar ägandet över hyresboendet bland sympatisörerna.

Det visade sig också att samtliga partiers väljare i äganderätt (småhus och radhus) i stort var nöjda med sitt boende. Nöjdheten med boendet var klart högre för småhus-



boende (äganderätt) i alla partier än för övriga upplåtelseformer. Ungefär 85 till 95 procent av väljare boende i småhus var nöjda med sitt boende. Boendet i bostadsrätt redovisade nästan lika hög nöjdhet. Den högre nöjdheten med ägda boendeformer gällde för både vänsterväljare, inklusive Vänsterpartiet, och tidigare alliansväljare. Boende med hyresrätt var mindre nöjda med sitt boende än boende i ägt boende. Nöjdheten varierade från att ca 55 till drygt 70 procent av hyresgästerna var nöjda med sitt boende.

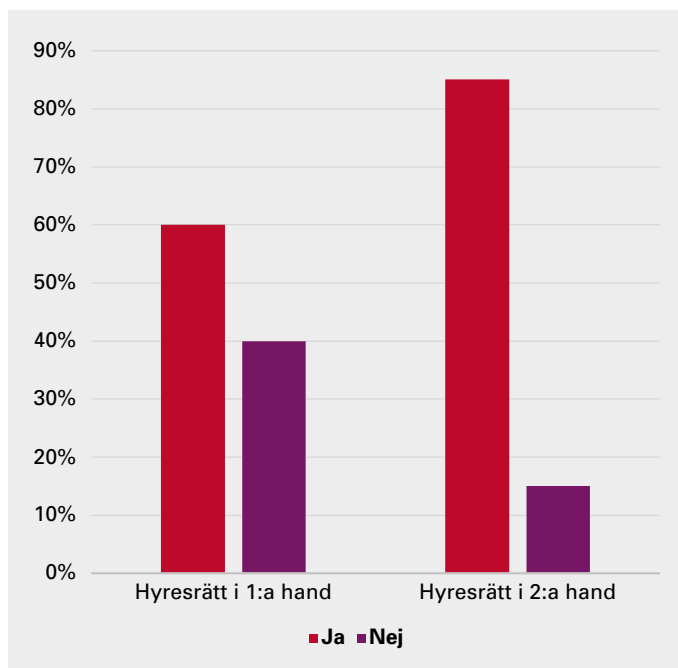
En ännu skarpare indikator på boendepreferenser rörande valet mellan att äga och hyra gavs av att hushållen som hyrde sina bostäder fick svara på frågan om de önskade fortsätta att hyra sin bostad eller flytta och köpa en bostad.

I gruppen mellan 20 och 30 år dominerar preferensen för ägda bostäder men en relativt stor minoritet vill hellre, alternativt ser det som mer realistiskt att, bo i hyresrätt.

60 %

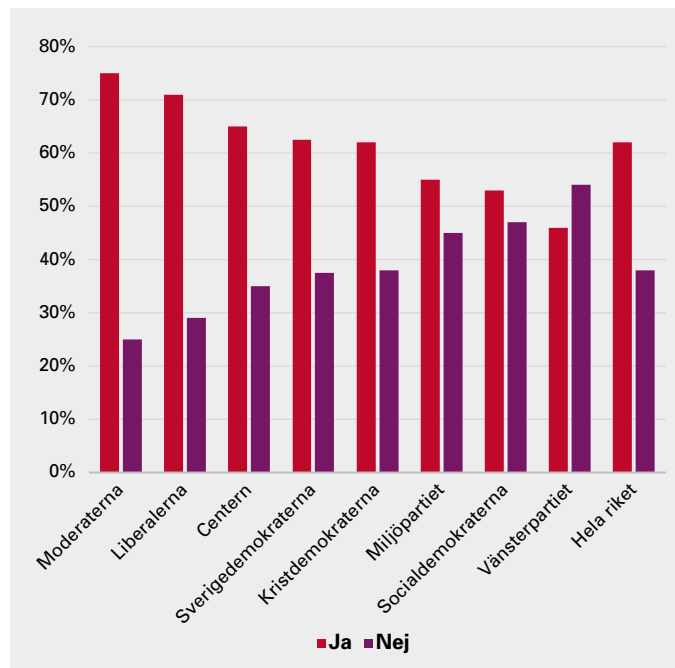
av de boende i hyresrätt med förstahandskontrakt, uppgav att de hellre skulle äga sin bostad

20



Figur 4. Skulle du vilja äga ditt boende?
(Frågan är ställd till personer som bor i hyresrätt)

Källa: Evimetrix, 2018.



Figur 5. Skulle du vilja äga ditt boende?
(Frågan är ställd till personer som bor i hyresrätt)

Källa: Evimetrix, 2018.

Hushåll boende med hyresrätt fick frågan om de i stället hellre skulle vilja bo i ägt boende. En majoritet svarade ja. En tydlig majoritet, 60 procent av de boende i hyresrätt med förstahandskontrakt, uppgav att de hellre skulle äga sin bostad, figur 4. Bland boende med hyresrätt i andra hand var det ännu fler, 85 procent, som hellre skulle vilja äga.

Slutsatsen av analysen av politisk tillhörighet och boendepreferenser i Veidekke (2019) var att starka ägarpreferenser finns bland både höger- och vänsterväljare. Till och med bland Vänsterpartiets sympatisörer är det fler som bor med ägt boende, fler som är nöjda med sitt ägda boende än sympatisörer boende med hyresrätt och

slutligen finns det en stor grupp vänsterväljare som bor med hyresrätt men som hellre skulle vilja äga sin bostad.

Sammanfattningsvis visade tillgängliga studier att hushållen har starka preferenser för att äga sin bostad. Politik som möjliggör för fler hushåll att äga sin bostad innebär därför också att fler hushåll kan etablera sig i en bostad som ger dem högre nöjdhet med sitt boende. Givet att boendesituationen är en viktig del av hushållets totala livstillfredsställelse tillsammans med relationer, arbete och ekonomi, kan en sådan politik bidra till att skapa stora värden både för enskilda och för samhället i stort.

Boendeflytande

Frågan är varför stora och breda hushållsgrupper så tydligt föredrar att äga sin bostad. De kanske mest uppenbara värdena kopplade till ägandet av en bostad för det enskilda hushållet är stort boendeflytande och långsiktigt lägre boendekostnader.

Möjligheter att påverka sin situation, ha inflytande och kontroll över sitt liv, inklusive sitt boende, har rimligen stor betydelse för de flesta. Det finns skäl att tro att just boendet har betydelse för hur hushållens uppfattar sin livssituation i stort. Många vistas i sin bostad och i sitt bostadsområde en stor del av sin tid och exponeras därför för egenskaper och villkor som präglar bostaden och den omgivande boendemiljön i stor omfattning.

Den som äger sin bostad har ett mycket stort inflytande och kontroll över det egna hemmet. För många är hemmiljön viktig för trivselen, oavsett om det handlar om stora beslut som ombyggnad, ändrad planlösning och underhållsstandard eller val av ytskikt, köks- och badrumsutrustning

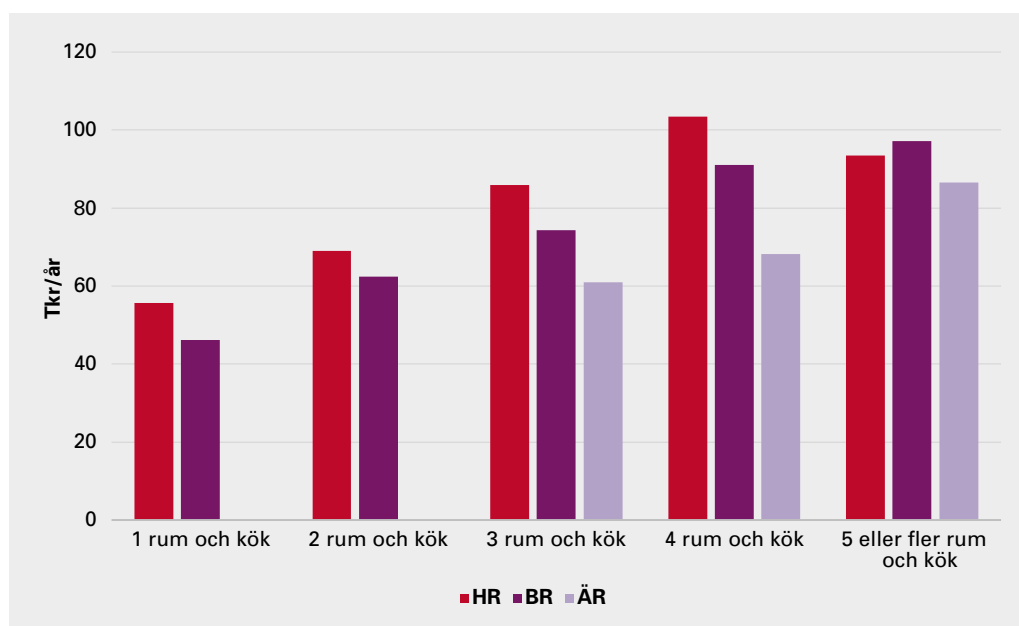
eller utformningen och skötseln av utemiljöer och tomt. Att äga sin bostad innebär att hushållet självt, eller tillsammans med grannarna i en bostadsrättsförening, har kontroll över både vilka åtgärder som ska genomföras, när de ska genomföras och vad de får kosta. Det sistnämnda är inte minst viktigt. Att kunna styra och påverka sin hushållsekonomi har stor betydelse för de flesta hushåll. I en hyresbostad äger normalt fastighetsägaren som inte själv bor i huset det största inflytandet och den slutliga bestämmanderätten över dessa frågor, inklusive effekterna på boendekostnaden i form av hyran. Det har under de senaste åren blivit tydligt vid mer omfattande renoveringar av hyresfastigheter att fastighetsägares prioritering av investeringar och underhåll med åtföljande hyreseffekter kan skilja sig från hyresgästernas. Det är rimligt att anta att ett stort boendeflytande är en viktig förklaring till varför så många hushåll, oavsett ålder, geografi eller politisk hemvist, föredrar att äga sin bostad framför att hyra den, särskilt om hushållet avser bo i bostaden en längre tid.

«Att kunna styra och påverka sin hushålls-ekonomi har stor betydelse»



Figur 6. Boendeutgift 2020, medianvärde, per hushåll, tkr efter upplåtelseform, lägenhetstyp

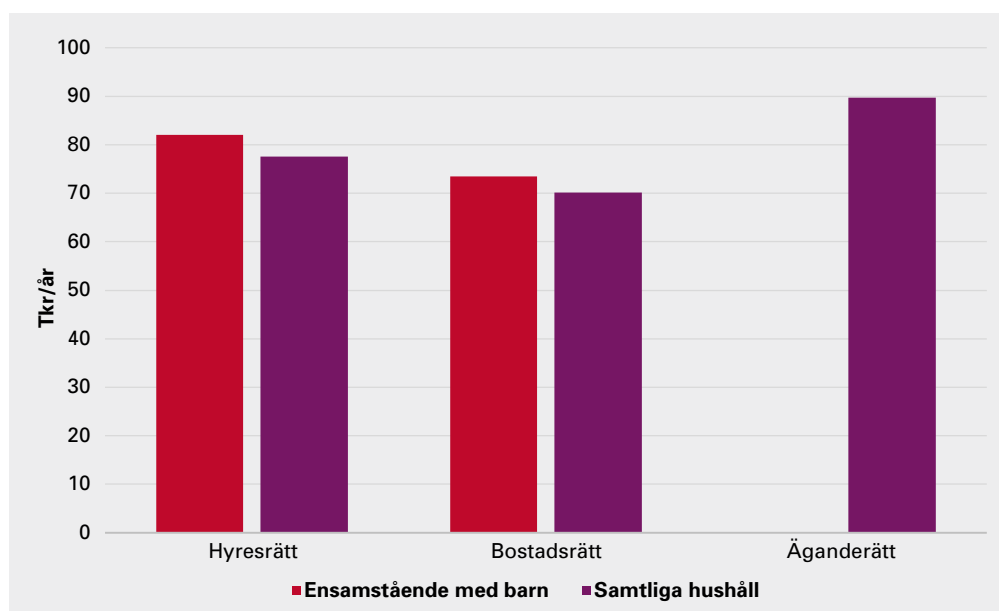
Källa: SCB.



22

Figur 7. Boendeutgift, medianvärde, per hushåll, tkr Storstockholm, upplåtelseform, hushållstyp, 2017

Källa: SCB. Senaste tillgängliga uppgiften är från 2017.



«Den genomsnittliga boendeutgiften är högre för hyresrätter än för bostadsrätter»

Boendeutgifter och boendekostnader

Men det är inte bara boendeinflytandet som talar för att många hushåll på längre sikt föredrar att äga sin bostad. Både teori och faktiska data visar att boendeutgifterna i ägda boendeformer blir lägre än om hushållet skulle hyra motsvarande bostad.

I Veidekke (2019a) diskuterades också skillnader i boendeutgifter utförligt. Efter kontroll för skillnader i antal rum visar SCB-data att boendeutgifterna är större i

hyresrätt när respektive bostadsstorlek och upplåtelseform jämförs, figur 6.

För exempelvis en bostad om tre rum och kök är den genomsnittliga boendeutgiften i hyresrätten i genomsnitt mer än 10 000 kr högre per år än för en motsvarande genomsnittlig bostadsrätt.

Motsvarande analys för Storstockholm med landets högsta bostadsrättspriser visar samma tendens, figur 7. Den genomsnittliga boendeutgiften är högre för hyresrätter än för bostadsrätter. Det gäller också grupper



Nyproducerade hyresrätter har i genomsnitt högre hyror än äldre hyresrätter.

som normalt har höga boendeutgiftsandelar, som ensamstående med barn.

För bostadsrätt och äganderätt betalar hushåll marknadspriser. Men för hyresbostäder betalar hushållen en bruksvärdeshyra. Stocken av hyresrätter består till betydande delar av hyresbostäder som byggts med tidigare gällande byggkostnader och subventioner. Och bruksvärdessystemet har modererat hyresutvecklingen för dessa äldre bostäder. På lite sikt kommer dock boendeutgifterna i stocken av äldre bostäder stiga eftersom de successivt måste renoveras med tillhörande hyresökning.

Nyproducerade hyresrätter har i genomsnitt högre hyror än äldre hyresrätter. Skillnader i boendeutgifter mellan å ena sidan nya hyresbostäder och stocken av bostadsrätter och småhus å den andra, blir därför i nyproduktionen ännu större till hyresrättens nackdel. Analyser av skillnader i boendeutgifter mellan ägda och hyrda bostäder diskuteras ytterligare i nästa kapitel.

En viktig fråga är varför boendeutgifterna är högre i hyresrätter än i motsvarande ägda bostäder. Det finns framför allt två grundläggande förklaringar till varför boendeutgifterna blir högre i hyresrätter än i motsvarande bostadsrätter (och äganderätter).

- För det första måste en hyresgäst betala en riskjusterad avkastning på fastighetsägarens investering av eget kapital. För en bostadsägare finns inte en sådan utgift.
- För det andra sker för bostads- och äganderätt en successiv amortering av bostadslånet till följd av både inflation och löpande amorteringsbetalningar.

Till detta kan läggas skillnader som uppstår av att hyresgäster betalar för alla tjänster som utförs med full beskattning samtidigt som hushåll i ägda boendeformer kan utföra en del arbete själva. Det finns också en diskussion om kostnadskillnader beroende på beskattningen av hyresfastigheter respektive privatpersoner i bostadsrätt, detta utvecklas mer utförligt i kommande kapitel.

Hyresgäster måste ersätta fastighetsägarens kostnader för eget kapital

För att förstå vilket hyresbehov som uppstår för en nyproducerad hyresrätt utan subventioner kan man dela upp kostnaden för fastighetsägaren i olika kostnadsposter, dels kapitalkostnader, dels drift- och underhållskostnader. Man kan sedan jämföra boendekostnaden i hyresrätt med boendekostnaden för motsvarande ägda boendeformer.

För nya hus är kapitalkostnaden den största kostnadsposten och storleken bestäms framför allt av produktionskostnaden, räntan på lånat kapital och avkastningskravet på eget kapital. Dessa kostnader skiljer sig åt beroende på om hushållet hyr sin bostad av en fastighetsägare i form av en hyresbostad eller om hushållet självt bor i bostaden, dvs. självt äger den i form av en bostads- eller äganderätt, tabell 4.

Om man hyr bostaden måste hyran täcka fastighetsägarens kostnad för både lånat och eget kapital. Kostnaden för lånat kapital är ungefär densamma oavsett om det är en extern fastighetsägare som tagit upp lånet eller om det är hushållet som lånat.

Tabell 3. Boendekostnad för hyresrätt och bostadsrätt

Egna beräkningar.

Boendekostnad för hyresrätt och bostadsrätt Produktionskostnad 35 000 kr/kvm, eget kapital 30 procent, lån 70 procent. Låneränta 3 procent för hyresrätt, 2,1 procent för bostadsrätt (3 % med 30 % skatteavdrag). Avkastningskrav på eget kapital hyresrätt 6 procent. Hushållets avkastningskrav på eget kapital = låneränta.				
Kostnad	Boendekostnad hyresrätt, 100 procent lån (tidigare bostadsfinansieringssystem) kr/kvm/år	Boendekostnad hyresrätt, 70 procent lån kr/kvm/år	Boendekostnad bostadsrätt kr/kvm/år	Boendeutgift bostadsrätt kr/kvm/år
Kapitalkostnad	1 050	1 365	735	515
Varav eget kapital	0	630	221	0
Varav lånat kapital	1 050	735	515	515
Drift och underhåll	350	350	350	350
Total utgift/kostnad	1 400	1 715	1 085	865

Kostnaden för eget kapital för en fastighetsägare som bygger och hyr ut bostäder beräknas med hjälp av ett avkastningskrav på eget kapital. Eftersom det inte är samma personer som äger bostaden och som bor i den, måste fastighetsägaren kompenseras för risken att hyresgästen inte betalar hyran, sliter onormalt mycket på bostaden, flyttar ut snabbt innan en ny hyresgäst flyttat in, räntorna på lånen stiger snabbare än väntat osv. Det finns också en alternativkostnad för eget kapital som innebär att investeringen i det nya hyreshuset bör ge fastighetsägaren en rimlig avkastning på det egna kapitalet, jämfört med om fastighetsägaren skulle investera sina pengar i något annat än i ett hyreshus. Annars skulle de flesta fastighetsägare och investerare avstå från att bygga nytt.

Hushåll som själva investerat och bor i en ägd bostad laborerar vanligtvis inte med riskjusterad avkastning på eget kapital, de "bor upp" avkastningen. Det betyder inte att det inte finns en alternativkostnad för eget kapital också för dessa hushåll, men den är lägre. Man måste ju bo och det sam-

lade "avkastningskravet" blir därmed lägre.

Dessutom genereras ingen utbetalning från hushållet som ska täcka kostnaden för eget kapital för de hushåll som bor med bostads- eller äganderätt. För hushållet i hyresrätt innebär den månatliga hyresbetalningen en ren utbetalning som ska täcka fastighetsägarens alla kostnader, inklusive kostnaden för eget kapital. Sammantaget innebär det att kostnaden för eget kapital principiellt blir lägre för hushåll i bostads- och äganderätt än för hushåll i hyresrätt och att en utbetalning för att täcka kostnaden för eget kapital endast belastar hushållet i en hyresbostad. I räkneexemplet i tabell 4 blir boendeutgiften endast 865 kr/kvm/år om byggnaden byggs som en bostadsrätt medan motsvarande boendeutgift om huset byggs som hyresbostad blir 1 715 kr/kvm/år. För tre rum och kök blir boendeutgiften drygt 10 000 kr per månad i hyresrätten men begränsas till drygt 5 000 kr exklusive amortering per månad i bostadsrätten. Huvuddelen av skillnaden beror på olika utgifter för eget kapital.

**»Hushåll som själva
investerat och bor i en
ägd bostad laborerar
vanligtvis inte med
riskjusterad
avkastning«**



Fallande kapitalutgifter över tid i ägt boende

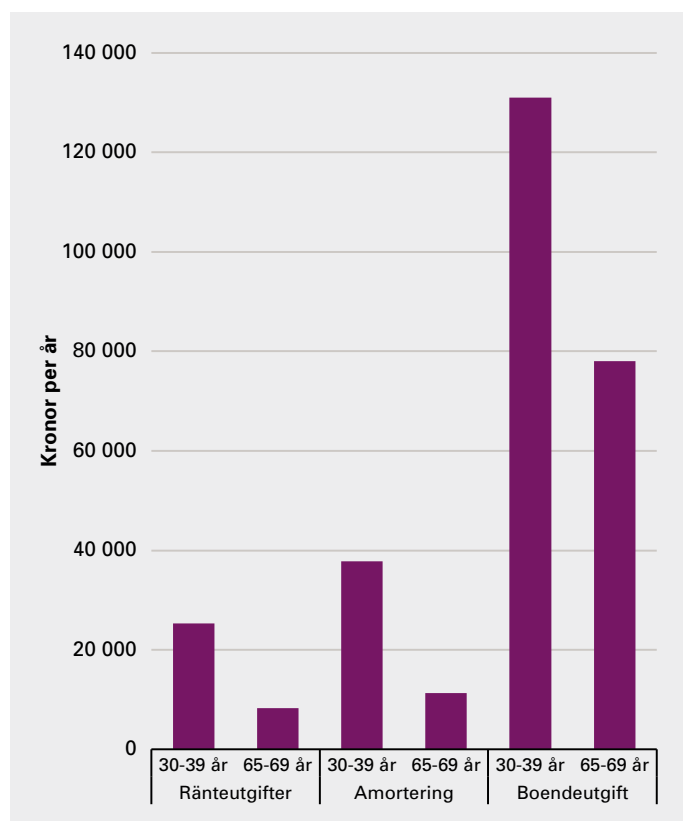
Det är inte bara en större utbetalning för att täcka investerarens kostnad för eget kapital som skiljer kostnadsbilden åt mellan upplåtelseformerna. Över tid faller boendeutgiften i både äganderätt och bostadsrätt i takt med att bostadslånet amorteras genom inflation och amorteringsbetalningar. I hyresrätt innebär det kollektiva förhandlingssystemet att hyran höjs varje år, normalt i relation till de allmänna kostnadsökningarna i samhället. Över tid blir hyran allt högre jämfört med tidpunkten för hyresavtalets tecknande medan boendeutgiften i en ägd bostad faller i takt med reellt fallande kapitalutgifter. Hushåll som bott länge i en bostadsrätt eller i en

äganderätt har vanligen därför betydligt lägre boendeutgifter än vid inflyttningsdatum.

I figurerna 8, 9 och 10 visas genomsnittliga boendeutgifter för småhus, bostadsrätter och hyresrätter för hushåll i olika åldrar. Data korrigerar inte för skillnader i bostadsstorlekar och småhusen redovisar därför de högsta boendeutgifterna.

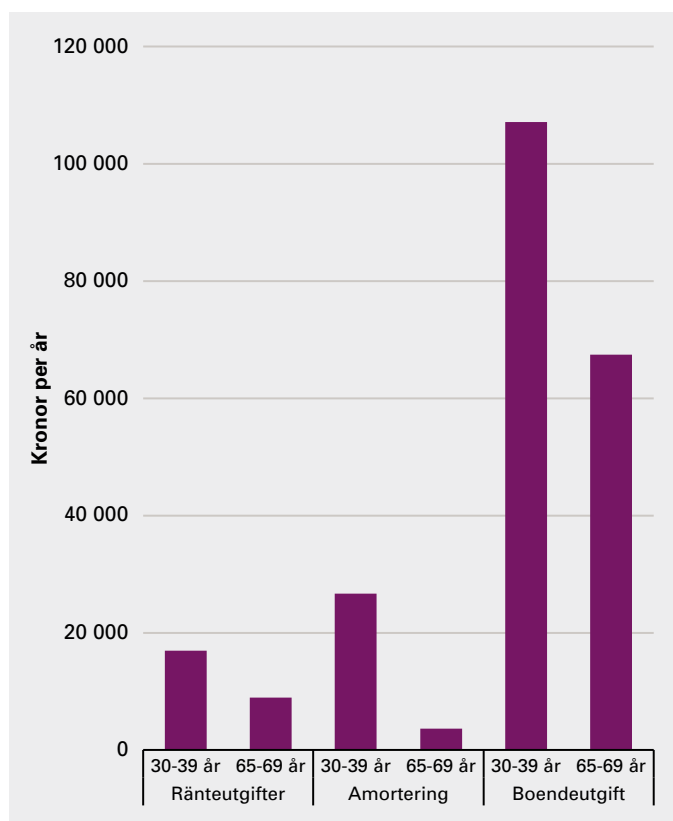
För småhusen faller den årliga boendeutgiften i 30-årsåldern från ca 125 000 kr per år i 30- till 39-årsåldern till 78 000 kronor per år i 65- till 69-årsåldern – en årlig skillnad i boendeutgifter med nästan 50 000 kronor, figur 8. För bostadsrätterna, som är mindre än småhusen och därför har lägre boendeutgifter, är motsvarande skillnad i årlig boendeutgift ca 40 000 kronor, figur 9. För hushåll i hyresrätt redovisar SCB ungefär samma boendeutgift oavsett ålder,

26



Figur 8. Boendeutgifter för äganderätter, medelvärden efter typ av utgift, 2020

Källa: Evimetrix, 2018.



Figur 9. Boendeutgifter för bostadsrätter, medelvärden efter typ av utgift, 2020

Källa: Evimetrix, 2018.

hushåll i 60-årsåldern har marginellt lägre boendeutgifter än hushåll i 30-årsåldern, men fortsatt högre faktiska boendeutgifter än motsvarande äldre hushåll i bostadsrätt, figur 10. För hushåll som bor i ett småhus (äganderätt) eller i en bostadsrätt ger fallet i boendeutgifter över tid ett allt större konsumtionsutrymme. För hushållet i hyresrätt bidrar inte boendeutgifternas förändring till ett större konsumtionsutrymme över livscykeln.

Förutom ett stort boendeinflytande ger alltså ägda boendeformer långsiktigt lägre boendeutgifter än motsvarande hyresbostäder. Denna grundläggande egenskap bidrar rimligen till att hushållen i hög grad uppger att de föredrar att äga sin bostad. Men det är inte bara skillnader i de löpande boendeutgifterna som på längre sikt skapar ekonomiska fördelar för hushåll som äger

sin bostad. Att äga sin bostad har samtidigt positiva effekter för hushållens förmögensuppbyggnad.

Förmögensbildning och sparande

Lägre boendeutgifter, amorteringar (både egna amorteringsbetalningar och inflation) och eventuell värdetillväxt på ägda bostäder bidrar till att hushåll bygger upp ett eget sparkapital. Med ett större sparkapital kan hushållet öka sin konsumtion eller köpa en större eller på annat sätt bättre och mer passande bostad, göra ”boendekarriär”. För att hushåll som bor med hyresrätt ska kunna tillgodogöra sig motsvarande egenkapital krävs att hushållet av egen kraft sparar en del av sina inkomster. Den del av förmögensuppbyggnaden som skapas av värdetillväxt på bostaden tillfaller ju inte hyresgästen utan fastighetsägaren. En intressant fråga är därför vilket sparkapital som kan uppstå till följd av att äga sin bostad och vilket sparande som krävs av ett hushåll som inte äger sitt boende, för att de båda olika hushållen på lång sikt ska uppnå ungefär samma förmögensställning.

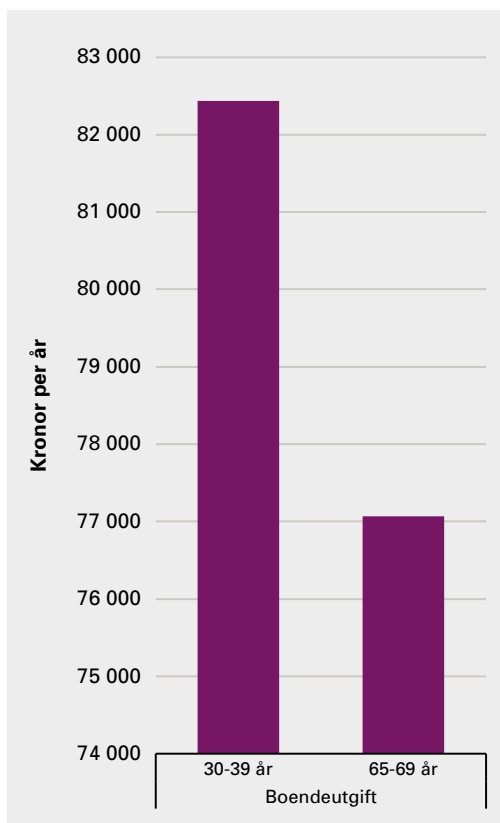
För att belysa vilket eget kapital som uppstår bland unga hushåll genom att äga sin bostad kan hushållens inkomster, boendekostnader och sparutrymme i några olika lokala bostadsmarknader analyseras:

- Stockholms närförorter, samt
- Västerås.

Beräkningen av inkomster och sparutrymme har baserats på data från SCB över genomsnittlig förvärvsinkomst per kommun i åldern 25 till 29 år. Inkomsterna har sedan reducerats med 35 procent skatt och 50 procent av förvärvsinkomsten efter skatt antas måste användas till övriga utgifter (mat, kläder etcetera). Boendekostnaden har sedan dragits från resterande inkomster och resten antas kunna sparas, antingen som amortering och/eller rent finansiellt sparande.

«Vilket sparkapital kan uppstå till följd av att äga sin bostad?»

27



Figur 10. Boendeutgifter för hyresrätter, medelvärden efter typ av utgift, 2020

Källa: Evimetrix, 2018.

För bostadsrätt har boendekostnaden beräknats med hjälp av följande antaganden:

- lån till 85 procent av köpeskillingen
- Swedbanks tvåårsränta
- fullt skatteavdrag
- genomsnittlig observerad avgift i närmiljön.

Boendekostnad och boendeavgift för hyresrätt är baserad på hyran för respektive storstadsregion enligt SCB. För Västerås är den baserad på hyran för kommuner med över 75 000 invånare. Både boendekostna-

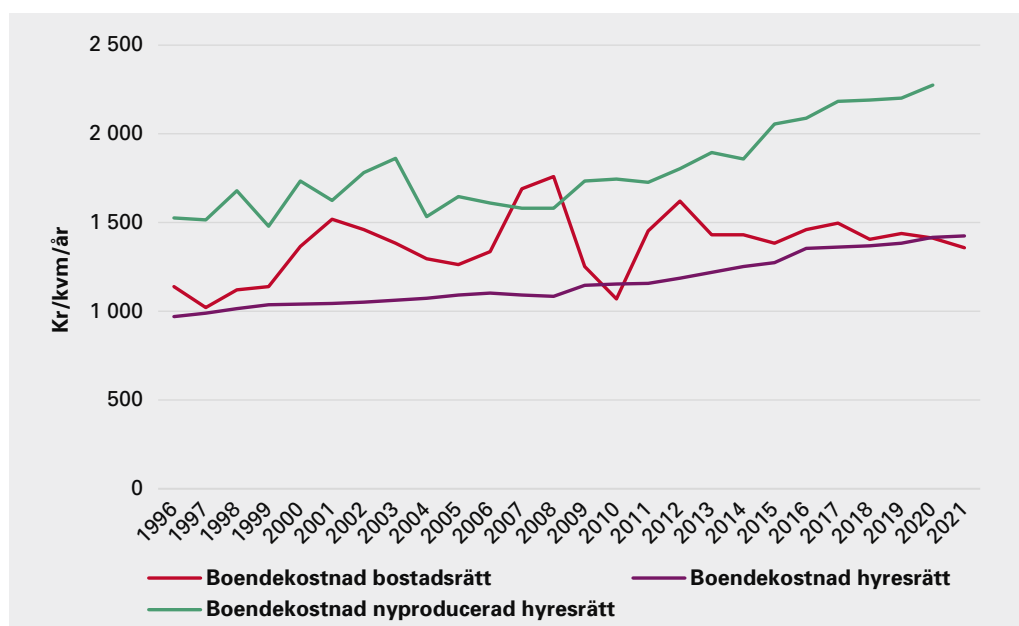
der i hyresrätt och bostadsrätt baseras på genomsnittsdata och speglar därför genomsnittliga bostadsstorlekar.

Resultatet av analyser av boendekostnaderna på de olika marknaderna illustreras av figurerna 11–12.

En första observation är att boendekostnaderna i bostadsrätt och hyresrätt är likvärdiga. I Stockholms närförorter har boendekostnaderna varit något högre för bostadsrätt än hyresrätt, men skillnaden har minskat de senaste åren och kostnadsnivån är nu likvärdig. I Västerås är det billigare att bo med bostadsrätt än hyresrätt.

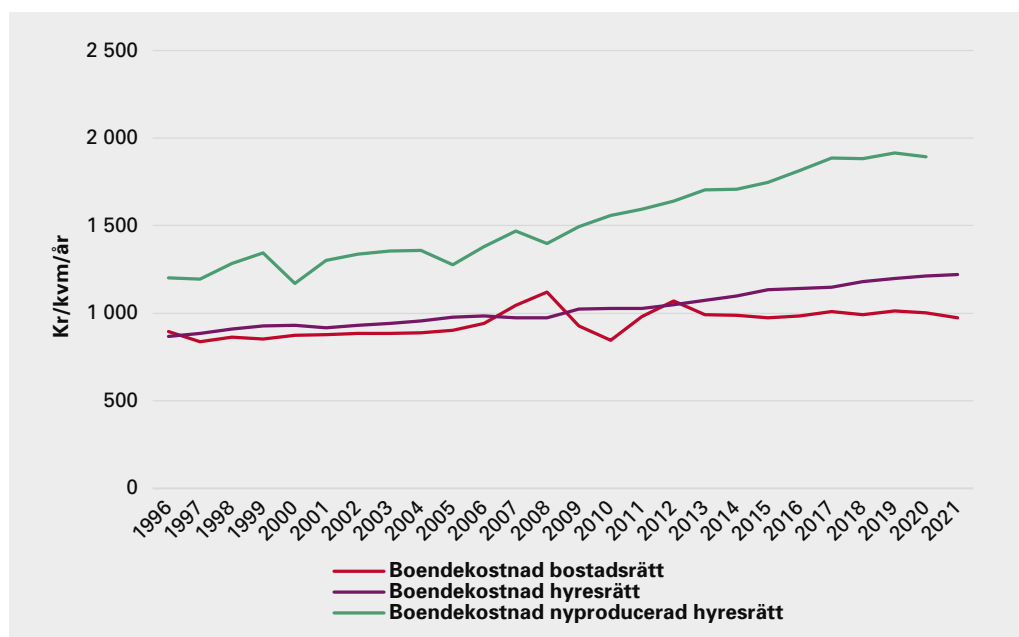
Figur 11. Boendekostnader per upplåtelseform i Stockholms närförorter

Källa: SCB, Värderingsdata och Evidens.



Figur 12. Boendekostnader per upplåtelseform i Västerås

Källa: SCB, Värderingsdata och Evidens



I både Stockholm och Västerås är samtidigt boendekostnaderna i nyproducerade hyresrätter betydligt högre än motsvarande kostnadsnivå för bostadsrätter på successionsmarknaden.

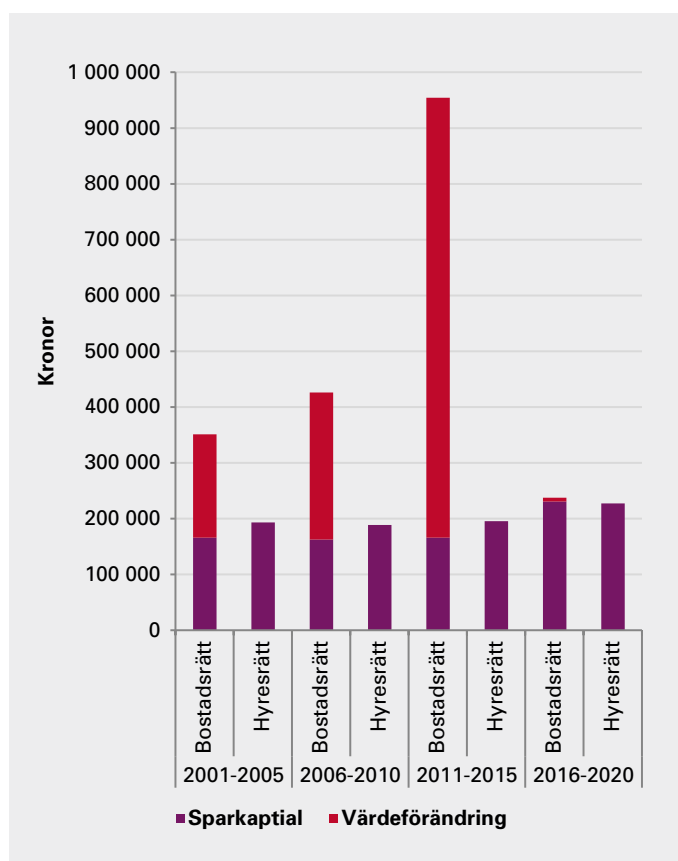
Av data framgår att nyproducerade hyresrätter ger högre boendekostnader än genomsnittliga boendekostnader på successionsmarknaden för bostadsrätter. Skillnaden på båda marknaderna är dessutom betydande, ca 800 till 900 kr/kvm/år och tycks ha ökat på flera av marknaderna de senaste åren. För unga hushåll som av olika skäl inte kan förvärva en bostadsrätt är ofta nyproduktionen av hyresrätter ett möjligt alternativ eftersom kötiderna för dessa är kortare än till äldre och billigare hyresbostäder. Men priset blir relativt högt. För två rum och kök om 50 kvm blir skillnaden i boendekostnad mellan en

nyproducerad tvåa med hyresrätt respektive bostadsrätt i genomsnitt mer än 3 000 kr per månad.

Förmögenhetseffekter för hushåll i bostadsrätt och hyresrätt

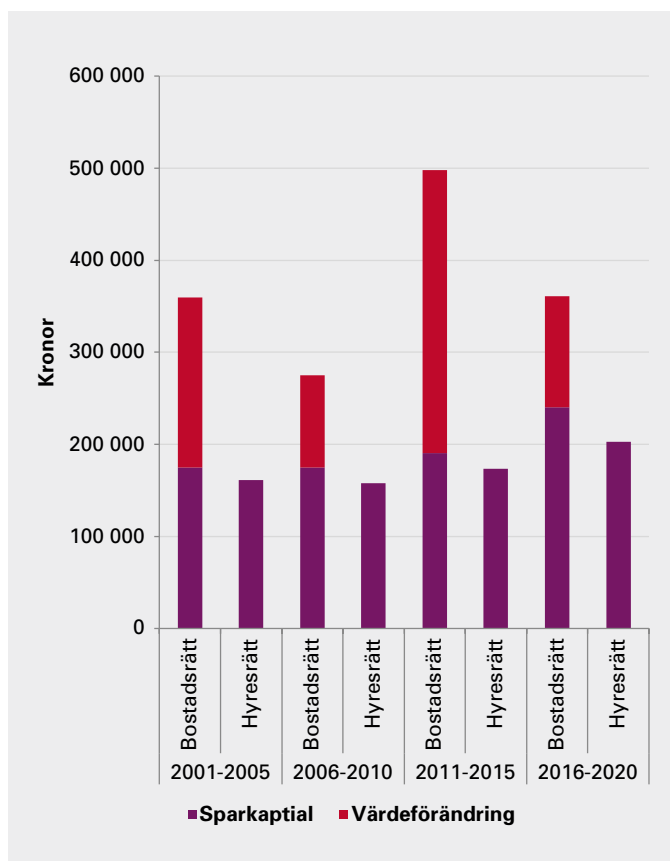
En ytterligare viktig skillnad mellan de båda upplåtelseformerna är, som diskuterats ovan, det sparande som följer av att äga sin bostad.

För att belysa effekterna av det sparande som uppstår i en ägd bostad kan data om boendeutgifter enligt ovan tillsammans med data om ungas inkomster användas. På så sätt kan man beräkna vilket sparande som krävs av ett hushåll som bor med hyresrätt för att hushållet i hyresrätt på längre sikt ska nå samma förmögenhetsställning som hushållet i den ägda bostaden.



Figur 13. Sparkapital och värdeförändring Stockholms närförorter

Källa: Egna beräkningar.



Figur 14. Sparkapital och värdeförändring Västerås

Källa: Egna beräkningar.

Som angivits ovan baseras kalkylerna på inkomster för 25- till 29-åringar och övrig konsumtion antas uppgå till 50 procent av den disponibla inkomsten efter skatt. Responderande del av den disponibla inkomsten som inte utgörs av boendekostnader antas för enkelhetens skull kunna sparas. Kalkylerna baseras på ett ensamhushåll som bor i en bostad om ett rum och kök på 35 kvm. Resultatet av kalkylerna redovisas i figurerna 13 och 14 för de två marknaderna, Stockholm och Västerås.

Analysen visar att det totala finansiella sparandet för Stockholms hushåll under exempelvis femårsperioden åren 1996 till 2003 uppgår till knappt 180 000 kr. Det ger ett månatligt sparande på ca 2 500 kr. Vi antar vidare att sparandet i princip "lades i madrassen", dvs. ingen hänsyn till avkastning på sparkapitalet har tagits. Givet att de båda typhushållen väljer samma sparform spelar det mindre roll för jämförelserna.

Samtidigt erhöll boende i bostadsrätt ett indirekt sparande i form av värdeförändring på bostaden. Under perioden 1996–2003 steg bostadsrättens värde med drygt 290 000 kr. Redan efter fem år efter inflyttning hade därmed hushållet i bostadsrätten ett eget kapital på nästan 300 000 kronor mer än hushållet i hyresbostaden. Om vi i stället antar att hushållet bodde kvar till år 2008 år blev motsvarande värdeförändring ytterligare 317 000 kronor, det vill säga totalt runt 600 000 kr. Om ett hushåll flyttade in i ettan år 2009 i stället och bodde kvar i fem år var värdeförändringen nästan 400 000 kronor. Kalkylerna visar att det i praktiken varit mycket svårt för ett ungt hushåll i hyresrätt att kompensera värdeökningen i bostadsrätt med ett högre sparande. Mellan 2016 och 2020 var dock prisutvecklingen nära noll till följd av priset under 2017, vilket gav liten spareffekt för hushållen. Priserna har dock stigit under

både 2020 och 2021, vilket inneburit att sparkapitalet åter börjat växa.

I Västerås med lägre bostadspriser och mindre värdeförändring uttryckt i kronor blir skillnaderna inte lika stora som i Stockholm. Möjligheterna till sparande är lite högre för hushållet i bostadsrätt eftersom boendekostnaden är något lägre på bostadsrättsmarknaden än på hyresrättsmarknaden. Men också i Västerås har hushållet i bostadsrätt kunnat tillgodogöra sig värdestegring på bostaden. Inte minst under den senaste femårsperioden har värdetillväxten varit omfattande. Mellan år 2014 och 2018 steg värdet på ettan med 230 000 kr. Hushållet i hyresrätt måste därmed spara ca ytterligare 3 800 kr i månaden för att nå samma förmögenhetsställning. För ett hushåll som bott länge i sin bostad blir effekten i Västerås större.

Under perioden
1996–2003 steg
bostadsrättens värde
med drygt
290 000 kr.

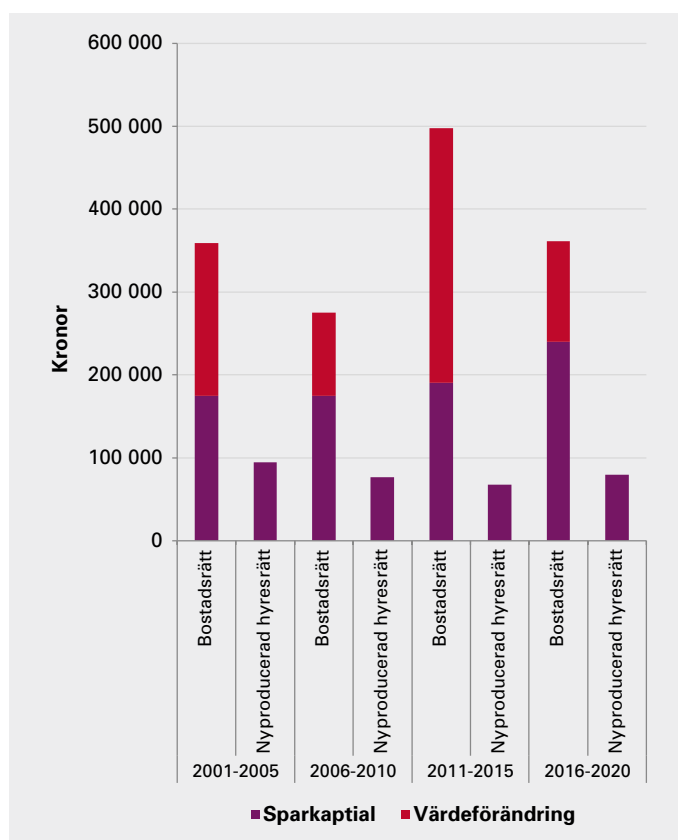
Eftersom många unga har svårt att få ett hyreskontrakt i ett äldre bostadshus med lägre hyror är det minst lika relevant att göra motsvarande kalkyler där sparandemöjligheterna på bostadsrättsmarknaden jämförs med sparandemöjligheterna för hushåll som bor i nyproducerade hyresbostäder. Data över jämförelser mellan hushåll på successionsmarknaden för bostadsrätter med hushåll i nyproduktionen av hyresbostäder visar att skillnaderna i möjligheter till sparande och förmögenhetsuppbyggnad blir ännu större. Exempel med data från Västerås framgår av figurerna 15 och 16. Boendekostnaderna i nyproducerade hyresrätter är betydligt högre än boendekostnaden i bostadsrätt. Detta medför att utrymmet för eget sparande begränsas. Under femårsperioden 2014 till och med 2018 kunde hushållet i bostadsrätten spara cirka 230 000 kr eller 3 800 kr per månad. Hushållet i den nya hyresrätten kunde dock endast spara 84 000 kr eller 1 400 kr per månad. Ett så lågt sparutrymme medger knappast på kortare sikt möjligheter att spara till en

Många unga har svårt att få ett hyreskontrakt i ett äldre bostadshus med lägre hyror

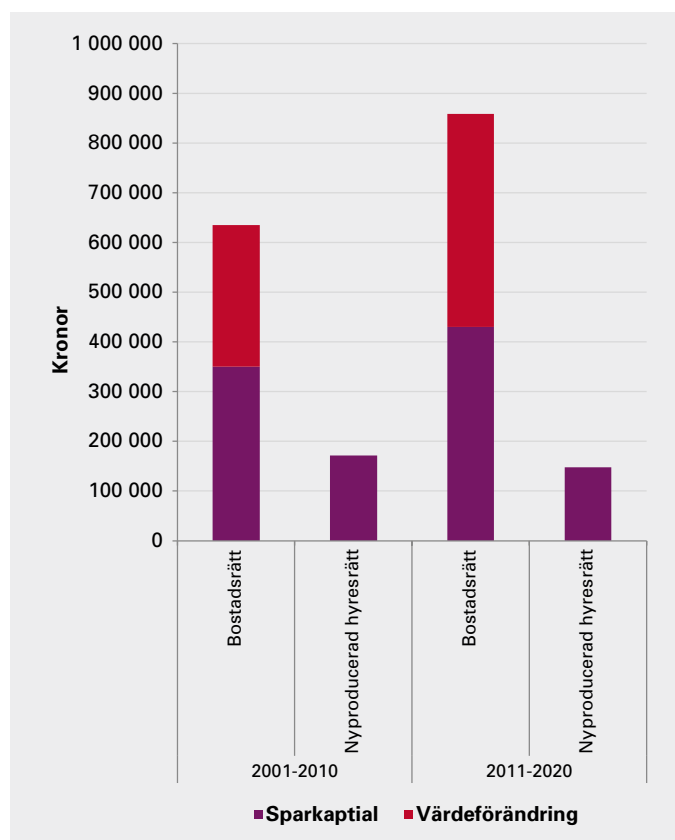


**Figur 15. Sparkapital och värdeförändring
Västerås**

Källa: Egna beräkningar.

**Figur 16. Sparkapital och värdeförändring
Västerås**

Källa: Egna beräkningar.



kontantinsats för att köpa en bostad. Hushållet riskerar därmed bli utestängt från den ägda bostadsmarknaden under lång tid.

Sammanfattningsvis visar kalkylerna att förmögenhetseffekterna av att äga sin bostad kan vara betydande också för unga hushåll i små bostäder. På många marknader blir boendekostnader i bostadsrätt mycket konkurrenskraftiga, särskilt jämfört med nyproducerade hyresrätter med kortare kötider. Med större tillgångar ökar valmöjligheterna på bostadsmarknaden och framtida konsumtionsmöjligheter kan öka. På längre sikt påverkas också hushållens möjligheter att göra boendekarriär av den nuvarande boendesituationen samtidigt som förmögenhetsställningen påverkar konsumtionsförmågan i stort.

Internationell forskning

Det finns ett antal positiva kvaliteter hos ägda bostäder: stort boendeinflytande, lägre boendeutgifter och större konsumtionsutrymme samt möjligheter till större sparande och förmögenhetsuppbyggnad som underlättar en fortsatt boendekarriär. Dessa positiva värden bidrar till de starka positiva ägarpreferenser som finns bland svenska hushåll. Men trots starkt positiva hushållpreferenser för ägda boendeformer och det faktum att de ägda boendeformerna dominerar på den svenska bostadsmarknaden finns förvånansvärt lite svensk forskning om samhällseffekter av bostadsäggande. Forskning om vidare effekter av äganderätt domineras av amerikanska och brittiska studier. En sammanfattande genomgång av internationell litteratur finns exempelvis i Rohe och Lindblad (2013). Rohe och Lindblad sammanfattar bland



Ägda bostäder ger stort boendeinflytande.

annat forskning av Grinstein-Weiss et al. (2010), Haurin et al. (2002), Harkness och Newman (2002), Galster (1987) samt Holupka och Newman (2012). Den internationella forskningen lyfter fram ett antal olika teorier om vilka samhällsvärden som skapas av att hushållen äger sitt boende.

En del av forskningslitteraturen pekar på, precis som beskrivits ovan, att hushåll som äger sin bostad tar del av den förmogenhetsbildningsprocess som skapas av en kombination av ekonomisk tillväxt, inflation, stigande bostadspriser och lånefinansiering. När ekonomin växer stiger normalt de nominella huspriserna. Följden blir fallande belåningsgrad och en större förmögenhet. Till skillnad från beskrivningen ovan, som begränsas till ekonomiska effekter, finns flera exempel på studier som fokuserar på sambandet mellan större förmögenheter och upplevd livskvalitet. Hushållsförmögenheter är exempelvis positivt korrelerade med både hushållens upplevda livskvalitet och vilja att på olika sätt engagera sig i det lokala civilsamhället. Internationell forskning lägger minst lika stor tonvikt vid de positiva psykosociala som de ekonomiska effekterna av ägandet.

Det finns ytterligare positiva sociala och

samhällspolitiska effekter av bostadsäggande enligt de internationella studierna. Teoribildning om ägandets effekter handlar exempelvis om att bostadsäggande ger större stabilitet och långsiktighet i boendet än hyresboende. Amerikansk forskning har visat att det i sin tur bidrar till större föräldraansvar, bättre skolprestationer bland barn på high school-nivå och inom eftergymnasial utbildning, större engagemang i närmiljön och i civilsamhället och ett större socialt kapital hos vuxna.

Förklaringar till att hushåll som äger sin bostad tycks visa ett större engagemang i frågor som rör det egna bostadsområdet och i det lokala civilsamhället handlar om att ägare kan antas vara mer känslomässigt bundna till sina bostäder och sitt bostadsområde än hyresgäster. Det förklaras i sin tur med att bostadsägare antas ha intresse av att skydda och vårda det ekonomiska värdet som bostaden representerar eftersom förhållandet i det egna bostadsområdet påverkar de enskilda bostädernas ekonomiska värden.

Hushåll som äger sina bostäder uppvisar högre grad av integration och sammanhållning med sina grannar och antas därför också ha större intresse av att upprätthålla

grannrelationer. I värdegemenskapen mellan grannar finns tecken på att bostäderna fungerar som symboler för hushållens värderingar och bostäderna utgör en slags synliga yttre bevis på att hushållen är väl-etablerade och framgångsrika. En starkt självbild kan sedan i sin tur ha positiva effekter för självkänsla och tillfredsställelse med livet i stort.

En ytterligare teoribildning som lyfts fram är att hushåll som äger sin bostad generellt tillgodogör sig högre bostadskvaliteter än hyresgäster. Jämfört med hyresgäster tenderar bostadsägare i större utsträckning bo i småhus med tillgång till fler rum, uteplatser och trädgård, vilket också kan ge mer stimulerande hemmiljöer för deras barn.

Forskning har också visat att hushåll som äger sin bostad, delvis med hjälp av förmögenhetsbildningsprocessen, ökar sin tillgång till bostadsmiljöer med efterfrågade kvaliteter som bättre skolor, bättre psykosociala förhållanden och starkare socialt kapital bland hushållen. Även svensk forskning visar att barn som i skolan eller i sin hemmiljö exponeras för starkare sociala nätverk lyckas bättre på arbetsmarknaden, ESO (2016).

Slutligen finns forskningsresultat som tyder på att hushåll som äger sin bostad kan utöva ett större boendeinflytande och mer omfattande egen kontroll över sin boendesituation. Med ett större boendeinflytande följer enligt litteraturen en större känsla av självförverkligande och högre social status, vilket i sin tur ger många hushåll en större upplevd tillfredsställelse med livet och bättre psykosocial hälsa.

Relevans för svenska förhållanden?

En relevant fråga är i vilken utsträckning forskningsresultaten är rättvisande för svenska förhållanden. Eftersom många forskningsstudier baseras på data och förhållanden i andra länder, främst i USA där skillnader mellan olika hushållsgrupper och boendemiljöer kan vara mycket stora, kan de internationella forskningsresultaten

vara mer eller mindre relevanta i ett svenskt sammanhang. I Sverige är den ekonomiska ojämlikheten mindre än i exempelvis USA och hyresgäster har ett omfattande besittningsskydd. Tillsammans med bruksvärdessystemets modererande roll för hyresförändringar över tid och byggnadslagstiftning som säkrar god teknisk boendestandard, ger det boendetrygghet och långsiktigt förutsebara villkor också för hyresgäster. Sammanfattningsvis finns betydande skillnader mellan bostadsmarknaden i Sverige och i en del andra länder. Vissa forskningsresultat kan därför ha mindre relevans eller helt sakna relevans i en svensk kontext.

En annan invändning mot forskningsresultaten, oavsett var forskningen skett, är att det generellt sett är metodologiskt svårt att isolera effekten av själva upplåtelseformen. Ett antal studier kan lida av så kallad selektions- eller urvalsbias. Att hushåll i äganderätt i genomsnitt visat sig ha större förmögenhet, högre inkomster, bättre fysisk och psykisk hälsa och vara mer engagerade i civilsamhället än hushåll i hyresrätt, skulle kunna bero på att mer välbeställda hushåll, eller friskare och mer samhällsengagerade individer, i högre grad väljer äganderätt och stabila boendemiljöer, inte att äganderätten i sig skapar dessa egenskaper hos hushållen. Vissa resultat kan därför bero på karaktäristiken hos de hushåll som väljer att äga sin bostad snarare än på upplåtelseformen i sig.

Svensk forskning om samhällseffekter

Men det finns också aktuell svensk forskning som diskuterar upplåtelseformens effekter och som inte lider av urvalsbias eller andra heterogenitetsproblem. I en svensk studie kunde sådana metodproblem mer eller mindre elimineras, se Sodini et al. (2016). I studien studerades inkomster, konsumtion och sparande med mera, genom en jämförelse mellan 5 000 individer, eller 2 500 hushåll, i 46 hyresfastigheter som alla låg i samma område

«I Sverige är den ekonomiska ojämlikheten mindre än i exempelvis USA»

i norra Stockholm och där de boende i 46 hyresfastigheter hade röstat ja till ombildning på köpestämmor under 2002. Efter att några av köpestämmorna röstat ja infördes den så kallade stopplagen som förhindrade ombildning. Totalt hann 13 fastigheter ombildas och 33 kvarstod som hyresrätter, trots att hyresgästerna röstat ja till ombildning. Detta möjliggjorde att utvecklingen av hushållens inkomster, sparande och konsumtion m.m., kunde studeras för hyresgästerna en fyraårsperiod före köpestämmor och ombildning och för både kvarvarande hyresgäster och nyblivna bostadsägare flera år efter ombildningen.

Högre inkomster för bostadsägare

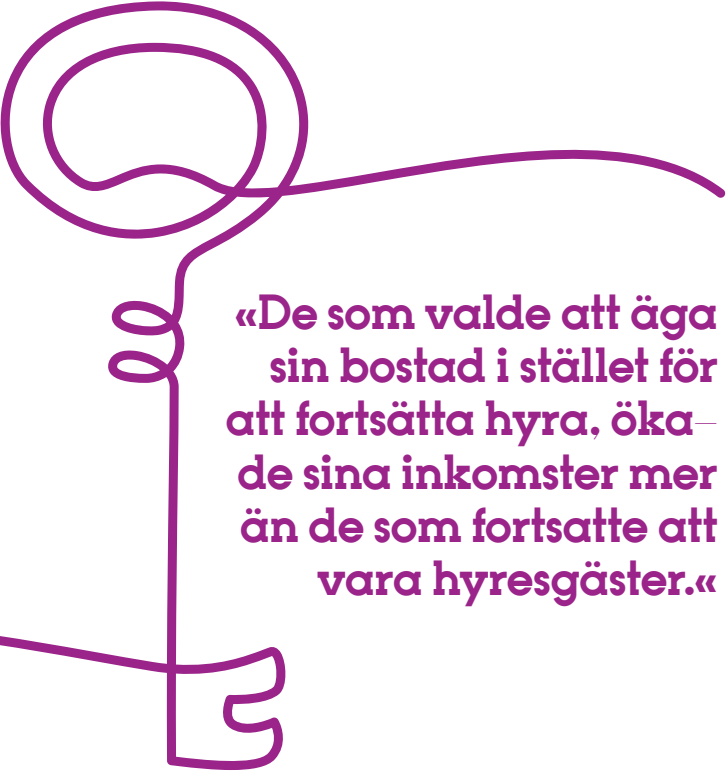
Resultatet av studien var bland annat att de som valde att äga sin bostad i stället för att fortsätta hyra, ökade sina inkomster mer än de som fortsatte att vara hyresgäster. Ombildningen gav de hushåll som köpte sina bostäder ett eget kapital till följd av att köpeskillingen vid ombildningen understeg marknadsvärdet av de enskilda bostadsrätterna. Med större egen förmögenhet som tillkommit som "en skänk från ovan" borde

incitamenten till arbete minskat, vilket också borde minskat inkomsterna. Men resultatet var det omvända. Hushållens inkomster av tjänst ökade mer för de hushåll som blivit bostadsrättsägare än för de som fortsatt var hyresgäster. Den positiva inkomsteffekten av bostadsäggande uppkom framför allt av att hushållen som köpt sina bostäder arbetade mer men också av att andelen förvärvsarbetande hushåll ökade bland bostadsköparna. De hushåll som hade högst belåningsgrad tenderade att öka sina inkomster mest. Mest ökade inkomsterna bland hushåll som dessutom valde att flytta efter ombildningen.

En möjlig förklaring till att de som lånade mer för att flytta också ökade sina inkomster mest är att hushållen som tagit upp större bostadslån och som samtidigt flyttade från bostadsrätten efter ombildning och köpte en annan bostad, ville försäkra sig om möjligheten att göra ytterligare bostadskarriär. En ytterligare bostadskarriär förutsätter att hushållen kan betala marknadspriser för sitt nya boende. Deras incitament att öka sina inkomster blir då större än för hushåll med mindre lån som inte avser flytta och hushåll som fortsatt hyr sin bostad och betalar bruksvärdeshyra.

Större sparande och högre konsumtion vid inkomstbortfall

Studien visade också att hushållen som köpte sina bostäder generellt tenderade att dra ner sin konsumtion åren direkt efter köpet för att i stället spara i form av nedamortering av bostadslånen. Det ökande sparandet förvånade forskarna eftersom de hade förväntat sig att bostadsköparna i stället skulle låna till ökad konsumtion, något som de hade möjligheter till eftersom deras belåningsgrader var relativt modesta, från 30 till 70 procent av marknadsvärdet. En möjlig förklaring som lyfts fram är att bostadsköparna kanske förväntade sig prisfall på bostadsmarknaden, alternativt att hushållen bara motvilligt tar finansiella risker i form av högre belåningsgrader.



«De som valde att äga sin bostad i stället för att fortsätta hyra, ökade sina inkomster mer än de som fortsatte att vara hyresgäster.»

Konsumtionseffekterna var måttliga också några år efter köpet. Hushållen som bodde kvar i sina köpta bostäder utnyttjade inte övervärden som uppstod för att låna till ökad konsumtion, utan fortsatte spara genom att amortera och därigenom bygga upp ett eget kapital i bostaden. Ökad konsumtion begränsades till de hushåll som sålde och flyttade efter ombildningen och på så sätt realiserade sitt övervärde. Resultatet stödjer slutsatser om att svenska hushåll med bostadslån inte överkonsumerar med hjälp av bolån. Utan bolånefinansierad överkonsumtion har hushållen knappast några starka motiv att minska sin konsumtion kraftigt vid en kris, så som bland andra Finansinspektionen befärar och som varit det grundläggande motivet till skärpta amorteringskrav, Svensson (2019). I takt med att bostadspriserna steg åren efter ombildningen ökade dock konsumtionen något, även om konsumtionsökningen var mindre än vad teorier om bostadsprisers påverkan på konsumtionen generellt brukar ange.

Det fanns dock en grupp hushåll som utnyttjade övervärdena i sina bostäder och tog upp nya lån för att öka sin konsumtion, nämligen hushåll som drabbades av en större minskning av sina arbetsinkomster. De kunde på så sätt upprätthålla sin konsumtion, trots att inkomsterna minskade. Hushållen som kvarstod som hyresgäster och samtidigt drabbades av minskade inkomster tvingades däremot dra ner sin konsumtion motsvarande fallet i inkomster.

Om resultatet generaliseras innebär det att åtgärder som bidrar till kreditbegränsningar hos hushållen, exempelvis kreditrestriktioner i form av amorteringskrav, snarast ökar riskerna för fallande konsumtion vid en kris. Resultaten motsäger därför Finansinspektionens påståenden om att amorteringskraven minskar risker för den makroekonomiska utvecklingen. Att ge hushåll som drabbas av inkomstbortfall möjligheter att låna på sina övervärden möjliggör utjämning av konsumtionen vid kriser och minskar eventuella risker för konsumtionsfall. Amorteringskrav och

andra kreditrestriktioner som utestänger hushåll med rimlig skuldbetalningsförmåga från att äga en bostad och tvingar dem att hyra, eller som försvårar för hushåll som äger sin bostad att ta upp nya lån, tycks därför snarast vara kontraproduktiva.

Analyserna omfattade också frågan om i vilken utsträckning hushållen väljer olika former av sparande med olika riskexponering. De hushåll som köpte sina bostäder sparade inte endast genom att amortera på sina bostadslån. Givet att de sparade i andra tillgångar, ökade bostadsrättsägarna sitt sparande i mer riskfyllda tillgångar som exempelvis aktier. I takt med att bostadsägarnas amorteringar eller värdeökningen på deras bostäder sänkte belåningsgraden och ökade andelen eget kapital, ökade också spararnas riskbenägenhet i övriga sparformer. Den ökande andelen eget kapital i bostaden tillät dem helt enkelt att ta större risker i sitt övriga sparande.

Möjligheter att flytta till andra områden

I studien analyserades också hushållens rörlighet på bostadsmarknaden. De som köpte sina bostäder ökade sin rörlighet mer än kvarvarande hyresgäster. Sannolikheten att flytta till en annan adress, till ett annat bostadsområde eller en annan kommun ökade mer bland bostadsköparna än bland kvarvarande hyresgäster. När bostadsägarna flyttade, flyttade de till socio-ekonomiskt starkare och mer attraktiva bostadsområden med högre bostadspriser och högre disponibel inkomst bland de boende. Bostadsköparna kunde sälja sin nyinköpta bostad och köpa nya större eller bättre bostäder i andra och mer attraktiva områden eftersom de kunde utnyttja kapitalvinsten från ombildningen och eventuell ytterligare värdestegring som insats i den nya bostaden. Även om rörligheten ökade relativt måttligt till följd av att hushållen fick ett eget kapital ”till skänks från ovan” vid ombildningen, var det tydligt i studien att rörligheten ökade oavsett kapitalvinstens storlek.

Positiva effekter uppstår av ägandet

Eftersom hushållen i de studerade fastigheterna var likvärdiga varandra med avseende på inkomster, hushållsstorlekar och ålder med mera, före utbildningen, och att varken kvarvarande hyresfastigheter eller de utbildade fastigheterna avvek från detta mönster efter utbildningen, lider inte resultaten av de heterogenitets- eller urvalsproblem som diskuterats ovan. De positiva effekterna på inkomster, sparande, konsumtion vid inkomstbortfall och rörlighet återfanns i alla hushållsgrupper, oavsett storleken på de kapitalvinster hushållen gjort till följd av utbildningen. Sammantaget ger det stöd för slutsatsen att de positiva effekterna uppstår till följd av själva bostadsägandet, inte av storleken på kapitalvinsten eller till följd av eventuella problem med urvalsbias.

Minskad ekonomisk ojämlikhet i samhället

Det finns också indikationer på att ett omfattande bostadsägande kan minska den ekonomiska ojämlikheten i samhället, även om data för Sverige är osäkra.

I Waldenström (2020) diskuteras några viktiga aspekter av den svenska ekonomiska ojämlikheten. I artikeln diskuteras ett urval av fakta och forskningsresultat och fokus läggs på tre utfall: inkomstfördelningen (mellan individer), löneandelen (av nationalinkomsten) och förmögensfördelningen (mellan individer).

För Sveriges del är det svårt att analysera förmögensfördelningen eftersom det saknas bra statistik. Men för några länder i Europa och för USA finns tillgänglig statistik. För dessa länder kan de mest förmögna hushållens andel av de totala taxerade förmögenheterna i de olika länderna



studeras. Dessa data visar att de tre europeiska länderna Danmark, Frankrike och Storbritannien inte uppvisar någon tydlig trend i förmögenskoncentrationen på senare tid. De mest förmögna hushållen har inte ökat sin andel av de totala taxerade förmögenheterna. Detta gäller nästan oavsett vilken period sedan 1970-talets början som studeras. Frågan som ställs är varför andelen topp 1 procent och topp 10 procent av hushållen med de största taxerade förmögenheterna, varit så konstant.

Artikeln kan konstatera att det inte finns något enkelt svar på den frågan, främst eftersom det saknas både data och forskning om detta. Men något som är gemensamt för samtliga analyserade länder är att tillgångsmarknaderna utvecklats mycket positivt under de studerade decennierna. Bostadsprisernas uppgång har gynnat den breda bostadsägande medelklassen, vilket i sig håller nere toppprocentens förmögensandel. Ett utbrett bostadsägande bland hushållen kan på så sätt ha bidragit till att ojämlikheten i förmögensfördelningen hållits tillbaka. Om hushållen i stället i högre grad bott med hyresrätt, hade fastighetsprisernas snabba ökning i större utsträckning tillfallit kapitalägare, exempelvis i form av aktieägare i bostadsfastighetsbolagen, vilket troligen bidragit till en större ojämlikhet i förmögensfördelningen.

Positiva
effekter!



Sammanfattning av positiva samhällsvärden av bostadsägande

Detta kapitel visar att det finns en rad positiva effekter av att hushållen äger sina bostäder. Några av dessa är mer kända och därmed mer vanligt förekommande i den bostadspolitiska debatten. Det gäller exempelvis att ägda bostäder ger långsiktigt lägre boendeutgifter än motsvarande hyresbostäder och att bostadsägandet över tid innebär ett successivt sparande och en långsiktig förmögenhetsuppbyggnad. Dessa positiva effekter är också troliga delförklaringar till att breda hushållsgrupper uppger att de helst vill äga sin bostad.

Genomgången visar samtidigt att det finns fler intressanta effekter av bostadsägande än låga kostnader och långsiktigt sparande. Bostadsägare i norra Stockholm tenderade exempelvis att få högre inkomster och högre rörlighet. Den högre rörligheten innebär bland annat större möjligheter att flytta till ett av hushållen mer efterfrågat bostadsområde med ett större socialt kapital. Och boende i områden med starkare sociala nätverk tenderar öka sina chanser till bättre utbildning och bättre utfall på arbetsmarknaden.

Forskningen visar också att bostadsägare har större möjligheter än hyresgäster att jämna ut sin konsumtion över tid vid

inkomstbortfall. Denna kunskap är ett viktigt bidrag till diskussionen om risker med hushållens skuldsättning. Finansinspektionen har infört kreditrestriktioner med motivet att hushåll med bolån riskerar dra ner sin konsumtion vid en kris och på så sätt förvärra krisen. Men faktiska data talar alltså för att risken för konsumtionsfall är mindre om hushållen köper sina bostäder med rimliga belåningsgrader än om de hyr sin bostad.

Internationell forskning lyfter dessutom fram positiva sociala och psykosociala effekter av bostadsägande. Forskningsresultat tyder på att bostadsägande skapar incitament att påverka omgivningen och det omgivande civilsamhället på ett positivt sätt. Ett stort boendeinflytande både i bostaden och i bostadsområdet kan vara positivt och stärkande för både självkänsla och livskvalitet.

Slutligen finns också tecken på att bostadsägande bland breda hushållsgrupper motverkar en ökad förmögenhetsojämlikhet. Hushåll som äger sin bostad har under decennier kunnat tillgodogöra sig den kapitalbildning som skapats av fallande räntenivåer och stigande tillgångspriser, inklusive högre bostadspriser. Om bostadsbeståndet i högre grad ägs av företag, blir förmögenhetskoncentrationen bland kapitalägare större. Ett omfattande bostadsägande (tillsammans med pensionstillgångar) motverkar på så sätt en ökad förmögenhetskoncentration i samhället.

För att breda hushållsgrupper ska kunna köpa en bostad samtidigt som boendeutgifter och boendeutgiftsandelar blir rimliga, måste det finnas ett attraktivt prissatt utbud på olika lokala marknader. Nästa kapitel undersöker utbud och priser på olika lokala bostadsmarknader och diskuterar vilka möjligheter hushåll med lägre till genomsnittliga inkomster har att köpa ett prisvärt boende. Jämförelser görs också med motsvarande boendeutgifter för tillgängligt hyresboende. I kapitlet undersöks också hur de olika kreditrestriktionerna påverkar hushållens möjligheterna att förvärva prismässigt överkomliga bostäder.

4. Rimliga boende- kostnader på lokala marknader

38

För att breda hushållsgrupper ska kunna köpa en bostad samtidigt som boendeutgifter och boendeutgiftsandelar blir rimliga, måste det finnas attraktiva alternativ för hushållens olika förutsättningar på de lokala bostadsmarknaderna. Vår undersökning av utbud och priser på de befintliga, prisvarierade och stora bostadsrätts- och ägar rättsmarknaderna visar att många hushåll med genomsnittliga inkomster kan hitta prisvärda alternativ och att det vore fler hushåll med lägre inkomster som skulle kunna äga sin bostad om de politiska ambitionerna fanns på plats.

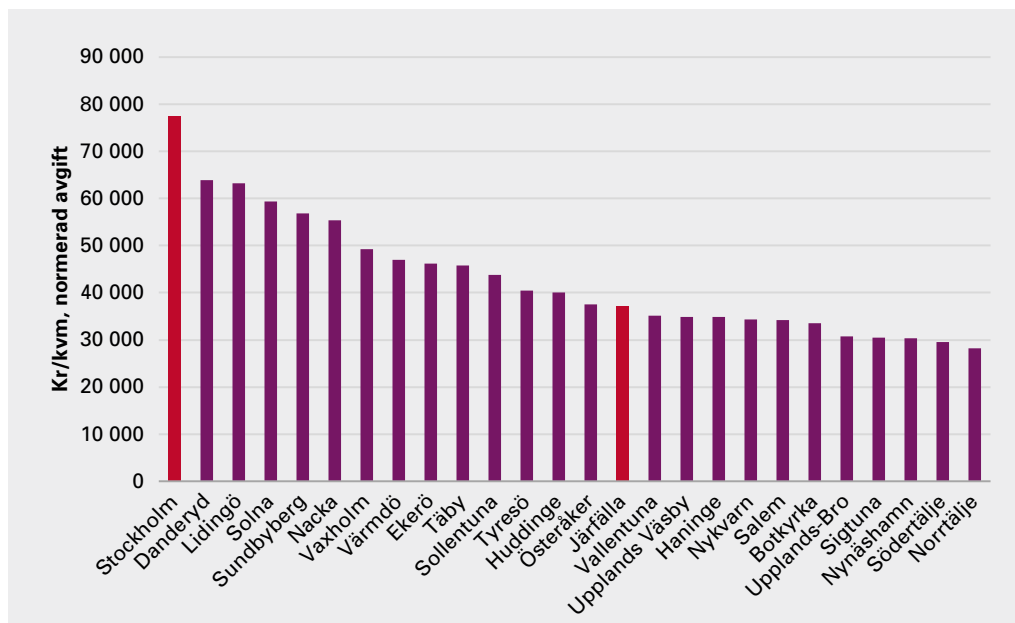
För att ägda boendeformer i form av bostadsrätter och småhus ska kunna vara ett intressant och prisvärt alternativ för hushåll med genomsnittliga eller lägre inkomster måste det finnas ett utbud till rimliga priser. I detta kapitel analyseras och diskuteras i vilken uträkning utbudet av bostäder på olika lokala marknader ger boendekostnader och boendeutgifter som många hushåll kan hantera, utan att få alltför höga boendeutgiftsandelar. Som diskuteras i tidigare kapitel är utgångspunkten att ett hushåll med inkomster som är lägre än genomsnittsinkomsterna på den lokala marknaden ska kunna förvärva en bostad och samtidigt få en boendeutgiftsandel som understiger 30 procent av disponibel inkomst.

Valet av lokala marknader har gjorts för att få en rimligt heltäckande bild av

prisspridningen för bostadsrätter och småhus på tillväxtmarknader. Därför studeras priser och boendeutgifter både i några kommuner i Stockholmsregionen, som har landets högsta priser, och i några regionstäder, se figurerna 17 och 18. En analys presenteras för de båda kommunerna Stockholm och Järfälla samt regionstäderna Jönköping och Västerås. I övriga landet är prinsnivån normalt lägre. Kan hushåll med lägre inkomster agera på bostadsmarknaderna i de studerade kommunerna kan de därför också göra det på de flesta övriga lokala marknaderna i landet.

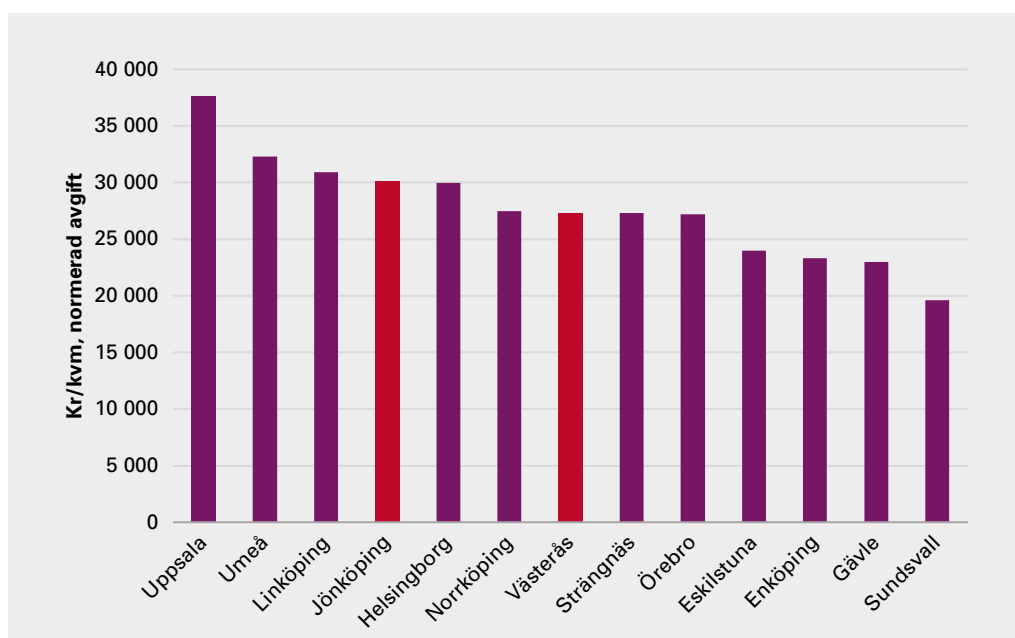
Förutom analys av priser, boendeutgifter och boendeutgiftsandelar studeras också skillnader i boendeutgifter mellan bostadsrätts- och hyresrättsmarknaden. Den grundläggande frågan för jämförelsen är om de ägda boendeformerna i de studerade marknaderna ger lägre boendeutgifter än den tillgängliga hyresmarknaden.

Med begreppet boendeutgifter i bostadsrätter menas i detta avsnitt hushållens samtliga utgifter för bostaden i form av avgift till föreningen samt utgifter för räntor och amorteringar. För hyresrätter består boendeutgiften av hyran. För småhus består boendeutgiften av drift- och underhållskostnader, fastighetsavgift samt utgifter för räntor och amorteringar. Också boendekostnaden studeras i detta kapitel. Med boendekostnaden avses avgift till



Figur 17. Prisnivåer för bostadsrätter i Stockholms län, oktober 2021

Källa: Valueguard



Figur 18. Prisnivåer för bostadsrätter i ett urval regionstäder, oktober 2021

Källa: Valueguard.

föreningen (bostadsrätter) eller drift- och underhållskostnader (småhus) samt räntekostnaden för eget och lånat kapital⁵. Amortering är ingen kostnad utan ett spar-

⁵ Det är relativt komplicerat att beräkna hushållens räntekrav på eget kapital. För bostadsrätter och småhus förenklas därför beräkningen av boendekostnaden genom att kostnaden för eget kapital sätts lika med låneräntan före skatt. Boendekostnaden består också i teorin av prisförändringen över tid, efter skatt. För enkelhets skull sätts dock värdeförändringar och reavinstskatt till noll i kapitlets beräkningar.

ande. För hyresrätter är boendeutgift och boendekostnad samma sak.

Bolånetak och amorteringskrav kräver att hushållen ska spara ett relativt stort kapital, både före och efter förvärvet av en bostad. I kapitlet analyseras hur amorteringskraven och olika belåningsgrader påverkar boendeutgifterna och boendeutgiftsandelarna. Kapitlet avslutas med en analys av och diskussion om hur alternativa regleringar och reformer skulle kunna underlätta för fler med lägre inkomster att kunna köpa en bostad.

Inkomster, boende-kostnader och boende-utgifter i Järfälla

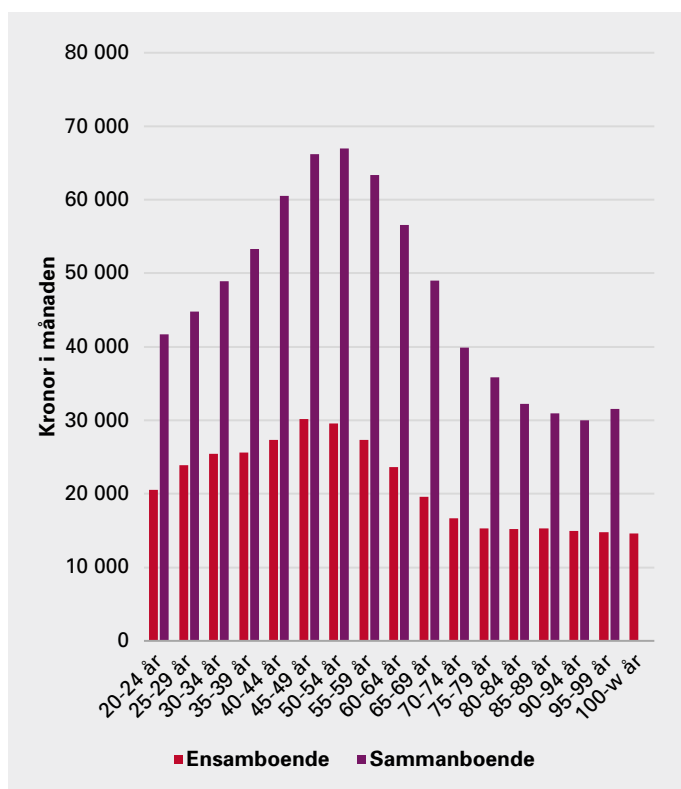
Järfälla är en kommun som direkt gränsar till Stockholms stads västra delar och är centralt placerad i regionen med goda buss- och pendeltågsförbindelser till centrala Stockholm. Restiden från exempelvis Barkarby station i Järfälla till Stockholms central är cirka 18 minuter. På kort tid når bosatta i Järfälla en av norra Europas största koncentrationer av arbetsplatser med ett både högspecialiserat näringsliv och en omfattande branschbredd. Koncentrationen av högspecialiserade tjänster innebär att många som arbetar i centrala Stockholm tillhör den grupp som redovisar Sveriges högsta genomsnittsinkomster.

Frågan är vilka boendekostnader och boendeutgifter ett hushåll som köper en bostadsrätt i Järfälla får.

För att besvara frågan måste hushållens inkomster i Järfälla analyseras. Av inkomststatistik från SCB för Järfälla kommun framgår att de genomsnittliga disponibla inkomsterna för unga ensamboende mellan 20 och 34 år är mellan ca 20 000 kronor och ca 25 000 kronor i månaden, se figur 19. För sammanboende i samma åldersgrupper är motsvarande disponibel inkomster ca 42 000 till ca 49 000 kronor i månaden.

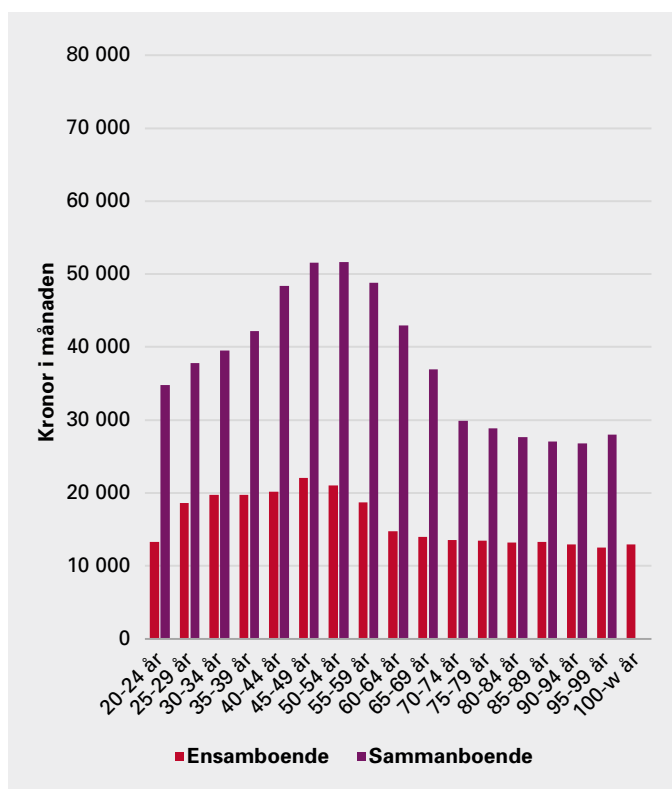
Hushållen med lägre inkomster representeras i statistiken av genomsnittsinkomsten för de 25 procent av hushållen som har de lägsta inkomsterna i kommunen, figur 20. För ensamboende faller genomsnittsinkomsten i denna grupp till drygt 13 000 kronor per månad för 20- till 24-åringar och till ca 20 000 kronor i månaden för 30- till 34-åringar. För sammanboende i motsvarande åldrar varierar inkomsterna från 35 000 till 40 000 kronor i månaden.

40



Figur 19. Genomsnittlig disponibel inkomst per hushåll & hushållstyp andra kvartilen i Järfälla 2019

Källa: SCB.



Figur 20. Genomsnittlig disponibel inkomst per hushåll & hushållstyp första kvartilen i Järfälla 2019

Källa: SCB.

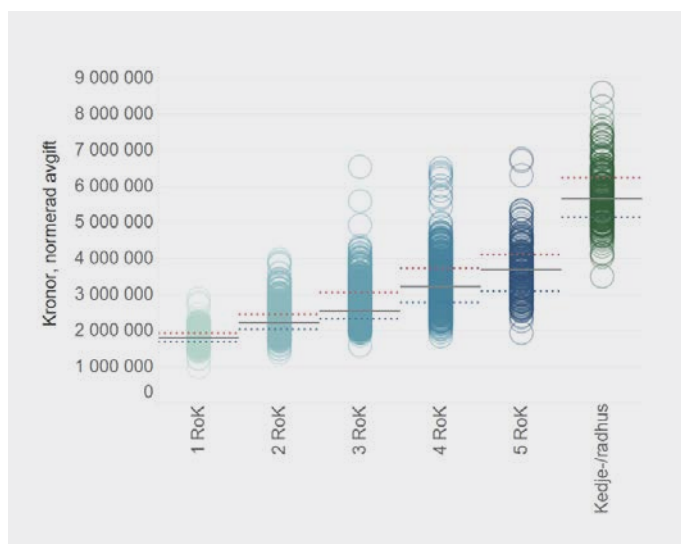


För att beräkna boendekostnader och boendeutgiftsandelar måste också priserna på bostadsrättsmarknaden kartläggas. Av en sådan analys, där samtliga transaktioner på bostadsrättsmarknaden i Järfälla studeras, framgår att det finns en betydande prisspridning på marknaden. Bostäder med ett rum och kök varierar i pris från ca 1 miljon kronor till nästan 3 miljoner kronor, genomsnittspriset är ca 1,8 miljoner kronor, se figur 21. Två rum och kök kostar mellan 1,4 och ca 3,5 miljoner kronor med ett genomsnittspris på ca 2,2 miljoner kronor och tre rum och kök varierar i pris från 1,7 till över 4 miljoner kronor. Småhus i form av radhus och kedjehus kostar mellan 4 miljoner kronor och upp till ca 8 miljoner kronor.

Bostadsrätter och småhus är marknadsprissatta. Det betyder att det på dessa marknader finns en betydande variation i priser, till skillnad från hyresmarknaden som till följd av tillämpningen av bruksvärdessystemet har en mer statisk prissättning där skillnader i hyresnivå främst beror på när bostaden byggdes. Eftersom hyresnivån i det äldre beståndet understiger hushållens

betalningsvilja är dessa endast tillgängliga om hushållet har betydande kötid. Nyproduktionens högre hyresnivåer ger kortare kötider och är de mest tillgängliga hyresbostäderna. Marknadsprissättning på bostadsrättsmarknaden gör det möjligt för hushåll som söker en bostadsrätt eller ett småhus med snävare budgetrestriktioner att hitta en bostad i det lägre prissegmentet. I den fortsatta analysen utgår vi därför från priserna i den första kvartilen, det vill säga genomsnittet av de 25 procent lägsta priserna, och låter detta utbud utgöra ”lågprissegmentet” på den lokala bostadsmarknaden.

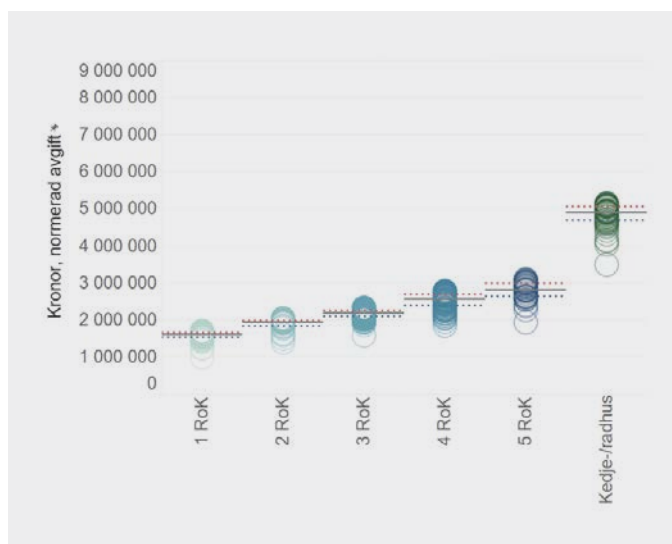
Inom lågprissegmentet varierar priserna för ett rum och kök från 1 miljon kronor till knappt 2 miljoner kronor (med ett genomsnittspris på 1,6 miljoner kronor), två rum och kök varierar från 1,3 till drygt 2 miljoner kronor (1,95 miljoner kronor), se figur 22. Tre rum och kök i lågprissegmentet kostar mellan 1,5 och 2,4 miljoner kronor (2,2 miljoner kronor). Ett radhus/kedjehus med äganderätt kostar från ca 4 miljoner till 5,5 miljoner kronor. Det är naturligt att hushåll med lägre inkomster



42

Figur 21. Spridning i prisbilden för resp. bostadsstorlek 2021 i Järfälla. Observerade överlåtelsepriser i successionen

Källa: Valueguard.



Figur 22. Spridning i prisbilden för resp. bostadsstorlek 2021 i Järfälla. Observerade överlåtelsepriser 1:a kvartalet

Källa: Valueguard.

riktar sin efterfrågan mot bostäder i detta lägre prissegment. Med kunskap om priserna i lågprissegmentet är det möjligt att analysera vilka boendeutgifter som förvärv av dessa bostäder ger och vilka boendeutgiftsandelar det i sin tur ger för hushåll med lägre inkomster.

En central utgångspunkt för analysen av tillgången på prisvärda bostäder är vilka boendeutgiftsandelar som kan anses rimliga. I beräkningarna används ett riktmärke på 28 procent av disponibel inkomst i enlighet med diskussionen i kapital två, vilket i stort motsvarar den nationella genomsnittliga boendeutgiftsandelen för hushåll som bor med hyresrätt.

Boendekostnader och boendeutgifter vid köp av ett rum och kök

I tabell 4 redovisas vilka boendeutgifter och boendekostnader ett ensamboende hushåll med olika inkomster kan bära om boendeutgiftsandelen ska vara 28 procent av disponibel inkomst om hushållet kan finansiera förvärvet med 100 procent lån utan amorteringar. Då blir boendeutgift och boendekostnad samma sak. Beräk-

ningen visar därmed den faktiska boendekostnaden, amortering är ingen kostnad utan en omfördelning mellan hushållets egna likvida kapital till eget kapital bundet i bostaden.

Beräkningarna speglar dessutom boendekostnaden vid olika belåningsgrader. Belåningsgraden spelar då ingen roll givet att räntekostnaden för eget kapital och lånat kapital är ungefär lika stor. Boendeutgiften däremot, varierar beroende på belåningsgrad och amorteringstakt.

Vidare baseras beräkningen på att ensamhushållet förvärvar en bostadsrätt om ett rum och kök på 31 kvadratmeter med en avgift på 650 kronor per kvadratmeter och år. Räntan antas vara 1,7 procent efter skatt, vilket hösten 2020 ligger nära en bunden ränta i tio år (SBAB 1,9 procent).

Hur stor inkomst måste då hushållet ha för att kunna köpa en bostadsrättsetta i Järfälla, givet att det vore möjligt att finansiera den till 100 procent? Beräkningen av boendeutgiftsandelar förutsätter att detta skulle vara möjligt vid en kreditprövning och att lånet skulle vara amorteringsfritt.

Genomsnittspriset för en etta i Järfälla

Ensamboende									
Boendeutgiftsandel	28%								
Hushållets disponibla inkomst/månad, kr	12 000	14 000	16 000	18 000	20 000	22 000	24 000	26 000	28 000
Hushållets disponibla inkomst/år, kr	144 000	168 000	192 000	216 000	240 000	264 000	288 000	312 000	336 000
Bruttointkomst/månad, kr	15 720	18 340	20 960	23 580	26 200	28 820	31 440	34 060	36 680
Bruttointkomst/år, kr	188 640	220 080	251 520	282 960	314 400	345 840	377 280	408 720	440 160
Boendeutgift per månad, kr	3 360	3 920	4 480	5 040	5 600	6 160	6 720	7 280	7 840
Boendeutgift per år, kr	40 320	47 040	53 760	60 480	67 200	73 920	80 640	87 360	94 080
Storlek kvm	31	31	31	31	31	31	31	31	31
Avgift 650 kr/kvm/år, kr	20 150	20 150	20 150	20 150	20 150	20 150	20 150	20 150	20 150
Kapitalutgift, kr	20 170	26 890	33 610	40 330	47 050	53 770	60 490	67 210	73 930
Ränta efter avdrag, bunden ränta 10 år (Swedbank)	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%
Möjligt pris med full lånefinansiering och utan amortering, kr	1 176 093	1 567 930	1 959 767	2 351 603	2 743 440	3 135 277	3 527 114	3 918 950	4 310 787
Möjligt pris per kvm, kr	37 938	50 578	63 218	75 858	88 498	101 138	113 778	126 418	139 058
Boendeutgift kvm/år, kr	1 301	1 517	1 734	1 951	2 168	2 385	2 601	2 818	3 035

i lågprissegmentet är 1,6 miljoner kronor. Vid denna prisnivå framgår av tabellen att hushållet måste ha en disponibel inkomst på ca 15 000 till 16 000 kronor i månaden för att boendeutgiftsandelen vid full finansiering ska vara 28 procent av disponibel inkomst. Av figur 20 framgår samtidigt att genomsnittlig disponibel inkomst bland den fjärdedel 25- till 29-åringar i Järfälla som har de lägsta inkomsterna, är 18 600 kronor i månaden för ensamboende. Motsvarande inkomst för 20 till 24-åringar är 13 000 kronor. Slutsatsen är således att 25- till 29-åringar med låga inkomster i Järfälla har råd att betala boendekostnaden och boendeutgiften för en bostadsrättsetta, utan att få en boendeutgifts- eller boendekostnadsandel som överstiger 28 procent av disponibel inkomst. Boendeutgiften vid denna boendekostnads- och boendeutgiftsnivå är ca 1 500 till 1 700 kronor

per kvadratmeter och år för ett rum och kök. Förmedlade hyresbostäder har normalt betydligt högre hyresnivå, vilket utvecklas längre fram i texten. Det finns alltså ett betydande utbud av vad som kan kallas *affordable housing* på bostadsrättsmarknaden i Järfällas lågprissegment.

Om hushållet har högre inkomster, 24 000 kronor per månad i disponibel inkomst, vilket motsvarar genomsnittsinkomster för ensamhushåll 25 till 29 år i Järfälla, kan hushållet köpa en bostadsrättsetta som kostar 3 miljoner kronor utan att boendeutgiftsandelen överstiger 28 procent. Men så dyra små bostadsrätter finns inte i kommunen, se figur 21. Genomsnittsinkomsttagare i 25- till 29-årsålderna i Järfälla har alltså råd att betala boendeutgiften för en bostadsrätt om ett rum och kök som överstiger observerade marknadspriser också utanför lågprissegmentet, givet att

Tabell 4. Boendeutgifter vid förvärv av ett rum och kök i lågprissegmentet i Järfälla vid 28 procents boendeutgiftsandel och med 100 procents lånefinansiering

Egna beräkningar.

Ensamboende									
Hushållets disponibla inkomst/månad, kr	12 000	14 000	16 000	18 000	20 000	22 000	24 000	26 000	28 000
Hushållets disponibla inkomst/år, kr	144 000	168 000	192 000	216 000	240 000	264 000	288 000	312 000	336 000
Bruttoinkomst/månad, kr	15 720	18 340	20 960	23 580	26 200	28 820	31 440	34 060	36 680
Bruttoinkomst/år, kr	188 640	220 080	251 520	282 960	314 400	345 840	377 280	408 720	440 160
Lån, 85 %	999 679	1 332 741	1 665 802	1 998 863	2 331 924	2 664 985	2 998 047	3 331 108	3 664 169
Ränta per år, kr	17 145	22 857	28 569	34 281	39 993	45 705	51 417	57 129	62 841
Ränta per månad, kr	1 429	1 905	2 381	2 857	3 333	3 809	4 285	4 761	5 237
Eget kapital, kr	176 414	235 190	293 965	352 741	411 516	470 292	529 067	587 843	646 618
Amortering per år, kr	29 990	39 982	49 974	59 966	69 958	79 950	89 941	99 933	109 925
Amortering per månad, kr	2 499	3 332	4 165	4 997	5 830	6 662	7 495	8 328	9 160
Total boendeutgift per månad, kr	5 607	6 916	8 224	9 533	10 842	12 150	13 459	14 768	16 076
Boendeutgiftsandel	47%	49%	51%	53%	54%	55%	56%	57%	57%

Tabell 5. Boendeutgifter vid förvärv av ett rum och kök i lågprissegmentet i Järfälla med 85 procents lånefinansiering

Egna beräkningar.

den skulle kunna finansieras utan amorteringar. Frågan är om det överhuvudtaget är möjligt att tillföra nya bostäder, oavsett om de upplåts med bostads- eller hyresrätt, som kan konkurrera med den faktiska boendekostnaden i befintliga bostadsrätter i lågprissegmentet.

Bilden förändras dock när hänsyn måste tas till nuvarande kreditregleringar som inte medger amorteringsfria lån och 100 procents belåningsgrad. Om prisnivåerna gav 28 procents boendekostnads- och boendeutgiftsandelar vid förvärv av en bostadsrättsetta för ca 1,6 miljoner kronor, ökar boendeutgiftsandelen väsentligt när hushållet dels måste amortera enligt de gällande kraven, dels tillföra en egen kapitalinsats. Ränteutgiften faller visserligen marginellt när hushållet tillför 15 procent i eget kapital men amorteringsutgifterna ökar samtidigt. Sammantaget innebär kreditregleringarna att hushållet som tidigare hade en disponibel inkomst om 18 000 kronor i månaden och köper en bostadsrättsetta för 1,6 miljoner nu måste tillföra 300 000 kronor i egen kapitalinsats

och dessutom amortera över 4 000 kronor i månaden, vilket ökar boendeutgiftsandelen från 28 till över 50 procent. En betydande andel av hushållen kan inte tillföra ett tillräckligt stort eget kapital och har inte möjlighet att spendera nästan 50 procent av disponibel inkomst på boendeutgifter.

Med 70 procents belåning i stället för 85 procent minskar kraven på amorteringar och boendeutgiftsandelen faller. Det unga hushållet som vid full lånefinansiering utan löpande amorteringar kunde köpa en etta för 1,6 miljoner kronor i lågprissegmentet och hade en inkomst på 18 000 kronor i månaden, får nu en boendeutgiftsandel på en mer rimlig nivå, ca 35 procent. Men det förutsätter att hushållet självt eller med hjälp från anhöriga har råd med en egen kapitalinsats på nästan 600 000 kronor.

Boendekostnader och boendeutgifter vid köp av två rum och kök eller större

Om ett ungt hushåll eller någon annan förstagångsköpare är sammanboende

och har två inkomster i hushållet, ökar hushållets köpkraft på bostadsmarknaden. Som framgick av figur 20 har exempelvis sammanboende låginkomsthushåll i Järfälla (genomsnittsinkomster i första kvartilen) i åldrarna 20–24 år ca 35 000 kronor i disponibel månadsinkomst och 25- till 29-åringar har ca 38 000 kronor i månaden, vilket stiger till 40 000 kronor i månaden för 30- till 34-åringar. Det sammanboende genomsnittshushållet i Järfälla i åldern 20–24 år har 42 000 kronor i månaden, 25 till 29 åringarna har högre inkomster, 45 000 kronor och sammanboende 30- till 34-åringarna har 49 000 kronor i månaden. Hur ser deras boendeutgiftsandelar ut med dessa inkomster om det skulle vara möjligt att fullt ut lånefinansiera ett köp av två respektive tre rum och kök i lågprissegmentet på bostadsmarknaden i Järfälla?

Precis som för ensamboende förutsätts hushållet vara berett att lägga 28 procent av

den disponibla inkomsten på boende-utgifter. Som framgår av figur 20 är genomsnittspriset för två rum och kök i lågprissegmentet ca 1,95 miljoner kronor. Av tabell 6 framgår att om hushållet kan förvärva två rum och kök utan amortering har alla inkomst- och åldersgrupper enligt ovan råd att köpa en tvåa. Med en inkomst om 32 000 kronor i månaden, motsvarande inkomster för 20- till 24-åringar med de 25 procent lägsta inkomsterna i Järfälla, har till och med den yngsta åldersgruppen med bred marginal råd att köpa två rum och kök utan att boendeutgiften i form av ränta på lånet och avgiften till bostadsrättsföreningen blir högre än 28 procent av disponibel inkomst. Prisnivån för två rum och kök i samtliga prissegment är överkomlig både för de hushåll som har de lägre inkomsterna och de som har genomsnittsinkomster. Med två inkomster ökar således möjligheterna att agera på Järfällas bostadsmarknad markant.

Tabell 6. Boendeutgifter och boendekostnader vid förvärv av två rum och kök i lågprissegmentet i Järfälla vid 28 procents boendeutgiftsandel och med 100 procents lånefinansiering

Egna beräkningar.

Sammanboende									
Boendeutgiftsandel	28%								
Hushållets disponibla inkomst/månad, kr	32 000	34 000	36 000	38 000	40 000	42 000	44 000	46 000	48 000
Hushållets disponibla inkomst/år, kr	384 000	408 000	432 000	456 000	480 000	504 000	528 000	552 000	576 000
Bruttoinkomst/månad, kr	41 920	44 540	47 160	49 780	52 400	55 020	57 640	60 260	62 880
Bruttoinkomst/år, kr	503 040	534 480	565 920	597 360	628 800	660 240	691 680	723 120	754 560
Boendeutgift per månad, kr	8 960	9 520	10 080	10 640	11 200	11 760	12 320	12 880	13 440
Boendeutgift per år	107 520	114 240	120 960	127 680	134 400	141 120	147 840	154 560	161 280
Storlek kvm	58	58	58	58	58	58	58	58	58
Avgift 650 kr/kvm/år	37 700	37 700	37 700	37 700	37 700	37 700	37 700	37 700	37 700
Kapitalutgift, kr	69 820	76 540	83 260	89 980	96 700	103 420	110 140	116 860	123 580
Ränta efter avdrag, bunden ränta 10 år (Swedbank)	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%
Möjligt pris med full lånefinansiering och utan amortering, kr	4 071 137	4 462 974	4 854 810	5 246 647	5 638 484	6 030 321	6 422 157	6 813 994	7 205 831
Möjligt pris per kvm, kr	70 192	76 948	83 704	90 459	97 215	103 971	110 727	117 483	124 238
Boendeutgift kvm/år, kr	1 854	1 970	2 086	2 201	2 317	2 433	2 549	2 665	2 781

Men även sammanboende måste ta hänsyn till gällande kreditrestriktioner. Frågan kan då ställas som vilken inkomst som krävs vid förvärv av bostäder till genomsnittliga prisnivåer i lågprissegmentet, givet att hushållet måste låna 85 procent av köpeskillingen och amortera enligt gällande regler. En sådan beräkning redovisas i tabell 6. För att kunna beräkna vilka inkomster som krävs utgår beräkningen från genomsnittspriset för respektive bostadsstorlek i lågprissegmentet. Beräkningen itererar sedan fram vilken disponibel inkomst som krävs för att hushållet ska få 28 procents boendeutgiftsandel vid amortering enligt regelverket. Beräkningen förutsätter att hushållet har 15 procent av köpeskillingen i kontantinsats.

Effekter av amorteringskraven vid köp av ett respektive två rum och kök

Om ett ensamboende hushåll efterfrågar ett rum och kök, som i genomsnitt kostar knappt 1,6 miljoner kronor i lågprissegmentet, måste hushållet ha en disponibel inkomst om 21 000 kronor i månaden i stället för 16 000 kronor vid amortering enligt kraven, se tabell 6. Kravet på disponibel inkomst ökar därmed jämfört med

en situation där hushållet kunde erhålla full lånefinansiering med ca 5 000 kr per månad.

21 000 kronor i månaden är en inkomstnivå som svarar mot genomsnittsinkomsterna för 25- till 29-åringar i Järfälla; dessa kan alltså fortsatt förvärva ett rum och kök i lågprissegmentet, förutsatt att de klarar bolånetaket.

Men 25- till 29-åringarna i inkomstfördelningens första kvartil, låginkomsttagarna, kan inte göra motsvarande bostadsförvärv utan att boendeutgiftsandelen överstiger 28 procent av disponibel inkomst. De har inte tillräckligt kassaflöde för att klara tvångssparandet som reglerna kräver på drygt 2 000 kronor

i månaden.

För de sammanboende ökar också kravet på inkomster vid amorteringar enligt regelverket. Genomsnittspriset för två rum och kök om 58 kvadratmeter i lågprissegmentet var knappt 1,8 miljoner kronor. Det ger ett inkomstkrav vid 85 procents belåning och amortering enligt reglerna på 29 000 kronor i månaden i disponibel inkomst. Detta inkomstkrav klarar fortfarande samtliga åldersgrupper bland unga, även de med lägre inkomster (figur 20). Boendeutgiften, inklusive amorteringar, blir totalt ca 8 300 kronor per månad, där tvångssparandet i form av amorteringar uppgår till ca 2 800 kronor i månaden. Den faktiska boendekostnaden i form av ränta och avgift till föreningen är fortfarande ca 5 900 kronor i månaden.

För ett sammanboende hushåll som köper tre rum och kök kostar en bostadsrättstrea på 75 kvadratmeter i lågprissegmentet ca 2,2 miljoner kronor. Då krävs en disponibel inkomst om 35 000 kronor i månaden för att boendeutgiftsandelen inte ska överstiga 28 procent. Det inkomstkravet klarar alla sammanboende yngre åldersgrupper i Järfälla, till och med den yngsta gruppen 25 till 29 år med lägre inkomster. Boendeutgiften blir ca 9 800 kronor i månaden, varav amorteringar utgör 3 100 kronor och boendeutgiften exklusive amortering blir 6 700 kronor i månaden.

Hushåll med tillgång till ett stort eget kapital eller som exempelvis har föräldrar som kan ställa upp med kontantinsatsen, och som därför kan förvärva en bostadsrätt eller ett småhus med en lägre belåningsgrad, får lägre boendeutgiftsandelar. Av tabell 6 framgår att hushåll som endast behöver låna högst 70 procent av köpeskillingen får boendeutgifter runt 20 procent av disponibel inkomst, med i övrigt samma villkor som hushållen som lånade 85 procent i exemplen ovan. Huvudförklaringen är att amorteringsbetalningarna blir betydligt lägre när de inte träffas av det skärpta amorteringskravet och endast behöver amortera en procent enligt det första amorteringskravet.

Amorteringskraven är ett hinder

	1 rok	2 rok	3 rok	Radhus/ kedjehus
Hushållets disponibla inkomst/månad, kr	21 000	29 000	35 000	58 000
Hushållets disponibla inkomst/år, kr	252 000	348 000	420 000	696 000
Bruttoinkomst/månad, kr	27 510	37 990	45 850	75 980
Bruttoinkomst/år, kr	330 120	455 880	550 200	911 760
Boendeutgift per månad, kr	5 880	8 120	9 800	16 240
Boendeutgift per år, kr	70 560	97 440	117 600	194 880
Storlek	31	58	75	110
Avgift 650 kr/kvm/år/driftkostnad 350 kr/ kvm/år	20 150	37 700	48 750	38 500
Kapitalutgift, kr	50 410	59 740	68 850	156 380
Ränta efter avdrag, bunden ränta 10 år (Swedbank)	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%
Genomsnittspris för första kvartilens priser, kr	1 611 547	1 945 463	2 186 140	4 824 931
Möjligt pris kr per kvm, kr	51 985	33 542	29 149	43 863
Boendeutgift kr/kvm/år, kr	2 276	1 680	1 568	1 772
Bruttoinkomst x 4,5, kr	1 485 540	2 051 460	2 475 900	4 102 920
Lån, 85 %, kr	1 369 815	1 653 644	1 858 219	4 101 191
Ränta per år, kr	23 492	28 360	31 868	70 335
Ränta per månad, kr	1 958	2 363	2 656	5 861
Eget kapital, kr	241 732	291 819	327 921	723 740
Amortering per år, kr	27 396	33 073	37 164	82 024
Amortering per månad, kr	2 283	2 756	3 097	6 835
Total boendeutgift per månad, kr	5 920	8 261	9 815	15 905
Boendeutgiftsandel	28%	28%	28%	27%
Lån, 70 %, kr	1 128 083	1 361 824	1 530 298	3 377 452
Ränta per år, kr	19 347	23 355	26 245	57 923
Ränta per månad, kr	1 612	1 946	2 187	4 827
Eget kapital, kr	483 464	583 639	655 842	1 447 479
Amortering per år, kr	11 281	13 618	15 303	33 775
Amortering per månad, kr	940	1 135	1 275	2 815
Total boendeutgift per månad, kr	4 231	6 223	7 525	10 850
Boendeutgiftsandel	20%	21%	21%	19%

Tabell 7. Boendeutgifter och boendekostnader vid förvärv av ett till tre rum och kök samt rad- eller kedjehus i Järfälla vid ca 28 procents boendeutgiftsandel och med 85 respektive 70 procents lånefinansiering

Egna beräkningar.

Slutsatser om möjligheter att köpa prismässigt överkomliga bostadsrätter i Järfälla

Sammanfattningsvis visar analysen av inkomster bland hushåll både i de lägre inkomstklasserna och i de yngre hushållsgrupperna, att bostadsmarknadens lågprissegment erbjuder mycket konkurrenskraftiga boendeutgifter och boendekostnader. Men eftersom regelverket inte tillåter full lånefinansiering utan amortering blir boendeutgifterna högre än boendekostnaderna. Med amorteringar klarar inte de yngsta åldersgrupperna av ensamboende med de lägre inkomstnivåerna att köpa ett rum och kök. Däremot kan 25- till 29-åringar med genomsnittsinkomster fortfarande agera inom lågprissegmentet, givet att de klarar bolånetaket. För sammanboende visar beräkningarna att bostadsrättsmarknadens lågprissegment är ett mycket konkurrenskraftigt alternativ. Givet att hushållet klarar bolånetaket blir boendekostnaderna låga och boendeutgifter inklusive tvångsamorteringar hanterbara, också för hushåll med inkomster som motsvarar genomsnittsinkomster i inkomstfördelningens första kvartil.

Överkomliga småhus i Järfälla

Frågan är om utbudet också på småhusmarknaden är konkurrenskraftigt så nära centrala delar av Stockholmsregionen. För att undersöka detta studeras de 25 procent småhus i form av rad- och kedjehus med äganderätt i Järfälla med de lägsta priserna. Genomsnittspriset för första kvartilens priser på småhusmarknaden är 4,8 miljoner kronor för ett radhus om 110 kvadratmeter i Järfälla. Med 85 procents belåning krävs en disponibel inkomst om 58 000 kronor i månaden för att boendeutgiftsandelen inte ska överstiga 28 procent. Bland sammanboende med lägre inkomster i Järfälla finns inte tillräckliga inkomster bland sammanboende hushåll. Unga par i familjebildande åldrar mellan 30 och 45 år i den lägre inkomstkvartilen klarar i genomsnitt

inte kriteriet att boendeutgiftsandelen ska vara högst 28 procent. Bland hushåll med genomsnittsinkomster i kommunen kan sammanboende från 40 år och uppåt förvärva en sådan bostad utan att mer än 28 procent av disponibelinkomsten utgör boendeutgifter. Boendeutgiften blir 15 900 kronor varav de tvingande amorteringarna uppgår till 6 800 kronor per månad och den faktiska boendekostnaden i form av ränta samt drifts- och underhållskostnader, men exklusive kostnader för eget kapital, är 9 100 kronor i månaden.

Slutsatsen är att också äganderättsmarknadens utbud av prisvärda bostäder är konkurrenskraftigt för relativt stora hushållsgrupper, men inte för de yngre sammanboende hushållen med låga inkomster. Dessa hushåll tvingas söka bostäder med lägre priser än vad lågprissegmentet i Järfälla kan erbjuda. Det betyder rimligen att de får söka sig längre bort från den centrala delen av Stockholmsregionen. För både låg- och medelinkomsttagarna kvarstår samtidigt kravet på egen kapitalinsats. Småhusförvärvet kräver en egen kapitalinsats på minst 720 000 kronor. Detta hindrar i praktiken många låg- och medelinkomsttagare från att köpa ett småhus också inom lågprissegmentet.

Lågprissegmentet jämfört med hyresrätter

Hur konkurrenskraftiga boendekostnaderna och boendeutgifterna är inom lågprissegmentet i Järfälla kan utvärderas genom att jämföra med boendekostnaden och boendeutgiften, dvs. hyran, för tillgängliga motsvarande hyresbostäder. Den bästa statistiken över tillgängliga hyresbostäder och hyresnivåer för dessa finns hos bostadsförmedlingen i Stockholms stad. Med tillgängliga bostäder menas de bostäder, normalt nyproduktion, som redovisar de kortaste kötiderna. För 2020/2021 redovisade bostadsförmedlingen hyresnivåer i både förmedlad nyproduktion och för successionsbostäder i Järfälla, se tabell 8. Kötiderna för de nyproducerade hyres-

«Relativt stora hushållsgrupper kan efterfråga prisvärda bostäder på äganderättsmarknaden»

	Hyresrätt		Bostadsrätt		Äganderätt	
Storlek	Boendeutgift & boendekostnad kr/kvm/år, nyproduktion	Boendeutgift & boendekostnad kr/kvm/år, succession	Boendeutgift lågprissegment kr/kvm/år, succession	Boendekostnad lågprissegment kr/kvm/år, (inkl. kostnad för eget kapital*)	Boendeutgift lågprissegment kr/kvm/år, succession	Boendekostnad lågprissegment kr/kvm/år, (inkl. kostnad för eget kapital*)
1 rok	2 617	1 833	2 292	1 408 (1 599)		
2 rok	2 296	1 757	1 709	1 139 (1 262)		
3 rok	2 138	1 332	1 570	1 075 (1 182)		
4 rok	2 011	1 678			1 735	989 (1 151)

bostäderna varierade från ca fem till åtta år. För successionen var kötiderna normalt längre.

Jämförelsen visar att boendeutgifterna för förmedlad nyproduktion av hyresrätter med ett rum och kök var ca 2 600 kr/kvm/år under 2020 och 2021. Motsvarande boendeutgift för ett rum och kök, inklusive amorteringar, i lågprissegmentet på bostadsrättsmarknaden var 2 300 kr/kvm/år, vilket är 12 procent lägre. Boendekostnaden, boendeutgiften minus amorteringar men plus kostnad för eget kapital, var nästan 40 procent lägre i bostadsrätten än i hyresrätten. För övriga bostadsstorlekar var mönstret likartat: bostadsrätterna i lågprissegmentet redovisar både lägre boendeutgifter och boendekostnader än motsvarande förmedlade nyproducerade hyresrätter. Slutsatsen är att de mest prisvärda bostäderna, de bostäder som ger hushållen med lägre inkomster de lägsta boendeutgifts- och boendekostnadsandelarna, återfinns inom bostadsrättsmarknadens lågprissegment.

För hushåll som behöver stora bostäder, exempelvis barnfamiljer, blir skillnader i boendeutgifter och boendekostnader stora mellan hyrda och ägda bostäder. Givet att en barnfamilj skulle kunna välja mellan en tillgänglig (nyproducerad) hyresrätt om fyra rum och kök och ett småhus inom lågprissegmentet, kan skillnaden beräknas.

Om hyresfyran är 90 kvadratmeter

blir boendekostnaden och boendeutgiften 15 100 kronor per månad. Boendeutgiften, inklusive amortering för rad- eller kedjehuset på 110 kvadratmeter, samt den faktiska boendekostnaden inklusive kostnad för eget kapital, är 17 200 kronor i månaden respektive 10 550 kronor i månaden. Om hushållet i hyresrätt ska ha ett lika stort sparande som motsvarar sparandet i form av amorteringar hos hushållet i småhuset, blir den samlade utgiften för barnfamiljen i hyresrätten 21 900 kronor i månaden. Över tid summerar skillnaderna mellan de två barnfamiljerna till betydande belopp, med motsvarande konsekvenser för skillnader i framtida konsumtion. Skillnaden i den totala utgiften för både boende och sparande blir då 4 700 kronor i månaden eller 56 000 kronor om året, till småhushushållets fördel.

Kalkylen kan dock underskatta kostnaden för reinvesteringar eller underhåll något i småhuset, eftersom endast en schablon för drift- och löpande underhållskostnader ingår i beräkningen. Men reinvesteringarkostnader är svåra att uppskatta. En fördel med småhuset är att ägaren själv väljer kostnad och strategi. Småhusägaren kan tillämpa olika strategier: val mellan eget arbete och köpta tjänster, och val mellan ytterligheterna ”långsamt förfall” med låga kostnader till ”tipp-topp” som medför högre kostnader. Om en schablon på 100

Tabell 8. Hyresnivåer för förmedlade hyresbostäder i Järfälla 2020–2021, nyproduktion och succession

Källa: Stockholms Bostadsförmedling AB. Boendeutgifter och boendekostnader i bostadsrätt och äganderätt i lågprissegmentet i Järfälla. * Hushållens räntekostnad för eget kapital har här satts till låneräntan före skatt. Källa: Valueguard och Evidens.

«Amorteringskraven ökar boendeutgifterna»

50

kronor per kvadratmeter och år läggs till drift- och underhållskostnaden i småhuset, motsvarar det ungefär 1 000 kronor per månad alternativt räntekostnaden för mer än en halv miljon kronor i reinvestering. Men även med en sådan ytterligare kostnad är boendekostnaden fortsatt avsevärt lägre i Järfälla än i motsvarande nyproducerade och därmed mer tillgängliga hyresbostad.

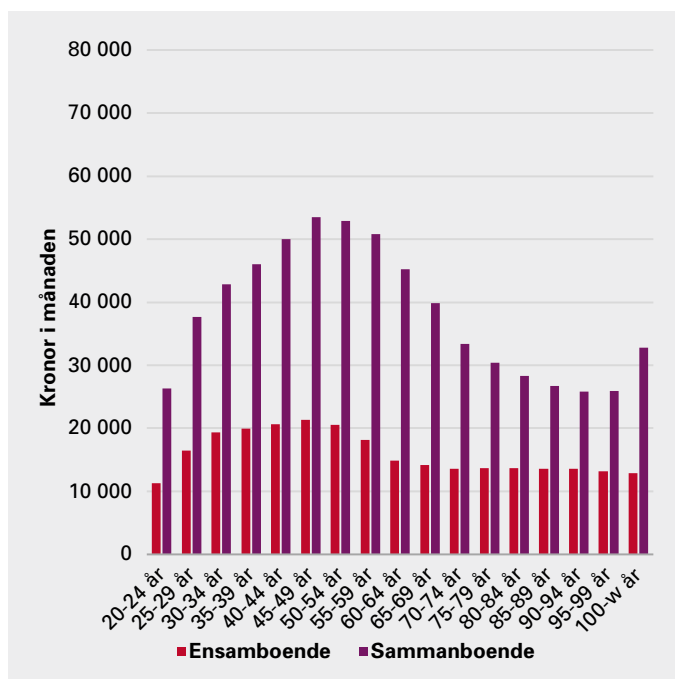
Boendeutgifter och boendekostnader i Farsta och Hässelby

Analysen visar alltså att boendekostnaderna förknippade med förvärv av bostadsrätter och rad- eller kedjehus i lågprissegmentet på bostadsrättsmarknaden i Järfälla, gör det möjligt för hushåll med låga och genomsnittliga inkomster att få tillgång till prisvärda bostäder. Med gällande kreditrestriktioner i form av amorteringskrav ökar visserligen boendeutgifterna och färre hushåll med lägre inkomster kan köpa en bostad och samtidigt få låga boendeutgiftsandelar. Men det är fortfarande möjligt för relativt breda hushållsgrupper

med lägre till genomsnittliga inkomster att agera inom lågprissegmentet till boendeutgifter och boendekostnader som är mycket konkurrenskraftiga jämfört med nyproducerade hyresrätter. Detta gäller givet att hushållen har ett sparkapital som räcker till kontantinsatsen.

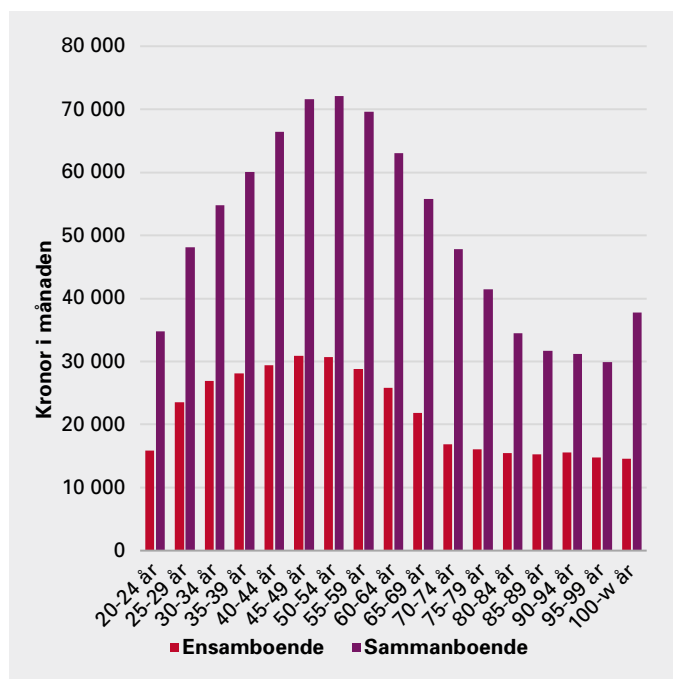
Frågan är om det också inom Stockholms stad, som har landets högsta bostadspriser, är möjligt för hushåll med låga till genomsnittliga inkomster att förvärva bostadsrätter och samtidigt få en acceptabel boendeutgiftsandel.

Inkomsterna bland yngre hushåll i den nedre kvartilen i inkomstfördelningen i Stockholms stad skiljer sig inte från Järfällas i någon större utsträckning, figur 24. Bland ensamboende 30- till 34-åringar var den disponibla inkomsten ca 19 000 kronor i månaden, i Järfälla var motsvarande inkomst ca 18 000 kronor i månaden. Bland medelinkomsttagarna i samma ålder uppgick motsvarande inkomst till 27 000 kronor i månaden i Stockholms stad medan den var 25 000 kronor i Järfälla.



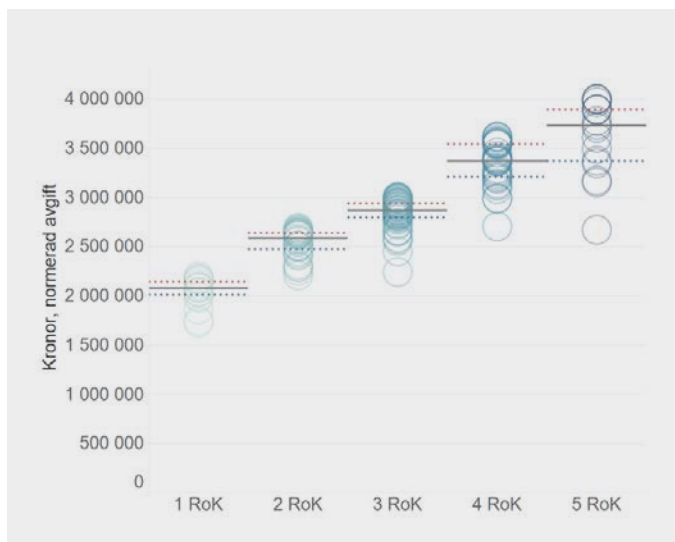
Figur 24. Genomsnittlig disponibel inkomst per hushåll och hushållstyp första kvartilen i Stockholm 2019

Källa: SCB.



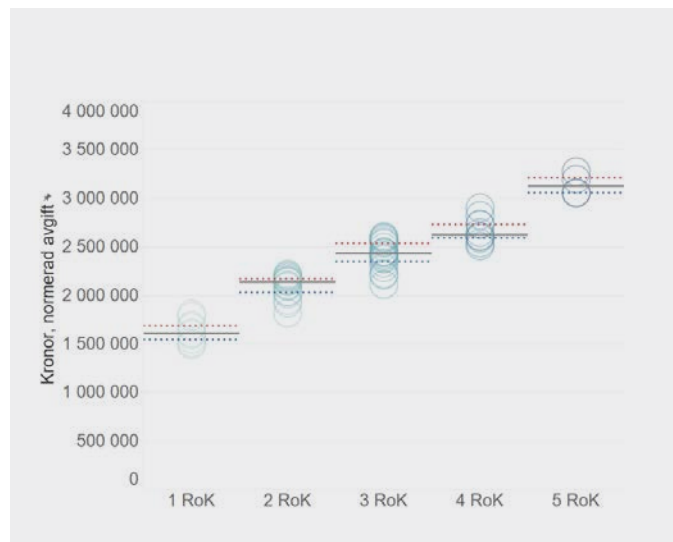
Figur 25. Genomsnittlig disponibel inkomst per hushåll och hushållstyp andra kvartilen i Stockholm 2019

Källa: SCB.



Figur 26. Spridning i prisbilden för resp. bostadsstorlek 2021 i Farsta. Observerade överlåtelse 1:a kvartalet

Källa: Valueguard.



Figur 27. Spridning i prisbilden för resp. bostadsstorlek 2021 i Hässelby gård. Observerade överlåtelse 1:a kvartalet

Källa: Valueguard.

För att analysera utbudet av bostäder i lågprissegmentet i Stockholm har två miljöer studerats som båda ligger i kommunens utkant, men samtidigt har tillgång till tunnelbanenätet som möjliggör snabb pendling till centrala staden, nämligen Farsta och Hässelby. Båda miljöerna har en blandad bostadsmarknad med både hyresrätter, bostadsrätter och småhus.

I Farsta är priset för en bostadsrätt med ett rum och kök drygt 2 miljoner kronor, i Hässelby kostar motsvarande bostadsrätt 1,6 miljoner kronor, figur 26 och 27. Motsvarande priser för två rum och kök är 2,6 miljoner kronor i Farsta och 2,2 miljoner kronor i Hässelby. I Farsta kostar tre rum och kök 2,8 miljoner och i Hässelby 2,4 miljoner kronor.

Hur stor inkomst krävs för att boendegifterna i dessa miljöer inte ska överstiga 28 procent av disponibel inkomst? Svaren finns i tabell 9. För att ett ungt ensamboende hushåll i Farsta ska kunna förvärva ett rum och kök med 85-procentig belåning krävs med nuvarande regler en disponibel inkomst om 25 500 kronor. I Hässelby räcker det med 20 500 kronor i månaden.

Unga ensamboende med låga inkomster kan inte förvärva ettan i Farsta eftersom ensamboende i inkomstfördelningens första kvartil endast tjänar ca 20 000 kronor i månaden. Däremot kan unga medelinkomsttagare från 30-årsåldern och uppåt köpa Farsta-ettan, eftersom deras inkomster i genomsnitt är just 26 000 kronor i månaden. Samtidigt klarar hushållen med lägre inkomster nästan att köpa ettan i Hässelby: det krävs 20 500 kronor i inkomst och inkomsterna för 30- till 34-åringar är ca 20 000 kronor. Ett förvärv är då möjligt om de accepterar något högre boendegiftsandel än 28 procent.

I Farsta är priset för en bostadsrätt med ett rum och kök drygt 2 miljoner kronor



Tabell 9. Boendeutgifter och boendekostnader för förvärv av ett till tre rum och kök i Farsta och Hässelby vid 28 procents boendeutgiftsandel och med 85 procents lånefinansiering.

Egna beräkningar.

Farsta-
ettan är
dyrare

52

	Farsta			Hässelby gård		
	1 RoK	2 RoK	3 RoK	1 RoK	2 RoK	3 RoK
Boendeutgiftsandel	28%					
Hushållets disponibla inkomst/månad	25 500	35 000	41 000	20 500	31 000	36 000
Hushållets disponibla inkomst/år	306 000	420 000	492 000	246 000	372 000	432 000
Bruttoinkomst/månad	33 405	45 850	53 710	26 855	40 610	47 160
Bruttoinkomst/år	400 860	550 200	644 520	322 260	487 320	565 920
Boendeutgift per månad	7 140	9 800	11 480	5 740	8 680	10 080
Boendeutgift per år	85 680	117 600	137 760	68 880	104 160	120 960
Storlek	29	58	76	28	54	70
Avgift 650 kr/kvm/år/driftkostnad 350 kr/kvm/år	18 850	37 700	49 400	18 200	35 100	45 500
Kapitalutgift	66 830	79 900	88 360	50 680	69 060	75 460
Ränta efter avdrag, bunden ränta 10 år (Swedbank)	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%
Genomsnittspris för första kvartilens priser	2 081 293	2 591 979	2 873 664	1 611 792	2 140 815	2 436 409
Möjligt pris per kvm	71 769	44 689	37 811	57 564	39 645	34 806
Boendeutgift kr/kvm/år	2 954	2 028	1 813	2 460	1 929	1 728
Bruttoinkomst x 4,5	1 803 870	2 475 900	2 900 340	1 450 170	2 192 940	2 546 640
Lån, 85 %	1 769 099	2 203 182	2 442 614	1 370 023	1 819 693	2 070 948
Ränta per år	30 340	37 785	41 891	23 496	31 208	35 517
Ränta per månad	2 528	3 149	3 491	1 958	2 601	2 960
Eget kapital	312 194	388 797	431 050	241 769	321 122	365 461
Amortering per år	35 382	44 064	48 852	27 400	36 394	41 419
Amortering per månad	2 948	3 672	4 071	2 283	3 033	3 452
Total boendeutgift per månad	7 048	9 962	11 679	5 758	8 558	10 203
Boendeutgiftsandel	28%	28%	28%	28%	28%	28%

För sammanboende som vill förvärva en bostadsrätt om två rum och kök ser kalkylerna bättre ut. I Farsta krävs 35 000 kronor i månadsinkomst för att boendeutgiftsandelen ska vara 28 procent. Det klarar sammanboende med lägre inkomster då 25- till 30-åringarna i genomsnitt har en disponibel inkomst om 37 000 kronor per månad. 25- till 30-åringar med lägre inkomster klarar också boendeutgifterna för ett förvärv av samma bostad i Hässelby. Då krävs 31 000 kronor i månaden. För att köpa en bostadsrätt med tre rum och kök krävs en månadsinkomst om 41 000 kronor i Farsta och 36 000 kronor i Hässelby. Det klarar låginkomsthushållen över 30 år, då de har en inkomst på i genomsnitt 43 000 kronor i månaden. Låginkomsthushållen mellan 25 och 30 år klarar också att köpa trean i Hässelby eftersom hushållen med lägre inkomster i den åldersgruppen har inkomster på 38 000 kronor i månaden.

Slutsatsen är att det också i Stockholms stad finns betydande möjligheter att agera inom lågprissegmentet för hushåll med låga till genomsnittliga inkomster. Men det förutsätter att hushållen har ett relativt omfattande sparkapital till sitt förfogande eftersom insatsen av eget kapital är betydande. En etta kräver mellan 240 000 och 310 000 kronor. För att kunna köpa tre rum och kök i Farsta krävs exempelvis 430 000 kronor i sparkapital och i Hässelby 365 000 kronor. Belopp som få unga

har om inte föräldrar eller andra anhöriga kan bistå.

Lågprissegmentet jämfört med hyresrätter i Farsta och Hässelby

För små bostäder om ett rum och kök är boendeutgiften något högre i bostadsrätterna i Farsta än i nyproducerade hyresbostäder i Stockholms stad, tabell 10. Boendekostnaden, det vill säga boendeutgiften minus amortering men inklusive kostnad för eget kapital, är dock väsentligt lägre i bostadsrätten än i nya hyresrätter också för ettor.

För både tvåor och treor är boendeutgiften lägre för bostadsrätterna vid 85 procents lånefinansiering än för hyresrätterna i nyproduktion.

Hyresrätter i successionen är dock fortfarande billigare än bostadsrätterna, men kötiden till dessa är över tio år, vilket tyder på en betydande underprissättning i relation till betalningsviljan. För nyproduktionen är hyresnivån mer i paritet med betalningsviljan uttryckt som boendeutgift för lågprissegmenten på bostadsrättsmarknaden i Farsta och Hässelby.

När det gäller den faktiska boendekostnaden är dock boendekostnader i lågprissegmentet på bostadsrättsmarknaderna i Farsta och Hässelby betydligt lägre än den genomsnittliga boendekostnaden i nyproducerade hyresrätter i Stockholms stad.

Storlek	Hyresrätt		Bostadsrätt	
	Boendeutgift & boendekostnad kr/kvm/år, nyproduktion	Boendeutgift & boendekostnad kr/kvm/år, succession	Boendeutgift lågprissegment kr/kvm/år, succession	Boendekostnad lågprissegment kr/kvm/år, (inkl. kostnad för eget kapital*)
1 rok	2 619	1 732	2 916	1 696 (1 960)
2 rok	2 243	1 568	2 061	1 301 (1 466)
3 rok	1 960	1 470	1 844	1 201 (1 340)
4 rok	1 881	1 496	–	–

Tabell 10. Hyresnivåer för förmedlade hyresbostäder i Stockholm 2020–2021, Nyproduktion och succession

Källa: Stockholms Bostadsförmedling AB. Boendeutgifter och boendekostnader i bostadsrätt och äganderätt i lågprissegmentet i Farsta. * Hushållens räntekostnad för eget kapital har här satts till låneräntan före skatt.

Källa: Valueguard och Evidens.

Mätt som boendeutgift per månad var skillnaderna mellan hyresrätterna och bostadsrätterna små för ett rum och kök. Men för övriga bostadsstorlekar är de mer påtagliga. En nyproducerad hyresbostad med två rum och kostar ca 10 800 kronor i månaden. Bostadsrätten i lågprissegmentet i Farsta har en boendeutgift om 9 900 kronor, inklusive amortering vid 85 procents belåningsgrad. Exklusive amortering kostar bostadsrättstvåan 7 100 kronor i månaden. Tre rum och kök kostar i den nya hyresrätten 12 400 kronor i månaden; motsvarande bostadsrätt har en boendeutgift om 11 700 och en boendekostnad om 8 500 kronor i månaden. I Hässelby blir skillnaden mellan nya hyresrätter och bostadsrätter i lågprissegmentet ännu lite större. Men återigen förutsätter förvärv av bostadsrätterna att hushållen klarar bolånetaket.

Också i Stockholms stad framstår utbudet inom lågprissegmentet på bostadsrättsmarknaden som prisvärt för hushåll med lägre inkomster vid en jämförelse med tillgängliga hyresbostäder, givet att hushållen

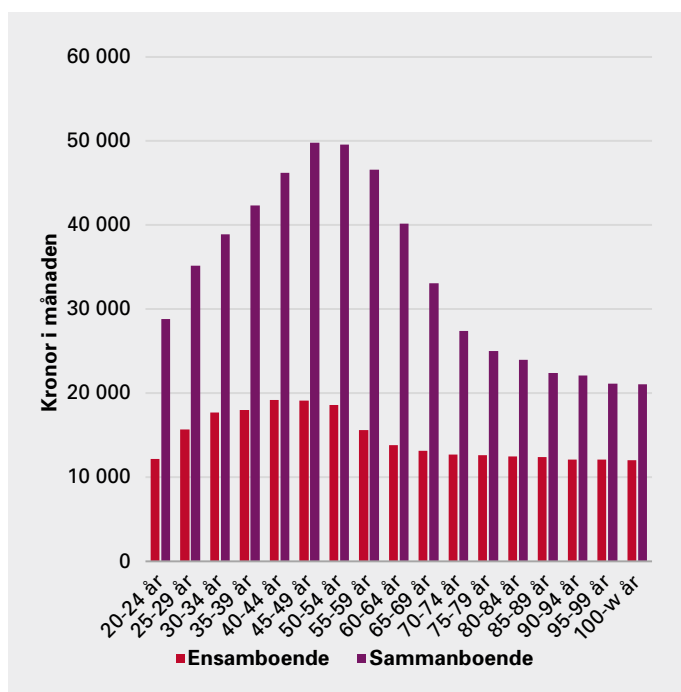
har kunnat spara till kontantinsatsen. Detta trots att Stockholms stad har landets högsta bostadsrättspriser.

Boendeutgifter och boendekostnader i Jönköping och Västerås

Pris- och inkomststatistik visar att det är möjligt för många hushåll – om än inte alla låginkomsthushåll – att få tillgång till prisvärda bostäder i Stockholmsregionen, även om hushållet har lägre inkomster än genomsnittshushållet. Både boendeutgifter och boendekostnader blir lägre vid ett förvärv av bostäder i lågprissegmentet jämfört med motsvarande tillgängliga hyresbostäder. Det förutsätter dock att hushållen har sparat till kontantinsatsen.

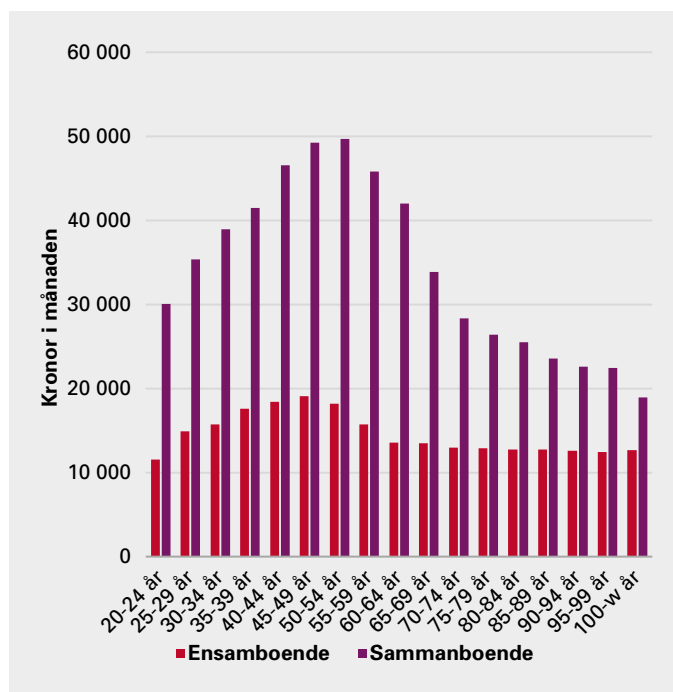
På bostadsmarknaderna i andra tillväxtregioner är prisnivån lägre. Samtidigt är troligen hyresnivåerna i nyproduktionen också lägre. Framstår boendeutgifter och boendekostnader i lågprissegmentet på bostadsrättsmarknaden som konkurrens-

54



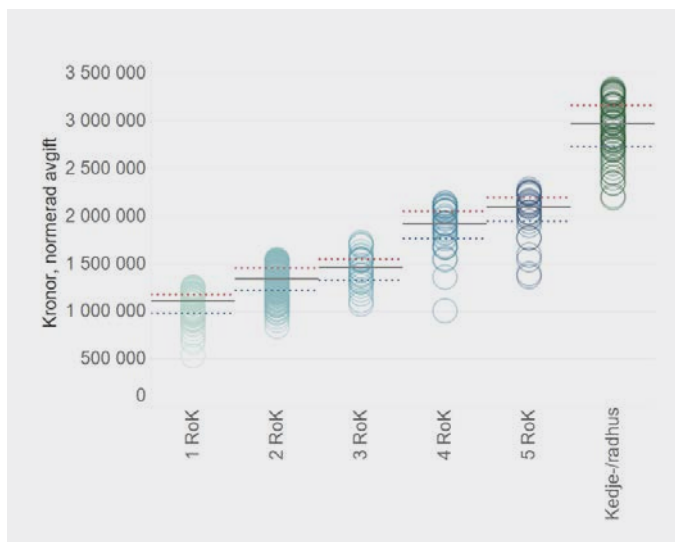
Figur 28. Genomsnittlig disponibel inkomst per hushåll & hushållstyp första kvartilen i Jönköping 2019

Källa: SCB.



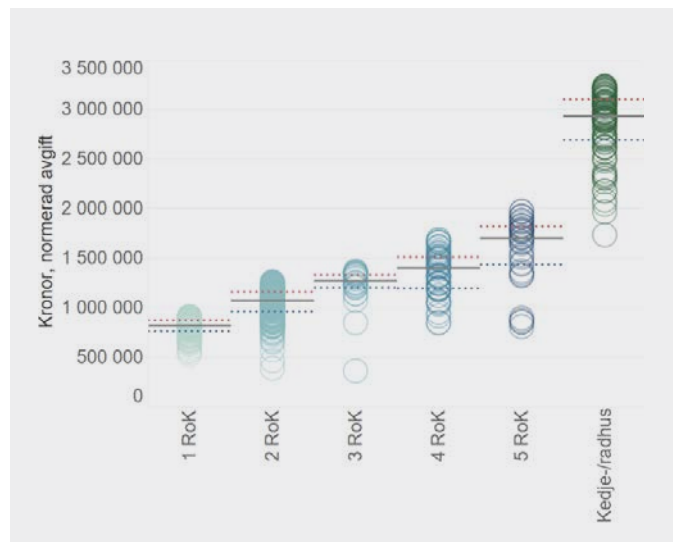
Figur 29. Genomsnittlig disponibel inkomst per hushåll & hushållstyp första kvartilen i Västerås 2019

Källa: SCB.



Figur 30. Spridning i prisbilden för resp. bostadsstorlek 2021 i Jönköping. Observerade överlåtelse 1:a kvartilen

Källa: Valueguard.



Figur 31. Spridning i prisbilden för resp. bostadsstorlek 2021 i Västerås. Observerade överlåtelse 1:a kvartilen

Källa: Valueguard.

kraftiga också på de regionala bostadsmarknaderna? För att besvara frågan har inkomster och bostadspriser studerats i Jönköping och Västerås.

Precis som i Stockholmsregionen studeras genomsnittsinkomsterna för olika åldersgrupper i den första kvartilen i inkomstfördelningen. I både Jönköping och Västerås varierar de disponibla inkomsterna från ca 15 000 kronor i månaden till knappt 20 000 kronor i månaden för ensamhushåll i 25- till 40-årsåldrarna. För sammanboende är disponibelinkomsten högre, mellan 35 000 och 40 000 kronor i månaden för motsvarande åldrar.

Samtidigt är priserna på både bostadsrätts- och äganderättsmarknaderna lägre än i Stockholm. I Jönköping kostar ett rum och kök i lågprissegmentet i genomsnitt ca 1,1 miljoner kronor, två rum och kök 1,3 miljoner kronor, tre rum och kök 1,5 miljoner kronor och ett rad- eller kedjehus ca 2,9 miljoner kronor. I Västerås är priserna genomgående något lägre. En etta kostar drygt 800 000 kronor, en tvåa 1,1 miljoner kronor, en trea 1,3 miljoner kronor och ett litet småhus 2,8 miljoner kronor.

Med kunskap om både inkomster och bostadspriser kan boendeutgifter beräknas för hushåll som köper en bostad och samtidigt önskar en boendeutgiftsandel på högst 28 procent av disponibel inkomst.

Beräkningarna visar att det krävs en disponibel inkomst om minst 18 000 kronor i månaden för att det ska vara möjligt för ett ensamhushåll köpa ett rum och kök med 85 procents belåning och 28 procents boendeutgiftsandel i Jönköping, tabell 11. I Västerås krävs 15 000 kronor i månaden. I Jönköping klarar ensamboende låginkomsthushåll det från 30-årsåldern och i Västerås klarar nästan 25- till 30-åringarna att göra förvärvet till 28 procents boendeutgiftsandel, se tabell 11 och figurerna 28 och 29.

För förvärv av två rum och kök krävs 24 000 kronor i disponibel månadsinkomst i Jönköping och 21 500 kronor i Västerås. Det klarar samtliga sammanboende åldersgrupper, både i Jönköping och i Västerås.

För förvärv av tre rum och kök krävs 27 000 kronor i månaden både i Jönköping och i Västerås. Samtliga åldersgrupper sammanboende hushåll i båda kommunerna har tillräckliga genomsnittsinkomster för ett sådant förvärv.

Tabell 11. Boendeutgifter och boendekostnader för förvärv av ett till tre rum och kök samt rad- eller kedjehus i Jönköping och Västerås vid 28 procents boendeutgiftsandel och med 85 procents lånefinansiering.

Egna beräkningar.

	Jönköping					Västerås			
	1 RoK	2 RoK	3 RoK	Småhus		1 RoK	2 RoK	3 RoK	Småhus
Boendeutgiftsandel	28%								
Hushållets disponibla inkomst/månad	18 000	24 000	27 000	40 000		15 000	21 500	27 000	38 000
Hushållets disponibla inkomst/år	216 000	288 000	324 000	480 000		180 000	258 000	324 000	456 000
Bruttoinkomst/månad	23 580	31 440	35 370	52 400		19 650	28 165	35 370	49 780
Bruttoinkomst/år	282 960	377 280	424 440	628 800		235 800	337 980	424 440	597 360
Boendeutgift per månad	5 040	6 720	7 560	11 200		4 200	6 020	7 560	10 640
Boendeutgift per år	60 480	80 640	90 720	134 400		50 400	72 240	90 720	127 680
Storlek	38	57	70	116		37	59	76	114
Avgift 650 kr/kvm/år/driftkostnad 350 kr/kvm/år	24 700	37 050	45 500	40 600		24 050	38 350	49 400	39 900
Kapitalutgift	35 780	43 590	45 220	93 800		26 350	33 890	41 320	87 780
Ränta efter avdrag, bunden ränta 10 år (Swedbank)	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%		1,7%	1,7%	1,7%	1,7%
Genomsnittspris för första kvartilens priser	1 109 664	1 340 304	1 463 321	2 927 872		824 523	1 072 456	1 274 207	2 848 159
Möjligt pris per kvm	29 202	23 514	20 905	25 240		22 284	18 177	16 766	24 984
Boendeutgift kr/kvm/år	1 592	1 415	1 296	1 159		1 362	1 224	1 194	1 120
Bruttoinkomst x 4,5	1 273 320	1 697 760	1 909 980	2 829 600		1 061 100	1 520 910	1 909 980	2 688 120
Lån, 85 %	943 214	1 139 258	1 243 823	2 488 691		700 845	911 588	1 083 076	2 420 935
Ränta per år	16 176	19 538	21 332	42 681		12 019	15 634	18 575	41 519
Ränta per månad	1 348	1 628	1 778	3 557		1 002	1 303	1 548	3 460
Eget kapital	166 450	201 046	219 498	439 181		123 678	160 868	191 131	427 224
Amortering per år	18 864	22 785	24 876	49 774		14 017	18 232	21 662	48 419
Amortering per månad	1 572	1 899	2 073	4 148		1 168	1 519	1 805	4 035
Total boendeutgift per månad	4 978	6 614	7 642	11 088		4 174	6 018	7 470	10 820
Boendeutgiftsandel	28%	28%	28%	28%		28%	28%	28%	28%

Kan hushåll med lägre inkomster förvärva ett rad- eller kedjehus i Jönköping eller Västerås? För ett sådant förvärv krävs 40 000 kronor i disponibel månadsinkomst i Jönköping och 38 000 kronor i Västerås. Av inkomststatistiken framgår att hushållen med lägre inkomster klarar detta inkomstkrav från 30 års ålder både i Jönköping och i Västerås.

Precis som i Stockholms krävs dock kontantinsatser. Från ca 120 000 kronor för ett rum och kök i Västerås till ca 440 000 kronor för ett rad- eller kedjehus i Jönköping.

Lågrissegmentet jämfört med hyresrätter

En jämförelse med andra tillgängliga bostäder i Jönköping och Västerås visar att hushåll som kan förvärva bostadsrätter och småhus inom lågrissegmenten på dessa marknader får låga boendeutgifter och boendekostnader.

Genomsnittshyran för nyproduktionen var år 2020 för ett rum och kök enligt SCB 2 202 kronor per kvadratmeter och år i kommuner utanför storstadsregionerna men med mer än 75 000 invånare, dit både Jönköping och Västerås hör. Det betyder en månadskostnad om ca 7 000 kronor i

månaden för ett rum och kök om 38 kvadratmeter. Motsvarande boendeutgift i Jönköping i ett rum och kök med bostadsrätt inom lågrissegmentet är 5 000 kronor i månaden inklusive amortering. I Västerås är motsvarande boendeutgift i bostadsrätten är ca 4 300 kronor i månaden. Boendekostnaden i Jönköping blir 3 700 och i Västerås ca 3 300 kronor i månaden.

För större bostäder är skillnaden i månadsutgifter och boendekostnader stor. För tre rum och kök var genomsnittshyran enligt SCB 2020 1 682 kronor per kvadratmeter och år vilket motsvarar ca 10 000 kronor i månaden. I Jönköping var motsvarande boendeutgift för en bostadsrättstrea i lågrissegmentet 1 310 kronor per kvadratmeter och år vilket motsvarar 7 600 kronor i månaden och boendekostnaden (exklusive amorteringar) 6 000 kronor i månaden. Skillnaden i boendekostnad är hela 4 000 kronor i månaden eller 48 000 kronor om året. I Västerås är skillnaden ännu större.

För barnfamiljen som behöver en stor bostad i form av rad- eller kedjehus om ca 110–115 kvadratmeter blir boendeutgiften i Jönköping 11 100 kronor i månaden och boendekostnaden 7 800 kronor i månaden. Hyran för en nyproducerad hyresrätt var enligt SCB ca 12 600, givet att den var 90 kvadratmeter. Boendekostnaden i rad- eller

Tabell 12. Hyresnivåer i nyproduktion i kommuner med mer än 75 000 invånare 2020 samt boendeutgifter och boendekostnader i lågrissegmentet. * Hushållens räntekostnad för eget kapital har här satts till låneräntan före skatt

Källa: SCB, Valueguard och Evidens.

	Hyresrätt	Bostadsrätt				Äganderätt			
Storlek	Boendeutgift & boendekostnad kr/kvm/år, nyproduktion	Boendeutgift lågrissegment kr/kvm/år, succession		Boendekostnad lågrissegment kr/kvm/år, (inkl. kostnad för eget kapital*)		Boendekostnad lågrissegment kr/kvm/år (inkl. kostnad för eget kapital*)			
	Kommuner med mer än 75 000 inv.	Jönköping	Västerås	Jönköping	Västerås	Jönköping	Västerås	Jönköping	Västerås
1 rok	2 202	1 572	1 354	1 076 (1 183)	975 (1 057)				
2 rok	1 952	1 393	1 224	993 (1 079)	915 (982)				
3 rok	1 752	1 310	1 179	955 (1 032)	894 (956)				
4 rok	1 682					1 147	1 139	718 (811)	714 (806)

Tabell 13. Jämförelse mellan hyror med investeringsstöd och boendeutgifter och boendekostnader i lågprissegmentet i Skövde

Källa: SCB, Valueguard och Evidens.

Tabell 14. Jämförelse mellan hyror med investeringsstöd och boendeutgifter och boendekostnader i lågprissegmentet i Kalmar

Källa: SCB, Valueguard och Evidens.

kedjehuset är således endast lite mer hälften av hyran för en hyresfyra som både är mindre och saknar egen tomt. I Västerås är boendeutgiften och boendekostnaden för radhuset ännu lägre.

Hyra med investeringsstöd och boendekostnader i lågprissegmentet

En intressant fråga är hur boendeutgifter och boendekostnader för överkomliga bostäder på småhus- och bostadsrättsmarknaden förhåller sig till hyresnivån i hyresbostäder byggda med investeringsstöd. För sådana hyresbostäder är normhyran fastställd till 1 550 kronor per kvadratmeter i storstäderna och 1 450 kronor per kvadratmeter i övriga landet. I Stockholmsregionen finns mycket få hyresbostäder byggda med investeringsstöd varför det inte är

möjligt att hitta lämpliga jämförelseobjekt i Järfälla, Hässelby och Farsta. Men städer som Skövde och Kalmar har redovisat en omfattande nyproduktion med hjälp av investeringsstödet. På dessa marknader är normhyran för bostäder med investeringsstöd 1 450 kronor per kvadratmeter och år.

I Skövde är prisen från ca 17 000 till 19 000 kronor per kvadratmeter i lågprissegmentet på bostadsrättsmarknaden för mindre bostäder. Det ger en månadsutgift för exempelvis två rum och kök på ca 5 900 kronor i månaden, inklusive amortering (2 procents amortering). Motsvarande månadshyra i en hyresrätt med investeringsstöd är 7 450 kronor per månad. Bostadsrätten är alltså nästan 1 500 kronor billigare per månad än hyresbostaden med investeringsstöd, trots att amorteringen ingår i boendeutgiften för bostadsrätten.

Motsvarande kalkyler för Kalmar visar

Skövde									
Storlek	Pris	Boendeutgift 85% lån		Boendeutgift exklusive amortering		Boendekostnad, inklusive kostnad för eget kapital		Hyra investeringsstöd, normhyra 1 450 kr/kvm/år	
Kvm	Medel 1:a kvartilen, kr/kvm	kr/kvm/år	kr/månad	kr/kvm/år	kr/månad	kr/kvm/år	kr/månad	kr/kvm/år	kr/månad
40	18 576	1 282	4 272	918	3 061	966	3 219	1 707	5 690
57	17 246	1 236	5 873	899	4 271	943	4 480	1 570	7 458

Kalmar									
Storlek	Pris	Boendeutgift 85% lån		Boendeutgift exklusive amortering		Boendekostnad, inklusive kostnad för eget kapital		Hyra investeringsstöd, normhyra 1 450 kr/kvm/år	
Kvm	Medel 1:a kvartilen, kr/kvm	kr/kvm/år	kr/månad	kr/kvm/år	kr/månad	kr/kvm/år	kr/månad	kr/kvm/år	kr/månad
43	18 999	1 296	4 644	925	3 313	973	3 487	1 652	5 920
63	15 826	1 188	6 237	879	4 613	919	4 825	1 509	7 922

samma resultat, se tabell 14. Också i Kalmar är skillnaden i boendeutgifter ungefär 1 500 kronor i månaden till bostadsrättens fördel.

Slutsatsen av jämförelsen mellan boendeutgifter i lågprissegmentet på bostadsrättsmarknaden och hyresrätter med investeringsstöd är att lågprissegmentet på bostadsrättsmarknaden ger betydligt lägre boendeutgifter, både i Kalmar och i Skövde.

Sammanfattande slutsatser om boendeutgifter inom lågprissegmentet

Analysen av inkomster bland hushåll med lägre inkomstnivåer och priser för bostadsrätter och mindre småhus i lågprissegmenten visar att de ägda boendeformerna har konkurrenskraftiga boendeutgifter och boendekostnader. Även relativt många hushåll med lägre inkomster kan agera på denna marknad.

Analysen visar också att både boendeutgifter och boendekostnader är mycket konkurrenskraftiga om de jämförs med alternativet, som ofta är en relativt nyproducerad hyresbostad. Äldre hyresrätter är väsentligt mindre tillgängliga och har ofta mycket långa kötider, särskilt i storstäderna.

Om det är ett politiskt mål att också hushåll med lägre inkomster ska kunna förvärva en godtagbar bostad visar analysen sammanfattningsvis att de befintliga, prisvarierade och stora bostadsrätts- och ägar rättsmarknaderna kan vara prisvärda alternativ för många. En politik som möjliggör för fler att agera på denna marknad har sannolikt goda förutsättningar att vara framgångsrik.

Mycket av svensk bostadspolitik inriktas på nyproduktionen. Investeringsstöd för nya hyresrätter är ett sådant exempel. Effektivare planprocesser, liksom amorteringsfrihet eller skattelättnader som också riktats mot just nyproduktionen, är andra. Samtliga åtgärder är exempel på goda intentioner som skapar större möjligheter för fler att efterfråga nyproduktion. Men frågan är om dessa åtgärder är effektiva för grupper med

lägre inkomster. Enligt SCB:s statistik var produktionskostnaderna för nya bostadsrätter ca 3,9 miljoner kronor per lägenhet i storstadsregionerna och ca 3,2 miljoner kronor i övriga Sverige. Som visats i detta kapitel finns ett omfattande utbud, både i Stockholmsregionen och i regionstäder, med genomsnittspriser som ligger mellan en och tre miljoner kronor. Det skulle vara statsfinansiellt mycket krävande att subventionera ett stort utbud av nyproduktion i sådan utsträckning att nyproduktionen prismässigt kan konkurrera med successionen i lågprissegmentet. Det talar för att det krävs en politik för att hushåll med lägre inkomster ska kunna agera på den stora successionsmarknaden med lägre priser. Med en sådan politik skulle fler hushåll och även samhället tillgodogöra sig de samhällsvärden som ges av bostadsägande och som diskuterades i föregående kapitel.

Startlån

Problemet är att de senaste årens politik snarare har försvårat möjligheterna att förvärva bostadsrätter och småhus genom införda kreditrestriktioner. Som visats i detta avsnitt höjer dessa restriktioner boendeutgifterna för hushållen, långt utöver den egentliga boendekostnaden. På så sätt blir det färre hushåll som kan förvärva en bostadsrätt eller ett småhus, se Svensson (2020), Boije (2019), Skandia (2019) och Evidens (2018). Restriktionerna har också fått negativa effekter för den svenska tillväxten, Evidens (2019). Sedan tio år tillbaka finns också ett bolånetak som hindrar hushåll att få åtkomst till de prisvärda delarna av ägarmarknaden.

Av analysen i detta kapitel framgår att förutom att amorteringskraven höjer boendeutgifterna och utestänger andelar av låg- och medelinkomsthushållen, kräver bolånetaket dessutom en egen insats av kapital om flera hundra tusen kronor också för mindre bostäder med relativt låga priser. En politik som möjliggör för fler hushåll med lägre inkomster att kunna bo till rimliga boendeutgifter i relation till inkomsten måste därför innehålla särskilda

«En politik som möjliggör för fler att agera på den ägda marknaden har sannolikt goda förutsättningar att vara framgångsrik»

«Startlån öppnar för nya grupper att äga»

avsteg från de nu gällande kreditrestriktionerna.

Redan år 2017 beskrevs konkreta förslag som innebär att förstagångsköpare skulle kunna få tillgång till startlån med initial amorteringsbefrielse, se Veidekke (2017). Förslaget inspirerades av hur startlånesystemet är utformat i Norge. Riksbyggen har utarbetat ytterligare detaljering och gjort beräkningar av effekter av ett sådant system, se Evidens (2019c).

Principerna för startlånet i Evidens (2019c) valdes med ambitionen att kräva minsta möjliga anpassning av befintliga regelverk för bostadslån. Samtidigt ska systemet för startlån möjliggöra köp av bostad för så många hushåll som möjligt och dessutom inte skapa stora finansiella risker för individer och staten. Följande

sju principer formulerades för startlånet i Veidekke (2017) och utvecklades vidare i Evidens (2019c):

- Startlån föreslås rikta sig till personer i åldrarna 18 till 35 år.
- Eget kapital krävs om minst 5 procent.
- Startlånet utgör maximalt 10 procent av marknadsvärdet med ett tak på 300 000 kr per person.
- Banken kan även fortsättningsvis bevilja lån upp till 85 procent av marknadsvärdet.
- Räntan på startlånet utgörs av statens upplåningskostnad plus avgift för administration i likhet med studielånesystemet. Räntan på startlånet är inte avdragsgill.
- Startlånet är amorteringsfritt i maximalt fem år.
- Amorteringskrav två, en extra procents amortering om lånet i relation till bruttoinkomst överstiger 450 procent, tillämpas inte om startlån beviljas.

För att mer konkret beskriva vilka effekter föreslagen modell för startlånet skulle få kan modellen tillämpas på några av typfamiljerna som studerades i föregående avsnitt. Vi studerar ensamboende i Järfälla som köper ett rum och kök inom lågprissegmentet i kommunen samt sammanboende som köper ett rad- eller kedjehus. Dessutom studeras hur många fler unga ensamboende som kan köpa ett rum och kök inom lågprissegmentet i Järfälla samt de två kommunerna Jönköping och Västerås.

Av tabell 15 framgår att det också på

Tabell 15. Genomsnittligt pris och storlek samt krav på kontantinsats vid förvärv i lågprissegmentet i utvalda kommuner

Källa: Valueguard.

Kommun	Bostadsstorlek, antal kvm	Pris vid avgift om 650 kr/kvm/år	Krav på kontantinsats vid nuvarande regler, kr
Järfälla	1 rok, 31	51 985	242 000
Järfälla	Rad- eller kedjehus, 110	43 863	724 000
Jönköping	1 rok 38	29 202	166 000
Västerås	1 rok, 37	22 284	124 000

lågprissegmentet och för små bostäder behövs ett sparkapital som kan vara utmanande för unga hushåll. För det sammanboende hushållet i Järfälla med barn och som önskar köpa ett mindre småhus krävs mer än en halv miljon kronor i kontantinsats, trots att de förutsätts agera i lågprissegmentet. Frågan är hur kontantinsatsen och boendeutgifterna skulle förändras med startlånesystemet. Hur många fler låg- och medelinkomsttagare som idag inte kan köpa på grund av krav på kontantinsats eller alltför höga boendeutgifter, skulle kunna köpa en bostad?

För att svara på dessa frågor har två alternativ jämförts. Ett nuläge som utgår ifrån att hushållen inte har tillräckligt sparkapital och som därför är hänvisade till att ta ett blancolån. Ett läge med startlån som innebär att hushållets kapitalinsats begränsas.

Alternativet *Nuläge* har beräknats under förutsättning att hushållens förmåga att tillföra eget sparande begränsas till 5 procent av bostadens pris. Om bostadslånet ska utgöra som mest 85 procent krävs att 10 procent tillförs på annat sätt. I denna kalkyl har ett blanco-lån antagits med ränta på 7 procent och avbetalning under 10 år. Bostadslånet ges en ränta som motsvarar Swedbanks 10 år bundna listränta, vilket betyder 2,7 procent före skatteavdrag. Dagens regler för amortering tillämpas i beräkningarna.

Alternativet *Startlån* utgår från att hushållen ges möjlighet att komplettera det egna sparandet med ett gynnsamt startlån, som antas begränsas till maximalt 300 000 kr per person. Räntan för startlånet motsvarar i nuläget tillämpad ränta för studielån och lånet antas vara amorteringsfritt. Bostadslånet ges enligt samma förutsättningar som alternativet Nuläge.



Tabell 16. Beräkning av effekter av startlån jämfört med nuläge för hushåll som lånar till kontantinsats.

Egna beräkningar.

62

Alternativ	Nuläge blacolån	Startlån	Nuläge blacolån	Startlån
Hushållstyp	Ensamboende	Ensamboende	Sammanboende	Sammanboende
Marknad	Järfälla	Järfälla	Järfälla	Järfälla
Rok	1 RoK	1 RoK	Radhus	Radhus
Storlek, kvm	31	31	110	110
Pris, kr/kvm	51 985	51 985	43 863	43 863
Pris, kr	1 611 547	1 611 547	4 824 931	4 824 931
Avgift, kr/kvm/år	650	650	350	350

Belåningsgrad, %	95 %	95 %	95 %	95 %
Eget kapital, kr	80 577	80 577	241 247	241 247
Lån, kr	1 530 970	1 530 970	4 583 684	4 583 684
Blacolån/startlån, %	10 %	10 %	10 %	10 %
Blacolån/startlån, kr	161 155	161 155	482 493	482 493
Bostadslån, %	85 %	85 %	85 %	85 %
Bostadslån, kr	1 369 815	1 369 815	4 101 191	4 101 191

Ränta blacolån/startlån, %	7,00 %	0,16 %	7,00 %	0,16 %
Ränta blacolån/startlån, kr	11 281	258	33 775	772
Ränta bostadslån, %	2,70 %	2,70 %	2,70 %	2,70 %
Ränta bostadslån, kr	36 985	36 985	110 732	110 732
Ränteavdrag blacolån/startlån, %	30 %	0 %	30 %	0 %
Ränteavdrag bostadslån, %	30 %	30 %	30 %	30 %
Ränta efter skatt, kr/år	33 786	26 147	101 155	78 285

Tabell 16. fortsättning

Egna beräkningar.

Alternativ	Nuläge blancolån	Startlån	Nuläge blancolån	Startlån
Hushållstyp	Ensamboende	Ensamboende	Sammanboende	Sammanboende
Marknad	Järfälla	Järfälla	Järfälla	Järfälla
Rok	1 RoK	1 RoK	Radhus	Radhus
Storlek, kvm	31	31	110	110
Pris, kr/kvm	51 985	51 985	43 863	43 863
Pris, kr	1 611 547	1 611 547	4 824 931	4 824 931
Avgift, kr/kvm/år	650	650	350	350

63

Amortering blancolån/startlån, %	10 %	0 %	10 %	0 %
Amortering blancolån/startlån, kr	16 115	0	48 249	0
Amortering bostadslån, %	2 %	2 %	2 %	2 %
Amortering bostadslån, kr	27 396	27 396	82 024	82 024

Boendegift (före krav 2), kr/år	97 448	73 694	269 928	198 808
---------------------------------	--------	--------	---------	---------

Inkomst brutto, kr/år	500 000	378 571	1 400 000	1 028 571
Inkomst netto, kr/år	350 000	265 000	980 000	720 000

Lån > 4,5 x bruttoinkomst	NEJ	NEJ	NEJ	NEJ
---------------------------	-----	-----	-----	-----

Amortering enl. krav 2, %	0 %	0 %	0 %	0 %
Amortering enl. krav 2, kr	0	0	0	0
Total amortering, %	12 %	2 %	12 %	2 %
Total amortering, kr	43 512	27 396	130 273	82 024

Boendegift, kr/år	97 448	73 694	269 928	198 808
Boendegift, kr/kvm/år	3 143	2 377	2 454	1 807
Boendegift, kr/mån	8 121	6 141	22 494	16 567

Omräkning från netto- till bruttoinkomst har överslagsmässigt gjorts med antagande om 30 procent skatt.

Antal och andel av hushållen som kan köpa en bostad beräknas med utgångspunkt från att boendeutgiften inte ska överstiga 28 procent. Inkomstfördelning som har tillämpats avser redovisade inkomster 2018 enligt SCB.

Exempel på beräkning för ensamboende och sammanboende i Järfälla redovisas i tabell 16. Bostadspriser och storlekar har antagits enligt tidigare redovisade data över första kvartilens priser i det som kallas lågprissegmentet för respektive marknad.

För det ensamboende hushållet i Järfälla visar beräkningarna att boendeutgiften faller från 8 100 till 6 100 kronor i månaden. För det sammanboende hushållet som köper en större bostad blir effekten större. Boendeutgiften faller från 22 500 till 16 600 kronor i månaden. Skillnaden förklaras framför allt av skillnader i amorteringsutgifter, men också i ränteutgifter.

Men den kanske intressantaste effekten handlar om att med den lägre kontantinsatsen i kombination med de lägre boendeutgifterna, kan betydligt fler förstagångsköpare göra entré på bostadsmarknaden.

Beräkningarna visar att ca 33 procent av de ensamboende hushållen med lägre inkomster i Järfälla kan köpa ettan utan att få en högre boendeutgiftsandel än 28 procent i scenario *Nuläge*, figur 32. Men i scenario *Startlån* ökar andelen till 53 procent – en ökning med 65 procent.

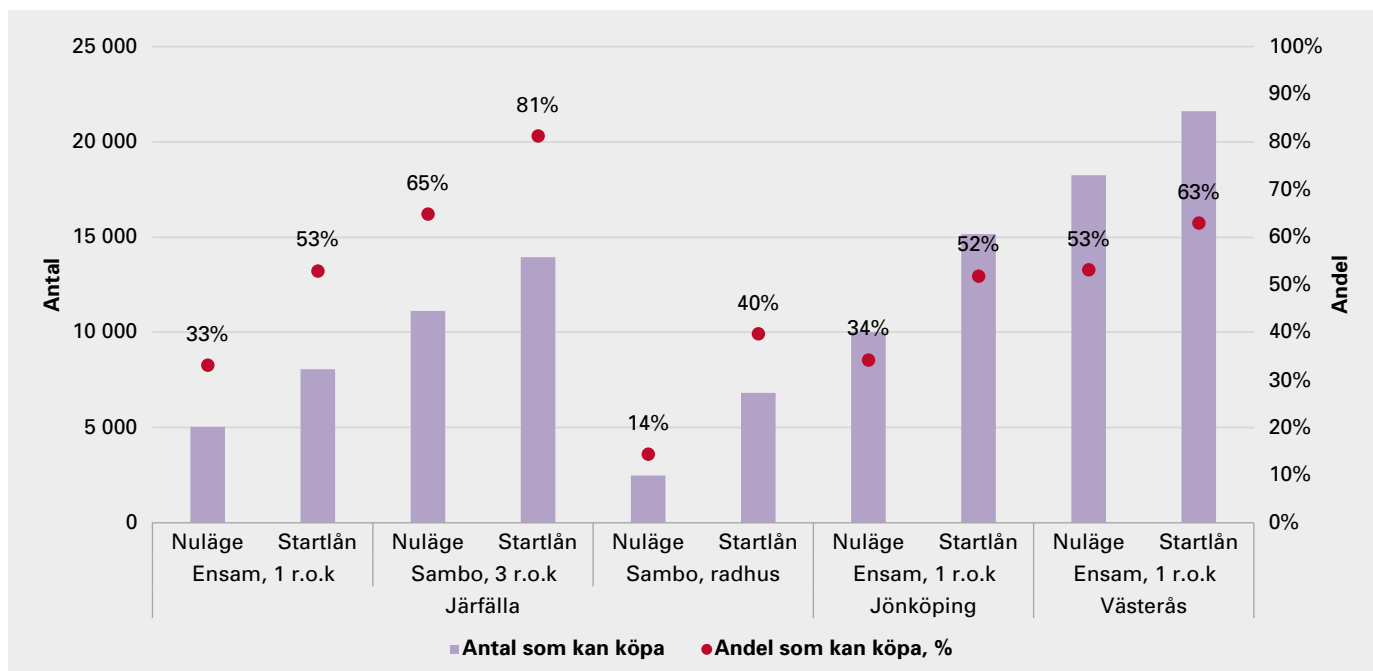
Om motsvarande analys görs för sammanboende som förvärvar en bostadsrätt på tre rum och kök i Järfälla skulle andelen som kan köpa i scenario *Nuläge* öka från 65 procent till 81 procent om scenario *Startlån* förverkligades. Den största effekten på andelen som skulle kunna köpa en bostad uppstår dock på småhusmarknaden. I scenario *Nuläge* kan endast 14 procent köpa ett litet småhus inom lågprissegmentet i Järfälla. Men med startlån ökar andelen till 40 procent, vilket nästan är en tredubbling.

Också i Jönköping och Västerås finns positiva effekter i scenario *Startlån*, även om ökningen i andelar som kan köpa med startlån jämfört med nuläget är lägre än i Stockholmsregionen.

Sammanfattningsvis visar beräkningarna att ett system med startlån skulle öka möjligheterna för ett stort antal hushåll att köpa sin första bostad. Effekten uppstår som konsekvens av att både kravet på egen kapitalinsats blir lägre och på grund av att

Figur 32. Antal och andel av ensam- och sammanboende hushåll som kan köpa med högst 28 % boendeutgiftsandel

Källa: ?.





de löpande boendeutgifterna blir lägre. Därigenom kan fler hushåll med lägre till genomsnittliga inkomster både göra entré på ägarmarknaden och samtidigt tillgodo-göra sig de relativt måttliga boendekostnaderna och boendeutgifterna i det stora beståndet av ägda bostäder i Sverige. Utöver lägre kostnader och utgifter får samhället del av de vinster som uppstår som följd av bostadsägande enligt diskussionen i föregående kapitel. Allt detta kan alltså uppnås till i princip minimala statsfinansiella kostnader.

Att ett system med startlån reducerar behovet av initial kapitalinsats är ett viktigt bidrag till att öka möjligheterna för fler

hushåll att köpa en bostad. Det nuvarande bolånetaket och amorteringskraven kräver ett omfattande sparande under lång tid för hushåll som inte kan få hjälp med kapitalinsatsen från exempelvis anhöriga. Hur stora sparkrav som uppstår enbart för att spara ihop till kapitalinsatsen för hushåll som vill köpa en bostad diskuteras mer utförligt i nästa kapitel, kapitel 5: Sparbehov för tillgång till prismässigt överkomliga bostäder. Men innan sparbehoven diskuteras mer utförligt analyseras både utbudet av bostäder inom lågprissegmentet och eventuella prisseffekter av mildrade kreditrestriktioner.

I Västerås finns positiva effekter i scenario *Startlån*.

Utbud och priseffekter

Med hjälp av pris- och hyresstatistik har diskussionen i detta kapitel visat att de ägda boendeformerna kan utgöra ett mycket prisvärt alternativ till hyresmarknaden. Nuvarande kreditrestriktioner begränsar dock många hushålls möjligheter att tillgodogöra sig det prisvärda utbudet på ägarmarknaderna. Med lättnader i kreditregleringarna och reformer som startlån skulle betydligt fler hushåll kunna etablera sig på ägarmarknaden. Men detta förutsätter att utbudet är tillräckligt stort eller åtminstone stort i relation till alternativet i form av nya hyresrätter med korta kötider.

Data över antalet transaktioner på bostadsrättsmarknaden visar att det exempelvis i Stockholms stad sker ca 5 400 transaktioner årligen i lågprissegmentet (20 000 transaktioner totalt), se tabell 17 och 18. Samtidigt nyproducerades totalt runt 2 000 hyresbostäder i staden. Relationerna mellan omsättningen inom lågprissegmentet och nyproduktionsvolymerna av hyresrätter visar att lågprissegmentet på successionsmarknaden för bostadsrätter spelar en stor roll för hushåll med lägre inkomster eller

medelinkomster i Stockholm. Utbudet av prismässigt överkomliga bostäder är mer än dubbelt så stort som utbudet av den totala nyproduktionen av hyresbostäder.

I Järfälla är mönstret likartat. Utbudet av bostadsrätter inom lågprissegmentet har varit mer än dubbelt så stort som nyproduktionen av hyresrätter de senaste åren, med undantag för år 2020. I både Jönköping och Västerås är utbudet av prisvärda bostadsrätter och nyproducerade hyresbostäder någorlunda likvärdigt, även om det aggregerade utbudet av bostadsrätter inom lågprissegmentet under den studerade

tidsperioden genomgående är något högre för bostadsrätterna än nyproduktionsutbudet bland hyresrätterna. Men i både Västerås och Jönköping är som tidigare visats både boendeutgifter och boendekostnader betydligt lägre för bostadsrätterna i lågprissegmentet än för de nya hyresbostäderna.

Lättnader av kreditrestriktioner och poten-

tiellt nya möjligheter för hushåll att få tillgång till exempelvis startlån skulle troligen innebära en ökad efterfrågan på prisvärda bostadsrätter inom lågprissegmenten.

Genom att underlätta finansieringen och öka krediterna till de grupper som omfattas av startlånen ökar dessa gruppers betalningsförmåga. Det betyder att prispåverkan på marknaden principiellt blir positiv. Men flera faktorer talar för att prispåverkan ändå är begränsad. Överslagsberäkningar gjorda i Evidens (2019) ger att kreditstocken ökar med omkring 2 miljarder kronor i det tidigare beskrivna startlånesystemet. Detta ska sättas i relation till den årliga ökningen av bolånestocken (om ca 4 100 mdkr kronor) som har varit runt 7 procent de senaste åren, vilket motsvarar 287 miljarder kronor årligen. Den samlade bedömningen är att kreditvolymen därmed ökar med ca en pro-

«Lättade kreditrestriktioner och startlån kan ge ökad efterfrågan på prisvärda bostäder inom lågprissegmenten»



Bostadsrätt	2017	2018	2019	2020
Stockholm	5 278	4 687	5 363	5 402
Järfälla	367	301	306	304
Jönköping	319	342	376	344
Västerås	535	500	524	424

Tabell 17. Antal omsatta bostadsrätter inom lågprissegmentet per år

Källa: Värderingsdata och Evidens.

Hyresrätt	2017	2018	2019	2020
Stockholm	1 957	2 142	2 347	2 053
Järfälla	172	110	129	534
Jönköping	560	261	211	222
Västerås	535	371	604	330

Tabell 18. Totalt antal nyproducerade hyresbostäder

Källa: SCB.

67

cent och att priseffekterna därmed kan vara i samma storleksordning, någon eller några procent. Detta kan sättas i relation till den prisökning som givits av makroekonomiska faktorer, demografi och regional tillväxt de senaste decennierna och som uppgått till flera hundra procent.

Någon eller några procents prisökning kan också sättas i relation till skillnaderna i boendekostnader mellan alternativen att köpa en bostad inom lågprissegmentet och att hyra en nybyggd hyresbostad. I exempelvis Järfälla var nyproduktionshyran enligt tidigare redovisning 2 296 kronor per kvadratmeter och år för två rum och kök. Motsvarande boendekostnad, inklusive kostnad för eget kapital, i en lika stor bostadsrätt var 1 262 kronor per kvadratmeter och år – en skillnad på ca 1 000 kronor per kvadratmeter och år. Det finns således en stor prismarginal innan bostäder inom lågprissegmentet på bostadsrättsmarknaden får priser som ger boendekostnader i paritet

med nya hyresbostäder. Detta kan ytterligare belysas med ett enkelt räkneexempel. Om kostnadsskillnaden kapitaliseras och boendekostnaderna skulle vara likvärdiga mellan bostadsrätterna inom lågprissegmentet och nya hyresrätter i Järfälla måste priset på bostadsrätterna stiga med ca 28 500 kronor per kvadratmeter ($1\,000/0,035 = 28\,500$, där 0,035 är en kapitaliseringsränta på 3,5 procent). Eftersom bostadsrätten inom lågprissegmentet idag kostar ca 33 000 kronor skulle priset alltså behöva stiga till ca 60 000 kronor per kvadratmeter för att boendekostnaden i hyres- respektive bostadsrätten skulle vara lika stor.

Den sammanfattande slutsatsen blir därmed relativt entydig. Stor prispåverkan till följd av andra faktorer och kostnadsrelationer mellan bostäder inom lågprissegmentet och tillgängliga hyresrätter talar för att priseffekter till följd av avveckling av kreditrestriktioner eller införande av exempelvis startlån kan bedömas vara marginella.

5. Sparbehov för tillgång till prismässigt överkomliga bostäder

Bolånetaket ställer krav på högt sparande. För att köpa en bostad krävs 15 procent i egen insats. I Linköping krävs exempelvis 220 000 kronor för en genomsnittlig etta och i Solna behövs närmare 400 000. Det tar många år att spara ihop till, men för dagens unga upphör inte sparandet vid första köpet. Tvärtom visar våra analyser att sparandet måste fortsätta om man har för avsikt att flytta till en större bostad och fortsatt åtnjuta samma boendestandard som tidigare generationer. För att flytta från en trea i Linköping till hus (givet en real värdeökning på 3 procent) måste ett hushåll spara 7 500 kronor i månaden under fem år innan man uppnår en boendeutgift på en hållbar nivå runt 25 procent av disponibel inkomst.

Som visats i föregående kapitel kan hushåll som etablerar sig på den ägda bostadsmarknaden åtnjuta lägre boendeutgifter och väsentligt lägre boendekostnader än om de hyr en tillgänglig hyresbostad som ofta är nyproducerad med relativt höga hyror. Med lägre boendeutgifter och boendekostnader ökar dessutom hushållens utrymme för sparande och konsumtion.

Men det är inte bara hushåll med lägre inkomster som har svårt att få tillträde till den ägda bostadsmarknaden till följd av bolånetak och amorteringskrav. Även andra hushåll, med normala inkomster, har fått det svårare att köpa en bostad. Bolånetaket

i kombination med stigande priser innebär att hushållen måste spara ihop ett allt större kapital för att kunna förvärva en bostad. Ett startlånesystem där hushållets egna kapital insats begränsas till fem procent för förstagångsköpare kan därför motiveras också av villkor för normalinkomsttagare. Frågan är hur stora sparbelopp som krävs för förvärv av bostäder för olika typer av hushåll och olika bostadsstorlekar på olika lokala bostadsmarknader.

I detta kapitel diskuteras sparbehov till följd av bolånetaket. Med kunskap om prisnivåer och bostadsstorlekar samt genomsnittliga inkomstnivåer bland hushåll i åldrarna 20 till 30 år är det möjligt att beräkna vilken storlek på insats av eget kapital som ger rimliga boendeutgifter.

Typhushåll och marknader

Beroende på familjesituation – ensamstående, sammanboende och med eller utan barn – antas att efterfrågan på bostad ser lite olika ut. Tre typhushåll studeras och kalkylen baseras på att hushållen efterfrågar en bostadsrätt i flerfamiljshus. För de olika typfamiljerna antas att ensamstående efterfrågar en etta, sammanboende utan barn efterfrågar en tvåa och sammanboende med barn efterfrågar en trea. Analysen är gjord för ett antal olika marknader med skilda prisnivåer:

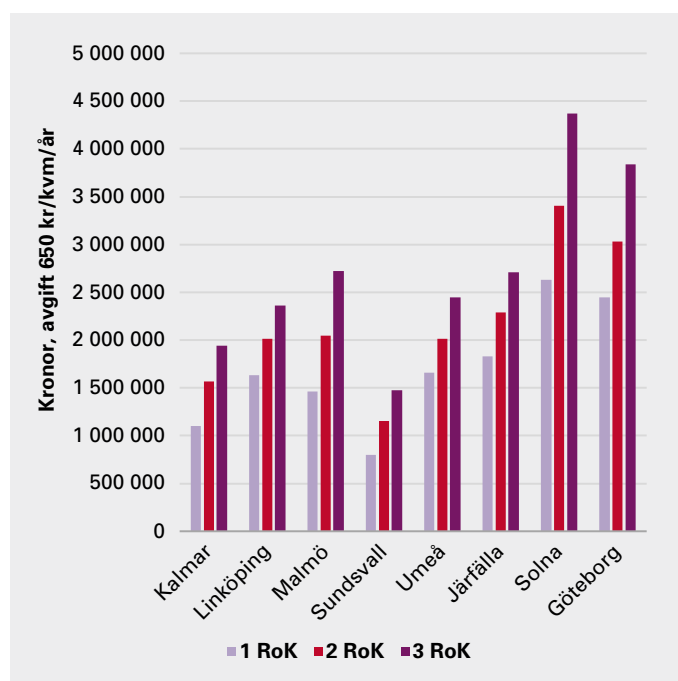
- Stockholmsregionen i form av Solna och Järfälla
- Göteborg
- Malmö
- Linköping
- Umeå
- Sundsvall
- Kalmar.

Prisdata över bostadsrättsmarknaden visar att bostadspriserna är högst i Solna och Göteborg. Av de studerade marknaderna har Kalmar och Sundsvall de lägsta priserna, figur 33. I Stockholm kostade 2019 ett rum och kök ca 3,1 miljoner kronor, i Göteborg ca 2,8 miljoner kronor och i Malmö ca 1,3 miljoner kronor. De billigaste ettorna fanns i Sundsvall och Kalmar där de kostade 760 000 respektive 1 miljon kronor.

För att kunna förvärva en bostad innebär bolånetaket, som tidigare diskuterats, att det krävs 15 procent eget kapital. Med gällande priser ger det den minsta möjliga

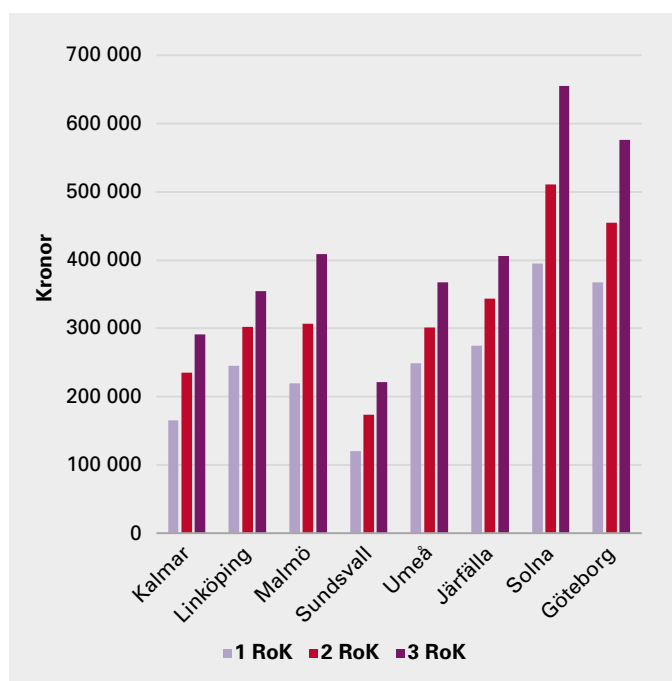
insatsen av eget kapital på de olika marknaderna enligt figur 34. För att kunna förvärva ett rum och kök i exempelvis Linköping måste hushållet ha ett sparkapital om minst 220 000 kronor och för att kunna köpa tre rum och kök 300 000 kronor.

Men även om hushållet skulle förfoga över detta sparkapital kan boendeutgifterna förenade med en belåningsgrad om 85 procent och därtill knutna amorteringskrav ändå bli höga. I exempelvis Göteborg och Linköping blir boendeutgiftsandelarna höga. I Linköping blir initialt boendeutgiftsandelen 45 procent av disponibel inkomst för ensamboende som köper en etta, vid en belåningsgrad om 85 procent, se figur 35 och 36. För att hushållet ska få en rimligare ekonomisk situation kan boendeutgiftsandelen behöva sänkas. I föregående avsnitt sattes ett riktmärke vid 28 procent för att också hushåll med lägre inkomster ska få ett rimligt belopp över för övriga levnadsomkostnader. För hushåll med lite högre inkomster, inklusive normalinkomsttagare, kan gränsen rimligen höjas något eftersom de har högre disponibla



Figur 33. Genomsnittlig prisnivå för bostadsrätter på respektive ort

Källa: Valueguard.

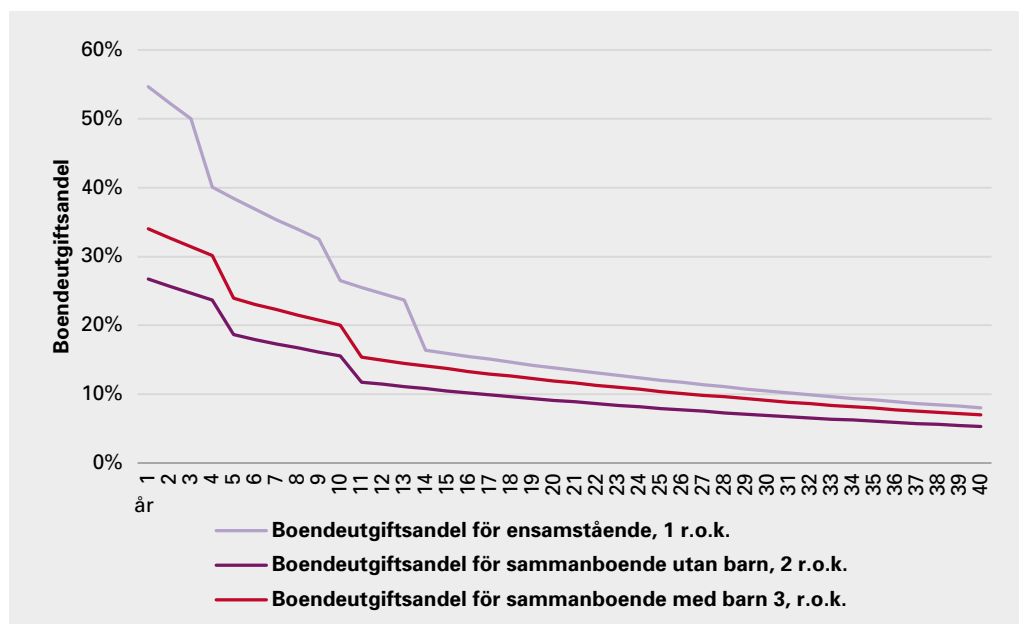


Figur 34. Genomsnittlig insats som krävs för att förvärva bostadsrätt på respektive ort

Källa: Valueguard, SCB och Evidens.

Figur 35. Boendeutgiftsandelar i Göteborg med nuvarande amorteringskrav

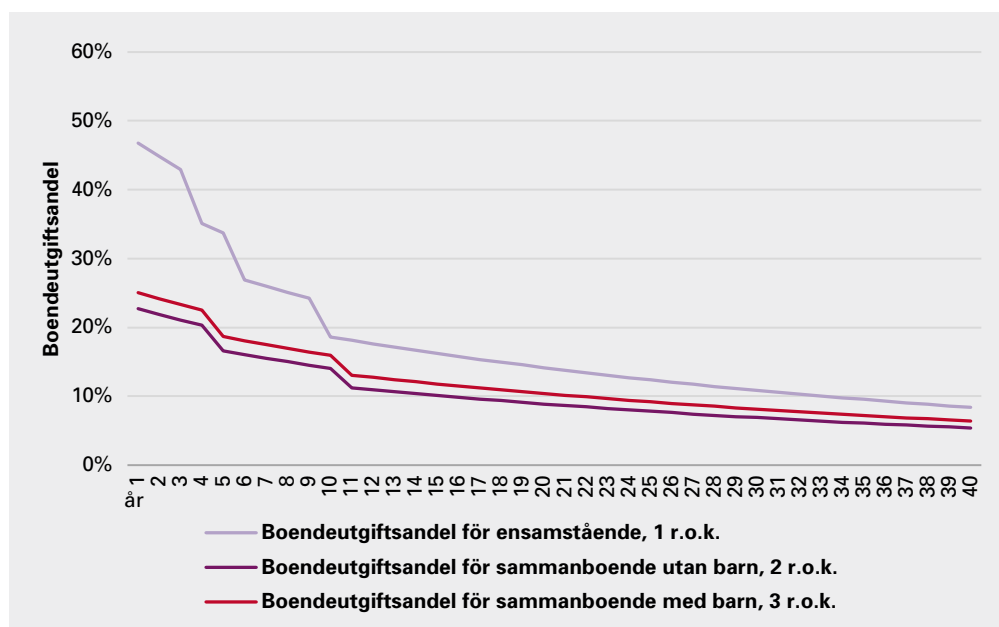
Källa: Egna beräkningar.



70

Figur 36. Boendeutgiftsandelar i Linköping med nuvarande amorteringskrav

Källa: Egna beräkningar.



inkomster. I beräkningen sätts därför den acceptabla gränsen till ca 35 procent, vilket fortfarande är en hög andel jämfört med nationella genomsnitt, jämförbart med ensamhushåll i hyresrätt enligt diskussionen i det inledande kapitlet. Men en boendeutgiftsandel om 35 procent kräver att den egna kapitalinsatsen är högre än 15 procent, den måste öka till 29 procent eller från 222 000 till 429 000 kronor i Linköping, se tabell 19.

För att kunna öka den egna kapitalinsatsen från 15 procent som bolånetaket kräver till

en nivå som ger 35 procents boendeutgiftsandel, krävs att hushållet har ett större sparkapital på flera av de studerade marknaderna. Det gäller förutom Linköping också i Solna, Göteborg och Umeå. I Järfälla, Malmö, Kalmar och Sundsvall ger 85 procents belåningsgrad mer rimliga boendeutgiftsandelar. I dessa marknader krävs att sparandet anpassas till nivån som ges av bolånetaket.

Resultatet från kalkylmodellen visar att sparbehoven är omfattande i storstadsregionerna Stockholm och Göteborg. Om

Marknad	Eget kapital, LTV 85 procent, kronor	Belåningsgrad och eget kapital boendeutgiftsandel 35 procent		Sparbehov per månad, 5 års sparande, kronor	Sparbehov per månad, 10 års sparande, kronor
		Belånings- grad, procent	Eget kapital, kronor		
Solna	368 000	69%	761 000	12 000	5 550
Göteborg	341 000	59%	933 000	14 500	6 750
Järfälla	259 000	85%	259 000	4 000	1 900
Linköping	222 000	71%	429 000	6 500	3 100
Umeå	212 000	70%	424 000	6 600	3 100
Malmö	190 000	85%	190 000	3 000	1 400
Kalmar	148 000	85%	148 000	2 400	1 100
Sundsvall	113 000	85%	113 000	1 800	800

spartiden ska begränsas till tio år, dvs. om hushållet börjar spara när det fyllt 20 och sparar till 30 års ålder, krävs ett månads-sparande om ca 6 000 kronor per månad för att lånets storlek och amorteringar enligt gällande regler inte ska ge högre boendeutgiftsandelar än 35 procent av disponibel inkomst. I praktiken är det relativt få unga vuxna som klarar ett så omfattande sparande utan hjälp av föräldrar eller andra släktingar. Beräkningen visar således att ett högt sparande är en förutsättning för att etablera sig på centrala delar av bostadsmarknaden i storstäderna. Lite längre ut från regioncentrum är dock priserna lägre. I exempelvis Järfälla, som studerats mer ingående i föregående kapitel, med pendelavstånd till regioncentrum innebär ett lån med en belåningsgrad om 85 procent en boendeutgiftsandel som blir mer hanterbar och det nödvändiga sparandet faller till ca 1 900 kronor per månad.

Också i regionstäderna Linköping och Umeå måste hushållet öka insatsen av eget kapital utöver vad bolånetaket kräver. Här krävs ett sparande på ca 3 000 kronor per månad om sparhorisonten är 10 år. Delvis beror det på att en stor andel av unga hus-

håll i dessa städer är studenter och har lägre inkomster. För förvärvsarbetande unga vuxna blir sparbehoven därför något lägre.

I Malmö, Kalmar och Sundsvall motiveras sparandet främst av bolånetaket eftersom prisnivåerna är lägre. För att klara en insats med eget kapital som motsvarar bolånetaket krävs ett månadssparande om mellan 800 och 1 400 kronor, givet att sparandet sker under tio år.

Slutsatsen är det krävs ett relativt omfattande sparande hos ensamboende unga vuxna för att de ska kunna etablera sig med rimliga boendeutgifter på den ägda bostadsmarknaden. Störst sparbehov finns av naturliga skäl i storstäderna men också i regionstäder krävs ett kontinuerligt sparande. Det talar för att ett system med startlån som diskuterades i föregående kapitel skulle vara efterfrågat av många hushåll.

Också sammanboende unga vuxna måste spara för att kunna köpa en bostad. För denna grupp är dock den accepterade boendeutgiftsandelen något lägre eftersom deras disponibla inkomster är högre. I kalkylen används 25 procent som en övre gräns för medelinkomsttagare. Men eftersom de i normalfallet har mer än en

Tabell 19. Belåningsgrad och sparbehov för förvärv av ett rum och kök vid 35 procents boendeutgiftsandel. I beräkningen av sparbehoven på fem och tio års sikt antas att sparkapitalet har en löpande förräntning om i genomsnitt 3 procent per år

Källa: Egna beräkningar.

Tabell 20. Belåningsgrad och sparbehov för förvärv av två rum och kök vid 25 procents boendeutgiftsandel. I beräkningen av sparbehoven på fem och tio års sikt antas att sparkapitalet har en löpande förräntning om i genomsnitt 3 procent per år

Källa: Egna beräkningar.

inkomst tål sammanboende högre faktiska boendeutgifter och sparbehovet blir i relativa termer något lägre än för ensamboende. Dessutom är marginalkostnaden för att köpa två rum och kök istället för ett rum och kök begränsad, en tvåa kostar inte dubbelt så mycket som en etta. I tabell 20 redovisas sparbehoven enligt kalkylmodellen för ett ungt sammanboende par som förvärvar en bostadsrätt om två rum och kök.

Av studerade marknader är det bara i Solna som sparbehovet går utöver 15 procents egen kapitalinsats vid ett antagande om en accepterad boendeutgiftsandel om 25 procent. Men det krävs fortfarande ett påtagligt sparande. Om sparkapitalet ska genereras på 10 års sikt måste paret spara ca 3 000 till 4 000 kronor i månaden i både Solna och Göteborg. I regionstäderna varierar samma sparbehov mellan 1 000 och 2 000 kronor i månaden.

Sammanfattningsvis visar kalkylerna att unga hushåll har goda motiv att spara relativt omfattande belopp för att kunna köpa en bostad och samtidigt erhålla rimliga boendeutgiftsandelar. I storstadsregionerna uppgår sparbehoven till flera tusen kronor per månad, från ca 3 000 till upp till ca

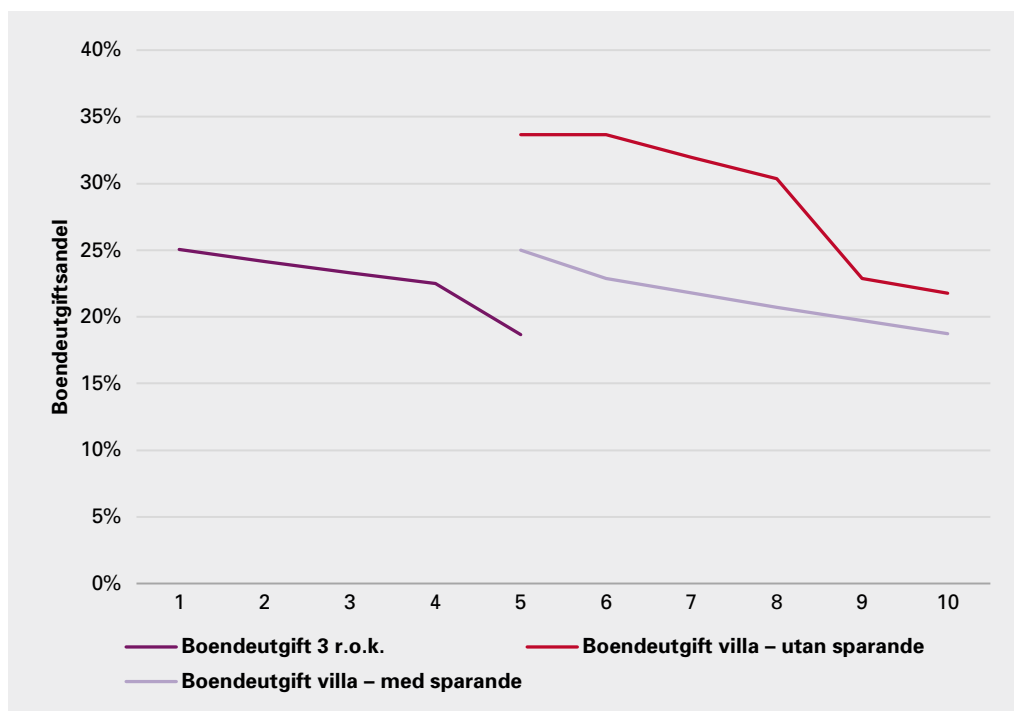
6 000 kronor, även vid ett relativt långsiktigt sparande. I regionstäderna i storstäder-nas ytterområden faller sparbehovet men är fortsatt påtagligt. I dessa marknader krävs ett sparande på ca 1 000 till 3 000 kronor per månad. Med ett startlån där den egna kapitalinsatsen kan begränsas till 5 procent istället för 15 procent för förstagångsköpare skulle kravet på kapitalinsats och spartiden i princip kunna minska med ungefär två tredjedelar.

Från första boendet till det andra

Prisökning och inflation har inneburit att tidigare generationer har kunnat använda sitt boende som en hävstång för att ta sig vidare på bostadsmarknaden, oavsett om det handlar om två ensamstående hushåll som flyttar ihop och förvärvar en större bostad eller redan sammanboende hushåll som på grund av familjesituationen vill växla upp sitt boende och kanske flytta från lägenhet till småhus.

Frågan är vilka möjligheter dagens förstagångsköpare har till liknande hävstänger. Räcker det egna kapitalet som genereras i bostaden av värdetillväxt och amorteringar

Marknad	Eget kapital, LTV 85 procent, kronor	Belåningsgrad och eget kapital, boendeutgiftsandel 35 procent		Sparbehov per månad, 5 års sparande, kronor	Sparbehov per månad, 10 års sparande, kronor
		Belåningsgrad, procent	Eget kapital, kronor		
Solna	466 000	85	466 000	7 300	3 400
Göteborg	419 000	79	586 000	9 200	4 250
Järfälla	310 000	85	310 000	4 900	2 300
Linköping	272 000	85	272 000	4 300	2 000
Umeå	260 000	85	260 000	4 100	1 900
Malmö	252 000	85	252 000	3 950	1 850
Kalmar	207 000	85	207 000	3 300	1 500
Sundsvall	153 000	85	153 000	2 400	1 100



Figur 37. Boendeutgiftsandelar i Linköping med nuvarande amorteringskrav

Källa: Egna beräkningar.

73

eller kommer det att krävas ett fortsatt högt sparande?

I figur 37 illustreras effekterna på boendeutgiften för ett sammanboende par 90-talister i Linköping med barn. Hushållet efterfrågar idag tre rum och kök, men efter fem år vill hushållet flytta till en villa i Linköping. Om hushållet har en genomsnittlig inkomst för motsvarande grupp i Linköping och förvärvar en genomsnittlig 3:a idag innebär det att boendeutgiftsandelen blir på cirka 25 procent, givet att hushållet har ett sparkapital för att finansiera 15 procent av priset. I takt med en förväntad real inkomstutveckling på 2 procent och en inflation på 2 procent tillsammans med amorteringar sjunker boendeutgiftsandelen under dessa fem år till knappt 20 procent. Hushållet har alltså förutom högre inkomster under denna period också ökat det egna kapitalet i bostaden.

Hushållet antas efter fem år redo att flytta till ett småhus. Frågan är då vilka möjligheter som finns med det egna kapital som byggts upp i bostaden. Under förutsättningen att prisutvecklingen på småhus motsvarar den för flerbostadshus kommer hushållets egna kapital som genererats i det tidigare boendet ”räcka” för att klara en

belåningsgrad på 85 procent.. Boendeutgiftsandelarna i ett sådant fall kommer dock bli ohållbart höga på grund av stora amorteringar till följd av amorteringskraven.

För att hushållet ska nå rimligare och mer genomsnittliga boendeutgiftsandelar (för sammanboende med barn i småhus) på cirka 25 procent, krävs att hushållet fortsätter att spara under tiden som det bor i trerumslägenheten. Kalkylmodellen visar att det krävs ett fortsatt sparande på hela 7 500 kronor i månaden (givet en real värdeökning på 3 procent) under dessa fem år. Med ett sådant sparande, tillsammans med den tillväxt i eget kapital som ges av prisutvecklingen på den nuvarande bostaden, skulle hushållet åter få en boendeutgift på en hållbar nivå runt 25 procent av disponibel inkomst.

Slutsatsen är att dagens unga generation behöver fortsätta att spara utöver de löpande amorteringarna, även efter det första inträdet på bostadsmarknaden, för att kunna åtnjuta samma boendestandard som tidigare generationer.

**Hushållen
måste fortsätta
spara**

6. Skillnader i beskattning av hyrda och ägda bostäder

Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och Sveriges allmännyttan har beräknat att skatteskillnaderna höjer boendeutgiften i en hyresrätt med hela 2 400 kronor per månad för jämförbara bostäder (2017). Våra analyser pekar på att det är något missvisande slutsatser, bland annat för att man missar bostadsägarnas kostnader för eget kapital och för att det saknas skäl till att använda skattesystemet för att utjämna skillnader mellan ägt och hyrt. Däremot finns det goda argument för att beskattningen inte ska snedvrider investeringsvolymerna i ekonomin.

I tidigare avsnitt visas att boendeutgifter och boendekostnader i ägda boendeformer normalt är lägre, i vissa fall väsentligt lägre, än i motsvarande hyresbostäder och att boendeutgifterna påverkas av egenskapskillnader mellan upplåtelseformerna, särskilt vad gäller hur de finansieras.

I den bostadspolitiska debatten menar flera aktörer att boendeutgifterna är högre i hyresbostäder än i småhus och bostadsrätter på grund av skillnader i beskattningen och att beskattningen skulle vara en huvudorsak till kostnadsskillnaderna mellan att äga och att hyra. Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och Sveriges allmännyttan (2017) har beräknat att skatteskillnaderna höjer boendeutgiften i en hyresrätt med hela 2 400 kronor per månad för jäm-

förbara bostäder. Beräkningen har fått stort genomslag i den bostadspolitiska debatten. Men är beräkningen rättvisande?

Skillnader i boendeutgifter beror i hög grad på egenskapsskillnader

Det är inte enkelt att utvärdera skillnader i beskattning mellan hyrda och ägda bostäder. En grundläggande orsak är att i ena fallet beskattas företag utifrån grundläggande doktrin om företagsbeskattning genom fastighetsskatt och bolagsskatt som riktas mot bostadsföretagen. I det andra fallet sker beskattningen av hushåll utifrån principer som formats för beskattning av privatpersoner med inkomstskatt, kapitalinkomstskatt, fastighetsskatt och reavinstskatt samtidigt som privatpersoner kan utnyttja ränte- och ROT-avdrag som minskar skattebelastningen. De ursprungliga syftena med bolagsbeskattning respektive beskattning av privatpersoner skiljer sig åt och har inte utformats för att utgifter förenade med att hyra bostäder ska vara lika stora som i det fall hushållet köper och äger själva.

En grundläggande utgångspunkt är att skillnader i boendeutgifter mellan en hyrd och ägd bostad ska reflektera *egenskaps-*

skillnader mellan att äga och hyra en bostad. De olika egenskaperna tilltalar olika hushåll i olika utsträckning, både utifrån hushållens allmänna boende-preferenser och utifrån hushållets position i livscykeln. Hur hushållet uppfattar risker, hur stor möjlighet hushållet har att finansiera en bostad samt vilket tidsperspektiv hushållet har, är i normalfallet avgörande för vilken boendeform som hushållet väljer. Det är också rimligt att det är just hushållets preferenser och de olika boendeformernas genuina egenskapsskillnader som avgör detta val.

Som visats i tidigare kapitel påverkas skillnader i boendeutgifterna starkt av ett antal sådana skillnader:

- För ägda bostäder tillför hushållen själva riskkapitalet i form av den egna kapitalinsatsen som exponeras för både möjligheten att kapitalet växer vid stigande priser eller minskar om priserna sjunker. För den som hyr sin bostad sker försörjningen av eget kapital ytterst genom att aktieägarna i bostadsföretaget tillför kapitalet och formulerar ett avkastningskrav som bland annat ska spegla och ersätta risker.
- Hyresgäster måste ersätta fastighetsägaren för dennes kostnad för eget kapital och kostnaden hamnar följaktligen på hyresavin. För den som äger sin bostad genererar kostnaden för eget kapital ingen utgift under boendetiden.
- Över tid faller ränteutgifterna i ägda bostäder till följd av att lånet amorteras. I hyresrätten sätts hyran och därmed boendeutgiften enligt bruksvärdesregler och boendeutgifterna förändras i enlighet med centrala förhandlingsöverenskommelser som baseras på den allmänna kostnadsutvecklingen.
- En del förvaltningsarbete utförs av hushållet självt i småhus och bostadsrätter medan i princip allt arbete sker med fullt ut beskattad arbetskraft i hyresbostäder.

En ytterligare central skillnad är att småhus och bostadsrätter förvärvas till marknadspriser medan hyresnivån och boendeutgiften för hyresbostäder antingen bestäms av bruksvärdet när det gäller äldre hyresbostäder och presumtionshyra, alternativt så kallade egensatta hyror vid nyproduktion. På de större tillväxtmarknaderna finns köer till hyresbostäder, vilket indikerar att hyresnivåerna ligger under marknadspriser. Boende med hyresrätt erhåller därmed en slags subvention jämfört med ett marknadspris. För två i övrigt identiska bostäder i samma kvarter kan skillnaden i boendeutgifter till följd av att den ena bostaden är en bostadsrätt som förvärvas till marknadspris och den andra en hyresrätt med bruksvärdeshyra vara mycket stora.

För nyproduktionen ligger hyresnivån närmare ett marknadspris men på flera marknader finns betydande kötider också till nyproduktionen. För delar av nyproduktionen av hyresrätter tillämpas också tomträtt vid försäljning av kommunal mark vilket i praktiken i flera fall kan innehålla en subvention om motsvarande markförsäljning till bostadsrätts- och småhusproduktion samtidigt sker till marknadspris. De olika principerna för hur hyran





bestäms är sammanfattningsvis en slags egenskapsskillnad som försvårar en jämförelse mellan boendeutgifterna i ägda boendeformer respektive hyrda bostäder.

Utöver egenskapsskillnader finns det fler svårigheter att jämföra just boendeutgifter mellan de olika upplåtelseformerna.

För det första är det centralt att förstå att en eventuell snedvridning av beskattningen drabbar upplåtelseformen hyresrätt, inte hyresgästerna, genom att nyproduktionen blir låg. Det är alltså inte fråga om rättvisa eller fördelning. Nuvarande hyresgäster påverkas inte eftersom deras boendeutgift, hyran, redan i många fall är bestämd på grunder som innebär en lägre hyra än vad en marknadsmässig hyra skulle vara.

För det andra spelar beskattningen ingen roll på sikt för nivån på boendeutgiften i ägda bostäder. På kort sikt är hushållens betalningsvilja eller värdet av den så kallade boendetjänsten konstant. För både ägda och hyrda bostäder kan hushållets betalningsvilja (eller värdet av boendetjänsten) uttryckas som den så kallade brukarkostnaden. Brukarkostnaden består av summan av hushållets kostnader för kapital, drift och underhåll samt skattekostnader. Om skatterna på ägda boendeformer plötsligt höjs, utan att hushållens betalningsvilja samtidigt ökar, måste priserna och därigenom kapitalkostnaderna falla för att brukarkostnaden ska vara oförändrad. Det betyder i praktiken att en skattehöjning på ägt boende, exempelvis i form av höjda fastighetsskatter eller sänkta ränteavdrag, kapitaliseras i bostadspriserna.

Det betyder vidare att höjda skatter på sikt kompenseras av sänkta räntekostnader för hushållet när priserna anpassas neråt. Den totala boendeutgiften blir då oförändrad. Det är ur ett principiellt perspektiv egalt för hushållet om kostnaden uppträder som en skatt eller en räntekostnad. Jämförelser mellan boendeutgifter i hyresbostäder och ägda bostäder till följd av skatteregler blir därför mycket svårtolkade, nästintill meningslösa.

Skillnad i beskattning mellan *hushåll* i olika upplåtelseformer

I rapporten "Balanserade ekonomiska villkor – en skattereform för hyresrätten", som refererats ovan, beräknades skatteskillnaden mellan att äga och att hyra en bostad till 2 400 kronor per månad, till hyresrättens nackdel. Slutsatsen i rapporten är att beskattningen är orättvis och att det till stor del beror på ränte- och ROT-avdrag. Slutsatsen är dock problematisk. Utöver de allmänna jämförelseproblemen mellan upplåtelseformerna som beror på bruksvärdessystemet och kapitalisering av skattekostnader, finns ytterligare ett grundläggande problem med beräkningen i rapporten, nämligen att kostnaden för hushålllets egna kapital helt utelämnats. Det egna kapitalet för den som köper en bostad förutsätts vara gratis. Med ett sådant underligt antagande går det inte att uttala sig om skatteskillnader för *hushållet* som ska välja mellan att äga och hyra sin bostad. En viktig egenskap hos det ägda boendet är just att den som köper sin bostad använder sitt sparkapital. För att hushållens totala skattesituation ska kunna analyseras måste därför hänsyn tas till att den som köper sin bostad använder ett eget sparkapital.

Om analysen av skatteskillnader som påverkar valet av boendeform tar sin utgångspunkt i *hushållets* skattesituation och inte begränsas till *bostadens*, blir jämförelser mellan hyrt och ägt boende mer relevanta. Det handlar då inte om att boendeutgifterna bör vara lika stora

	Hushåll i bostadsrätt		Hushåll i hyresrätt		Differens hyresrätt – bostadsrätt	
	Utgift	Kostnad	Utgift	Kostnad	Utgift	Kostnad
Neutral modell	5 208	8 333	5 208	8 333	0	0
Bolagsskatt 22 %	5 208	8 333	6 619	9 744	1 410	1 410
	0	0	1 410	1 410		
Ränteavdrag 22 %	5 208	8 333	6 090	9 215	881	881
	0	0	-529	-529		
Kapitalskatt	6 012	9 137	8 610	11 735	2 598	2 599
	804	804	2 521	2 521		
Privat ränteavdrag 30 %	5 610	8 735	8 610	11 735	3 000	3 000
	-402	-402	0	0		
ROT-avdrag	5 548	8 673	8 610	11 735	3 063	3 063
	-63	-63	0	0		
Eget arbete	5 443	8 568	8 610	11 735	3 167	3 167
	-104	-104	0	0		
Nuläget	5 443	8 568	8 610	11 735	3 167	3 167

mellan olika upplåtelseformer eller om rättvisa och fördelning, utan om att den totala beskattningen av hushållet inte i någon större omfattning ska snedvrida allokeringen av kapital i näringslivet. Om en sektor är tydligt skattegynnad kommer ett allt större kapital allokeras dit på bekostnad av kapitalförsörjningen till andra delar av näringslivet. Om bostäder generellt sett är skattemässigt gynnade kan bostadsinvesteringarna bli allt för stora i relation till investeringarna i andra delar av näringslivet. Om dessutom hyresrätter är skattemässigt missgynnade kommer det att byggas för lite hyresbostäder i förhållande till hushållens preferenser. Det centrala i argumentationen är att det är hushållens preferenser till följd av skillnader i egen-

skaper mellan ägt och hyrt boende som ska styra investeringsvolymerna inom bostadssektorn, inte skattesystemets utformning.

I en artikel i Ekonomisk debatt nr 4 2020 redovisas ett försök till att analysera hur beskattningen påverkar skillnaden i boendeutgifter för hushåll som väljer mellan en nyproducerad bostads- respektive hyresrätt, (Bengtsson och Kopsch, 2020). Genom att hyresgästen förutsätts göra en investering i finansiellt sparande genom köp av aktier i bostadsföretaget som äger hyresbostaden och som motsvarar bostadsrättssköparens insatta egna kapital, blir jämförelsen av de båda hushållens skattesituation mer relevant. Beräkningen av skatteskillnader mellan de två hushållen redovisas i tabell 21.

Tabell 21. Jämförelse av skatteutgifter mellan hushåll i bostadsrätt och hyresrätt

Källa: Bengtsson, Ingemar och Kopsch, Fredrik.



Bostadsrätten antas kosta 3 miljoner kronor. Räntan för både hushållet och bostadsföretaget är 1,43 procent före skatt. Avkastningen på eget kapital sätts till 5 procent före skatt. Både bostadsföretaget och hushållet antas ha en total belåningsgrad på 75 procent.

Hushållen antas i en situation utan skatt ha en boendeutgift på ca 5 200 kronor per månad och hushållet i bostadsrätt en kostnad för eget kapital som gör att den totala boendekostnaden blir 100 000 kronor per år eller 8 333 kronor per månad. Hushållet i hyresrätt har en hyreskostnad på 100 000 kronor men investerar samtidigt 750 000 kronor i aktier i bostadsföretaget och får därmed en utdelning av företagets vinst som reducerar kostnaden till 5 200 kronor i månaden.

I utgångsläget före skatt ger förutsättningarna bostadsrätts- och hyresrätts-hushållet samma boendeutgift och samma boendekostnad i syfte att kunna isolera skatteskillnaderna. Men med skatt visar Bengtsson och Kopsch att likvärdigheten

ändras. Bostadsföretaget betalar skatt på den vinst som uppstår till följd av att hyresgästen betalar hyra. Då ökar kostnaden i hyresrätten och därmed hyran givet att hyresgästens utdelning ska vara oförändrad, med 1 410 kronor i månaden. Men bostadsföretaget får samtidigt göra ränteavdrag före bolagsskatt på räntekostnaderna som företaget har. Med gjorda antaganden minskar då bostadsföretagets kostnader med 529 kr i månaden. Skillnaden i månadskostnad mellan hushållet i bostadsrätten och hyresrätten blir då netto ca 880 kronor i månaden.

I nästa steg betalar hyresgästen kapitalinkomstskatt på aktieutdelningen, drygt 2 500 kronor per månad. Bostadsrättsinnehavarens kapitalskatt är svår att beräkna men kan teoretiskt beräknas som alternativkostnaden för det kapital efter skatt som investerats i bostadsrätten, ca 800 kronor i månaden. Vidare kan bostadsrättsinnehavaren göra ett ränteavdrag om ca 400 kronor per månad och med gjorda antaganden också ROT-avdrag

och minskad skatt till följd av eget arbete; dessa två skattefördelar uppgår till mindre belopp, ca 60 respektive 100 kronor per månad.

Sammantaget visar Bengtssons och Kopschs beräkning att hushållet i hyresrätt, som i stället för kapitalinsats i bostaden investerat i aktier i bostadsföretaget, får en total skatteberoende kostnad som är ca 3 200 kronor högre per månad än den motsvarande skatt som bostadsrättsköparen betalar. Beräkningen visar samtidigt att den största skatteeffekten uppstår genom att hyresgästen betalar kapitalinkomstskatt om 2 500 kronor per månad på aktieutdelningen. Kapitalskatten är således den enskilt största skattebelastningen till hyresgästhushållets nackdel. Den näst största skattemässiga nackdelen sett ur hyresgästhushållets perspektiv är bolagsskatten som utgör 1 400 kronor av skatteskillnaden. Ränteavdraget för bostadsrättsägaren är en relativt liten del av skatteskillnaden, 400 kronor av totalt 3 200 kronor, vilket snarast är något mindre än värdet av det ränteavdrag bostadsföretaget får göra, som är ca 500 kronor. ROT-avdraget har en mer eller mindre marginell betydelse i relation till andra skatter.

Slutsatsen från Bengtssons och Kopschs studie är att hyresgästhushållet betalar mer skatt än bostadsrättsägaren. Men den avgörande skatteskillnaden uppstår på grund av beskattningen av hyresrättshushållets kapitalinkomster och att bostadsföretaget måste betala bolagsskatt, inte till följd av ränteavdrag och ROT-avdrag.

Debattens nuvarande fokus, att ränteavdrag och ROT-avdrag skapar stora skillnader i skattehänseende mellan de båda upplåtelseformerna, är sammanfattningsvis missvisande. Bolagsskatten tillsammans med fastighetsskatten utgör dock en slags dubbelbeskattning av hyresrätten som riskerar att snedvrida beskattningen och den allmänna kapitalallokeringen i näringslivet till hyresrättens nackdel. Beräkningarna ger därmed argument för att minska hyresrättens skattebelastning genom att avskaffa fastighetsskatten för hyresbostäder eftersom

den tillsammans med bolagsskatten skapar en dubbelbeskattning av hyresbostäder som inte drabbar företag i andra delar av näringslivet (annat än marginellt i den mån de äger fastigheter).

Neutral kapitalbeskattning?

Finanspolitiska rådet har också intresserat sig för om beskattningen av bostäder är rimligt neutral (Englund, 2016). Men delvis med en annan utgångspunkt än Hyresgästföreningen med flera som enligt ovan gör jämförelser av boendeutgifter mellan olika upplåtelseformer. Rådets utgångspunkt är att beskattningen av kapital bör vara neutral mellan olika former av kapitaltillgångar och att ägda bostäder utgör en slags kapitaltillgångar. Kapitaltillgångar beskattas i Sverige på två sätt. Dels en årlig beskattning av den löpande avkastningen, dels en beskattning av reavinster när tillgången säljs. Med detta synsätt betraktas fastighetsskatten som en beskattning av den löpande avkastningen av att äga sitt boende. Avkastningen blir då den ”vinst” hushållet gör genom att det får lägre boendekostnader jämfört med att hyra motsvarande bostad. Den lägre kostnaden jämfört med att hyra motsvarande bostad kan ses som ett positivt kassaflöde, en monetär avkastning, som bör beskattas. Skatteteoretiskt beskattas denna årliga avkastning med fastighetsskatt.

Neutralitet mellan lånat och eget kapital

Samtidigt finns inom kapitalbeskattningen en avdragsrätt för utgiftsräntor. Om hushållet betalar kapitalskatt på den löpande avkastningen ska samtidigt kostnader för låneräntor kunna dras av i motsvarande mån. Om denna avdragsrätt inte funnits skulle aktörer med eget kapital gynnas och aktörer som måste låna missgynnas. Med avdragsrätt och samtidig beskattning av avkastning blir det neutralt om investerare använder eget eller lånat kapital. Detta förhållande kan belysas med ett räkneexem-

pel, där det ena hushållet måste låna för att köpa sin bostad medan det andra hushållet är en kapitalägare som kan köpa bostaden för egna pengar.

Först en person som inte har något eget kapital, utan måste låna pengar för att kunna köpa ett småhus. Småhuset antas kosta två miljoner kr och räntan sätts för enkelhetens skull till 5 procent. Räntekostnaden före skatt blir 100 000 kronor per år. Om räntan är avdragsgill med 30 procent blir den faktiska räntekostnaden 70 000 kronor per år netto. Ett avskaffande av ränteavdraget skulle alltså höja räntekostnaden till 100 000 kronor.

Sedan en person som inte behöver låna, utan som har två miljoner kronor i eget kapital. För enkelhets skull antas att denna person har placerat pengarna på konton som ger fem procents ränta. Kapitalinkomsten före skatt blir då 100 000 kronor. Räntekomster beskattas med trettio procents marginalskatt och nettoinkomsten blir då 70 000 kronor per år. Om

personen tar ut sina två miljoner kronor från banken och köper en villa går vederbörande miste om en nettoinkomst i form av bankräntan på 70 000 kronor. Detta är då kapitalägarens räntekostnad (alternativkostnad) för småhuset.

Den som måste låna pengar och den som betalar bostaden med eget kapital har alltså samma räntekostnad: 70 000 kronor per år.

Om avdragsrätten för skuldräntor avskaffas ökar räntekostnaden för personen som inte har något eget kapital: från 70 000 kronor till 100 000 kronor. Räntekostnaden (alternativkostnaden) för den som har eget

kapital ökar däremot inte alls: den förblir oförändrad – 70 000 kronor – under förutsättning att inte skatten på ränteinkomster samtidigt avskaffas. I debatten finns inte några sådana förslag. Sammanfattningsvis skulle ett avvecklat ränteavdrag gynna välbeställda hushåll med tillgång till ett stort eget kapital.

Slutsatsen från Finanspolitiska rådets analys var att när fastighetsskatten sänktes 2007, utan att avdragsrätten minskades i motsvarande mån, uppstod en asymmetri i kapitalbeskattningen och ägandet av småhus och bostadsrätter blev skattemässigt gynnat. Principiellt kan symmetrin uppnås

genom att antingen höja fastighetsskatten eller sänka storleken på ränteavdraget. För att återställa symmetrin föreslog Finanspolitiska rådet att avdragsrätten för utgiftsräntor skulle kunna sänkas från 30 till 20 procent, alternativt att fastighetsskatten borde höjas. På så sätt, menade rådet, skulle beskattningen av bostäder bli mer likvärdig med kapitalbeskattningen

av exempelvis ett ISK-konto. Efter studier av fördelningseffekter av att sänka ränteavdraget eller åter höja fastighetsskatten för att återställa symmetrin, drog Rådet slutsatsen att en höjning av fastighetsskatten skulle få mer attraktiva fördelningspolitiska effekter än en minskning av ränteavdraget.

I samma rapport diskuterade rådet dessutom beskattningen av hyresbostäder. Eftersom bostadsföretagen betalar bolagsskatt var slutsatsen, precis som i Bengtsson och Kopsch, att bostadsföretag är utsatta för en dubbelbeskattning när de samtidigt betalar fastighetsskatt. Andra företag som exempelvis industriföretag beskattas inte



för sina centrala produktionsresurser i form av maskiner eller datorer m.m.. Rådet förslög att ”dubbelbeskattningen” skulle kunna avvecklas genom att ta bort fastighetsskatten för hyresbostadsfastigheter som ägs av företag.

En central fråga ur ett politiskt perspektiv är i vilken utsträckning boendetjänsten i ett småhus eller en bostadsrätt ska betraktas som en kapitalavkastning som löpande ska beskattas. Ett vanligt politiskt argument emot denna doktrin är att boendet inte genererar motsvarande faktiska kassaflöde och att hushållen därför kan få likviditetsproblem. Dessutom blir skattens storlek svår att förutse för hushållen om priserna förändras snabbt. Denna effekt uppstår när skatten kopplas till bostädernas marknadsvärden via taxeringsvärdet. Både likviditetsaspekterna och bristen på förutsägbarhet var troligen viktiga förklaringar till att fastighetsskatten var impopulär och därför sänktes kraftigt på bostäder med höga marknadsvärden av den borgerliga regeringen och samtidigt omvandlades till en kommunal avgift med ett relativt lågt tak. Socialdemokratiskt ledda regeringar har sedan 2014 valt att inte återinföra den tidigare fastighetsskatten, troligen på grund av bristande legitimitet bland breda hushållsgrupper för en sådan åtgärd.

Sammanfattande slutsatser om olika perspektiv på beskattningen av hyrda och ägda bostäder

Påståenden i debatten om att ränteavdrag och ROT-avdrag skapar en slags ”orättvisa”, bygger sammanfattningsvis på en bristande analys som bortser från att en bostadsägare har kostnader för eget kapital. Dessutom visar genomgången i detta avsnitt att det är problematiskt att utgå ifrån att skillnader i boendeutgifter mellan ägda och att hyrda bostäder ska elimineras via skattesystemet. Skillnader i boendeutgifter ska motiveras av de olika upplåtelseformernas genuina egenskaper.

Av olika skäl är det svårt att dra slut-

satser om bostadsbeskattningens neutralitet genom att jämföra boendeutgifter i befintliga bostäder mellan de olika upplåtelseformerna. För nuvarande boende i hyresrätt spelar ändrade skatter ingen roll. Hyran bestäms av bruksvärdesystemet som kan ge antingen låg eller hög boendeutgift jämfört med boendeutgiften i ägda bostäder. Boendeutgiften i ägda bostäder ges till stor del av räntekostnader till följd av marknadsprissättning för dessa boendeformer. Boendeutgiftsnivån till följd av att hushåll köper en bostadsrätt eller ett småhus är dessutom i princip oberoende av beskattningen. Eftersom skatteförändringar kapitaliseras i priserna kommer den totala boendeutgiften inte påverkas. Skatteförändringar som görs för ägda bostäder förändrar därför på sikt inte relationen mellan boendeutgifter för hyrda respektive ägda boendeformer.

Däremot finns det goda argument för att beskattningen inte ska snedvrider investeringsvolymerna i ekonomin. En sådan snedvridning kan förekomma om investeringar i ägda bostäder är skattemässigt gynnade framför investeringar i nya hyresbostäder; investeringsnivån speglar då inte hushållens preferenser. Tillgängliga analyser visar att investeringar av hyresbostäder kan missgynnas av att investerare i nya hyresbostäder betalar både fastighetsskatt och bolagsskatt. Detta är en slags dubbelbeskattning som principiellt minskar investeringar i nya hyresbostäder. Det enklaste sättet att eliminera dubbelbeskattningen är att avskaffa fastighetsskatten för hyresbostäder.

Att ensidigt avveckla ränteavdragen för hushåll skulle vara en slags regressiv politik, missgynna hushåll utan ett stort eget kapital och gynna kapitalägare. Att höja fastighetsskatten för egna hem och bostadsrätter skulle öka neutraliteten i kapitalbeskattningen, men samtidigt troligen förbli en politiskt impopulär åtgärd, eftersom det dels är svårt att göra beskattningen förutsebar för hushållen, dels saknas en monetär intäkt att beskatta i form av ett faktiskt kassaflöde.

7. Ägda bostäder — en dold resurs för den sociala bostadspolitiken

82

De sämst ställda grupperna i Sverige har svårt att agera på både hyres- och ägarmarknaderna och kräver en helt annan bostadspolitik än exempelvis bruksvärdes-systemet eller riktade investeringsstöd. Trots detta så saknas reformer som syftar till att stötta bosparande eller förstagångsköpet genom ett startlån. I andra länder har flertalet olika verktyg länge varit självklara och sällan ifrågasatta. Rätt använda gör de ägarmarknaden till en stor resurs för en mer utvecklad social bostadspolitik.

I ett flertal andra länder finns insikter om att positiva samhällsvärden skapas när hushåll kan äga sina bostäder. Det har i sin tur motiverat politiska beslut om att underlätta för förstagångsköpare att köpa en bostad. I Sverige är dock analys och diskussion om dessa samhällsvärden i stort sett frånvarande i den politiska debatten, vilket är särskilt anmärkningsvärt mot bakgrund av att en mycket stor andel av den svenska bostadsstocken består av ägda bostäder i form av småhus och bostadsrätter. Utbudet av prisvärda bostäder på både småhus- och bostadsrättsmarknaderna är därför stort. Men införda kreditregleringar har gjort ägarmarknaden mer svåråtkomlig för hushåll med lägre inkomster och litet sparkapital. I detta kapitel diskuteras avslutningsvis:

- argumenten för att bostadsäggande i Sverige skapar makrorisker som motiverar kreditrestriktioner
- exempel på verktyg som underlättar etableringen i ägda boendeformer i länder som infört särskilda regler för kreditgivning för förstagångsköpare.

Makrorisker och bostads- äggande i Sverige

I Sverige hindrar politiska beslut om kredit-
åtstramning hushåll från att köpa en
bostad och tillgodogöra sig värden som
låga boendekostnader och ett långsiktigt
sparande i en bostad. Exempelen är många:
bolånetaket kräver ett stort sparkapital,
amorteringskraven kräver relativt höga
inkomster och kreditprövningen baseras
utöver dessa villkor på höga kalkylräntor.
Frågan är om det är ett uttryck för en utta-
lad politisk vilja att färre ska kunna köpa
en bostad eller om det helt enkelt blivit en
oförutsedd effekt av att delegera utform-
ning och tillämpning av kreditrestriktioner
till tjänstemän på statliga myndigheter.

I den svenska debatten hävdas att
en utvecklad ägarpolitik står i konflikt
med mål om finansiell stabilitet. Men
modern forskning visar att svenska hus-
hålls bostadslån inte hotar den finansiella
stabiliteten. Inte heller innebär den några

påtagliga risker för den makroekonomiska utvecklingen, se exempelvis diskussionen i Veidekke (2019b) och Svensson (2020). I Svensson (2020) visas bland annat att:

- bostadspriserna är rimliga utifrån fundamentala faktorer
- hushållens bostadslån inte hotar den finansiella stabiliteten
- det inte finns vetenskapligt stöd för att amorteringskraven minskar makrorisker.

Finansinspektionens bärande motiv för de skärpta amorteringskraven, att hushåll med högre skuldkvoter skulle kunna förstärka en konjunkturedgång därför att de vid ett inkomstbortfall skulle dra ner sin konsumtion mer än hushåll med lägre skuldkvoter, verkar helt enkelt inte stämma. Som motiv för de skärpta amorteringskraven refererar Finansinspektionen till tre olika internationella studier av erfarenheter från Danmark (Andersen et al. 2016), Storbritannien (Bunn & Rostom 2014) och USA (Baker 2017). Men i Svensson (2020) visas att vid en noggrann genomläsning motsäger egendomligt nog dessa studier Finansinspektionens påstående.

Slutsatsen är att både i Danmark och Storbritannien tycks konsumtionsfallet framför allt berott på att hushållen med hög skuldsättning överkonsumerade före krisen, dvs. de använde bolånen till konsumtion, inte på höga skulder i allmänhet. Fenomenet brukar i litteraturen benämnas ”housing equity withdrawal”. Överkonsumtionen sker genom att en slags bolånekanal aktiveras och öppnar upp för en hög konsumtionsnivå. När krisen kom kunde denna lånefinansierade överkonsumtion inte fortgå och hushållen tvingades dra ner sin konsumtion till en mer normal och långsiktigt hållbar nivå. Men i Sverige finns inga tecken på att hushållen överkonsumerar. Om många hushåll överkonsumerar med hjälp av lån borde det synas i en låg eller negativ sparkvot. I Sverige är dock sparkvoten historiskt hög.

Bostadsägare kan utjämna sin konsumtion vid lågkonjunktur genom att exempelvis ta upp lån mot säkerheten i bostaden. Det talar för att bostadsägande håller uppe konsumtionen vid en kris. Hyresgäster med en fast utgift i form av hyra däremot, tvingas sänka sin konsumtion i samma utsträckning som inkomsterna minskar vid en kris. Mycket talar för att ett ökat bostadsägande kan minska makrorisker. Detta framkom exempelvis tydligt när konsumtionen bland hushåll som kunnat köpa sina bostäder jämfördes med hyresgäster enligt beskrivningen i tidigare kapitel baserad på Sodoni et al. (2017). Det är snarare så att införda amorteringskrav kan öka makrorisker eftersom konsumtionen begränsas för hushåll med små kassaflödesmarginaler vid ett inkomstbortfall.

Åtgärder som underlättar för förstagångsköpare i andra länder

Det stora utbudet av prisvärda bostäder på ägarmarknaden innebär samtidigt en stor, men med dagens regler delvis oexploaterad, bostadssocial resurs. Som visats i tidigare kapitel skulle exempelvis ett svenskt system med startlån kunna möjliggöra för betydligt fler hushåll med lägre till genomsnittliga inkomster att köpa en bostad och få betydligt lägre boendekostnader än i tillgängliga hyresbostäder.

Vid en internationell utblick framstår den svenska ägarpolitiken egendomligt befriad från initiativ som underlättar för hushåll att köpa sin första bostad. I andra länder finns en rad exempel på hur hushåll kan få möjligheter att köpa sin första bostad med hjälp av en mer utvecklad ägarpolitik, också för ekonomiskt lite svagare hushåll som förstagångsköpare. Veidekke har tidigare gjort med omfattande beskrivning av sådana bostadspolitiska instrument i andra länder, se exempelvis Veidekke (2016) och Veidekke (2017).

I detta kapitel redovisas ytterligare några sammanfattande och uppdaterade beskrivningar av bostadspolitiska instrument i

andra änder som möjliggör för fler hushåll att äga sina bostäder. Sådana uppdaterade beskrivningar finns framförallt i WSP (2018) och i Tyréns (2019).

De problem och kostnader som uppstår till följd av att stora grupper ställs utanför möjligheter att förvärva en första bostad är väl kända utanför Sverige. När det gäller bolånetakets nivå betyder det att det i flera länder anpassats för förstagångsköpare genom undantagsregler. Finansinspektionen har kartlagt reglerna för bolånetak i ett urval länder, tabell 22, Finansinspektionen (2018). Myndigheten drar inga särskilda slutsatser av jämförelsen. Men av tabellen framgår att det endast är Litauen som har ett lika strikt bolånetak för alla, precis som i Sverige.

I våra grannländer Danmark, Norge och Finland tillämpas antingen mer generösa regler eller kompletterande regler för olika grupper. I Danmark är bolånetaket 95 procent för alla. I Finland är det 95 procent för förstagångsköpare. I Norge är det precis som i Sverige 85 procent men där tillämpas sedan länge subventionerat bostadsparande för

unga och statliga och kommunala startlån för förstagångsköpare, vilket utvecklas mer längre fram. I Estland är gränsen 95 procent för förstagångsköpare. Också Irland, Nederländerna och Polen har mindre strikta regler än Sverige. Reglerna i varje land utgör mer eller mindre integrerade delar av en samlad bostadspolitik där olika verktyg används. Slutsatsen är att Sverige framstår som relativt unikt med bolånetak och amorteringskrav lika för alla, utan undantag för grupper som står utanför marknaden och som av olika skäl har svårt att etablera sig.

Listan på verktyg som olika länder använder sig av för att underlätta för fler hushåll att köpa sin första bostad är relativt lång. I det följande presenteras ett axplock från ett antal länder som i likhet med Sverige har en relativt stor ägarmarknad:

- Norge
- Storbritannien
- Australien
- Kanada.

Tabell 22. Bolånetak i ett urval av europeiska länder

Källa: Finansinspektionen.

Land	År	Nivå	Gäller
Danmark	2015	95 %	Nya lån
Estland	2015	90 %	Förstagångsköpare
		85 %	Övriga nya lån
Finland	2016	95 %	Förstagångsköpare
		90 %	Övriga nya lån
Lettland	2007*	95 %	Statligt garanterade lån
		90 %	Övriga nya lån
Litauen	2011	85 %	Nya lån
Norge	2015	60 %	Oslo (andra bostaden)
		85 %	Övriga nya lån
Nederländerna	2012	106 %	Nya lån
	2018	100 %	Nya lån
Irland	2015	90 %	Förstagångsköpare
		80 %	Övriga nya lån
Polen	2014	85 % till 90 %	Nya lån, taket beror på säkerhetstyp
Sverige	2010	85 %	Nya lån

Beskrivningen är inte heltäckande. I både Finland, Tyskland och Frankrike finns exempel på politiska åtgärder som underlättar för hushåll att spara till en bostad, liksom det finns åtgärder som liknar startlån också i exempelvis Nederländerna, Frankrike och Spanien. För en mer utförlig beskrivning se vidare i Veidekke (2017), WSP (2018) eller Tyréns (2019).



Norge är precis som Sverige ett land med höga välfärdsambitioner och en stor ägarmarknad, till och med större än i Sverige. Den norska bostadspolitiken har under decennier varit inriktad på att hushållen inte ska behöva hyra en bostad utan kunna äga den själv, inom ramen för vad norrmännen kallar ”selveierdemokratiet” – ”självägardemokratiet”. Politiken grundas på idén att det finns fundamentala och positiva värden i att äga sin bostad, för både individen och samhället. För att möjliggöra för unga och andra hushåll med lägre inkomster tillämpas framför allt två huvudstrategier: bosparande för unga och startlån för mindre ekonomiskt bemedlade.

Bosparande

I Norge finns bostadssparande i syfte att få in unga på bostadsmarknaden via sparprogrammet BSU (boligsparing for ungdom). Programmet erbjuds av de flesta norska banker och motsvarar vad som i Sverige skulle kallas ”bosparande”.

Sparandet sker via ett sparkonto där beloppet som sätts in ger skatteförmåner för kontohavaren. Bosparandet får användas till och med det året personen i fråga fyller 33 år. Det finns ingen nedre åldersgräns för att starta ett bosparkonto, men det krävs målsmans godkännande för barn under 18 år. Skatteavdrag på det insatta kapitalet ges när individen har en skattepliktig intäkt.

Bosparandet ger bättre räntor än ett vanligt sparkonto och medger ett årligt skatteavdrag om 20 procent av det insatta kapitalet varje år. Maximalt tillåtet spar-

belopp är 25 000 norska kronor årligen samt ett maximalt totalt belopp om 300 000 norska kronor. Pengarna måste användas till köp av egen bostad eller för att betala av ett tidigare lån på en köpt bostad, annars sker en retroaktiv beskattning.

Tyréns (2029) konstaterar att BSU är ett mycket populärt program och redovisar att en undersökning beställd av intresseorganisationen Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) visar att hela 92 procent av medborgarna är nöjda med bosparande i dess nuvarande form. Det finns viss kritik i Norge om fördelningseffekter som går ut på att hushåll med högre inkomster kan spara mer än låginkomsthushåll. Samtidigt visar statistik att flertalet som gör ett skatteavdrag har inkomster under de norska hushållens medelinkomst. BSU har ett starkt stöd av samtliga politiska partier. Viktiga argument för det starka stödet handlar om att programmet skapar en sparandekultur och minskar lånebehovet bland hushållen när de gör sitt första bostadsköp. Den statsfinansiella kostnaden var 2018 ca 1,3 miljarder norska kronor.

Startlån och startbidrag

I Norge tillämpas också startlån som beviljas av den statliga och kommunala banken Husbanken som har till syfte att driva bostadssocial politik och underlätta för individer med lägre ekonomisk förmåga på bostadsmarknaden. För att underlätta för förstagångsköpare erbjuder Husbanken bottenlån med fördelaktiga villkor för individer som vill förbättra sin bostad, startlån till individer med sämre ekonomisk förmåga samt bostadsbidrag.

I Norge går det dessutom att få ett behovsprövat engångsbidrag avsett för kontantinsatsen. Det finns krav på den lägenhet som köps. Flyttar hushållet inom en 10-årsperiod ska en del av bidraget betalas tillbaka. Bidraget kan uppgå till 250 000 norska kronor.

Storbritannien

I Storbritannien finns program för bosparande och särskilda lån för förstagångsköpare.

Bosparande

I Storbritannien finns ett liknande förmånligt sparande som i Norge i form av det statliga sparprogrammet Help to Buy: Individual Savings Account (ISA) som är till för förstagångsköpare. Genom att spara i ett ISA som är direkt kopplat till ett bostadsköp kan man få en bonus från staten i form av ett statligt tillägg om 25 procent utöver det man själv sparar. För varje 200 pund (2 500 svenska kronor) som sparas skjuter staten till 50 pund. Den maximala bonus en individ kan få från staten är 3 000 pund. Vid förvärvstillfället för den första bostaden ansöker hushållet via ombud om att erhålla sparbonusen. På så sätt går den statliga bonusen direkt till förstagångsköparen och gör dennas egna kapital större. Bonusen får endast användas till att betala den direkta kostnaden för bostaden och inte till indirekta kostnader i form av exempelvis mäklararvoden eller liknande.

Startlån

Förutom bosparandebonus finns också startlån. I Storbritannien har staten infört programmet Help to Buy: Equity loan, där staten sedan år 2013 ger förmånliga topplån till kontantinsats och riktar sig till förstagångsköpare men också till befintliga bostadsägare som vill flytta till en annan bostad. Grundtanken är att öppna upp nyproduktionsmarknaden för fler grupper. Köparen behöver ha 5 procent i kontantinsats för att kunna delta i programmet, men kan sedan låna upp till 20 procent förmånligt av staten. I London kan hushållen låna 40 procent. Resterande del finansieras som vanligt med lån i vanlig bolånebank. I övrigt ställs inga krav på hushållets inkomst för att berättigas själva startlånet. Priset på bostaden får maximalt vara 600 000 £ (cirka 7 miljoner SEK). Det statliga mellanlånet ska betalas tillbaka inom 25 år och under de första 5 åren är

det räntefritt. Därefter tillkommer en ränta om 1,75 procent som indexregleras varje år.

Tyréns konstaterar att den brittiska statens egna utvärderingar visar att startlåneformen har lett till en utbudsökning motsvarande 16–18 procent nyproducerade bostäder, jämfört med ett nollalternativ utan startlån. En annan observerad fördel med låneformen enligt sammanfattningen av Tyréns var att det ett år efter införandet minskade medelåldern bland bostadsköpare. Medelåldern på låntagare som ansökte om startlån var då 31,6 år, vilket var sex år lägre än medelåldern bland övriga bostadsköpare (37,2 år). De som använder Help to Buy skiljer sig sammanfattningsvis från tidigare bostadsköpare genom att vara yngre, ha mindre hushållsstorlek, lägre inkomst och lägre kontantinsatser. Slutsatsen är att startlånet ökat möjligheten för yngre hushåll att finansiera ett bostadsköp.

Australien

I Australien finns också ett bosparande, men istället för startlån finns ett direkt startbidrag för förstagångsköpare.

Bosparande

Australien har ett förmånligt bosparande som kallas First Home Super Saver. Sparandet ger skattefördelar och det finns också möjligheter att göra bruttolöneavdrag i samverkan med arbetsgivaren för sparandet. Uttag får sedan göras för att betala köpeskillingen för bostäder som hushållet köper, eller planerar att köpa. Sparandet får maximalt vara 15 000 australiska dollar per år.

Startbidrag

Istället för startlån tillämpar Australien sedan år 2000 ett direkt startbidrag till främst unga vuxna, så kallat First Home Owner Grant (FHOG). Hushållen måste ha en tillräcklig inkomst som försäkrar återbetalning av ett normalt bostadslån, men sakna tillräckligt sparkapital för en kontantinsats. Startbidraget betalas ut i form av ett engångsbelopp. Beloppet

varierar mellan delstaterna, från 7 000 till 26 000 australiska dollar. Men beloppet har varierat under vissa perioder, exempelvis under lågkonjunkturerna 2001 och 2008, i syfte att stimulera byggindustrin samt den australienska ekonomin.

Kanada



I Kanada finns uttalade politiska målsättningar om att så många som möjligt ska kunna äga sin bostad om de så önskar. För att förverkliga politiken finns två huvudsakliga strategier som båda tar sikte på att minska hushållens behov av eget spar-kapital, nämligen bolåneförsäkringar och en slags startlån, där hushållen får använda framtida pensionskapital.

Bolåneförsäkring

Hushållen kan teckna en bolåneförsäkring som innebär att banken får ränte- och amorteringsbetalningar även om hushållet exempelvis på grund av sjukdom eller olycksfall inte klarar att fullgöra sina betalningsåtaganden. Därigenom kan banker minska kraven på kontantinsats genom att höja bolånetaket för förstagångsköpare, vilket i sin tur leder till att fler människor får möjlighet att köpa en bostad.

”Startlån”

Också Kanada har en slags startlån. Men i Kanada får berättigade hushåll ”låna av sig själva” genom det statliga programmet Home buyers’ plan. Programmet innebär att förstagångsköpare kan göra ett förtida uttag från sitt pensionssparande för att finansiera ett bostadsköp. Med förstagångsköpare avses hushåll som köper sin första bostad eller inte ägt eller bott i ägt boende under de senaste fem åren. Högsta tillåtna ”lånebelopp” är 25 000 kanadensiska dollar (ca 175 000 SEK) per person. Sammanboende kan låna totalt 50 000 kanadensiska dollar. Återbetalningen skall påbörjas två år efter att uttaget gjorts. Den lånade summan ska vara återbetald inom 15 år. Lånet ur det egna pensionskapitalet är räntefritt och ingen skatt på uttaget betalas.

Sammanfattande kommentarer om tillämpade verktyg i andra länder

Sammanställningen visar att det finns flera olika sätt att underlätta för förstagångsköpare. Den kritik som ibland framförs mot de olika verktygen handlar om att de inte alltid gynnar de sämst ställda grupperna och att åtgärder som ökar efterfrågan bland förstagångsköpare kan vara prispåverkande. Utifrån ett svenskt perspektiv är dock dessa argument svaga. De sämst ställda grupperna i Sverige kräver en annan politik och har svårt att agera på både hyres- och ägarmarknaderna. För lite starkare hushåll finns betydande subventioner på hyresmarknaden i form av bruksvärdessystemet och exempelvis investeringsstöd. Att efterfrågan ökar mer för grupper som omfattas av bostadssparprogram eller startlån än för andra grupper är inte förvånande, det är själva syftet med systemen. Vid en samlad bedömning finns sammantaget få tunga invändningar mot en klok tillämpning av de beskrivna verktygen. I flertalet länder finns följaktligen inte heller något starkt politiskt stöd för att avveckla dem. Rätt använda gör de ägarmarknaden till en stor resurs för en mer utvecklad social bostadspolitik.

Referenser

Andersen et al. (2016): *Household Debt and Spending During the Financial Crisis: Evidence from Danish Micro Data*, Danmarks Nationalbank.

Baker, Scott R (2018): *Debt and the Response to Household Income Shocks: Validation and Application of Linked Financial Account Data*, Journal of Political Economy, Chicago.

Bunn, Philip, Rostom, May (2015): Household debt and spending, Bank of England.

Boije, Robert (2019): *Finansinspektionen underskattar de negativa effekterna av amorteringskravet*, Bloggpost på Ekonomistas.

Bengtsson, Ingemar och Kopsch, Fredrik (2019): *Missgynnas hyresrätten av skattesystemet?* Ekonomisk Debatt 4/2019, Nationalekonomiska föreningen.

Boinstitutet och Ungdomsbarometern (2019): *Hur vill unga bo och varför? En undersökning från Boinstitutet gjord av Ungdomsbarometern*, Boinstitutet.

Bramley, Glen, and Noah Kofi Karley, (2007): *Homeownership, Poverty and Educational Achievement: School Effects as Neighbourhood Effects*. Housing Studies 22, no. 5693 - 721.

Boverket (2014): Rapport 2014:24 *Förutsättningar för ökat småhusbyggande i storstadsregionerna – delrapport 1*, Boverket

Englund, Peter (2016): *En mer neutral kapitalbeskattning. Fördelningseffekter av begränsade ränteavdrag*, Finanspolitiska rådet.

Evidens (2018): *Effekter av kreditbegränsningar för unga förstagångs köpare. Simulering av effekter av alternativa kreditbegränsningar*, Sveriges Byggindustrier.

Evidens (2019a): *Analys och utvärdering av statligt stöd till kommunerna för bostadsbyggande och planering*. Sveriges kommuner och landsting.

Evidens (2019b): *Var det värt det? Kreditrestriktionernas effekter på ekonomisk tillväxt*. Byggföretagen.

Evidens (2019c): *Modell för startlån – principer och effekter*, Riksbyggen.

Expertgruppen för studier i offentlig ekonomi (2016): *ESO-rapport, Boende med konsekvens – en ESO-rapport om etnisk bostadssegregation och arbetsmarknad*, Stockholm.

Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och SABO (2017): *Balanserade ekonomiska villkor – en skattereform för hyresrätten, rapport*, Stockholm.

Finansinspektionen (2018): FI-analys nr 12. *Bolånetaket har dämpat hushållens skulder*. Finansinspektionen.

Grinstein-Weiss, Michal, Trina R. Williams Shanks, Kim R. Manturuk, Clinton C. Key, Jong-Gye Paik, and Johann K. P. Greeson, (2010): *Homeownership and Parenting Practices: Evidence from the Community Advantage Panel*. Children and Youth Services Review 32 774-782.

- Harkness, Joseph and Sandra J. Newman, (2002): *Homeownership for the Poor in Distressed Neighborhoods: Does this Make Sense?* Housing Policy Debate 13, No. 3 597-630.
- Hyresgästföreningen (2015, 2017, 2019): *Unga vuxnas boende. Hur påverkar situationen på bostadsmarknaden unga vuxnas möjligheter att skapa sin egen framtid?* Hyresgästföreningen.
- Galster, George C, (1987): *Homeowners and Neighborhood Reinvestment*. Durham, NC: Duke University Press.
- Haurin, Donald R., Toby L. Parcel, and R. Jean Haurin, (2002): *Does Homeownership Affect Child Outcomes?* Real Estate Economics 30, no. 4 635-666.
- Holupka, Scott, and Sandra J. Newman (2012): *The Effects of Homeownership on Children's Outcomes: Real Effects or Self-Selection?* Real Estate Economics 40, no. 3 566-602.
- Lind, Hans (2017): *Åtkomliga bostäder. Så gör vi det möjligt för hushåll med låga inkomster att hitta en bostad*, Studieförbundet Näringsliv och Samhälle, SNS.
- Rohe, William M. och Lindblad, Mark (2013): *Reexamining the Social Benefits of Homeownership after the Housing Crisis*, University of North Carolina at Chapel Hill.
- Skandia (2019): *Lön utan lägenhet. En rapport om att första lönen inte räcker till en första lägenhet*, Skandia.
- Sodini, Paolo, Van Nieuwerburgh, Stijn, Vestman, Roine, von Lilienfeld-Toal, Ulf (2016): *Identifying the benefits from home ownership. A Swedish experiment*, NBER 2016.
- Svensson, Lars EO, (2020): *Macroprudential policy and household debt: What is wrong with Swedish macroprudential policy?* Nordic economic policy review.
- Tyréns (2019): *Sänkta trösklar eller höjda priser? Internationella erfarenheter av stöd till förstagångsköpare*. Hyresgästföreningen.
- Veidekke (2016): *Så löser vi bostadskrisen, Strategier för en fungerande bostadsmarknad*. Veidekke Sverige.
- Veidekke (2017): *Sverige – sämst i klassen. Svensk bostadspolitik i jämförelse med andra länder*. Veidekke Sverige AB.
- Veidekke (2019a): *Finansiella förutsättningar för ökat byggande av hyresbostäder*, Veidekke Sverige AB.
- Veidekke (2019b): *Tio påståenden om bostadspriser och hushållens skulder*, Veidekke Sverige AB.
- Waldenström, Daniel (2020): *Perspektiv på den ekonomiska ojämlikheten i Sverige*. Ekonomisk debatt nr 4. Nationalekonomiska föreningen.
- WSP (2018): *Bostadsbarriärer och bostadspolitiska instrument – unga vuxna i storstadsregioner*, Svenskt Näringsliv.
- WSP (2016): *Undersökning om 90-talisternas boendedrömmar i samband med BoKlok:s 20-årsjubileum 2016*, BoKlok.

VI TROR PÅ INVOLVERANDE KRAFTER OCH KOLLEKTIV INTELLIGENS.

Veidekke är Skandinavien fjärde största entreprenad- och bostadsutvecklingsföretag med en total omsättning 2021 på 37,5 mdr NOK. Veidekke har funnits sedan 1936 och har aldrig gått med förlust. Vi har en stark företagskultur som bygger på tydliga värderingar (profesjonell, redelig, entusiastisk och grensesprengende) och tror på en hög grad av frihet under ansvar. Genom ett unikt program för personaläggande, där alla erbjuds samma möjlighet, äger vi som arbetar inom Veidekke cirka 11 procent av företaget vilket skapar motivation och ger företaget en möjlighet att agera långsiktigt.

Inom Veidekke är HMS – hälsa, arbetsmiljö och säkerhet – jämställt med de ekonomiska målen. Vi tror på involvering för att på det sättet uppmuntra och ge utlopp för allas engagemang och kunskap och har som ambition att bli Sveriges mest involverande företag, såväl internt som mot våra kunder, leverantörer, samarbetspartner och det omgivande samhället.

veidekke.se
