



Prognoscentret



HSB – där möjligheterna bor

”Det var bättre förr”

Ungas förutsättningar på bostadsköparmarknaden 2005-2015

Thomas Ekvall
Joel Jönsson

Prognoscentret, mars 2017



Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Förord	4
Unga på bostadsmarknaden	5
Förutsättningar för bostadsköpare	8
Typhushållen	11
Typhushållens ekonomi	12
Resultat	13
Slutsatser	16
Kommun för kommun	18
Definitioner och metod	40
Källor	42

Rapportens struktur

- I avsnittet "Bakgrund" beskrivs de förutsättningar som gäller generellt på bostadsmarknaden, hur de specifikt påverkar unga idag och hur de förändrats över tid.
- I avsnittet "Typhushåll" nyanseras bilden av "unga hushåll" till två typhushåll och deras förutsättningar specificeras. Typhushållen utgör grunden för analysen och rapportens resultat och slutsatser.
- I avsnittet "Sammanfattande resultat" beskrivs typhushållets förutsättningar att köpa bostad idag samt hur situationen förändrats sedan 2005.
- I avsnittet "Slutsatser" ges en övergripande bild av de unga hushållens bostadssituation i dag samt hur utsikterna ser ut framöver. Förslag som skulle påverka unga hushålls bostadssituation kommenteras.
- I avsnittet "Kommun för kommun" sammanfattas typhushållens förutsättningar för bostadsköp för en specifik kommun. 20 kommuner har analyserats för fyra undersökningsår.
- Avslutningsvis, i avsnittet "Definitioner och metod" samt "Källhänvisning", redovisas de antaganden som ligger till grund för resultaten, de beräkningar som genomförts samt de studier som framför andra används som referensmaterial.



Sammanfattning

HSB har gett Prognoscentret i uppdrag att undersöka hur unga hushålls förmåga att bekosta en egenägd bostad förändrats över tid. Bakgrunden är att situationen för unga hushåll sannolikt försvagats under de senaste 10 åren i och med de regelförändringar som skett på bolånemarknaden samtidigt som bostadspriserna stigit till följd av stigande inkomster, sänkta skatter och lägre räntor.

Vi beskriver utvecklingen under perioden 2005 - 2015 utifrån två typshushåll som placeras i 20 kommuner. Våra beräkningar visar:

- Hemmaboende 23-åringen: Framförallt är det bolånetaket som begränsat hennes möjligheter att köpa bostad men som ensamhushåll blir även de löpande kostnaderna svåra att bära i vissa kommuner.
- 27-årsparet från hyreslägenhet: Då de är två är möjligheten att betala det löpande boendekostnaderna goda men liksom för 23-åringen är bolånetaket det stora hindret.

I de 20 kommuner vi undersökt. Vid köp av genomsnittsbostaden och givet våra antaganden, i hur många :

- a) Klarar de bankernas inkomstkrav för bostadslån
- b) Kan låna hela beloppet till bottenlån
- c) Tvingas ta lån utan säkerhet överstigande 100 000 kr per person

23-åringen:

- a) 16 av 20 kommuner 2005, 14 av 20 kommuner 2015
- b) Ingen egen insats tvingar fram lån utan säkerhet alla år
- c) 1 av 20 kommuner 2005, 11 av 20 kommuner 2015

27-årsparet:

- a) 20 av 20 kommuner 2005, 19 av 20 kommuner 2015
- b) 17 av 20 kommuner 2005, 0 av 20 kommuner 2015
- c) 0 av 20 kommuner 2005, 2 av 20 kommuner 2015



Förord

Att flytta till sin första egna bostad är för många förenat med pirr i magen och luft under stegen. Nu öppnar sig äntligen den stora världen! Men nu för tiden är jakten på bostad allt oftare förenad med magont och ett hopplöst hattande i temporära boenden.

Vissa menar till och med att dagens unga generation är den första i historien som har det sämre än sin föräldrageneration. När det kommer till bostad måste man nog tyvärr säga att det stämmer.

Jag minns själv när jag som artonåring flyttade från tryggheten i Jönköping till den stora staden Stockholm. Det var visserligen svårt att få tag på bostad även då. Men när jag läser den här rapporten får även jag ont i magen. På bara tio år har förutsättningarna för våra unga försämrats dramatiskt. För tio år sedan var det för många unga möjligt att köpa en bostadsrätt, och klara det ekonomiskt. Idag är förutsättningarna betydligt sämre.

Min egen bostadsresa, när jag tidigt flyttade från mor och far, har inneburit en del flyttande. De första åren handlade det om osäkra andrahandskontrakt, men trots allt på en helt annan ekonomisk nivå än idag. Så småningom blev min lösning att köpa en bostad, först i Huddinge och efter ytterligare några flyttlass en bostadsrätt i centrala Södertälje. Där har jag och min familj bott ett bra tag. Och det känns tryggt och stabilt att bo i bostadsrätt i en förening med låga lån. Men det är min resa det, och den startade för över 40 år sedan.

För de som är unga idag ser situationen inte alls lika ljus ut. Bostadsrätten är en populär boendeform. Över 1,5 miljoner personer bor i bostadsrätt och kurvan pekar stadigt uppåt. Men som denna rapport visar blir det allt svårare för unga vuxna att köpa en bostadsrätt. Enda säkra lösningen är om man har föräldrar som kan gå i borgen eller skjuta till en del av kapitalet. Så borde det inte behöva vara i välfärdsstaten Sverige.

Om man som ung vill bo i hyresrätt är det också allt svårare, framför allt är hyran hög i nyproducerade hyresrätter. Rätten till en bra bostad till rimliga kostnader bör vara en självklarhet. Vi på HSB bidrar med en satsning med att bygga bostadsrätter och hyresrätter som medelinkomsttagare har råd med. Men det krävs även åtgärder från politiken. Stöd till bosparande och andra insatser som kan underlätta ungas inträde på bostadsmarknaden kommer att behövas. Det vore inte minst en effektiv medicin att mildra magontet när nästa generation ska hitta ett hem.

Anders Lago, förbundsordförande HSB



Unga på bostadsmarknaden

Unga i etableringsfas

Det är ingen nyhet att etableringen på bostadsmarknaden har varit ett problem under många år. Under 1990-talets första hälft hade omkring 50 % av 21–24 åringarna etablerat sig på bostadsmarknaden¹ men redan under inledningen av 2000-talet hade denna andel fallit till omkring 30 %². Även bland något äldre ungdomar föll andelen och speciellt i Stockholm. Situationen såg däremot väldigt olika ut runtom i landet. I de större städerna var bristen stor redan 2005 medan det i många mindre kommuner fanns gott om lediga lägenheter. Av de som hade etablerat sig bodde då ca 80–90 % i hyresrätt.

De flesta unga efterfrågade under mitten av 2000-talet en hyresrätt³, något som får antas gälla även idag då livssituationen i många fall är mer mobil jämfört med äldre åldersgrupper och den ekonomiska situationen fortsatt inte tillåter bostadsköp. Tillgången till hyresrätter är dock begränsad och unga trängs ut av andra grupper med längre kötider eller speciella behov.

Ökade etableringssvårigheter har lett till att flyttintensiteten i åldern 20-29 år har sjunkit under senare år. Mellan 2007-2013 minskade den med 10 % sett över hela landet. Trots det är det denna grupp som fortsatt flyttar mest frekvent. Då enpersonhushållen i tillägg ökar via fler skilsmässor och fler singlar upp i högre åldrar så trängs unga ut vilket är en del av förklaring till den senare etableringen⁴.

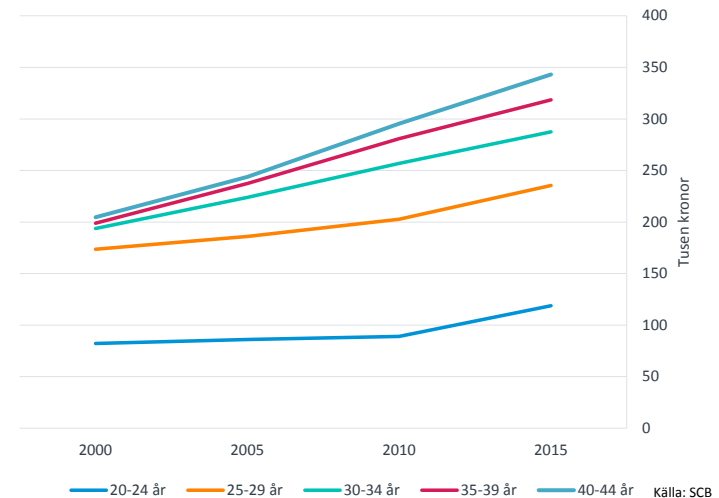
- 1) Med etablerat sig avses en ägd bostad eller ett förstahandskontrakt
- 2) En egen hård, Bostadskreditnämnden 2005
- 3) Renovering av bostadsmarknad efterlyses! Boutredningen 2007
- 4) Den orörliga bostadsmarknaden, WSP 2016

Fler små hushåll med förhållandevis god ekonomi är även en av anledningarna till de snabbt stigande bostadspriserna.

Ekonomiska förutsättningar

2005 låg medianinkomsten för åldersgruppen 20 – 24 år på 82 200 kr. Den hade då ökat betydligt långsammare för åldersgruppen jämfört med den äldre befolkningen. En viktig anledning till den svagare inkomstutvecklingen var en hög andel studerande och att studiemedlen inte har ökat i samma takt som övriga inkomster i samhället.

Sammanräknad förvärvsinkomst, median, hela Sverige





Bakgrund

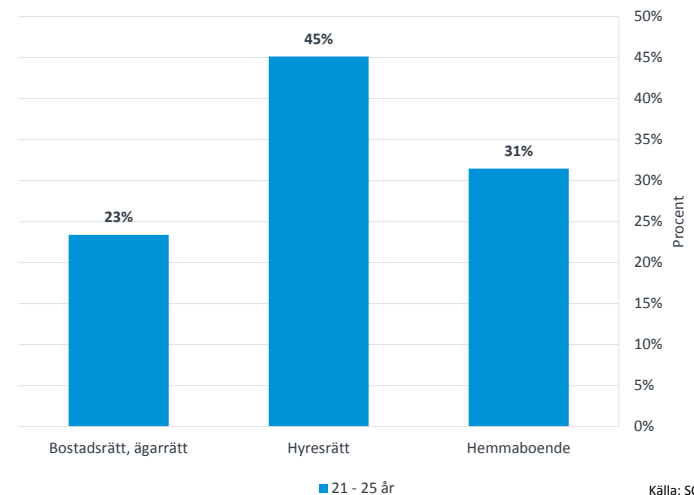
De finansiella tillgångarna i yngre åldersgrupper är ofta låga av naturliga skäl. 2002 hade endast 20 % finansiella tillgångar kring 20 000 kr eller mer¹. Samtidigt var kravet på kontantinsats för dessa yngre åldersgrupper ofta något högre än för äldre låntagare.

Mindre omfattande finansiella tillgångar gör att endast en begränsad andel av de unga vuxna har möjlighet att köpa bostad utan medlåntagare. Senare undersökningar kring finansiellt sparande, exempelvis SBAB:s "Så sparar svenska folket" från 2011, angav att medianen för sparade medel i åldersgruppen 15 – 25 år var 10 000 – 20 000 kronor medan den i åldersgruppen 26 – 36 år var 20 000 – 40 000 kronor. Sparandet har ökat i och med bolånetakets införande men att spara ihop till en insats, framförallt i storstäderna, tar lång tid. För att kunna köpa en bostad krävs det därmed ofta medlåntagare eller en borgenär för unga vuxna.

¹) En egen hård, Bostadskreditnämnden 2005

Utifrån SCBs inkomstdata för 2015 går det att se vilken upplåtelseform individen bor i och huruvida de är hemmaboende. Denna data säger dock inte huruvida de faktiskt innehar ett förstahandskontrakt/äger bostaden eller hyr i andrahand. Detta gäller vare sig det de bor i hyres-, bostads- eller äganderätt. Däremot pekar riksgenomsnittet i diagrammet nedan på att knappt 1/3 fortfarande bor hemma. Högst andel hemmaboende har Stockholm med 39 % i åldersgruppen 21 – 25 år. Enligt Bostadskreditnämndens undersökning från 2001 låg andelen som förvärvat äganderätt eller bostadsrätt på mellan 1-6 % för 21 – 24 åringar respektive 16 – 19 % för 25 – 30 åringar, lite beroende på boendeort.

Fördelning boende per upplåtelseform 2015 , 21-25 år





Möjligheter att låna

Bankernas praxis kring utlåning är endast delvis reglerad. Det finns exempelvis inga direkta gränser för hur mycket ett hushåll måste ha i inkomst för att få låna ett givet belopp utan det styrs av dels bankernas riskmodeller samt Finansinspektionens och Konsumentverkets allmänna råd och regler kring kreditgivningen.

Unga har ofta flera attribut som bedöms som riskfyllda hos banker och kreditinstitut. Lägre inkomster, visstidsanställningar och ensamhushåll är sådana karaktäristika som minskar möjligheterna att beviljas lån. I Boutredningen från 2007 genomfördes intervjuer mot rådgivare på flera banker vilka uppgav att medlåntagare med stadig inkomst var vanligt och dessutom ett krav i många fall när unga skulle köpa bostad. Enligt oss får detta antas vara än vanligare idag med högre prisnivåer. Dessutom bör det ha lett till att allt fler unga lånar eller får pengar till insatsen av sina föräldrar (vilka i sin tur belånar den egna bostaden och spär på kredittillväxten ytterligare). Enligt en undersökning från Mäklarsamfundet¹ uppgav nära tre fjärdedelar av förstagångs köparna att de får hjälp av föräldrar med finansieringen av den första bostaden.

¹⁾ Mäklarinsikt Special – de flesta får hjälp hemifrån med finansiering av första bostaden, Mäklarinsikt 2016

Topplån och Blancolån

Före bolånetakets införande opererade bankerna med topplån till förhållandevis attraktiv ränta. Topplånet hade ingen direkt säkerhet i bostaden men lånades ut "i paket" med bottenlånet. En tilltagande konkurrens mellan de redan etablerade bankerna och nya aktörer pressade upp den möjliga belåningsgraden till 100 % hos några banker där omkring 10 % kunde ges som topplån om panten ansågs tillräckligt säker och återbetalningsförmågan god. Låga kreditförluster inom hushållslåning, många år med stigande bostadpriser och ökad konkurrens ledde till att såväl räntepåslaget på både botten- och topplån pressades liksom acceptansen för högre belåningsgrader.

Med anledning av finanskrisens effekter i omvärlden där riskerna med en alltför vidlyftig utlåning exponerades beslutade finansinspektionen att införa bolånetaket på 85 % 2011. Efter införandet försvann det gamla topplånet och hushåll som behöver låna mer än 85 % av bostadens värde är hänvisade till blancolån. Ett blancolån är ett lån utan säkerhet och då det de facto inte finns någon koppling mellan bostaden och lånet blir räntan på dessa högre och återbetalningstiden kortare än vad fallet var med de tidigare topplånen. Dessa blancolån kan även förmedlas av ett helt annat låneinstitut än förmedlaren av bottenlånet till skillnad från tidigare topplån där förmedlaren av bottenlån och topplån var densamma.

Hur mycket ett hushåll får låna blanco kan variera och är en bedömning från fall till fall. Detsamma var fallet med det tidigare topplånet. Vi har i våra beräkningar inte satt någon direkt begränsning i lånemöjligheterna för detta utan räknat generöst med att hushållen får låna det de behöver.

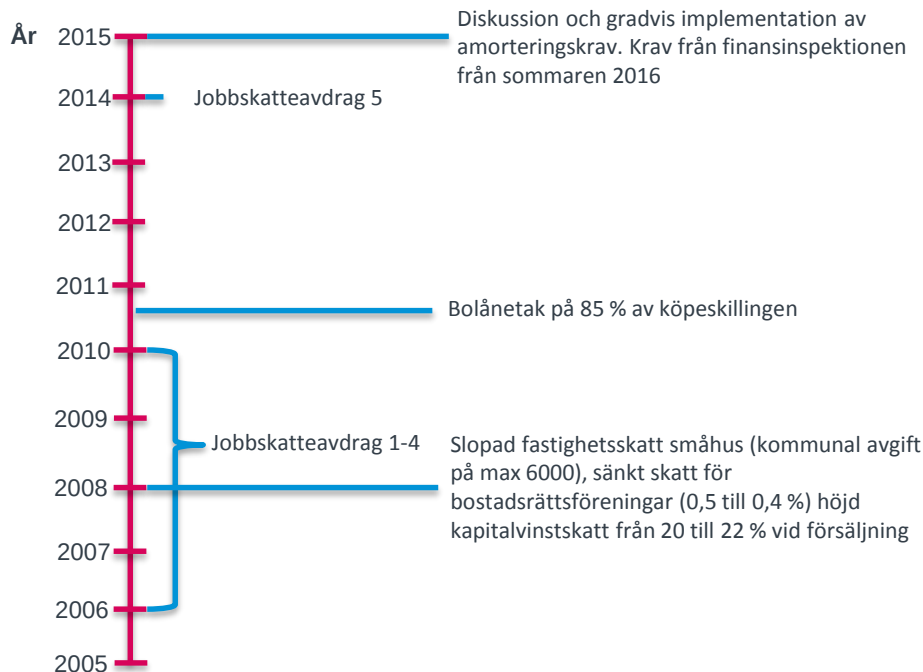


Förutsättningar för bostadsköpare

Införda kreditregleringar har höjt trösklarna för att ta sig in på marknaden medan ökade inkomster och sjunkande räntor gjort det relativt sett billigare att bo. I detta avsnitt redogör vi för några av de viktigaste förändringarna.

Politiska faktorer

Nedan beskrivs olika lag/regelförändringar som påverkat marknaden.



Tydligt är att jobbskatteavdraget gett hushållen mer pengar i plånboken under perioden. Skatter på inkomster från näringsverksamhet eller anställning har totalt sänkts med upp till 2200 kr/månad enligt Ekonomifakta vilket tillsammans med löneökningar på i snitt 37 % (enligt konjunkturlönestatistiken) skapat en ökad bostadsköpkraft. Utvecklingen skiljer sig dock något över landet och i tillägg har yngres förvärvsinkomster generellt haft en svagare utveckling än medelålders.

Den slopade fastighetsskatten 2008 hade absolut störst effekt i storstadskommunerna där taxeringsvärdena är höga men även i mindre tillväxtkommuner gav sänkningen lägre boendekostnader för småhusägare. Samtidigt gav den höjda kapitalvinstskatten ökade kostnader vid bostadsbyte och lägre belopp till insatsen.

Före finanskrisen ökade antalet aktörer på bolånemarknaden. Då fler företag konkurrerade om kunderna pressades villkoren i form av högre belåningsgrader, mer förmånliga topplån och lägre räntemarginaler. Detta gjorde att fler unga fick möjlighet att låna och enligt Boutredningen 2007 förväntades denna utveckling fortsätta. Sedan kom finanskrisen samtidigt som räntan sänktes. Sänkt ränta spädde på belåningen ytterligare samtidigt som riskmedvetenheten hos både bankerna men framförallt Finansinspektionen ökade vilket ledde till införandet av bolånetaket 2010. I kombination med stigande ränta 2010 – 2011 dämpade detta skuldtillväxten temporärt 2011 – 2013. En konstant bieffekt har dock varit att redan etablerade på ägarmarknaden knappt påverkats alls medan icke etablerade fått det betydligt svårare att komma in på marknaden.



Basel 3 reglerna, som började implementeras 2013, ställer högre krav på bankernas kapitaltäckning än tidigare vilket för bostadsutlåningen medfört att de behöver hålla mer kapital bundet (kärnprimärkapital) för varje krona de lånar ut. Det innebär lägre intjäning per utlånad krona och därmed högre ränta i kompensation.

I och med att utlåningens tillväxttakt åter ökat infördes ett bindande amorteringskrav under 2016. Amorteringskravet hade dock redan implementerats under 2015 hos de flesta banker då det endast var en tidsfråga innan det blev bindande. Reglerna anger en minsta återbetalning på 2 % av lånet per år för belåningsgrader mellan 70-85 % samt 1 % av lånet för belåningsgrader mellan 50-70 %. Detta ökar boendeutgifterna även om hela ökningen egentligen är ett tvångssparande. Nästa möjliga steg blir ett skuldkvotstak, det vill säga ett tak på omkring 5 – 6 gånger den disponibla inkomsten, som begränsar beloppet ett hushåll får låna. Begränsningen är i praktiken redan införd hos flertalet av storbankerna.





Bostadsrättspriser

Bostadsrättspriserna har ökat snabbare procentuellt sett i småstadskommunerna jämfört med storstadskommunerna. Uttryckt i reala termer är dock ökningarna störst i Göteborg, Stockholm och Uppsala. Ökningarna i de skånska kommunerna har varit långsammare vilket i mångt och mycket hänger ihop med den danska skuld- och bostadpriskraschen 2006 – 2007 som gav smittoeffekter över sundet.

Bostadsrättspriserna har ökat snabbare än småhuspriserna vilket har flera förklaringar men några av de viktigaste är:

- Lägre genomsnittspriser per bostad för bostadsrätter jämfört med äganderätter vilket ger större möjligheter till köp vid kreditregleringar
- En ökad urbanisering och vilja att bo centralt i städerna
- En minskad riskviktning för bostadsrätter relativt småhus från bankerna jämfört med tidigare
- Ett ökat antal enpersonshushåll
- Lägre flyttskatter (stämpelskatter) för bostadsrätter jämfört med småhus

Kronor/kvadratmeter, 2:or

Kommun	2005	2008	2011	2015	Ökning 2005 - 2015
Stockholm	29665	38442	43270	64962	119%
Uppsala	14004	17628	23813	35642	155%
Nyköping	6060	8996	10711	14696	142%
Eskilstuna	5290	7785	9326	15578	194%
Linköping	8046	11687	16025	27524	242%
Norrköping	5082	8193	11176	19458	283%
Jönköping	8024	11527	15265	21841	172%
Växjö	7209	10277	13204	23867	231%
Malmö	11702	15520	18557	21568	84%
Helsingborg	10829	15137	14700	16937	56%
Kristianstad	5303	8102	9636	11657	120%
Halmstad	9265	13693	15577	22027	138%
Göteborg	18238	22616	27308	41220	126%
Borås	3409	6591	8216	13382	293%
Karlstad	6752	9577	11937	19127	183%
Örebro	7136	9756	12781	23103	224%
Västerås	6884	10300	11350	18044	162%
Gävle	5415	8985	11203	18905	249%
Umeå	8052	9800	12912	25290	214%
Luleå	7332	8494	11640	23247	217%

Källa: Valueguard



Typhushållen

För att illustrera hur möjligheterna har förändrats för unga att ta sig in på bostadsmarknaden mellan 2005 - 2015 utgår vi från två olika typhushåll. För enkelhetens skull förutsätter vi att ingen kan få hjälp av föräldrar eller andra närstående med kapital eller som medlåntagare.

23-åringen

Anna är 23 år och bor fortfarande hemma hos sina föräldrar. Hon har arbetat några år efter gymnasiet, har inga barn och inget sparat kapital. Anna vill köpa en 1:a på 30 m²



27-årsparet

Johan och Sara 27 år. Johan arbetar och Sara studerar, de har inga barn. De vill nu köpa en bostadsrätt, en 2a på 45 m², tillsammans då de snart ändå måste lämna den befintliga studentbostaden. Johan har ett förhållandevis välbetalt jobb medan Sara, förutom studiemedel, arbetar lite extra när hon inte pluggar. Tillsammans har de 60 000 i sparat kapital att sätta in i bostaden.





Typhushållens ekonomi

För att få en bild av hur lätt eller svårt det är för typhushållet att ta sig in på bostadsrättsmarknaden har vi genomfört beräkningar på hur boendekostnaden utvecklats mellan 2005 och 2015. Genomförda antaganden finns beskrivna i avsnittet "Definitioner och metod".

I tabellen ligger bearbetad individuell inkomstdata från SCB vilka använts till att skatta möjligheterna till bostadsköp. Att inkomsterna skiljer sig mycket åt mellan typhushållen beror dels på att de ligger i olika inkomstklasser men även huruvida det är en eller två personer i hushållet. Inkomsterna avser disponibel inkomst efter skatt, exklusive kapitalinkomster, inklusive transfereringar.

	23-åringen		27-åringarna	
	Inkomst 2015	Ökning 2005-2015	Inkomst 2015	Ökning 2005-2015
Stockholm	185 703	39%	438 190	45%
Uppsala	183 035	38%	390 222	40%
Nyköping	180 254	33%	412 539	35%
Eskilstuna	179 735	26%	393 043	38%
Linköping	179 210	39%	409 822	38%
Norrköping	176 993	30%	405 675	40%
Jönköping	189 552	31%	414 320	39%
Växjö	188 419	30%	414 301	38%
Malmö	181 739	34%	405 950	38%
Helsingborg	180 021	31%	423 455	38%
Halmstad	184 497	32%	421 435	38%
Göteborg	185 257	34%	418 621	39%
Borås	185 433	29%	403 073	37%
Karlstad	172 991	30%	401 724	40%
Örebro	176 970	31%	411 194	39%
Västerås	181 761	29%	421 338	39%
Umeå	177 016	32%	395 812	39%
Kristianstad	183 824	33%	374 135	27%
Gävle	172 181	25%	402 067	39%
Luleå	189 711	36%	391 800	39%

Källa: SCB, bearbetat av Prognoscentret

I bägge grupperna kommer inkomsten i huvudsak från förvärvsarbete. Hushåll med huvudsaklig inkomst från studiemedel har för osäker och låg inkomst för att få låna utan medlåntagare.

Inkomstutvecklingen har skiljt sig åt över landet. I Stockholm är inkomsterna högst och det är dessutom där den procentuella tillväxten varit störst. Göteborg har de näst högsta inkomsterna i nivå men har endast haft en genomsnittlig tillväxttakt under perioden.

Tydligt är dock att 23-åringen haft lägst inkomstökning. Att de med lägst inkomster har även lägst tillväxttakt är en tendens som även Statens bostadskreditnämnd uppmärksammat i rapporten "En egen härd".

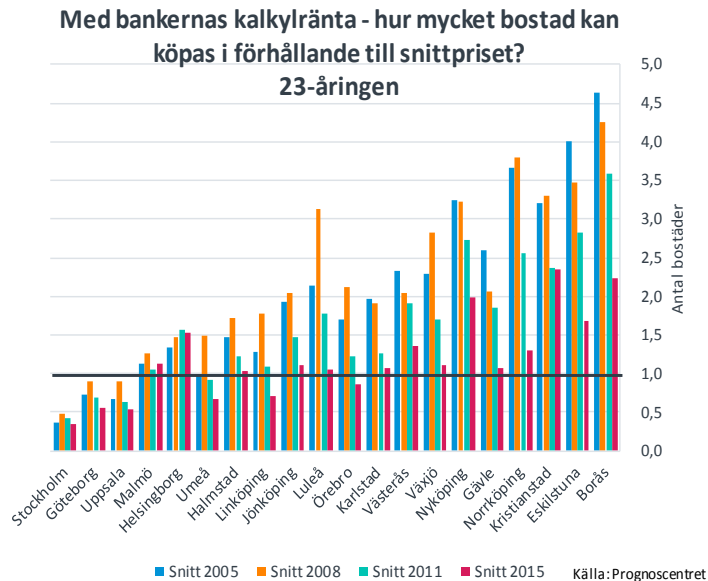


Resultat

I det följande sammanfattar vi resultatet av våra beräkningar. I slutet av rapporten redovisar vi utfallet för respektive kommun.

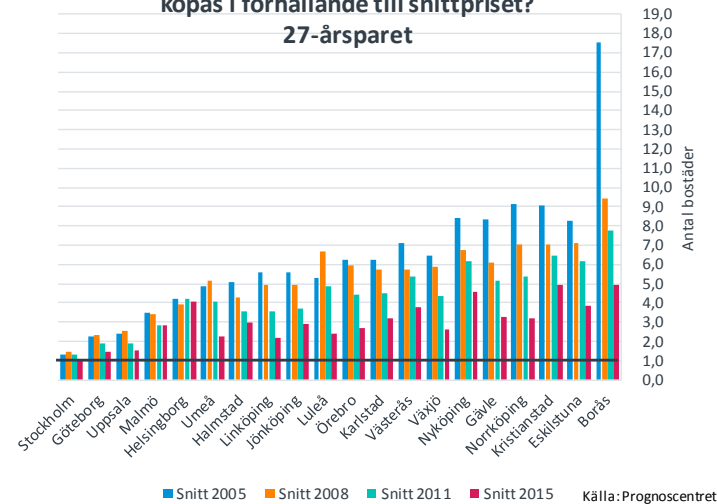
23-åringen

23-åringen fick betydande problem vid införandet av bolånetaket. Hennes inkomst har dessutom ökat långsammare än 27-årsparets inkomst vilket medför att "kvar att leva på" kalkylen blir mer ansträngd. **Hon faller därför bort som bolånetagare i flera kommuner från 2011.**



Ett värde över 1 betyder att hushållet bör kunna låna till snittbostaden enligt bankens "kvar att leva på" kalkyl medan ett värde på 0,75 betyder att de endast kan låna till en bostad som kostar 75 % av genomsnittspriset i kommunen med sin inkomst.

Med bankernas kalkylränta - hur mycket bostad kan köpas i förhållande till snittpriset? 27-årsparet



27-årsparet

27-årsparet har förhållandevis goda inkomster men även de får svårare med kapitalinsatsen från 2011 då de inte haft någon bostad att sälja. **De klarar däremot i högre grad än 23-åringen "kvar att leva på" kalkylen** även om tendensen är tydligt fallande i alla kommuner (svag inkomstutveckling för studenten sänker hushållets betalningsförmåga i förhållande till "kvar att leva på" kalkylen).

Skuldkvotstaket, vilket i praktiken redan är infört hos många banker, är en **begränsning i framförallt storstads-kommunerna och i Uppsala** för typhushållen. Det kan också påverka andra grupper i högre grad som exempelvis egenföretagare där en större del av inkomsten kommer från utdelning vilken är mer svårbedömd från år till år.



Sammanfattade resultat

Uppenbart är att hushåll som redan ägt en bostadsrätt eller en äganderätt är betydligt bättre rustade att byta bostad jämfört med de som flyttar från föräldrahemmet eller från en hyresbostad. Anledningen är den kapitaluppbyggnad som skett i det boende de flyttar från. Yngre som kommer från hyresrätt eller bor i **föräldrahemmet utan något större sparat kapital har fått det betydligt svårare efter bolånetakets införande att ta sig in på marknaden. Däremot har deras betalningsförmåga till de löpande kostnaderna (ränta, amortering etc.) stärkts.** Som tabellen visar har exempelvis 27-årsparet betydligt mer kvar att leva på idag än vad de hade 2005.

Förutsättningarna för 27-åringarna vid bostadsköp olika år

Kommun	Variabel	2005	2015	Diff 2015 - 2005
Stockholm	Kvar att leva på	18 288	22 599	4 311
	Bostadsutgift	6 908	13 917	7 009
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	27%	38%	11%
Uppsala	Kvar att leva på	18 524	23 787	5 263
	Bostadsutgift	4 664	8 731	4 067
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	20%	27%	7%
Göteborg	Kvar att leva på	19 808	25 167	5 359
	Bostadsutgift	5 271	9 718	4 447
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	21%	28%	7%
Malmö	Kvar att leva på	20 197	27 587	7 390
	Bostadsutgift	4 361	6 242	1 881
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	18%	18%	1%

Det finns även vissa tydliga geografiska skillnader. Stockholm, Göteborg och till viss del Uppsala har haft stora prisuppgångar och har dessutom höga prisnivåer. Där är problemen störst för unga att ta sig in på marknaden. Det är även där skuldkvotstaket skulle få störst effekt. I Malmö och Helsingborg har prisökningarna på bostadsrätter varit relativt svaga vilket underlättar för förstagångsköpare av bostadsrätter men försvårar för hushåll som vill flytta från bostadsrätt till småhus eller står inför en separation utan annat kapital än det som ligger i bostaden. I de flesta andra kommuner har bolånetak och amorteringskrav en mer begränsad effekt även om det givetvis blivit svårare för förstagångsköpare att få lån. I dessa kommuner är dessutom kreditinstitutens vilja att låna ut till bottenlån på så mycket som 85 % generellt lägre då bostadspriset är mer svårbestämt. Detta har vi inte tagit hänsyn till i denna studie men är viktigt att ha i åtanke.

Införandet av amorteringskravet i kombination med fallande ränta sedan 2008 och stigande bostadspriser innebär att amorteringarna nu utgör en allt större andel av boendeutgifterna. I bilden på nästa sida beskrivs den löpande månadskostnaden vid bostadsrättssköp för 27-åringarna i Stockholms kommun jämfört med månadshyran för en nyproducerad hyresrätt i Stockholms län. Även om hushållet knappast hade kunnat köpa just denna snittbostad då de har för låg insats och låg inkomst i förhållande till kalkylräntan visar bilden att det är billigare att köpa bostaden jämfört med att hyra den vilket är en av förklaringarna till den snabba prisuppgången under de senaste åren. Amorteringarna, som inte ligger med i bilden, blir däremot betydande vilket begränsar betalningsförmågan.

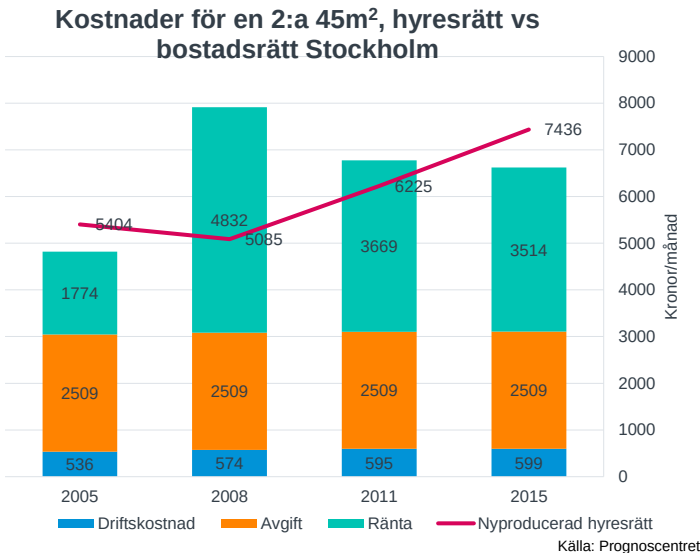


Sammanfattade resultat

Redan vid relativt beskedliga prisuppgångar kan vi observera ökade problem med att byta bostad, som fallet var i Malmö och Helsingborg. **Ett bostadprisfall skulle få stora konsekvenser**, framförallt för köpare av småhus där både stämpelskatter och bolånetaket ställer stora krav på egeninsats men även för andragångsköpare som vill flytta till en större bostadsrätt.

Observation 1

Våra beräkningar visar att om 27-åringarna haft 15 % i insats till bostaden hade **en ränta på 3,0 % gett en lika hög månadskostnad (exklusive amortering) som för den nyproducerade hyresrätten** i Stockholm. Däremot bostadsutgiften, inklusive amortering, är redan nu betydligt högre än kostnaden för den genomsnittliga hyresrätten.



Observation 2

Givet att de har 15 % i insats kan räntan stiga förhållandevis mycket innan 27-åringarna har lika mycket kvar att leva på som de hade 2005 tack vare stigande inkomster och jobbskatteavdraget. I beräkningen krävs **en ränta kring 7 % innan beloppet som är kvar att leva för är lika stort som det var 2005**. Då är det dock inte inräknat att driftskostnader, bostadsrättsavgift etc. också stiger med en stigande ränta samt den allmänna prisuppgång som varit under den föregående 10-årsperioden.



Med ovanstående två observationer är det rimligt att tro att **bostadspriserna kan komma att påverkas vid en bostadsränta kring 4 – 6 %**. Med tanke på att skatterna kan komma att stiga samt att priserna ökat ytterligare 10 % sedan 2015 är det rimligare att gissa på en smärigräns i det undre spannet av detta.

Fallande priser skulle tydligt gynna typhushållen medan andragångsköpare skulle få betydande problem att flytta.



Slutsatser

De bostäder som många unga främst efterfrågar, äldre hyresrätter i befintligt bestånd, är och kommer inte att vara tillgängliga. Unga har av naturliga skäl inte lång tid i bostadskön och behöver dessutom konkurrera med andra grupper som också är i behov av billiga hyresbostäder.

Resultatet blir en fortsatt sen etablering på bostadsmarknaden. Förr eller senare får den som vill ha ett förstahandskontrakt tag på det (givet att personen i fråga är kreditvärdig) men det kan dröja många år innan det sker. I Stockholm, som visserligen är ett extremfall, ligger kötiden i snitt på 7–11 år enligt Stockholms Stads Bostadsförmedling.

Att köpa bostad är inte aktuellt för alla. En mobil livssituation med studier och jobb på olika platser gör att hyresrätt är att föredra för många. Men för vissa kan köpa vara ett bra alternativ. Med stigande ålder och familjebildning ökar dessutom viljan att bosätta sig mer långvarigt och därmed även att äga sitt boende. I tillägg är över 60 % av alla permanentbostäder ägande- eller bostadsrätter. Samtidigt innebär de **allt tuffare lånekraven att allt färre kan efterfråga ett ägt boende. Detta dilemma kommer förr eller senare leda till sjunkande priser oavsett vad som sker med ränta och inkomstskatter om etableringshindren blir för höga.**

Den långsiktiga trenden med ett ökande intresse för att äga sin bostad kommer dock med stor sannolikhet att fortsätta då det historiskt varit ett betydligt bättre alternativ rent ekonomiskt än att hyra sin bostad. Även om bostadpriserna periodvis kan falla så är boendet en långsiktig investering där priserna bör öka med inkomsterna sett över många år.

Däremot ska påpekas att **de prisuppgångar som skett sedan 2005 kan betraktas som motiverade**, åtminstone fram till och med 2015. Hushållen hade, trots ökade boendekostnader, betydligt mer kvar att leva på 2015 än vad de hade 2005 tack vare att de reala inkomsterna ökat starkt.

I nästan alla undersökta kommuner, undantaget Stockholm, klarar typhushållen de löpande kostnaderna vid köp av snittbostaden till kalkylränta. Problemet är främst bolånetaket. Detta talar för en förhållandevis god motståndskraft mot stigande räntor även om situationen kan ändras om skatterna höjs och arbetslösheten ökar.



Vikten av stigande inkomster och sänkta inkomstskatter under perioden ska inte underskattas när mycket av diskussionen kretsar kring räntan. Snitträntan låg 2005 på 2,57 % medan den 2015 låg kring 1,64 %. Denna förändring motiverar en prisuppgång kring 10 % under perioden. Resterande del av prisökningen förklaras av ökade inkomster, sänkta skatter, låg inflation och brist på substitut, det vill säga hyresrätter. Dessutom har antalet sysselsatta ökat med 400 000 personer sedan 2005 vilket gör att fler kan konkurrera som bostadsköpare.

De antaganden och beräkningar vi gjort gäller fram till 2015. Därefter har lönerna ökat och bostadspriserna stigit med omkring 10 %. Skuldkvotstaket kan därmed vara en begränsande faktor idag på fler orter än vad det var 2015. Vi har inte heller tagit hänsyn till ytterligare regleringar som kan komma att påverka bostadspriserna och därmed förändra förutsättningarna för typhushållen.

Kommun för kommun

Typhushållens förutsättningar



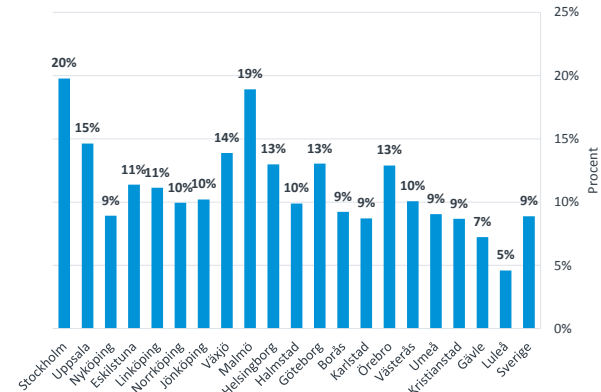
Kommuner

De kommuner vi placerar typhushållen i har valts utifrån en rapport från Statens Bostadskreditnämnd: "En egen härd" från 2005. Att dessa kommuner då valdes var för att dessa "uppvisade en befolkningsutveckling som åtminstone inte var negativ" mellan 1990 – 2003. Detta var 30 kommuner av vilka vi valt ut de 20 med starkast befolkningsutveckling 2005 - 2015 med några få undantag för att få en högre representation av kommuner i norra delen av Sverige.

Kommunerna är följande

- | | |
|---------------|----------------|
| ▪ Stockholm | ▪ Halmstad |
| ▪ Uppsala | ▪ Göteborg |
| ▪ Nyköping | ▪ Borås |
| ▪ Eskilstuna | ▪ Karlstad |
| ▪ Linköping | ▪ Örebro |
| ▪ Norrköping | ▪ Västerås |
| ▪ Jönköping | ▪ Umeå |
| ▪ Växjö | ▪ Kristianstad |
| ▪ Malmö | ▪ Gävle |
| ▪ Helsingborg | ▪ Luleå |

Befolkningstillväxt 2005 - 2015



Källa: SCB

Vi beskriver i första hand förhållandena utifrån två bilder.

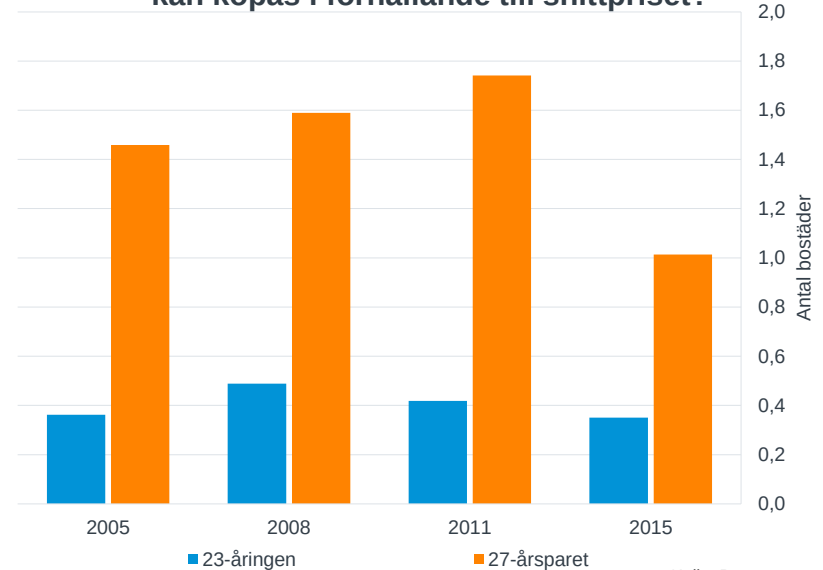
- Vilket pris skulle typhushållet klara av att betala givet sin inkomst till kalkylränta 7 % och relaterat detta till genomsnittspriset i kommunen. Ett värde över 1 betyder att hushållet bör kunna låna till snittbostaden enligt bankens "kvar att leva på" kalkyl medan ett värde på 0,75 betyder att de endast kan låna till en bostad som kostar 75 % av genomsnittspriset i kommunen med sin inkomst.
- Givet de inkomster och de kapitalinsatser typhushållet har, vad blir boendeutgiften och kvar att leva på vid de olika tidpunkterna givet den faktiska räntenivån. Vi har då antagit att de kan låna allt de behöver och att det som inte kan lånas som bottenlån ges som topplån (innan 2010) eller blancolån (efter 2010). Vi kommenterar däremot de situationer då hushåll med allt för låg egen insats förmodligen hade fått avslag på ansökan från banken. I boendeutgiften är amorteringar inkluderade.



Bostadsköparsituation - Stockholm

- 23-åringen beviljas högst sannolikhet lån såväl 2005 som 2008 även om hon endast kan köpa en bostad till omkring 40 % av genomsnittspriset vilket innebär en betydligt mindre lägenhet än 30 m² och längre ut från centrum. Från 2011 blir dock bolånetaket ett allt för stort problem då omkring 350 000 i blacolån krävs till snittlägenheten.
- 27-åringarna klarar "kvar att leva på" kalkylen relativt väl även om det är en tydlig försvagning mellan 2011 och 2015. Däremot är insatsen allt för låg, framförallt 2015, för att lån ska beviljas och de får gå ner i storlek och läge på bostaden.
- Skulle ett skuldkvotstak på 6 ggr inkomsten införas klarar endast 27-åringarna detta
- Även om möjligheterna att köpa bostad försvagats för unga hushåll på grund av skärpta kreditvillkor så är prisuppgången motiverad, eller åtminstone möjlig att förklara. Äldre hushåll än 23-åringen har mer kvar att leva på när boendet är betalt 20015 än 2005 men en allt större andel av den disponibla inkomsten går till boendekostnader.

Med bankernas kalkylränta - hur mycket bostad kan köpas i förhållande till snittpriset?



Kvar att leva på, faktisk ränta

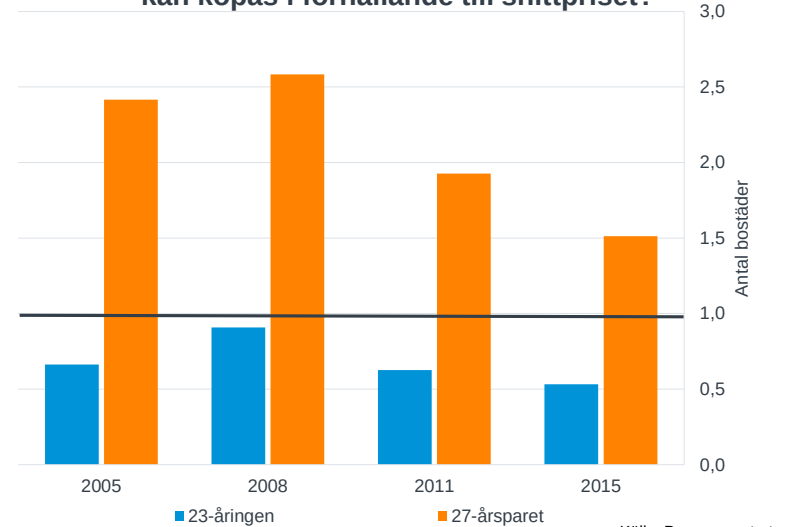
Referensgrupp	Variabel	2005	2008	2011	2015	Diff 2015 - 2005
23-åringen	Kvar att leva på	5 818	4 821	4 255	4 060	-1 758
	Bostadsutgift	5 280	8 408	9 732	11 415	6 136
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	48%	64%	70%	74%	26%
27-åringarna	Kvar att leva på	18 288	19 186	20 809	22 599	4 311
	Bostadsutgift	6 908	10 858	11 960	13 917	7 009
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	27%	36%	36%	38%	11%



Bostadsköparsituation - Uppsala

- 23-åringen skulle med hög sannolikhet beviljats lån såväl 2005 som 2008 men till en hälften så dyr lägenhet som snittet. 2011 och 2015 faller hon med stor sannolikhet bort då köpkraften minskar i och med snabba prisökningar men framförallt bolånetaket gör att blancolånen skulle bli allt för stora.
- 27-årsparet klarar med god marginal "kvar att leva på" kalkylen alla år. Insatsen är gott och väl tillräcklig 2005 och 2008 men en stegvis köpkraftsförsvagning gör att de behöver låna 180 000 (11 %) blanco 2015.
- Skulle ett skuldkvotstak på 6 ggr inkomsten införas klarar 27-åringen detta men inte 23-åringen. Hon har dock redan fallit bort på grund av bolånetaket.
- Även om möjligheterna att köpa bostad försvagats för unga hushåll på grund av skärpta kreditvillkor så är prisuppgången motiverad, eller åtminstone möjlig att förklara. Äldre hushåll än 23-åringen har mer kvar att leva på 2015 än 2005 när boendet är betalt men en allt större andel av den disponibla inkomsten går till boendekostnader.

Med bankernas kalkylränta - hur mycket bostad kan köpas i förhållande till snittpriset?



Kvar att leva på, faktisk ränta

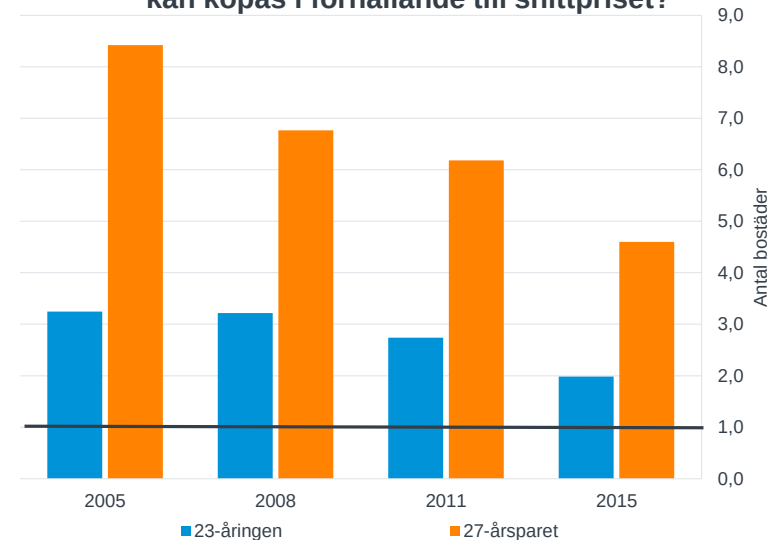
Referensgrupp	Variabel	2005	2008	2011	2015	Diff 2015 - 2005
23-åringen	Kvar att leva på	7 293	7 741	6 817	7 281	-12
	Bostadsutgift	3 800	5 353	7 098	7 972	4 171
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	34%	41%	51%	52%	18%
27-åringarna	Kvar att leva på	18 524	20 658	21 455	23 787	5 263
	Bostadsutgift	4 664	6 394	7 629	8 731	4 067
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	20%	24%	26%	27%	7%



Bostadsköparsituation - Nyköping

- 23-åringen skulle med hög sannolikhet beviljats lån såväl 2005 som 2008 men då hon inte har någon insats och belåningsgraderna som accepteras generellt är lägre på svagare bostadsmarknader får hon gå ner i storlek och läge. "Kvar att leva på" kalkylen är inget hinder något år men däremot kan blancobelåning på minst 50 000 börja bli problematiskt vid 2015.
- 27-årsparet klarar med god marginal "kvar att leva på" kalkylen alla år även om marginalen faller mot 2015. Insatsen är gott och väl tillräcklig 2005 och 2008 men en stegvis köpkraftsförsvagning gör att de behöver låna 40 000 (6 %) blanco 2015.
- Skulle ett skuldkvotstak på 6 ggr inkomsten införas klarar bägge grupper detta utan problem.
- Även om möjligheterna att köpa bostad försvagats för unga hushåll på grund av skärpta kreditvillkor så är prisuppgången motiverad, eller åtminstone möjlig att förklara. Hushållen har mer kvar att leva på 2015 än 2005 när boendet är betalt.

Med bankernas kalkylränta - hur mycket bostad kan köpas i förhållande till snittpriset?



Källa: Prognoscentret

Kvar att leva på, faktisk ränta

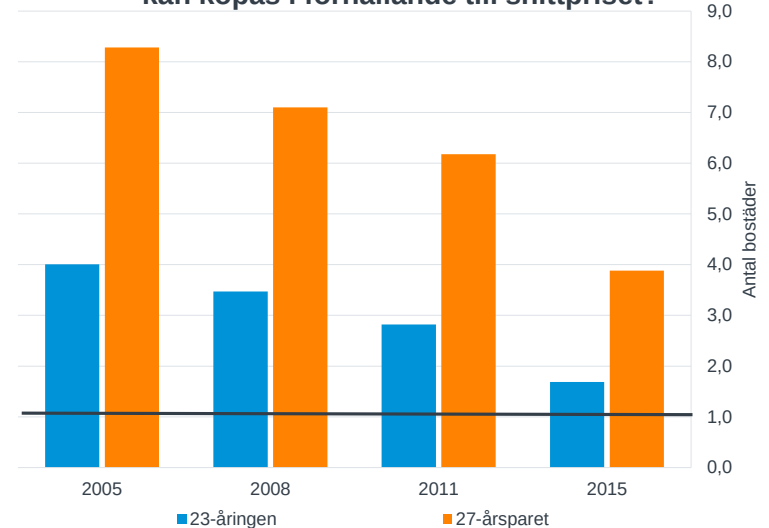
Referensgrupp	Variabel	2005	2008	2011	2015	Diff 2015 - 2005
23-åringen	Kvar att leva på	8 895	10 527	10 803	11 432	2 538
	Bostadsutgift	2 432	3 133	3 261	3 589	1 157
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	21%	23%	23%	24%	2%
27-åringarna	Kvar att leva på	21 762	24 671	27 110	29 352	7 590
	Bostadsutgift	3 645	4 609	4 713	5 026	1 382
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	14%	16%	15%	15%	0%



Bostadsköparsituation - Eskilstuna

- 23-åringen skulle med hög sannolikhet beviljats lån såväl 2005 som 2008 men då hon inte har någon insats och belåningsgraderna som accepteras generellt är lägre på svagare bostadsmarknader får hon gå ner i storlek och läge. "Kvar att leva på" kalkylen är inget hinder något år men däremot kan blancobelåning på minst 70 000 börja bli problematiskt 2015.
- 27-årsparet klarar med god marginal "kvar att leva på" kalkylen alla år även om marginalen faller mot 2015. Insatsen är gott och väl tillräcklig 2005 och 2008 men en stegvis köpkraftsförsvagning gör att de behöver låna 45 000 (6 %) blanco 2015.
- Skulle ett skuldkvotstak på 6 ggr inkomsten införas klarar bägge grupper detta utan problem.
- Även om möjligheterna att köpa bostad försvagats för unga hushåll på grund av skärpta kreditvillkor så är prisuppgången motiverad, eller åtminstone möjlig att förklara. Hushållen har mer kvar att leva på 2015 än 2005 när boendet är betalt men en allt större andel av den disponibla inkomsten går till boendekostnader.

Med bankernas kalkylränta - hur mycket bostad kan köpas i förhållande till snittpriset?



Kvar att leva på, faktisk ränta

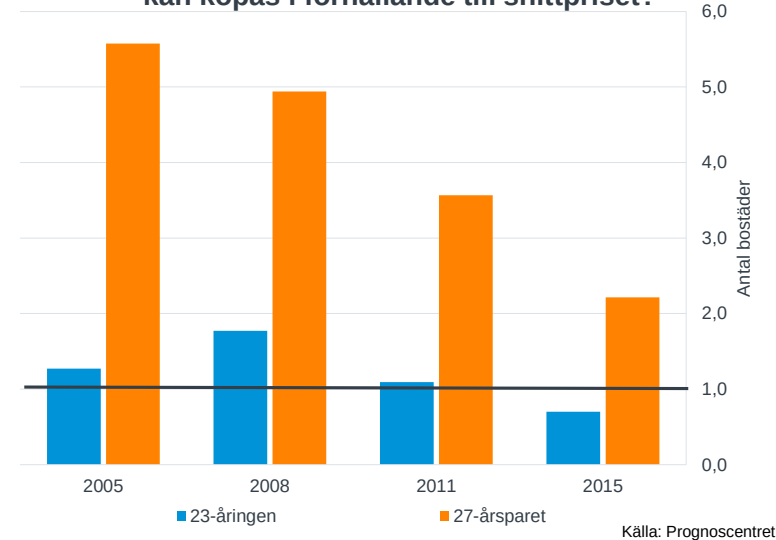
Referensgrupp	Variabel	2005	2008	2011	2015	Diff 2015 - 2005
23-åringen	Kvar att leva på	9 456	10 562	10 699	11 136	1 680
	Bostadsutgift	2 434	3 040	3 174	3 842	1 408
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	20%	22%	23%	26%	5%
27-åringarna	Kvar att leva på	20 148	23 448	24 918	27 571	7 423
	Bostadsutgift	3 547	4 368	4 405	5 183	1 636
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	15%	16%	15%	16%	1%



Bostadsköparsituation - Linköping

- 23-åringen skulle troligen beviljats lån såväl 2005 som 2008 men då hon inte har någon insats får hon sannolikt gå ner i storlek och läge. "Kvar att leva på" kalkylen är inget hinder fram till 2008 men framåt 2015 faller betalningsförmågan kraftigt i förhållande till "kvar att leva på" kalkylen och relativt höga blacolån vid ett köp gör att hon faller bort som bolånetagare.
- 27-årsparet klarar med god marginal "kvar att leva på" kalkylen alla år även om marginalen faller mot 2015. Insatsen är gott och väl tillräcklig 2005 och 2008 men en stegvis köpkraftsförsvagning gör att de behöver låna 60 000 (5 %) blanco 2015.
- Skulle ett skuldkvotstak på 6 ggr inkomsten införas klarar bägge grupper detta utan problem.
- Även om möjligheterna att köpa bostad försvagats för unga hushåll på grund av skärpta kreditvillkor så är prisuppgången motiverad, eller åtminstone möjlig att förklara. Hushållen har mer kvar att leva på 2015 än 2005 när boendet är betalt men en allt större andel av den disponibla inkomsten går till boendekostnader.

Med bankernas kalkylränta - hur mycket bostad kan köpas i förhållande till snittpriset?



Kvar att leva på, faktisk ränta

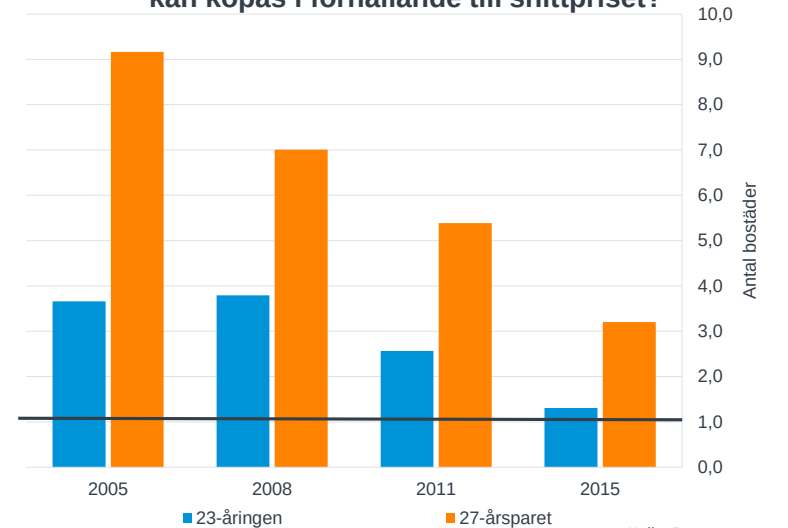
Referensgrupp	Variabel	2005	2008	2011	2015	Diff 2015 - 2005
23-åringen	Kvar att leva på	7 937	9 234	8 867	8 644	707
	Bostadsutgift	2 794	3 640	4 722	6 290	3 496
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	26%	28%	35%	42%	16%
27-åringarna	Kvar att leva på	20 929	23 972	25 238	26 857	5 928
	Bostadsutgift	3 897	5 145	5 895	7 295	3 398
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	16%	18%	19%	21%	6%



Bostadsköparsituation - Norrköping

- 23-åringen skulle troligen beviljats lån såväl 2005 som 2008 men då hon inte har någon insats får hon sannolikt gå ner i storlek och läge. "Kvar att leva på" kalkylen är inget hinder fram till 2011 men framåt 2015 faller betalningsförmågan i förhållande till "kvar att leva på" kalkylen på grund av stigande bostadspriser. Då prisnivån är förhållandevis låg kan hon dock lösa detta med blancolån.
- 27-årsparet klarar med god marginal "kvar att leva på" kalkylen alla år även om marginalen faller mot 2015. Insatsen är gott och väl tillräcklig 2005 och 2008 men en stegvis köpkraftsförsvagning gör att de behöver låna 70 000 (8 %) blanco 2015.
- Skulle ett skuldkvotstak på 6 ggr inkomsten införas klarar bägge grupper detta utan problem.
- Även om möjligheterna att köpa bostad försvagats för unga hushåll på grund av skärpta kreditvillkor så är prisuppgången motiverad, eller åtminstone möjlig att förklara. Hushållen har mer kvar att leva på 2015 än 2005 när boendet är betalt men en allt större andel av den disponibla inkomsten går till boendekostnader.

Med bankernas kalkylränta - hur mycket bostad kan köpas i förhållande till snittpriset?



Kvar att leva på, faktisk ränta

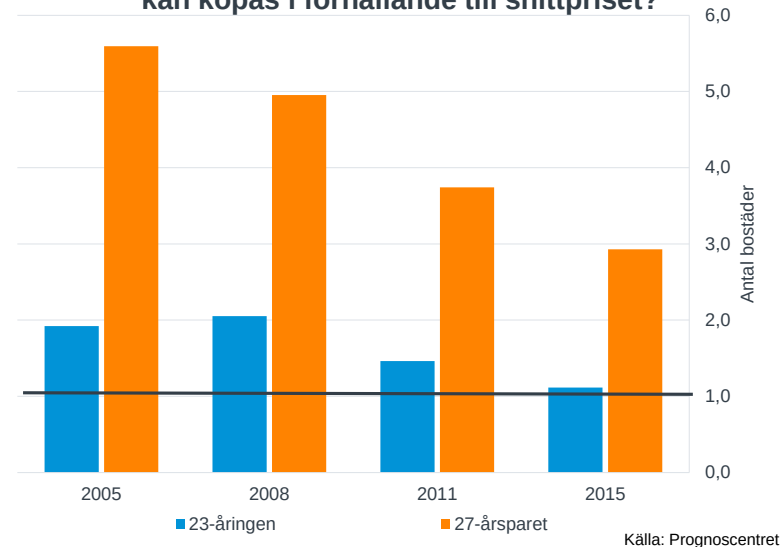
Referensgrupp	Variabel	2005	2008	2011	2015	Diff 2015 - 2005
23-åringen	Kvar att leva på	8 935	10 606	10 825	10 496	1 561
	Bostadsutgift	2 385	2 946	3 384	4 254	1 868
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	21%	22%	24%	29%	8%
27-åringarna	Kvar att leva på	20 560	23 916	25 854	27 938	7 377
	Bostadsutgift	3 520	4 449	4 816	5 869	2 348
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	15%	16%	16%	17%	3%



Bostadsköparsituation - Jönköping

- 23-åringen skulle troligen beviljats lån såväl 2005 som 2008 men då hon inte har någon insats får hon sannolikt gå ner i storlek och läge. "Kvar att leva på" kalkylen är inget hinder fram till 2011 men framåt 2015 faller betalningsförmågan kraftigt i förhållande till "kvar att leva på" kalkylen. Då det 2015 krävs över 100 000 i blacolån försvagas möjligheterna till köp ytterligare.
- 27-årsparet klarar med god marginal "kvar att leva på" kalkylen alla år även om det marginalen faller mot 2015. Insatsen är gott och väl tillräcklig 2005 och 2008 men en stegvis köpkraftsförsvagning gör att de behöver låna 90 000 (9 %) blanco 2015.
- Skulle ett skuldkvotstak på 6 ggr inkomsten införas klarar bägge grupper detta utan problem.
- Även om möjligheterna att köpa bostad försvagats för unga hushåll på grund av skärpta kreditvillkor så är prisuppgången motiverad, eller åtminstone möjlig att förklara. Hushållen har mer kvar att leva på 2015 än 2005 när boendet är betalt men en allt större andel av den disponibla inkomsten går till boendekostnader.

Med bankernas kalkylränta - hur mycket bostad kan köpas i förhållande till snittpriset?



Kvar att leva på, faktisk ränta

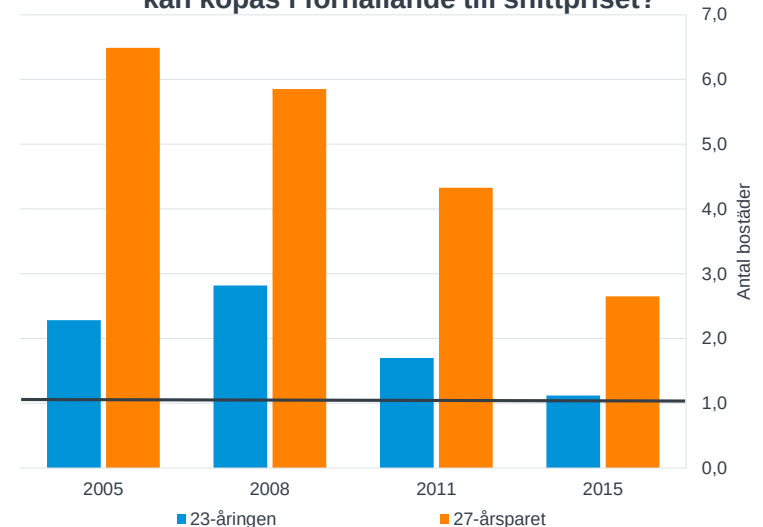
Referensgrupp	Variabel	2005	2008	2011	2015	Diff 2015 - 2005
23-åringen	Kvar att leva på	9 113	10 226	10 063	10 624	1 511
	Bostadsutgift	2 912	3 960	4 629	5 172	2 260
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	24%	28%	32%	33%	9%
27-åringarna	Kvar att leva på	20 933	23 838	25 264	28 236	7 303
	Bostadsutgift	3 894	5 113	5 726	6 290	2 396
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	16%	18%	18%	18%	3%



Bostadsköparsituation - Växjö

- 23-åringen skulle troligen beviljats lån såväl 2005 som 2008 men då hon inte har någon insats får hon sannolikt gå ner i storlek och läge. "Kvar att leva på" kalkylen är inget hinder fram till 2011 men framåt 2015 faller betalningsförmågan i förhållande till "kvar att leva på" kalkylen. Då det 2015 krävs över 120 000 i blacolån försvagas möjligheterna till köp ytterligare.
- 27-årsparet klarar med god marginal "kvar att leva på" kalkylen alla år även om marginalen faller mot 2015. Insatsen är gott och väl tillräcklig 2005 och 2008 men en stegvis köpkraftsförsvagning gör att de behöver låna 100 000 (9 %) blanco 2015.
- Skulle ett skuldkvotstak på 6 ggr inkomsten införas klarar bägge grupper detta utan problem.
- Även om möjligheterna att köpa bostad försvagats för unga hushåll på grund av skärpta kreditvillkor så är prisuppgången motiverad, eller åtminstone möjlig att förklara. Hushållen har mer kvar att leva på 2015 än 2005 när boendet är betalt men en allt större andel av den disponibla inkomsten går till boendekostnader.

Med bankernas kalkylränta - hur mycket bostad kan köpas i förhållande till snittpriset?



Kvar att leva på, faktisk ränta

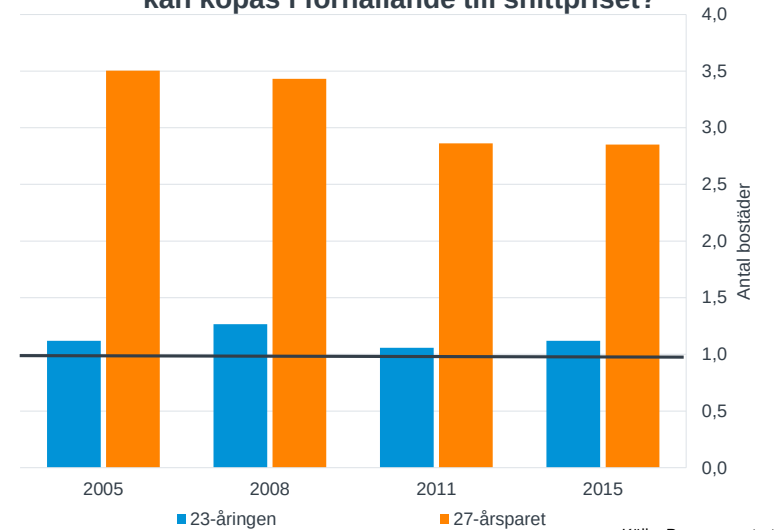
Referensgrupp	Variabel	2005	2008	2011	2015	Diff 2015 - 2005
23-åringen	Kvar att leva på	9 295	10 672	10 337	10 586	1 290
	Bostadsutgift	2 786	3 412	4 206	5 116	2 330
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	23%	24%	29%	33%	10%
27-åringarna	Kvar att leva på	21 208	24 536	25 298	27 877	6 669
	Bostadsutgift	3 791	4 864	5 268	6 649	2 858
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	15%	17%	17%	19%	4%



Bostadsköparsituation - Malmö

- 23-åringen beviljas högst sannolikhet lån såväl 2005 som 2008 men då hon inte har någon insats får hon gå ner i storlek och läge. Bolånetaket gör att ett Blancoån i storleksklassen 50 000 – 100 000 krävs 2011 och 2015 vilket trots allt inte gör det alldeles omöjligt att köpa bostad.
- 27-årsparet klarar med god marginal "kvar att leva på" kalkylen alla år även om den faller något mot 2015. Insatsen är gott och väl tillräcklig 2005 och 2008 men en stegvis köpkraftsförsvagning gör att de behöver låna 85 000 (9 %) blanco 2015.
- Skulle ett skuldkvotstak på 6 ggr inkomsten införas klarar bägge grupper detta utan problem.
- Även om möjligheterna att köpa bostad försvagats för unga hushåll på grund av skärpta kreditvillkor så är prisuppgången motiverad, eller åtminstone möjlig att förklara. Hushållen har mer kvar att leva på 2015 än 2005 när boendet är betalt men en allt större andel av den disponibla inkomsten går till boendekostnader.

Med bankernas kalkylränta - hur mycket bostad kan köpas i förhållande till snittpriset?



Kvar att leva på, faktisk ränta

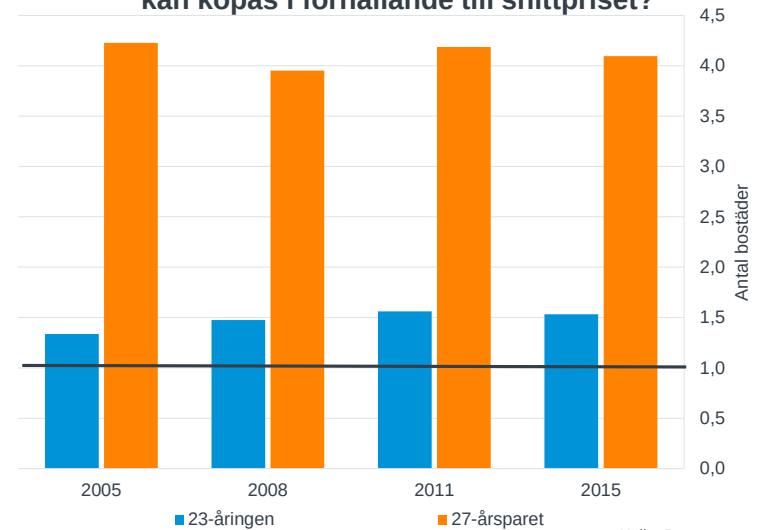
Referensgrupp	Variabel	2005	2008	2011	2015	Diff 2015 - 2005
23-åringen	Kvar att leva på	8 128	8 696	8 834	10 321	2 193
	Bostadsutgift	3 192	4 459	4 952	4 823	1 631
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	28%	34%	36%	32%	4%
27-åringarna	Kvar att leva på	20 197	22 669	24 029	27 587	7 390
	Bostadsutgift	4 361	5 942	6 459	6 242	1 881
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	18%	21%	21%	18%	1%



Bostadsköparsituation - Helsingborg

- 23-åringen beviljas högst sannolikhet lån såväl 2005 som 2008. Bolånetaket gör att ett Blancoån i storleksklassen 60 000 – 80 000 krävs 2011 och 2015 vilket trots allt inte gör det alldeles omöjligt att köpa bostad.
- 27-årsparet klarar med god marginal "kvar att leva på" kalkylen alla år. Insatsen är tillräcklig 2005 och 2008 men bolånetaket gör att de behöver låna omkring 40 000 – 50 000 blanco 2011 och 2015.
- Skulle ett skuldkvotstak på 6 ggr inkomsten införas klarar bägge grupper detta utan problem.
- Till skillnad från övriga Sverige har prisuppgången varit relativt måttlig i Skåne. Givet våra antaganden lades ungefär lika stor andel av den disponibla inkomsten på boende 2015 som under 2005.

Med bankernas kalkylränta - hur mycket bostad kan köpas i förhållande till snittpriset?



Kvar att leva på, faktisk ränta

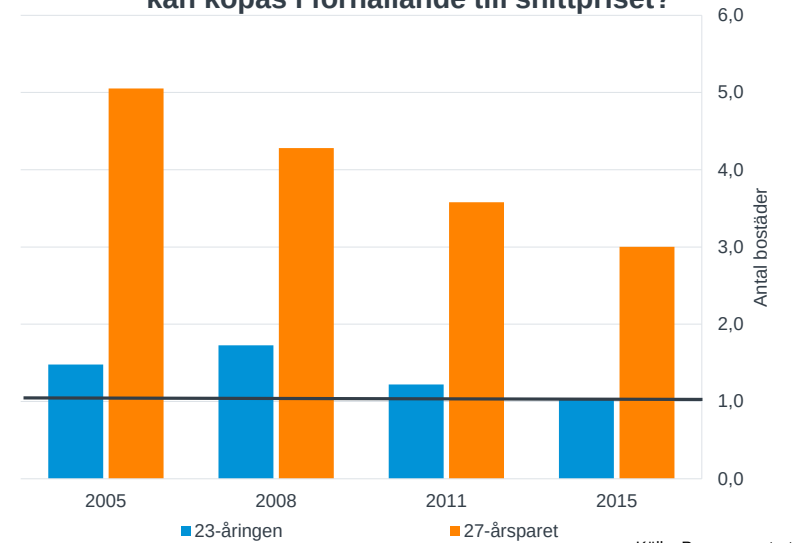
Referensgrupp	Variabel	2005	2008	2011	2015	Diff 2015 - 2005
23-åringen	Kvar att leva på	8 407	9 036	10 005	10 973	2 566
	Bostadsutgift	3 068	4 120	4 256	4 029	961
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	27%	31%	30%	27%	0%
27-åringarna	Kvar att leva på	21 236	24 167	26 342	29 865	8 629
	Bostadsutgift	4 250	5 860	5 601	5 423	1 173
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	17%	20%	18%	15%	-1%



Bostadsköparsituation - Halmstad

- 23-åringen skulle troligen beviljats lån såväl 2005 som 2008 men då hon inte har någon insats får hon sannolikt gå ner i storlek och läge. "Kvar att leva på" kalkylen är inget hinder fram till 2011 men framåt 2015 faller betalningsförmågan. Då det 2015 krävs över 120 000 i blacolån försvagas möjligheterna till köp ytterligare.
- 27-årsparet klarar med god marginal "kvar att leva på" kalkylen alla år även om marginalen faller mot 2015. Insatsen är gott och väl tillräcklig 2005 och 2008 men en stegvis köpkraftsförsvagning gör att de behöver låna 90 000 (9 %) blanco 2015.
- Skulle ett skuldkvotstak på 6 ggr inkomsten införas klarar bägge grupper detta utan problem.
- Även om möjligheterna att köpa bostad försvagats för unga hushåll på grund av skärpta kreditvillkor så är prisuppgången motiverad, eller åtminstone möjlig att förklara. Hushållen har mer kvar att leva på 2015 än 2005 när boendet är betalt men en allt större andel av den disponibla inkomsten går till boendekostnader.

Med bankernas kalkylränta - hur mycket bostad kan köpas i förhållande till snittpriset?



Kvar att leva på, faktisk ränta

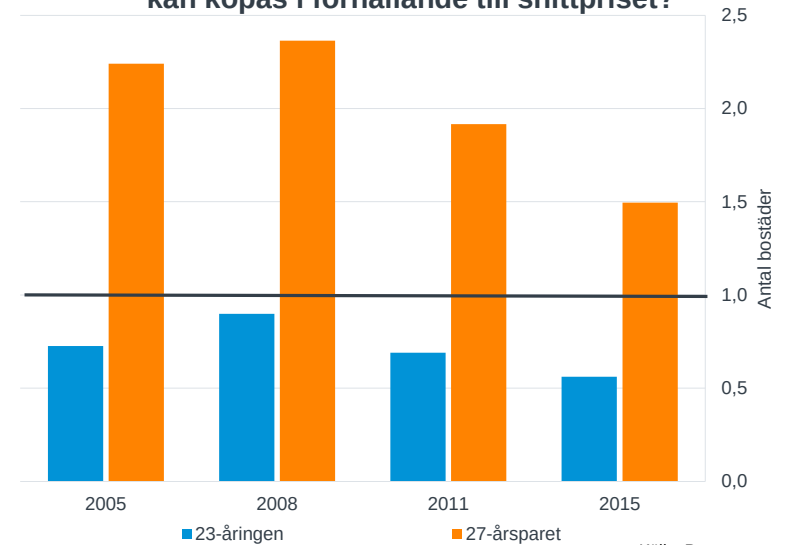
Referensgrupp	Variabel	2005	2008	2011	2015	Diff 2015 - 2005
23-åringen	Kvar att leva på	8 632	9 736	9 377	10 213	1 581
	Bostadsutgift	3 045	4 193	4 844	5 162	2 118
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	26%	30%	34%	34%	8%
27-åringarna	Kvar att leva på	21 416	24 011	24 919	28 796	7 380
	Bostadsutgift	4 052	5 550	5 796	6 323	2 271
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	16%	19%	19%	18%	2%



Bostadsköparsituation - Göteborg

- 23-åringen beviljas högst sannolikhet lån såväl 2005 som 2008 även om hon endast kan köpa en bostad till omkring 70-80 % av genomsnittspriset vilket innebär en mindre lägenhet än 30 m² och i mer perifert läge. 2015 blir dock bolånetaket ett allt för stort problem då omkring 220 000 i blacolån krävs till snittlägenheten (eller 130 000 för en lägenhet som kostar 60 % av snittlägenheten).
- 27-åringarna klarar "kvar att leva på" kalkylen relativt väl även om det är en tydlig försvagning mellan 2011 och 2015. Insatsen är något låg 2005 och de får låna 20 000 till topplån men en stegvis köpkraftsförsvagning gör att de behöver låna 220 000 (12 %) blanco 2015 vilket gör att de får gå ner i storlek och läge.
- Skulle ett skuldkvotstak på 6 ggr inkomsten införas klarar endast 27-åringarna detta
- Även om möjligheterna att köpa bostad försvagats för unga hushåll på grund av skärpta kreditvillkor så är prisuppgången motiverad, eller åtminstone möjlig att förklara. Äldre hushåll än 23-åringen har mer kvar att leva på när boendet är betalt 2005 än 2015 men en allt större andel av den disponibla inkomsten går till boendekostnader.

Med bankernas kalkylränta - hur mycket bostad kan köpas i förhållande till snittpriset?



Kvar att leva på, faktisk ränta

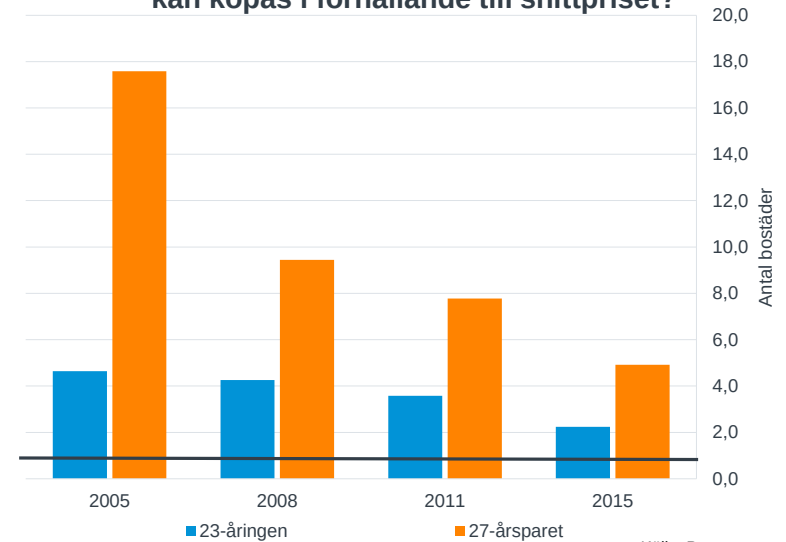
Referensgrupp	Variabel	2005	2008	2011	2015	Diff 2015 - 2005
23-åringen	Kvar att leva på	7 553	7 738	7 277	7 574	21
	Bostadsutgift	3 996	5 821	6 727	7 864	3 868
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	35%	43%	48%	51%	16%
27-åringarna	Kvar att leva på	19 808	21 727	22 558	25 167	5 359
	Bostadsutgift	5 271	7 464	8 407	9 718	4 447
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	21%	26%	27%	28%	7%



Bostadsköparsituation - Borås

- 23-åringen skulle troligen beviljats lån såväl 2005 som 2008 men då hon inte har någon insats får hon sannolikt gå ner i storlek och läge. "Kvar att leva på" kalkylen är inget hinder även om betalningsförmågan faller mot 2015. Då det 2015 krävs omkring 55 000 i blancolån bör det vara möjligt att köpa snittbostaden även 2015.
- 27-årsparet klarar med god marginal "kvar att leva på" kalkylen alla år. Insatsen är gott och väl tillräcklig fram till 2011 men en stegvis köpkraftsförsvagning gör att de behöver låna 30 000 (5 %) blanco 2015.
- Skulle ett skuldkvotstak på 6 ggr inkomsten införas klarar bägge grupper detta utan problem.
- Även om möjligheterna att köpa bostad försvagats för unga hushåll på grund av skärpta kreditvillkor så är prisuppgången motiverad, eller åtminstone möjlig att förklara. Hushållen har mer kvar att leva på 2015 än 2005 när boendet är betalt men en allt större andel av den disponibla inkomsten går till boendekostnader.

Med bankernas kalkylränta - hur mycket bostad kan köpas i förhållande till snittpriset?



Källa: Prognoscentret

Kvar att leva på, faktisk ränta

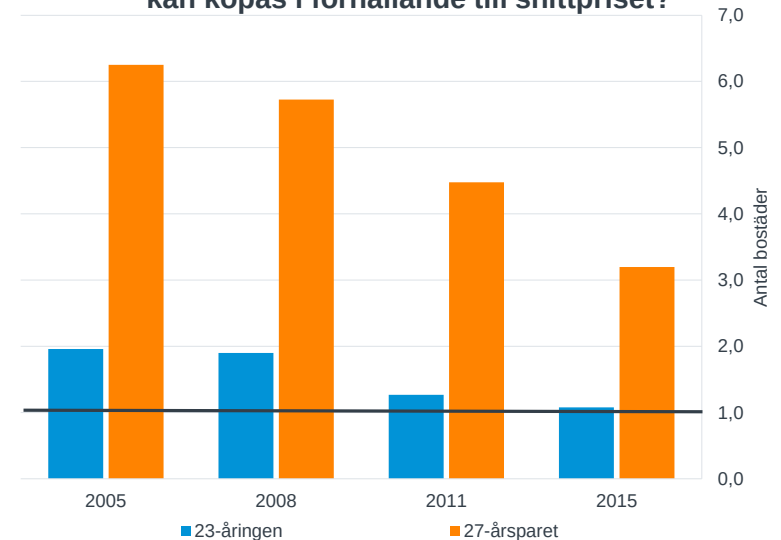
Referensgrupp	Variabel	2005	2008	2011	2015	Diff 2015 - 2005
23-åringen	Kvar att leva på	9 553	10 752	11 329	11 925	2 372
	Bostadsutgift	2 384	2 860	3 047	3 528	1 144
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	20%	21%	21%	23%	3%
27-åringarna	Kvar att leva på	21 294	24 617	26 006	28 795	7 502
	Bostadsutgift	3 308	4 130	4 200	4 794	1 486
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	13%	14%	14%	14%	1%



Bostadsköparsituation - Karlstad

- 23-åringen skulle troligen beviljats lån såväl 2005 som 2008 men då hon inte har någon insats får hon sannolikt gå ner i storlek och läge. "Kvar att leva på" kalkylen är inget hinder 2005 och 2008 men därefter faller köpkraften. Då det 2015 krävs omkring 95 000 i blacolån till snittbostaden blir det allt svårare att finansiera.
- 27-årsparet klarar med god marginal "kvar att leva på" kalkylen alla år. Insatsen är gott och väl tillräcklig 2005 och 2008 men en stegvis köpkraftsförsvagning gör att de behöver låna 70 000 (8 %) blanco 2015.
- Skulle ett skuldkvotstak på 6 ggr inkomsten införas klarar bägge grupper detta utan problem.
- Även om möjligheterna att köpa bostad försvagats för unga hushåll på grund av skärpta kreditvillkor så är prisuppgången motiverad, eller åtminstone möjlig att förklara. Hushållen har mer kvar att leva på 2015 än 2005 när boendet är betalt men en allt större andel av den disponibla inkomsten går till boendekostnader.

Med bankernas kalkylränta - hur mycket bostad kan köpas i förhållande till snittpriset?



Källa: Prognoscentret

Kvar att leva på, faktisk ränta

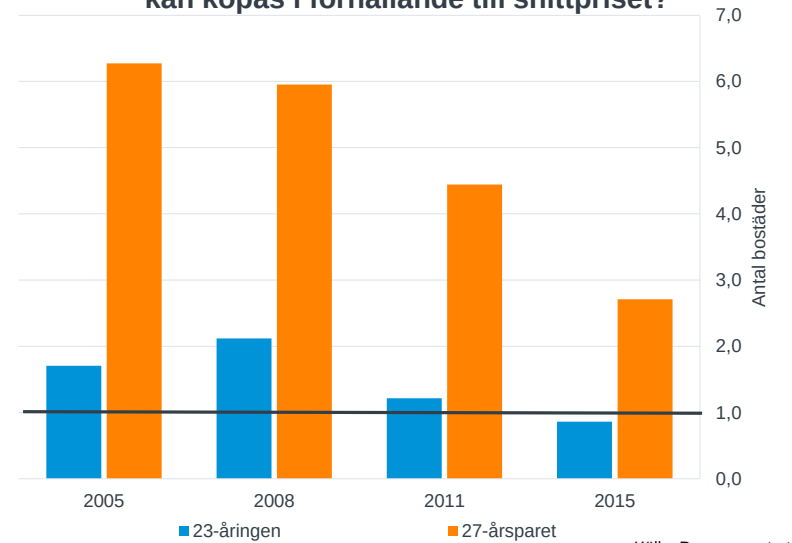
Referensgrupp	Variabel	2005	2008	2011	2015	Diff 2015 - 2005
23-åringen	Kvar att leva på	8 488	9 255	8 928	9 878	1 389
	Bostadsutgift	2 639	3 466	3 885	4 538	1 899
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	24%	27%	30%	31%	8%
27-åringarna	Kvar att leva på	20 230	23 432	24 391	27 667	7 437
	Bostadsutgift	3 733	4 725	4 986	5 810	2 078
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	16%	17%	17%	17%	2%



Bostadsköparsituation - Örebro

- 23-åringen skulle troligen beviljats lån såväl 2005 som 2008 men då hon inte har någon insats får hon sannolikt gå ner i storlek och läge. "kvar att leva på" kalkylen utgör inget hinder 2005 och 2008 men därefter faller köpkraften. Då det 2015 krävs omkring 126 000 i blancolån till snittbostaden blir det allt svårare att finansiera.
- 27-årsparet klarar med god marginal "kvar att leva på" kalkylen alla år. Insatsen är gott och väl tillräcklig 2005 och 2008 men en stegvis köpkraftsförsvagning gör att de behöver låna 95 000 (9 %) blanco 2015.
- Skulle ett skuldkvotstak på 6 ggr inkomsten införas klarar bägge grupper detta utan problem.
- Även om möjligheterna att köpa bostad försvagats för unga hushåll på grund av skärpta kreditvillkor så är prisuppgången motiverad, eller åtminstone möjlig att förklara. Hushållen har mer kvar att leva på 2015 än 2005 när boendet är betalt men en allt större andel av den disponibla inkomsten går till boendekostnader.

Med bankernas kalkylränta - hur mycket bostad kan köpas i förhållande till snittpriset?



Kvar att leva på, faktisk ränta

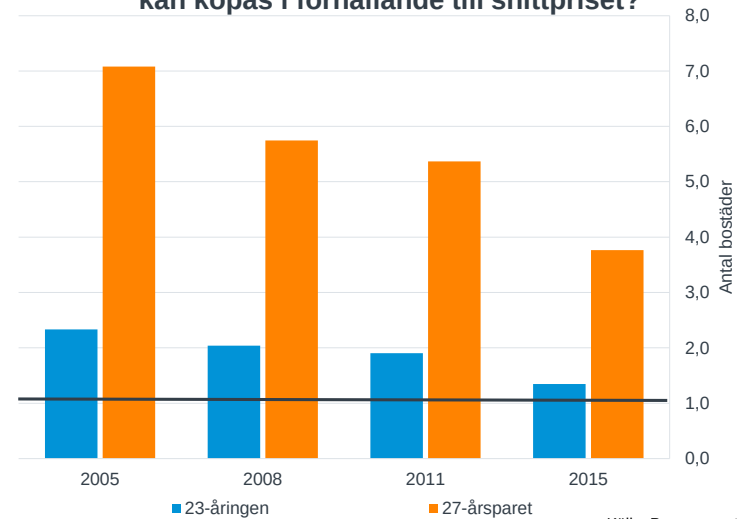
Referensgrupp	Variabel	2005	2008	2011	2015	Diff 2015 - 2005
23-åringen	Kvar att leva på	8 470	9 458	9 072	9 369	899
	Bostadsutgift	2 765	3 358	4 339	5 378	2 613
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	25%	26%	32%	36%	12%
27-åringarna	Kvar att leva på	20 794	24 108	25 210	27 753	6 958
	Bostadsutgift	3 781	4 760	5 173	6 513	2 732
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	15%	16%	17%	19%	4%



Bostadsköparsituation - Västerås

- 23-åringen skulle troligen beviljats lån såväl 2005 som 2008 men då hon inte har någon insats får hon sannolikt gå ner i storlek och läge. "kvar att leva på" kalkylen utgör inget hinder även om köpkraften relativt bostadpriset faller. Då det 2015 krävs omkring 90 000 i blacolån till snittbostaden blir det allt svårare att finansiera.
- 27-årsparet klarar med god marginal "kvar att leva på" kalkylen alla år. Insatsen är gott och väl tillräcklig 2005 och 2008 men en stegvis köpkraftsförsvagning gör att de behöver låna 120 000 (8 %) blanco 2015.
- Skulle ett skuldkvotstak på 6 ggr inkomsten införas klarar bägge grupper detta utan problem.
- Även om möjligheterna att köpa bostad försvagats för unga hushåll på grund av skärpta kreditvillkor så är prisuppgången motiverad, eller åtminstone möjlig att förklara. Hushållen har mer kvar att leva på 2015 än 2005 när boendet är betalt men en allt större andel av den disponibla inkomsten går till boendekostnader.

Med bankernas kalkylränta - hur mycket bostad kan köpas i förhållande till snittpriset?



Kvar att leva på, faktisk ränta

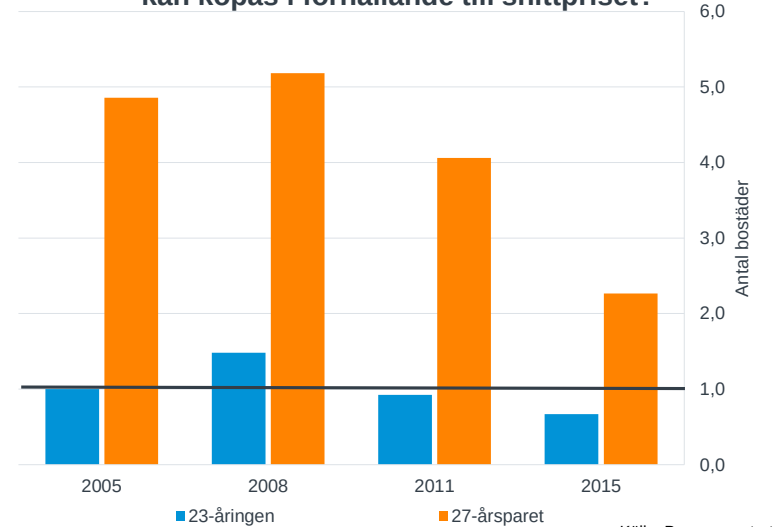
Referensgrupp	Variabel	2005	2008	2011	2015	Diff 2015 - 2005
23-åringen	Kvar att leva på	9 040	9 474	10 128	10 790	1 750
	Bostadsutgift	2 684	3 454	3 678	4 357	1 673
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	23%	27%	27%	29%	6%
27-åringarna	Kvar att leva på	21 532	24 333	26 035	29 493	7 961
	Bostadsutgift	3 749	4 869	4 855	5 619	1 869
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	15%	17%	16%	16%	1%



Bostadsköparsituation - Umeå

- 23-åringen skulle troligen beviljats lån såväl 2005 som 2008 men då hon inte har någon insats får hon sannolikt gå ner i storlek och läge. "kvar att leva på" kalkylen utgör inget hinder 2005 och 2008 men blir mer problematiskt från 2011 och framåt. Även om hon klarar av att köpa 70 % av snittbostaden 2015 med sina inkomster kräver detta ett blacolån på 110 000 vilket kan bli mer problematiskt.
- 27-årsparet klarar med god marginal "kvar att leva på" kalkylen alla år. Insatsen är gott och väl tillräcklig 2005 och 2008 men en stegvis köpkraftsförsvagning gör att de behöver låna 110 000 (10 %) blanco 2015.
- Skulle ett skuldkvotstak på 6 ggr inkomsten införas klarar bägge grupper detta utan problem.
- Även om möjligheterna att köpa bostad försvagats för unga hushåll på grund av skärpta kreditvillkor så är prisuppgången motiverad, eller åtminstone möjlig att förklara. Hushållen har mer kvar att leva på 2015 än 2005 när boendet är betalt men en allt större andel av den disponibla inkomsten går till boendekostnader.

Med bankernas kalkylränta - hur mycket bostad kan köpas i förhållande till snittpriset?



Kvar att leva på, faktisk ränta

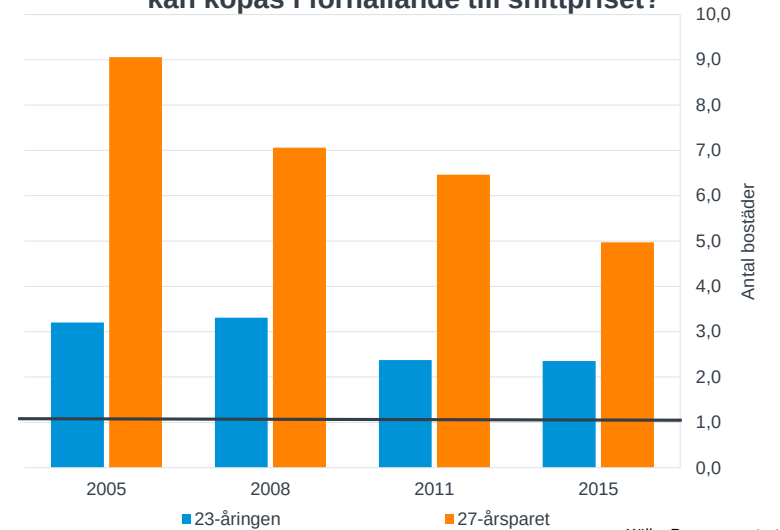
Referensgrupp	Variabel	2005	2008	2011	2015	Diff 2015 - 2005
23-åringen	Kvar att leva på	7 918	9 165	8 329	8 422	504
	Bostadsutgift	3 242	4 264	4 957	6 330	3 088
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	29%	32%	37%	43%	14%
27-åringarna	Kvar att leva på	19 766	22 572	24 194	26 084	6 318
	Bostadsutgift	3 898	4 769	5 203	6 900	3 003
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	16%	17%	18%	21%	4%



Bostadsköparsituation - Kristianstad

- 23-åringen skulle troligen beviljats lån såväl 2005 som 2008 men då hon inte har någon insats får hon sannolikt gå ner i storlek och läge. "kvar att leva på" kalkylen utgör inget hinder även om köpkraften relativt bostadspriset faller något. Då det 2015 krävs omkring 50 000 i blacolån till snittbostaden bör det gå förhållandevis lätt att finansiera.
- 27-årsparet klarar med god marginal "kvar att leva på" kalkylen alla år. Insatsen är gott och väl tillräcklig 2005 och 2008 men en stegvis köpkraftsförsvagning gör att de behöver låna 20 000 (4 %) blanco 2015.
- Skulle ett skuldkvotstak på 6 ggr inkomsten införas klarar bägge grupper detta utan problem.
- Till skillnad från övriga Sverige har prisuppgången varit relativt måttlig i Skåne. Givet våra antaganden lades ungefär lika stor andel av den disponibla inkomsten på boende 2015 som under 2005.

Med bankernas kalkylränta - hur mycket bostad kan köpas i förhållande till snittpriset?



Kvar att leva på, faktisk ränta

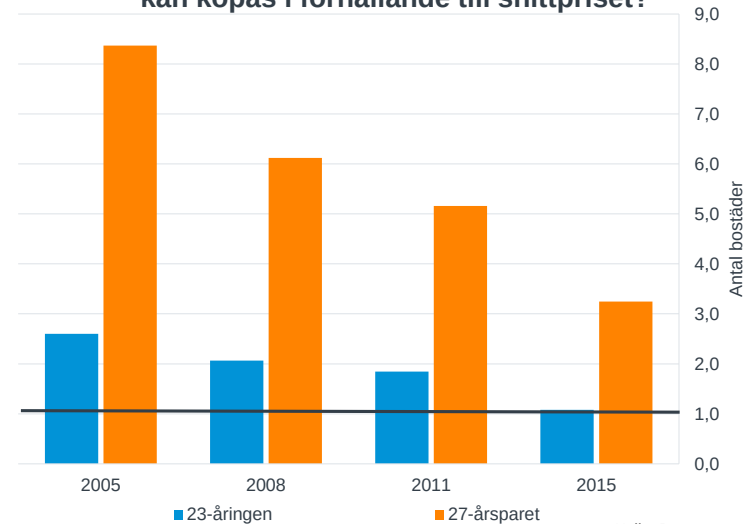
Referensgrupp	Variabel	2005	2008	2011	2015	Diff 2015 - 2005
23-åringen	Kvar att leva på	9 040	10 498	10 274	11 896	2 857
	Bostadsutgift	2 469	3 084	3 276	3 423	954
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	21%	23%	24%	22%	1%
27-åringarna	Kvar att leva på	20 921	23 862	25 994	26 689	5 768
	Bostadsutgift	3 549	4 431	4 474	4 489	940
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	15%	16%	15%	14%	0%



Bostadsköparsituation - Gävle

- 23-åringen skulle troligen beviljats lån såväl 2005 som 2008 men då hon inte har någon insats får hon sannolikt gå ner i storlek och läge. "kvar att leva på" kalkylen utgör inget hinder även om köpkraften relativt bostadpriset faller. Då det 2015 krävs omkring 90 000 i blacolån till snittbostaden får hon gå ner i storlek eller läge.
- 27-årsparet klarar med god marginal "kvar att leva på" kalkylen alla år. Insatsen är gott och väl tillräcklig 2005 och 2008 men en stegvis köpkraftsförsvagning gör att de behöver låna 70 000 (8 %) blanco 2015.
- Skulle ett skuldkvotstak på 6 ggr inkomsten införas klarar bägge grupper detta utan problem.
- Även om möjligheterna att köpa bostad försvagats för unga hushåll på grund av skärpta kreditvillkor så är prisuppgången motiverad, eller åtminstone möjlig att förklara. Hushållen har mer kvar att leva på 2015 än 2005 när boendet är betalt men en allt större andel av den disponibla inkomsten går till boendekostnader.

Med bankernas kalkylränta - hur mycket bostad kan köpas i förhållande till snittpriset?



Källa: Prognoscentret

Kvar att leva på, faktisk ränta

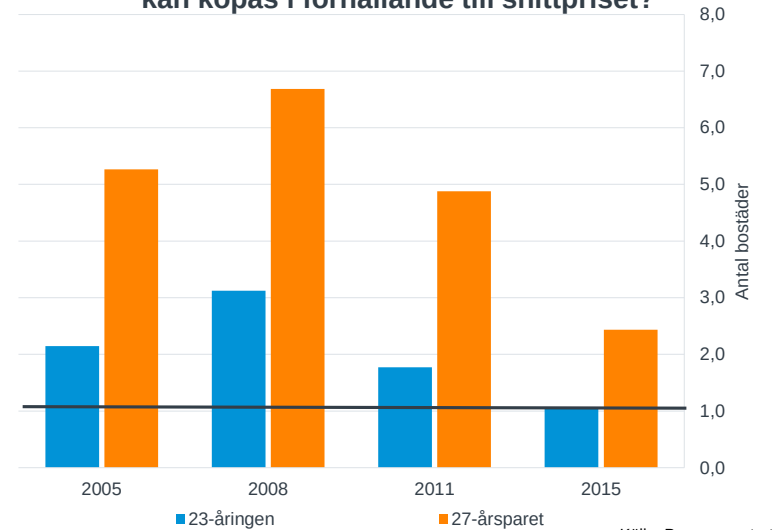
Referensgrupp	Variabel	2005	2008	2011	2015	Diff 2015 - 2005
23-åringen	Kvar att leva på	8 907	9 371	10 055	9 854	947
	Bostadsutgift	2 562	3 358	3 718	4 494	1 932
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	22%	26%	27%	31%	9%
27-åringarna	Kvar att leva på	20 470	23 458	25 317	27 735	7 265
	Bostadsutgift	3 563	4 607	4 822	5 771	2 208
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	15%	16%	16%	17%	2%



Bostadsköparsituation - Luleå

- 23-åringen skulle troligen beviljats lån såväl 2005 som 2008 men då hon inte har någon insats får hon sannolikt gå ner i storlek och läge. "kvar att leva på" kalkylen utgör inget hinder även om köpkraften relativt bostadpriset faller. Då det 2015 krävs omkring 130 000 i blanco-lån till snittbostaden får hon gå ner i storlek eller läge.
- 27-årsparet klarar med god marginal "kvar att leva på" kalkylen alla år. Insatsen är gott och väl tillräcklig 2005 och 2008 men en stegvis köpkraftsförsvagning gör att de behöver låna 100 000 (9 %) blanco 2015.
- Skulle ett skuldkvotstak på 6 ggr inkomsten införas klarar bägge grupper detta utan problem.
- Även om möjligheterna att köpa bostad försvagats för unga hushåll på grund av skärpta kreditvillkor så är prisuppgången motiverad, eller åtminstone möjlig att förklara. Hushållen har mer kvar att leva på 2015 än 2005 när boendet är betalt men en allt större andel av den disponibla inkomsten går till boendekostnader.

Med bankernas kalkylränta - hur mycket bostad kan köpas i förhållande till snittpriset?



Kvar att leva på, faktisk ränta

Referensgrupp	Variabel	2005	2008	2011	2015	Diff 2015 - 2005
23-åringen	Kvar att leva på	8 907	10 446	9 878	10 445	1 538
	Bostadsutgift	2 715	3 148	3 699	5 364	2 649
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	23%	23%	27%	34%	11%
27-åringarna	Kvar att leva på	19 601	23 805	25 129	26 111	6 511
	Bostadsutgift	3 806	4 509	4 919	6 539	2 733
	Boendeutgift/Disponibel inkomst	16%	16%	16%	20%	4%



Definitioner och metod

Att göra generella beräkningar kan alltid kritiseras då antaganden görs som blir mer eller mindre riktiga från fall till fall. Vi räknar med genomsnittspriser vilket givetvis betyder att det finns många lägenheter som är billigare än vad vi här antar. Ytterligare en aspekt gäller villkoren för att låna. Det enskilda bankkontoren kan ha olika hårda villkor för att låna ut pengar och särskilt är det hårdare utanför storstadsområdena då risken för banken ses som högre. Detta har vi inte tagit hänsyn till utan vi har räknat enligt de generösaste villkoren till vilka lån kan beviljas. Vi har inte heller satt någon hårdare villkorsgräns för våra typhushåll än vad utredningar har angett att bankerna kan tänka sig ge. I verkligheten hade det förmodligen ställts högre krav i form av egeninsats för hushåll med svagare inkomster. Vi har även räknat med samma kalkylränta alla år. Troligt är att den var något högre 2008 då den faktiska bolåneräntan låg över 5 %. **Kort sagt stämmer inte antagandena för något enskilt hushåll eller enskild bank exakt men däremot relativt väl för flertalet av dessa.**

När det gäller hur många bostäder som kan köpas med medianinkomsten beror detta i hög grad på prisnivån i den enskilda kommunen. De förhållandevis stora skillnaderna i nivå mellan kommunerna förklaras i hög grad av alternativ och substitut, det vill säga kostnaden och svårigheten att få tag på en hyresrätt samt andelen hyresrätter i förhållande till bostadsrätter och ägarätter. Ett stort utbud av prisreglerade hyresrätter kommer förmodligen hålla prisnivån på bostadsrättsmarknaden nere. Detta är dock inget vi undersökt i denna rapport.

Vi har gjort följande antaganden i beräkningarna:

Före bolånetakets införande opererade bankerna med topplån till förhållandevis attraktiv ränta. Topplånet hade ingen säkerhet i bostaden men lånades ut "i paket" med bottenlånet. Efter bolånetakets införande är hushåll som behöver låna mer än 85 % av bostadens värde hänvisade till blancolån. Dessa har generellt en högre ränta än de gamla topplånen och kortare återbetalningstid. Vad gäller räntor och amorteringar har vi räknat med nedanstående amorteringstider och räntesatser. Förmodligen gick det under tidigare år att få amorteringsfritt under en period för bottenlånet även för våra typhushåll. Det har vi inte räknat med. För hushåll med svagare ekonomi kan även räntan bli lite högre än snitträntan för nya lån, som vi räknat med här. Vi har även antagit att de gamla topplånen hade ungefär samma ränta som bankernas lån till bilar, båtar etc. medan dagens blancolån har samma ränta som konsumtionskrediterna.

Återbetalningstider (år)	2005-2010	2011-
Bottenlån	63	50
Topplån	20	-
Blancolån	-	10

Källa: Antaganden baserade på Finansinspektionens "Kvar att leva på"-kalkyl och Boutredningens intervjuer (2005)

	2005	2008	2011	2015
Rörlig ränta (max 3 månader), nya avtal med bostad som säkerhet	2,6%	5,3%	3,8%	1,6%
Övriga lån (topplån)	3,9%	6,3%	5,0%	3,1%
Konsumtionskrediter (blanco)	5,3%	7,7%	7,9%	5,2%
Kalkylränta	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%



Definitioner

Inkomsterna avser disponibel inkomst efter skatt, exklusive kapitalinkomster, inklusive transfereringar för enskilda individer.

23-åringen: medianinkomsten i kommunen i åldern 21-24, boende hos föräldrar utan barn

27-åringarna: medianinkomsten för en student + percentil 75 i åldersgruppen 26-28 år i respektive kommun, boende i hyresrätt utan barn

Inkomster fördelat på upplåtelseform finns inte före 2015. Då det är av betydelse vilken upplåtelseform hushållet har för inkomsten har vi för tidigare år viktat data utifrån differenser i inkomster mellan boende i bostadsrätt respektive hyresrätt 2015. Vi har inte tagit hänsyn till skillnader i kön för inkomsterna och vi har antagit att inga andra stora lån eller betalningsanmärkningar finns som påverkar kreditvärdigheten.

Kvadratmeterpriser på bostadsrätter kommer från Valueguard och fördelas på 1:or och 2:or. Tabellen på sidan 10 visar dessa priser för 2:or.

Bankernas "kvar att leva på" kalkyl är hämtad från Finansinspektionens rapport "Den svenska bolånemarknaden 2013". Värdena i denna har sedan deflaterats med hjälp av KPI. Vi har dock inte räknat med avgifterna till bostadsrätt nedan utan skattat dessa utifrån uppgift från allabrf.se med 669 kr/m² och år. Denna avgift har vi hållit konstant alla år men den kan både gått upp och ned under perioden.

Bankernas schablonvärden till "kvar att leva på"-kalkylen

Kalkylränta (%)	7,0
Amortering bottenlån (år)	63
Amortering topplån (år)	14
Amortering blacolån (år)	10
Driftkostnad villa (kr)	3 800
Driftkostnad fritidshus (kr)	1 500
Driftkostnad bostadsrätt (kr)	600
Avgift bostadsrätt (kr)	2 550

Anm. Avser genomsnittliga uppgifter. Källa: Finansinspektionen 2013

Levnadsomkostnader (kronor)

1 vuxen	7 800
1 vuxen 1 barn	11 200
2 vuxna	14 200
2 vuxna 2 barn	20 050

Källor: FI:s beräkningar och Konsumentverket



Källförteckning

Rapporter

- Statens bostadskreditnämnd (2005), En egen härd: Unga vuxnas etablering på bostadsmarknaden – beskrivning och förslag till åtgärder.
- SOU 2007:14, Renovering av bostadsmarknaden efterlyses!: Om ungas möjlighet till en egen bostad.
- Finansinspektionen (2013), *Den svenska bolånemarknaden 2013*
- WSP (2016), Den orörliga bostadsmarknaden: och vägen till förändring, Fastighetsägarna.
- SBAB (2011), Så sparar svenska folket: Undersökning om svenska folkets vanor och beteenden när de gäller sparande.
- Länsförsäkringar Fastighetsförmedling (2016), Inlåsnings effekter på den svenska bostadsmarknaden.
- Mäklarinsikt (2016), Mäklarinsikt, (3), sid. 16-17.

Data

- Allabrf.se
- SCB
- Valueguard
- Ekonomifakta

Muntligt

- Samtal med riskanalytiker på bank kring hur bankerna förhåller sig till bottenlån och topplån samt hur de förhållit sig till risker över tid. Tolkningarna och implementeringarna i modellen är dock våra egna