



# Sparandetider för inträde på bostadsmarknaden – en undersökning i 15 kommuner



HSB – där möjligheterna bor

evidens:

# Innehåll

Förord	3
Sammanfattning	4
1. Argument för etablering i av hushållen ägda bostäder	6
2. Jämförelse med tidigare generationers villkor	11
3. Sparbehov och sparandetider för olika hushåll och olika bostadsmarknader	17
Referenser	30

# Förord

Att äga sin egen bostad är en dröm för många. Tyvärr stannar det vid att vara just en dröm för en stor del av oss. Särskilt unga har fått det svårare att ta klivet in på bostadsmarknaden. Trösklarna har höjts, i form av bolånetak, amorteringskrav och skärpta krav på kreditprövningen. Vi som redan är på insidan har stängt dörren bakom oss och priset betalas av samhället i form av trångboddhet, en svart uthyrningsmarknad och minskade möjligheter att flytta dit jobben finns.

Vi har länge arbetat för att särskilt unga ska ha möjlighet att köpa ett eget boende. För HSB är det viktigt att kalkylen håller och att ekonomin är sund, vi förspråkar inga stora risk- eller skuldtaganden. Det vi ser nu däremot är i stället en situation där det finns effektiva verktyg för att hjälpa fler unga in på bostadsmarknaden, men att dessa inte används. Ett av dessa verktyg är startlån, en reform som är utredd och klar. Redo att sätta i gång när som helst.

I denna rapport har vi jämfört hur mycket unga vuxna behöver spara ihop för att ha råd med sin första bostad på dagens marknad, jämfört med en där startlån finns. Resultatet talar för sig själv och blir förhoppningsvis en ögonöppnare för de makthavare som har möjlighet att sänka trösklarna in till det första egna boendet.

Johan Nyhus, förbundsordförande  
HSB Riksförbund



Foto: Micheile Henderson

# Sammanfattning

Många unga vuxna vill helst äga sin bostad i form av en bostadsrätt eller i form av ett mindre småhus eller radhus. Men de senaste decennierna har det blivit betydligt svårare att köpa en bostad. De ökande svårigheterna för förstagångsköpare beror till viss del på att den reala prisnivån har stigit. Men nya regler har samtidigt höjt trösklarna in på bostadsmarknaden ytterligare:

- Ett bolånetak som kräver en kontantinsats om minst 15 procent av köpeskillingen infördes 2010.
- Amorteringskrav som driver upp boendeutgifterna infördes 2016 och skärptes ytterligare 2018, då amorteringskraven kopplades till hushållens inkomster.
- Kraven vid kreditprövningen har dessutom skärpts genom att hushållen ska klara sex till åtta procents räntenivå och samtidigt ha tillräckliga ekonomiska marginaler enligt bankernas så kallade kvar-att-leva-på-kalkyler.

I denna rapport beräknas vilket sparbehov unga vuxna har för att kunna köpa sin första bostad. Beräkningarna omfattar 15 olika kommuner och görs för olika typer av hushåll. Resultatet visar att det krävs ett betydande sparkapital för att kunna köpa en bostad och samtidigt få rimliga boendeutgiftsandelar, se tabell 1. I många fall räcker det inte med att spara ihop till en kontantinsats som motsvarar 15 procent av priset för en bostad. Med gällande amorteringskrav och räntenivåer blir i många fall boendeutgifternas andel av hushållens disponibla inkomster alltför hög vid en belåningsgrad på 85 procent.

För att beräkningarna ska spegla realistiska förhållanden, har krav på sparande under fem respektive tio år beräknats så att boendeutgifterna begränsas till 35 procent av den disponibla inkomsten för ensamboende unga vuxna som köper en bostadsrätt om ett rum och kök. Beräkningar har också gjorts för sammanboende unga vuxna och för ensamboende med barn.

**Tabell 1. Behov av månadssparande för köp av ett rum och kök, med och utan startlån. Exempel från fyra olika kommuner.**

Marknad	Belåningsgrad och eget kapital boendeutgiftsandel 35 procent			Statligt startlån	
	Krav på sparande per månad, fem år	Krav på sparande per månad, tio år	Krav på sparande per månad, fem år	Krav på sparande per månad, tio år	Boendeutgiftsandel med startlån, procent av disponibel inkomst
Borås	1 117	517	372	172	22%
Göteborg	9 336	4 324	1 311	607	46%
Helsingborg	1 587	735	529	245	25%
Jönköping	2 585	1 197	862	399	35%
Linköping	3 301	1 529	880	408	39%
Luleå	2 204	1 021	735	340	36%
Lund	14 031	6 498	1 218	564	59%
Malmö	2 035	942	678	314	29%
Norrköping	1 681	779	560	260	27%
Örebro	2 347	1 087	782	362	35%
Stockholm	11 639	5 390	1 732	802	47%
Sundsvall	947	439	316	146	23%
Umeå	7 631	3 534	982	455	47%
Uppsala	9 390	4 349	1 149	532	49%
Västerås	1 449	671	483	224	25%

Beräkningarna visar att det med nuvarande villkor krävs ett mycket omfattande sparande om de unga hushållen ska kunna köpa en liten bostadsrätt. I Stockholm och Göteborg krävs ett månadssparande som är orealistiskt stort för de flesta unga vuxna, runt 10 000 kronor per månad med fem års spartid och runt 5 000 kronor i månaden vid ett sparande under tio år. Men också i många regionstäder krävs ett stort sparande, från ca 1 500 till ca 4 000 kronor per månad vid ett tioårigt sparande och betydligt högre belopp om spartiden begränsas till fem år. För studentorterna blir sparkraven särskilt höga till följd av att många unga vuxna studerar och har låga inkomster. Med låg inkomst krävs en lägre belåningsgrad, det vill säga större kontantinsats, för att boendeutgiften ska begränsas till 35 procent av den disponibla inkomsten.

I januari 2024 föreslog regeringen att bolånetaket skulle kunna höjas från dagens 85 procent till 90 procent. En sådan reform innebär att behovet av eget kapital minskar med fem procentenheter jämfört med dagens regler. På så sätt minskar också hushållens sparbehov. Ett ungt hushåll som planerar att köpa ett rum och kök i Stockholms kommun behöver med ett högre bolånetak och en spartid om ca fem år, spara ca 3 500 kronor per månad. Det kan jämföras med dagens femåriga sparbehov om 5 200 kronor per månad. Samtidigt blir boendeutgiftsandel av disponibel inkomst högre, runt 45 procent, jämfört med 43 procent med dagens regler. Ett högre bolånetak skulle därför särskilt hjälpa unga hushåll med goda inkomster och som därför kan hantera lite högre boendeutgifter, men som har ett begränsat sparkapital.

Med ett statligt startlån som innebär att den egna kontantinsatsen begränsas till fem procent av köpeskillingen, minskar sparbehovet betydligt. På samtliga studerade marknader klarar de unga hushållen att spara ihop till kontantinsatsen med ett månadssparande under fem år om ca 700 till drygt 1 700 kronor per månad beroende på marknad. Startlånen

ger emellertid högre boendeutgiftsandelar, eftersom belåningsgraden är högre. För att undvika alltför höga boendeutgifter kommer dock efterfrågan på bostäder med startlån sannolikt riktas mot områden med något lägre prisnivåer än i de båda storstadskommunerna Stockholm och Göteborg, exempelvis kranskommunerna runt de båda storstadskommunerna.



Foto: Oleksandr P

# 1. Argument för etablering i av hushållen ägda bostäder

Det finns många goda skäl att spara för att kunna köpa en bostad. Att bo i en bostads- eller äganderätt har många positiva effekter. Det kan bland annat utläsas i undersökningar där hushåll tillfrågas om hur de vill bo. En viktig förklaring är att boendeutgifterna i ägt boende är lägre än i motsvarande hyrd bostad. Men den ökande attraktiviteten för ägda bostäder i kombination med god ekonomisk utveckling har samtidigt inneburit att priserna på både bostadsrätter och småhus stigit över tid. Det betyder att det krävs allt större kontantinsatser för att kunna köpa en bostad och tillgodogöra sig de långsiktigt lägre boendeutgifterna i ägda boendeformer.

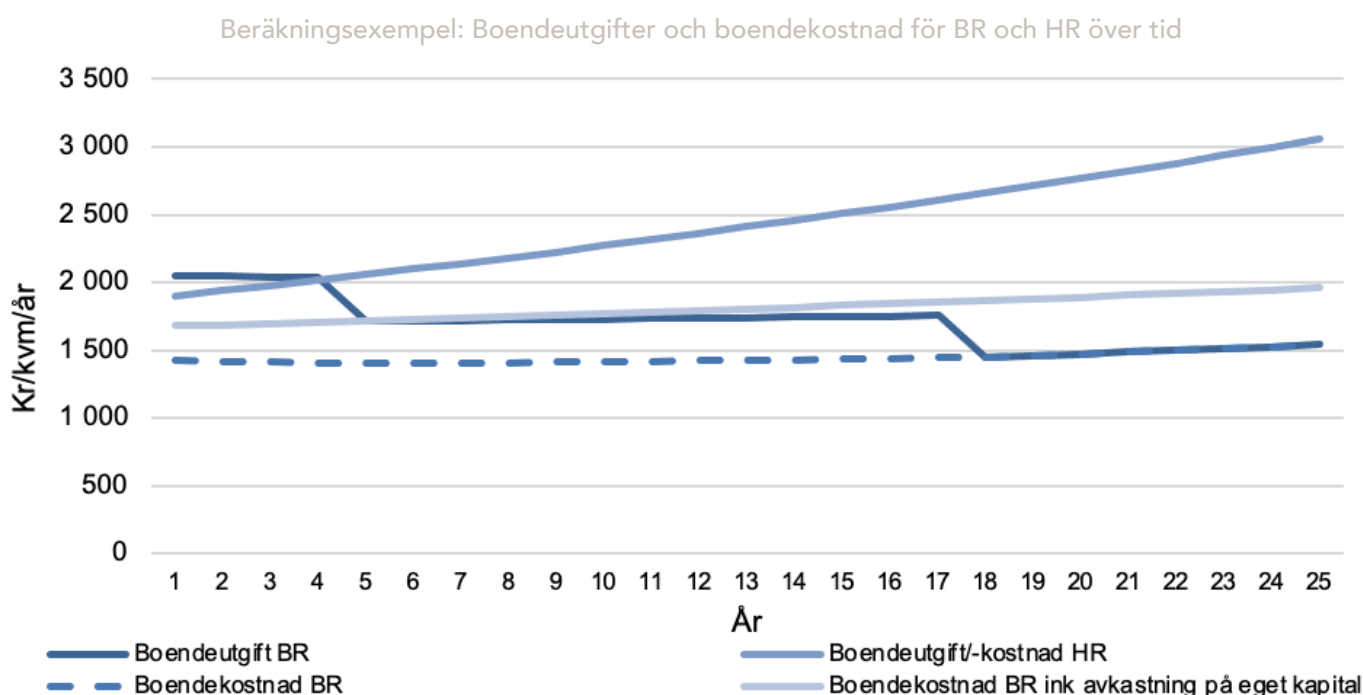
I detta inledande kapitel diskuteras varför intresset för ägda bostäder ökat och att många unga hushåll numer föredrar att äga sin bostad framför att hyra. Det handlar främst om konkurrenskraftiga boendeutgifter och att många hushåll har ett livscykelperspektiv på sitt boende.

## Mer ekonomiskt fördelaktigt att äga sin bostad

Sedan det gamla statliga bostadsfinansieringssystemet avvecklades under 1990-talet har hyresboende blivit relativt sett dyrare än ägt boende. Huvudförklaringen är att det tidigare bostadsfinansieringssystemet innebar att investeraren inte behövde tillföra riskvilligt eget kapital vid nyinvesteringar i hyresbostäder. Investeraren fick låna nästan hela det investerade beloppet av staten till förmånliga räntor. Subventionen bestod både av att räntan på lånet subventionerades men framför allt av att det inte krävdes någon större egen kapitalinsats. Subventionen av hyresnivån bestod därför i praktiken av att investerarens kostnad för eget kapital totalt sett nästan var noll. Det kan jämföras med dagens situation där investeraren måste tillföra 40 till 60 procent av det investerade kapitalet som

**Figur 1. Egna beräkningar**

Källa: Värderingsdata och Evidens.



eget riskvilligt kapital och den kostnad som uppstår för hyresgästen för detta kapital består av investerarens avkastningskrav på eget kapital.

För att förstå vilket hyresbehov som uppstår för en nyproducerad hyresrätt utan subventioner av kapitalkostnader kan man dela upp kostnaden för fastighetsägaren i olika kostnadsposter, främst kapitalkostnader samt drifts- och underhållskostnader. Man kan sedan jämföra boendekostnaden i hyresrätt med boendekostnaden för motsvarande ägda boendeformer, se figur 1.

Figur 1 redovisar kostnads- och utgiftsprofiler över tid. Detta förhållande kan illustreras av en enkel kalkyl där boendutgiften för hyresrätt utgörs av hyran medan boendutgiften för bostadsrätten utgörs av räntan på lånat kapital, amortering samt en avgift till föreningen på 650 kr/kvm/år, figur 1. Kalkylen baseras på att priset för bostadsrätten är ca 42 000 kr/kvm och hyran ca 1 650 kr/kvm/år. Belåningsgraden för bostadsrätten är 70 procent. Hyran förväntas öka med 1,5 procent per år. Räntan på bostadsrättslånet har satts till 3,5 procent. Boendekostnaden i hyresrätten är densamma som boendutgiften medan boendekostnaden för bostadsrätten är boendutgiften minus amortering plus räntekostnad på eget kapital. I beräkningen antas att hyran i hyresbostaden stiger med två procent per år. Boendutgiften i bostadsrätten (blå linje) baseras på två procents amortering som sedan minskar till en procent för att vara noll efter ca 17 år när belåningsgraden halverats. Amorteringar utgör dock inga kostnader utan är ett sparande. Boendekostnaden (röd heldragen linje) inkluderar ett avkastningskrav på eget kapital och den röda streckade linjen är boendekostnaden exklusive avkastningskrav på eget kapital.

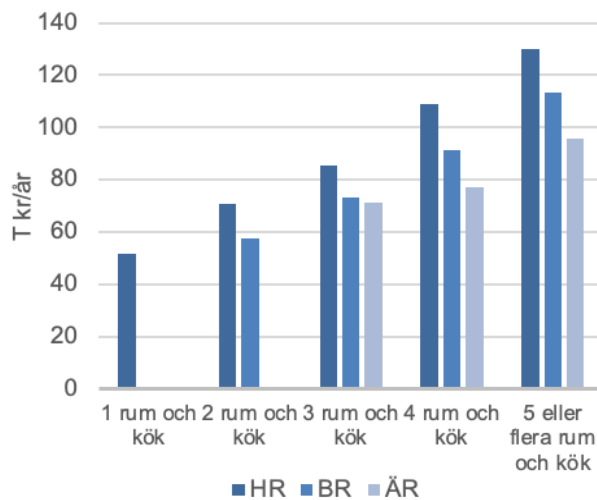
Kalkylen visar att boendutgiften faller för bostadsrätten i takt med att lånet amorteras och att boendutgiften är likvärdig mellan hyresrätt och bostadsrätt efter drygt tio år. I det fall räntan höjs efter tio år påverkar det naturligtvis boendutgiften för bostadsrätten direkt medan effekten blir indirekt för hyresrätten och beror av hur snabbt fastighetsägaren lyckas kompensera sig för ökade räntekostnader i årliga förhandlingar. Hushållet i bostadsrätt har genom amortering sparat ett betydande belopp under 25-årsperioden – i detta fall nästan en miljon kronor, exklusive värdeeffekter. Den samlade effekten är att konsumtionsutrymmet initialt är större för hyresgästen eftersom amorteringsbetalningarna belastar utrymmet i bostadsrätten. Men

efter drygt 10 år är utrymmet likvärdigt och på längre sikt ökar konsumtionsutrymmet till bostadsrätts fördel. På lång sikt – och de flesta hushåll har betydligt längre boendetider på en lokal marknad än 10 år – är konsumtionsutrymmet betydligt högre i bostadsrätten samtidigt som bostadsrättsinnehavaren kan ha ett betydande sparkapital i sin bostad.

Frågan är om detta teoretiska resonemang har stöd i befintlig statistik över boendekostnader i olika boendeformer? Efter kontroll för skillnader i antal rum visar SCB-data följaktligen att boendeutgifterna är större i hyresrätt när respektive bostadsstorlek och upplåtelseform jämförs, figur 2.

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 motsva-

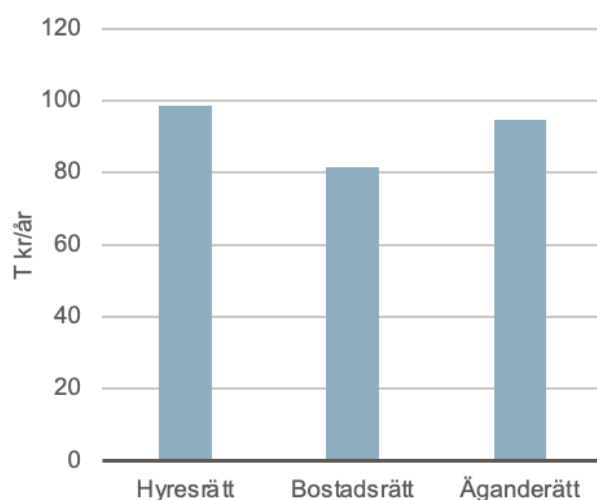
Boendeutgift 2021, medianvärde, per hushåll, tkr efter upplåtelseform, lägenhetstyp



Figur 2.

Källa: SCB.

Boendeutgift, medianvärde, tkr Stor-Stockholm, upplåtelseform, 2021



Figur 3.

Källa: SCB.

rande genomsnittlig bostadsrätt. För större bostäder är skillnaden ännu något större.

Motsvarande analys för Stor-Stockholm med landets högsta bostadsrättspriser visar samma tendens, figur 3. Den genomsnittliga boendeutgiften är högre för hyresrätter än för bostadsrätter, skillnaden är nästan 20 000 kronor per år. Det gäller också grupper som normalt har höga boendeutgiftsandelar som exempelvis ensamstående med barn.

Data visar sammanfattningsvis att boendeutgifterna i genomsnitt är högre i hyresrätt än i bostadsrätt och äganderätt. Det finns inget som i närtid tyder på att denna skillnad skulle minska påtagligt. 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.

För unga hushåll utan långa kötider kan skillnaderna i boendeutgifter mellan upplåtelseformerna vara ännu större. Nyproducerade hyresrätter, som har de kortaste kötiderna, har i genomsnitt högre hyror än äldre hyresrätter. Skillnader i boendeutgifter mellan å ena sidan nya hyresbostäder och å andra sidan stocken av bostadsrätter och småhus, blir därför i nyproduktionen ännu större till hyresrätternas nackdel.

Sammanfattningsvis 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 riksjusterad 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.

## Starka preferenser för ägt boende

Det finns många goda skäl för hushåll att efterfråga både hyrt och ägt boende. Hyresrätten ger exempelvis en stor flexibilitet och hög servicenivå i boendet. Hushåll som väljer hyresrätt behöver dessutom inte ta ett bostadslån, vilket kan vara en fördel, särskilt för unga med lägre inkomster. Trots många positiva egenskaper hos hyresrätten visar undersökningar att en stor andel av hushåll helst vill äga sin bostad. Skillnader i boendeutgifter och möjligheter till sparande mellan hyresbostäder och ägda boendeformer är sannolikt en viktig bidragande förklaring till att hushållen redovisar relativt starka ägarpreferenser.

Den sannolikt största och bredaste undersökningen av hur hushållen vill bo har genomförts av Boverket med svar från ca 5 000 hushåll, Boverket (2014). Undersökningen visar 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.

Också SEB och Demoskop presenterar regelbundet undersökningar om hushållens boendepreferenser. Den senaste presenterades i mars 2019 och visade i likhet med Boverkets större undersökning att en stor majoritet av svenska hushåll föredrar att äga sin bostad, särskilt hushåll i åldersgruppen 25 till 49 år, figur 4.

Det är dock rimligt att förvänta sig att en högre andel unga vuxna har preferenser för hyresrättsboende än övriga delar av befolkningen. Det krävs som nämnts ovan exempelvis inget kapital och ingen kreditprövning för att bo med hyresrätt samtidigt som unga flyttar ofta vilket gör dem mer exponerade och känsliga för transaktionskostnader och prisrisker.

Men även bland unga är starka ägarpreferenserna tydliga. I exempelvis Hyresgästföreningens regelbundna undersökning av unga vuxnas boende uppger unga vuxna i åldrarna 20 till 27 år att de i stor utsträckning vill äga sin bostad, Hyresgästföreningen (2023), tabell 3. I Stockholm vill exempelvis 36 procent av de unga äga en bostadsrätt medan endast 18 procent gör

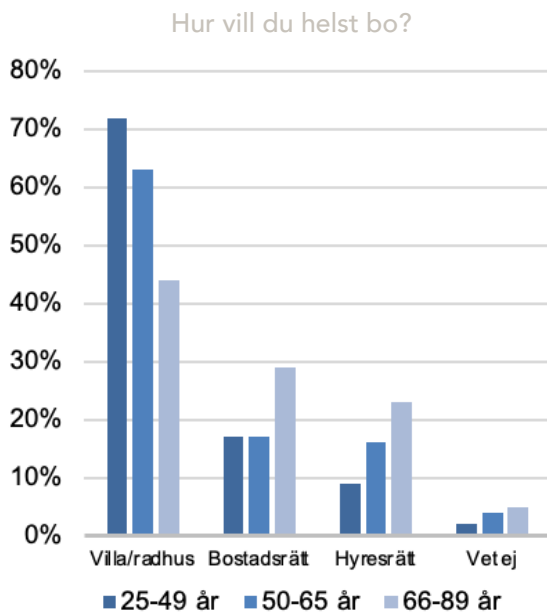


## Vilken typ av bostadskontrakt skulle du vilja ha? Samtliga hushåll. Procent

	Stockholm	Göteborg	Malmö	Övrigt	Vet ej	Inget svar
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

## Önskad boendeform år 2023, 20 - 27 år, procent

	Stockholm	Göteborg	Malmö/Lund	Riket
Studentbostad	4 (7)	3 (10)	6 (17)	5 (9)
Hyresrätt	20 (21)	24 (30)	21 (32)	26 (30)
Bostadsrätt	36 (18)	40 (20)	42 (21)	32 (16)
Äganderätt	21 (5)	23 (3)	19 (2)	23 (5)
Annat	19 (10)	10 (8)	12 (8)	14 (10)
Summa	100	100	100	100



det idag. I Göteborg vill 40 procent äga en bostadsrätt men bara 20 procent äger en bostadsrätt idag. I Malmö vill 42 procent av de unga äga en bostadsrätt samtidigt som endast 21 procent gör det. I hela landet är det dubbelt så stor andel som vill äga en bostadsrätt än som faktiskt gör det. Nästan inga unga bor nu i småhus eller radhus men en betydande grupp önskar göra det. Data visar alltså att det finns en tydlig vilja bland många unga att gå från en hyrd bostad till att äga sin bostad.

Förutom att ägda boendeformer ofta ger konkurrenskraftiga boendeutgifter påverkas också hushållens boendepreferenser av deras position i livscykeln. En grundläggande orsak till starka ägarpreferenser, förutom mer gynnsamma boendeutgifter, är därför troligen att en stor andel hushåll, särskilt yngre hushåll, förr eller senare planerar att bilda familj. Med ett, två eller flera barn krävs en relativt stor bostad för att familjen inte ska vara trångbodd. På flertalet lokala bostadsmarknader är utbudet av småhus och radhus med ägande- eller bostadsrätt dessutom relativt stort. Mycket talar för att hushållens

boendepreferenser påverkas av ett sådant livscykelperspektiv på boendet. Rörligheten på bostadsmarknaden och hushållens preferenser samt boendeval under olika perioder i livet kan illustreras med hur hushåll i olika åldersgrupper de facto bor, se figurerna 5 och 6.

För unga vuxna är rörligheten störst. I denna åldersgrupp lämnar de föräldrahemmet och flyttar till sin första bostad. Många flyttar eller vill dessutom flytta ytterligare någon eller några gånger under denna fas i livet när bostadsbehoven och köpkraften förändras. Någon gång från och med 30-årsåldern och under perioden upp till dryga 40-årsåldern väljer många hushåll att flytta från hyres- och bostadsrätter till småhus. Särskilt barnfamiljer är i behov av en större bostad som ger möjligheter till ett eget sovrum för barnen. Under och efter barnens uppväxt väljer många att bo kvar på småhusmarknaden, även om hushållssplittring med mera innebär en successiv men marginell minskning av andelen boende i småhus upp till någon gång i 70-årsåldern.

## Tabell 2.

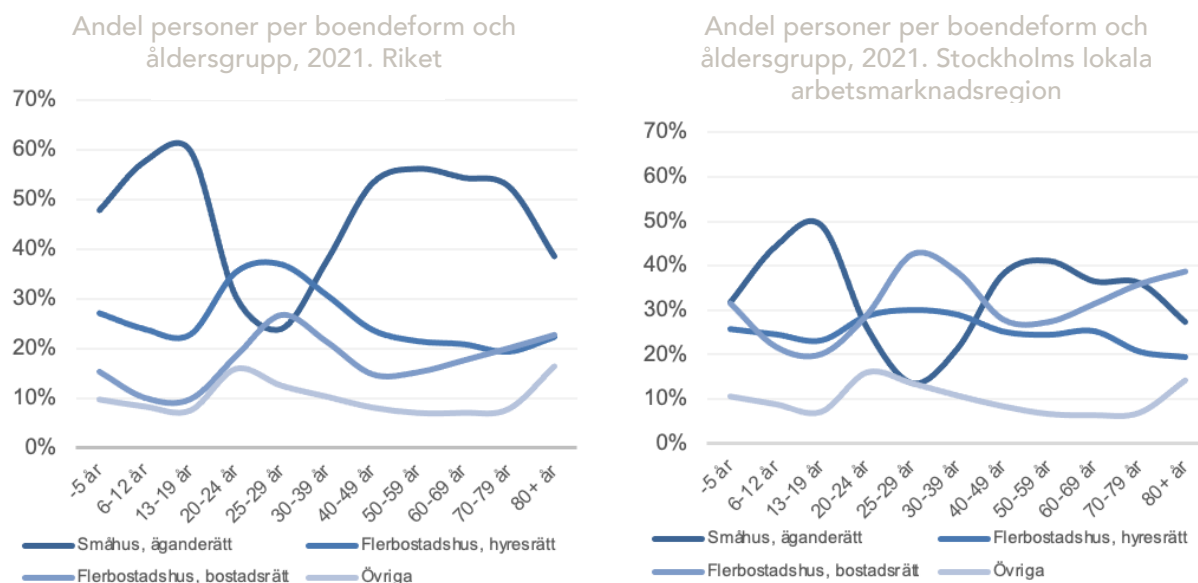
Källa: Boverket.

## Figur 4.

Källa: SEB och Demoskop

## Tabell 3.

Källa: Hyresgästföreningen 2023. Inom parentes: andelen som faktiskt bor i en reguljär bostad inom respektive upplåtelseform.

**Figur 5.**

Källa: SCB.

**Figur 6.**

Källa: SCB.

## Slutsatser om boendeutgifter och boendepreferenser bland unga

Sammanfattningsvis visar genomgången av data i detta kapitel att det finns tydliga ekonomiska motiv för unga hushåll att försöka etablera sig på den ägda delen av bostadsmarknaden. Det gäller särskilt de hushåll som avser bo kvar på en och samma lokala bostadsmarknad under en längre tid. Om boendehorisonten är kort kan det vara ekonomiskt mer rationellt att hyra en bostad även om boendeutgifterna på kort sikt blir högre. På så sätt kan hushåll som avser flytta ofta mellan olika marknader undvika prisrisker och transaktionskostnader.

De lägre boendeutgifterna för ägt boende jämfört med hyrt boende har fått till följd att många unga önskar äga sin bostad. Undersökningar av Hyresgäst-

föreningen visar att en betydande andel av de hushåll som lyckats etablera sig i en hyresrätt på lite sikt önskar lämna hyresrätten och flytta till ett eget ägt boende. Samtidigt som allt fler vill äga sin bostad har det blivit allt svårare. Den ökande attraktiviteten och de lägre kostnaderna i ägt boende kan hushållen bara tillgodogöra sig om de har tillräckligt sparkapital för att kunna köpa en bostad. Och eftersom den goda ekonomiska utvecklingen och tilltagande preferenser för ägt boende inneburit stigande priser, krävs allt större sparkapital för att möjliggöra ett förvärv. Därtill har villkoren för kreditgivning skärpts det senaste decenniet.

Unga hushålls möjligheter att köpa en bostad skiljer sig numera åt från tidigare generationers villkor. Det handlar både om vilket sparkapital som krävs och vilka villkor som gäller vid kreditgivning. Hur olika generationers villkor förändrats över tid diskuteras kortfattat i nästa kapitel.

## 2. Jämförelse med tidigare generationers villkor

Som visats i föregående kapitel har fördelaktiga boendekostnader förenat med att äga sin bostad bidragit till starkt positiva hushållspreferenser för ägda boendeformer. Konkurskraftiga boendeutgifter och en successiv uppbyggnad av ett eget kapital i bostaden är positiva egenskaper i det ägda boendet som tidigare generationer i stor utsträckning kunnat tillgodogöra sig. Men är det lika självklart att den nuvarande unga generationen får samma förutsättningar och villkor?

### Statlig bostadsfinansiering och skilda makrovillkor – effekter för tidigare generationer

En för hushållen positiv effekt av att äga sin bostad har varit att ägandet bidragit till hushållens förmögenhetsutveckling. Det samlade värdet av hushållens ägande av villor och bostadsrätter är drygt 11 000 miljarder kronor, vilket vida överstiger de samlade bostadslånen som summerar till ca 4 100 miljarder kronor, tabell 4. Bostäderna står alltså för den avgjort största andelen av hushållens tillgångar, även om den finansiella förmögenheten i form av inlåning, aktier, obligationer och fonder också är betydande.

Uppbyggnaden av den stora nettoförmögenheten kopplat till bostadsäggande hos hushållen har skett på flera sätt. Dels har hushållen successivt amorterat sina lån, dels har värdet på bostäderna ökat samtidigt som inflationen minskat lånens reala värde. Effekten har blivit ett allt större eget kapital i bostäderna och därmed en allt större nettoförmögenhet.

Hushållens balansräkning, kvartal 3 2023. Miljarder kronor.

Balanspost	Tillgångar	Skulder
Bostadslån		4 118
Övriga lån		565
Studielån		271
Konsumtionslån		283
Aktier	3 333	
Bostäder	11 685	
Banksparande	2 680	
Fonder	1 631	
Obligationer	18	
Tjänstepension	4 048	
Premiepension	2 163	
<b>Summa</b>	<b>26 854</b>	<b>5 237</b>

Tabell 4.

Källa: SCB samt SEB Sparbarometern.

#### 40 och 50-talisternas villkor

Tidigare, under 1960 till 1980-talen, kunde hushållen etablera sig på den ägda bostadsmarknaden med hjälp av höga belåningsgrader som möjliggjordes av statliga lån. De statliga topplånen möjliggjorde belåningsgrader på runt 95 procent av bostadens värde vid exempelvis nybyggnad av ett småhus. Behovet av ett stort eget sparkapital var därför mer begränsat än idag. Den omfattande statliga kreditgivningen med statliga topplån och garanterade räntenivåer ledde dessutom till en relativt omfattande nyproduktion av bostäder, inte minst småhus, som tillsammans med den högre inflationstakten bidrog till att den reala prisutvecklingen begränsades. Väl inne på marknaden ökade hushållens nettoförmögenhet snabbt. Särskilt under 1970 och 1980-talen var inflationen hög och den nominella prisutvecklingen påtaglig. Det egna kapitalet växte snabbt. De nominella räntorna var samtidigt höga vilket innebar betydande likviditetspåfrestringar på hushållen. Dessa mildrades dock av först 100-procentiga och sedan 50-procentiga ränteavdrag, vars effekter blev särskilt gynnsamma av höga marginalskatter på inkomster. Dåtidens debatt konstaterade att hushållen fick "betalt för att bo", (Sandelin och Södersten, 1978).

#### 60 och 70-talisternas inträde på bostadsmarknaden

För nästa generation som gjorde entré på den ägda bostadsmarknaden under 1990-talet var visserligen makrovillkoren ändrade. Framför allt blev inflationstakten och räntenivån allt lägre. Avvecklade statliga subventioner och skatteomläggningen medförde betydligt lägre byggtakt. Men den fallande räntenivån i kombination med en mer gynnsam ekonomisk utveckling med högre real tillväxt i BNP och hushållsinkomster innebar att bostadspriserna åter steg efter 90-talskrisen. Dessutom föll nyproduktionen kraftigt när subventionerna avvecklades och den stora skattereformen 1991 gjorde boendet dyrare, vilket lade grunden för snabbare prisutveckling i det befintliga beståndet när efterfrågan successivt ökade. Men avregleringen av kreditmarknaden som tog sin början under slutet av 1980-talet möjliggjorde för många hushåll, trots stigande priser, att få ett bostadslån med en relativt hög belåningsgrad och måttliga amorteringskrav. Helt amorteringsfria lån för vissa grupper blev vanligare. Även om inflationen var låg och amorteringstakten mer begränsad innebar den snabba prisutvecklingen att belåningsgraden snabbt föll och det egna kapitalet växte också för denna generation av förstagångsköpare.

Den ekonomiska och demografiska utvecklingen var särskilt snabb i några av landets tillväxtregioner medan tillväxten i andra delar av landet var betydligt svagare. Skillnaderna mellan stora och små arbetsmarknadsregioner ökade.

## Skilda världar – villkoren för dagens unga vuxna

För flera tidigare generationer har alltså förmögenhetsbildningen i bostaden varit omfattande trots begränsat eget sparande vid sidan av sparandet som genererats av boendet. 40-talisterna kunde dra fördel av hög inflation som drog upp bostadspriserna men samtidigt "amorterade" lånen och de hade dessutom full avdragsrätt för ränteutgifterna. 60-talisterna kunde få fördelaktiga amorteringsfria lån samtidigt som de reala bostadspriserna steg och snabbt sänkte deras belåningsgrader.

Mycket talar dock för att villkoren för de hushåll som föddes under 1990-talet och början av 2000-talet och nu etablerar sig på ägarmarknaden är skilda från de villkor som gällt för tidigare generationer. Det gäller flera fundamentala förutsättningar vid bostadsköp:

- den reala prisnivån för bostäder är högre än under tidigare decennier,
- återreglering av bolånemarknaden sedan år 2010: hushållen hindras både genom bolånetaket och genom KALP-prövningen från att förvärva bostäder med höga belåningsgrader,
- inflationstakten är lägre, även om de kortsiktigt varit höga under åren 2022 och 2023, vilket gör att den automatiska reala amorteringen av skulder sker i långsammare takt.

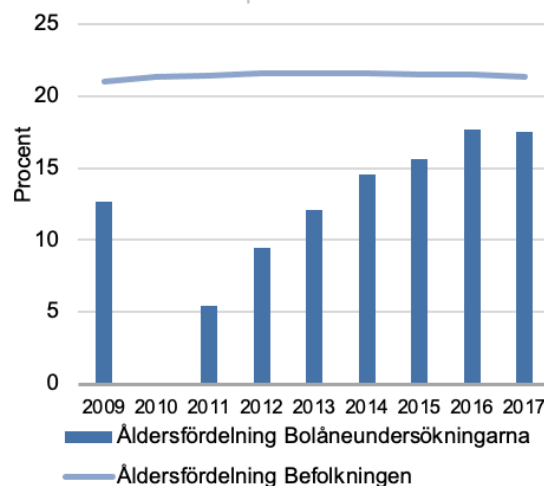
Kreditprövningen har skärpts betydligt det senaste decenniet jämfört med tidigare perioder. Sedan några år tillbaka har hushållens möjligheter att få ett bolån påverkats av en rad olika regelförändringar, de viktigaste är:

- Bolånetaket år 2010. Nya bolån får endast ges upp till 85 procent av marknadsvärdet. Ytterligare lånefinansiering måste ske med blancolån som har högre ränta och snabbare amorteringstakt än vanliga bostadslån.
- Amorteringskrav 1, år 2016. Alla bolån med en belåningsgrad över 50 procent ska amorteras löpande. Lån med en belåningsgrad över 70 procent ska amorteras med två procent per år och lån mellan 50 och 70 procent med en procent per år.
- Skuldkvotstak och skärpta Kvar-attleva-på-kalkyler, så kallade KALP-kalkyler, år 2016 - 2017. I dialog med Finansinspektionen skärpte bankerna sin kreditgivning genom ändring av

KALP-kalkyler där hushållen stress-testas med en ränta på 6 till 8 procent, tidigare var stressräntan i flera banker lägre. Dessutom började interna regler för skuldkvotstak tillämpas, dvs flera banker begränsade lånens storlek i relation till låntagarens inkomst, även om låntagarens återbetalningsförmåga bedömdes tillfredsställande i en KALP-kalkyl.

- Amorteringskrav 2, år 2018. I mars 2018 skärptes amorteringskravet ytterligare genom att lån där skuldkvoten, skuldens storlek i förhållande till hushållets bruttoinkomst, överstiger 450 procent, måste amorteras med ytterligare en procentenhet. Det betyder att lån med en belåningsgrad över 70 procent ska amorteras med 3 procent, lån med belåningsgrad mellan 50 och 70 procent med 2 procent och lån under 50 procent belåningsgrad med en procent per år.

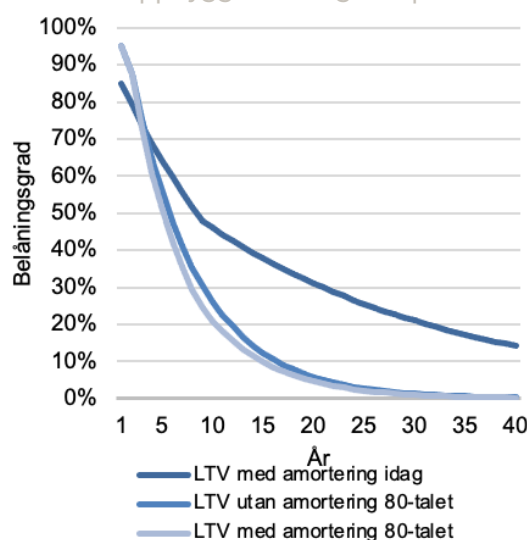
Åldersfördelning, andel unga under 30 år, procent



Figur 7.

Källa: Finansinspektionen.

Uppbyggnad av eget kapital



Figur 8.

Källa: Egna beräkningar.

Sammantaget innebär dessa regleringar att många hushåll inte klarar kreditprövningen. För det första måste hushållet ha en kontantinsats om 15 procent av köpeskillingen i sparkapital. Att detta i sig påverkat olika hushålls möjligheter att köpa en bostad och tvingat hushållen att spara alltmer, framgår av figur 7. Data från Finansinspektionen visar att andelen unga bland nya bolånetagare föll påtagligt när bolånetaket infördes år 2010, Finansinspektionen (2018). År 2009, före införandet av bolånetaket, var 12,6 procent av alla nya bolånetagare under 30 år. År 2011, ett år efter införandet, föll andelen till 5,5 procent. Andelen unga mer än halverades, trots att deras andel av befolkningen var oförändrad. Det tog fem år av ökat sparande innan andelen unga åter var på 2009 års nivå.

För det andra måste hushållet klara höga räntor och snabb amortering vid kreditprövningen. Hushåll som behöver ett relativt stort bolån i förhållande till sin inkomst måste klara en kreditprövning som testar hushållsekonomi mot en ränta på 6 till 8 procent och sedan en årlig amorteringstakt på upp till tre procent per år. Det innebär en kapitalutgift i KALP-kalkylen om upp till 11 procent. För många hushåll innebär en sådan årlig utgift att det belopp som banken vill att hushåll ska ha kvar att leva på blir för litet vilket i sin tur innebär att lånet inte beviljas. Det är en betydande skärpning av kreditvillkoren jämfört med tidigare. I praktiken kan därför färre hushåll upprätthålla sin bostadsefterfrågan om de inte ökar sitt sparkapital. Enda möjligheten för hushållen att upprätthålla sin förmåga att efterfråga samma typer av bostäder som före skärpningen av regelverket är att spara till en större kontantinsats.

Skillnaderna i villkor för uppbyggnaden av eget kapital i bostaden mellan tidigare och nuvarande generationer av debutanter på den ägda bostadsmarknaden, kan illustreras med en enkel kalkyl. Kalkylresultaten illustreras i figur 8.

Det egna kapitalet, eller nettoför-

mögenheten i bostaden om man så vill, består av skillnaden mellan marknadsvärdet på bostaden och lånets storlek. I takt med att bostaden stiger i värde och lånet amorteras, dels genom egna löpande amorteringsbetalningar, dels med hjälp av inflationen, ökar det egna kapitalet.

Under exempelvis 1970-talet kunde ett hushåll förvärva ett nytt småhus med hjälp av ett statligt topplån upp till ungefär 95 procent av produktionskostnaden eller köpeskillingen. Hushållet behövde då endast 5 procent i egen kapitalinsats, se figur 8. Incitamentet att spara före bostadsköpet var därmed mer begränsat än idag. Över tid ökade sedan bostadspriserna samtidigt som hushållet amorterade och den höga inflationstakten minskade lånets reala värde. Den samlade effekten av dessa processer innebär att det egna kapitalet ökade snabbt, inte minst på grund av inflationen som också drog upp de nominella bostadspriserna. Efter redan fem år hade belåningsgraden i förhållande till marknadsvärdet fallit till 50 procent. Halva värdet av bostaden tillföll alltså hushållet efter bara fem år.

Beräkningen över belåningsgraden idag, med dagens amorteringskrav, bygger på ett hushåll som tillåts låna 85% av bostadens värde. Hushållet påverkas dock av de nuvarande amorteringskraven och amorterar 3% av lånets initiala värde årligen. Värdeökningen beräknas till 2% och till det läggs även en inflation på 2%, vilket är Riksbankens långsiktiga mål för inflationen. Detta kan jämföras med ett hushåll som förvärvade en bostad i början av åttiotalet. Under den perioden påverkades både hushållet av stark värdetillväxt (8 procent) och hög inflation (8 procent). Oaktat om hushållet amorterade eller inte så hade hushållet, under dessa beräkningsförutsättningar, nått samma belåningsgrad på tolv till fjorton år som det beräknas ta 40 år för hushåll som förvärvade en bostad idag att nå.

Dagens förstagångsköpare möter sammanfattningsvis helat andra villkor än tidigare generationer:

- Som beskrivits ovan krävs för det första minst 15 procents kapitalinsats.
- För det andra är inflationens automatiska amortering betydligt långsammare. Trots att ett hushåll amorterar enligt nu gällande krav på först två till tre procent så länge belåningsgraden är över 70 procent, sedan en eller två procent ner till 50 procent, ökar det egna kapitalet betydligt långsammare än för tidigare generationer.
- För det tredje kan hushållen knappast räkna med en snabbare prisutveckling än kanske runt två till fem procent per år, eftersom räntenivån knappast kan bli särskilt mycket lägre än ca 2 till fem procent. Priserna kan därför på längre sikt maximalt förväntas växa i takt med den nominella inkomstutvecklingen.
- Med ett antagande om två procents inflation, två procents real prisutveckling och amortering enligt det nya reglerna tar det dubbelt så lång tid för nuvarande förstagångsköpare att komma ner i en belåningsgrad runt 50 procent, trots att den initiala belåningsgraden i räkneexemplet är lägre nu än tidigare, figur 8.

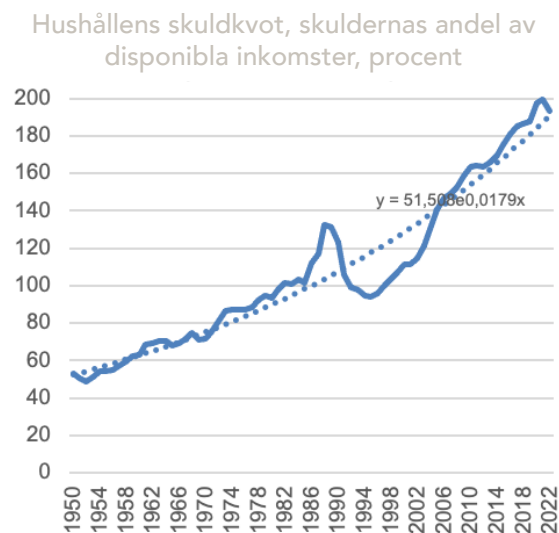
### Är dagens kreditrestriktioner motiverade?

Eftersom kreditrestriktionerna bidrar till att utestänga grupper av hushåll från bostadsmarknaden har de varit mycket omdiskuterade. Att exempelvis amorteringskraven hindrar unga från att kunna köpa en bostad har slagits fast i ett stort antal rapporter, inklusive i Finansinspektionens egna analyser, se exempelvis Finansinspektionen (2019) och Svensson (2019).

Under lång tid har statliga myndigheter hävdade att den så kallade skuldkvoten ökar och att detta skulle vara problematiskt och skapa risker för makroekonomin. Skuldkvoten mäts som ett års disponibla inkomster dividerat med den totala skulden i hushållssektorn. Men data visar att skuldkvoten ökat under mycket lång tid och att ökningen framför allt beror på att hushållens köpkraft ökar långsiktigt och det ger allt högre bostadspriser. När ett ungt hushåll köper en bostad av ett äldre hushåll eller ett hushåll som bott länge i sin bostad krävs ett större lån. Dessutom ökar successivt stocken av bostadsrätter och egna hem som finansieras av hushållen själva.

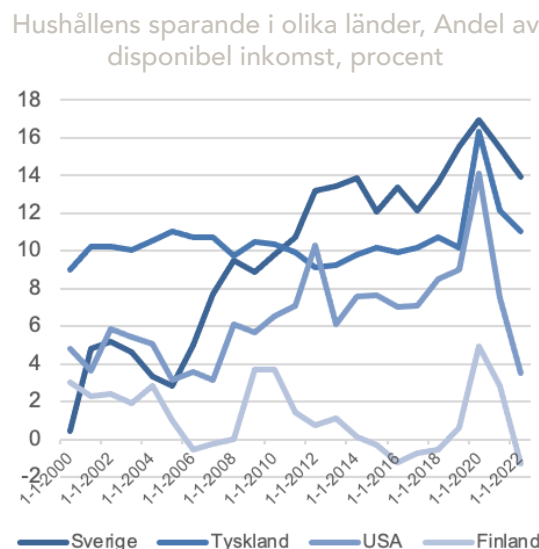
Sammantaget driver detta långsiktigt upp skuldkvoten. Skuldkvotens ökningstakt har dock varit relativt konstant runt 1,8 procent per år under mycket lång tid. De senaste decenniernas ökningstakt avviker inte nämnvärt från den långsiktiga trenden, se figur 9.

Finansinspektionens motiv för att införa det andra amorteringskraven 2018 har ifrågasatts i forskningsrapporter. Forsningen visar att skuldkvoten inte är ett relevant mått på makrorisker och att kreditrestriktionerna leder till undantärningseffekter och välfärdsluster för hushållen, Svensson (2020). Dessutom finns forskning som visar att hushåll som har höga fasta utgifter i högre grad än andra hushåll tenderar dra ner sin konsumtion vid ett inkomstbortfall. Amorteringskraven kan därför ur ett riskperspektiv vara kontraproduktiva. Vid en kris riskerar konsumtionen till och med att bli lägre med amorteringskrav än utan, Baker (2018).



Figur 9.

Källa: SCB och Evidens.



Figur 10.

Källa: Riksbanken.

Den avgörande frågan ur ett riskperspektiv är dock hur hushållens skuldbetalningsförmåga utvecklas vid stigande räntor och vilken motståndskraft hushållen har vid ett fall i bostadspriser. Finansinspektionens årliga stresstester av hushållens motståndskraft mot inkomstbortfall och prisfall på bostadsmarknaden visar på god motståndskraft och det är en mycket liten andel hushåll, för liten för att leda till kraftigt negativa makroekonomiska effekter, som får problem med skuldbetalningsförmågan eller ett värde som påtagligt understiger skuldens storlek vid en kris, Finansinspektionen (2023).

Forskningen har visat att de länder som fått större makroekonomiska problem och där dessa problem orsakats av bostadsmarknaden, präglats av ohållbar överkonsumtion före en kris, Svensson (2020). I exempelvis både Danmark och Storbritannien tycks konsumtionsfallet efter finanskrisen 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 då 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 sparkvoten som både historiskt hög och hög vid en internationell jämförelse, se figur 10.

Sammanfattningsvis finns goda skäl att utvärdera de införda kreditrestriktionerna. Inte minst det faktum att forskningsresultat visat att Finansinspektionens motiv för införandet av det andra amorteringskravet är tveksamma, kan antas ligga till grund för den statliga utredning om amorteringskraven som regeringen tillsatt under år 2023. Utredningen ska rapportera sina resultat under hösten 2024. Men i skrivande stund, januari 2024, gäller kreditrestriktionerna fortfarande fullt ut. Slutsatsen är därför att många unga hushåll har flera motiv att öka sitt sparande. Dagens förstagångsköpare behöver en högre kapitalinsats än tidigare generationer till följd av både högre reala priser och på grund av kravet på minst 15 procents kapitalinsats. Det kräver ett större sparande för att komma in på den ägda bostadsmarknaden.

Även med 15 procents kapitalinsats kan emellertid hushållens boendeutgifter bli alltför stora. För att få mer tilltalande boendeutgifter i form av lägre amorteringsutgifter och räntekostnader kan kapitalinsatsen och därmed sparandet behöva vara större på marknader med höga bostadspriser. Vilka sparbehov som uppstår om ett hushåll dels ska ha tillräckligt stor kapitalinsats, dels få rimliga boende- och amorteringsutgifter i förhållande till sin disponibla inkomst, diskuteras mer utförligt i nästa kapitel.



### 3. Sparbehov och sparandetider för olika hushåll och olika bostadsmarknader

Som visats önskar många unga hushåll äga en bostad. Samtidigt har stigande priser och ökad kreditreglering gjort det svårare. Som diskuterats i föregående kapitel krävs ett allt större sparkapital och större insats av eget kapital för att hushållen ska kunna etablera sig på den ägda marknaden. I detta kapitel analyseras och diskuteras hur stort sparkapital som krävs för etablering på olika lokala bostadsmarknader med olika prisnivåer. Hur stort sparkapital behöver unga bostadsdebutanter? Och hur skulle ett statligt startlån påverka spartiden?

#### Belåningsgrader och rimliga boendeutgiftsandelar

Behovet av eget kapital vid ett bostadsförvärv beror inte enbart på bolånetakets krav om 15 procent egen kapitalinsats. För många hushåll kan 85 procent lån innebära att ränte- och amorteringsutgifterna blir alltför höga i relation till hushållets inkomst. För att närmare förstå vilka boendeutgifter hushållen kan bära – och vilken belåningsgrad de därför "tål", kan data över boendeutgiftsandelar av disponibel inkomst studeras. SCB:s statistik över boendeutgiftsandelar är fördelade mellan ensam- och sammanboende med respektive utan barn för boendeformerna bostadsrätt, hyresrätt och äganderätt, tabell 5.

Boendeutgiftsandelar, spridning mellan grupper, procent

	Ensamboende		Sammanboende	
	med barn	utan barn	med barn	utan barn
BR	17-25	21-25	16-19	14-16
HR	29-39	30-34	19-23	20-24
ÄR	17-30	17-22	16-18	13-15

Tabell 5.

Källa: SCB, Boendeutgiftsandelar år 2021.

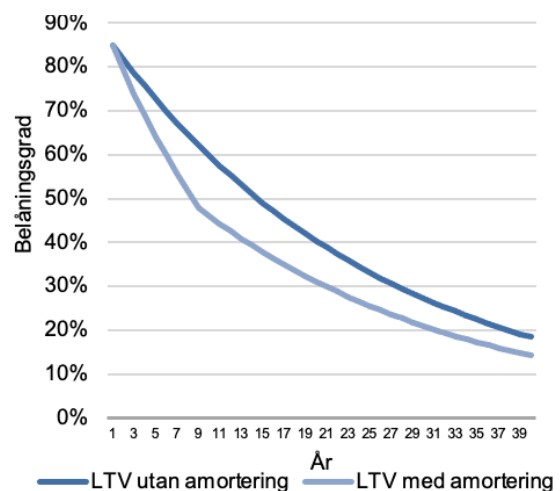
Figur 11.

Källa: Egna beräkningar.

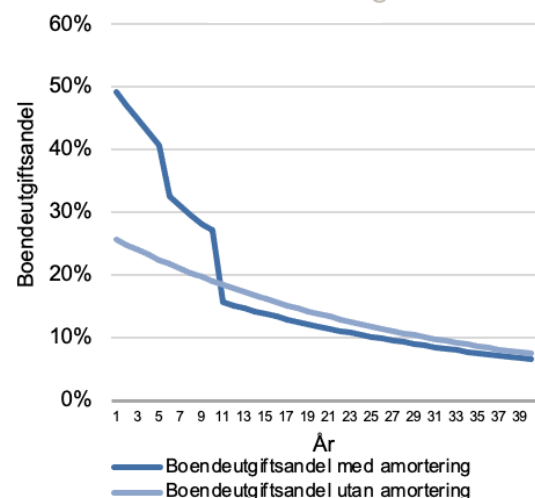
Figur 12.

Källa: Egna beräkningar.

Belåningsgrad med eller utan löpande amortering



Boendeutgiftsandel med eller utan amortering

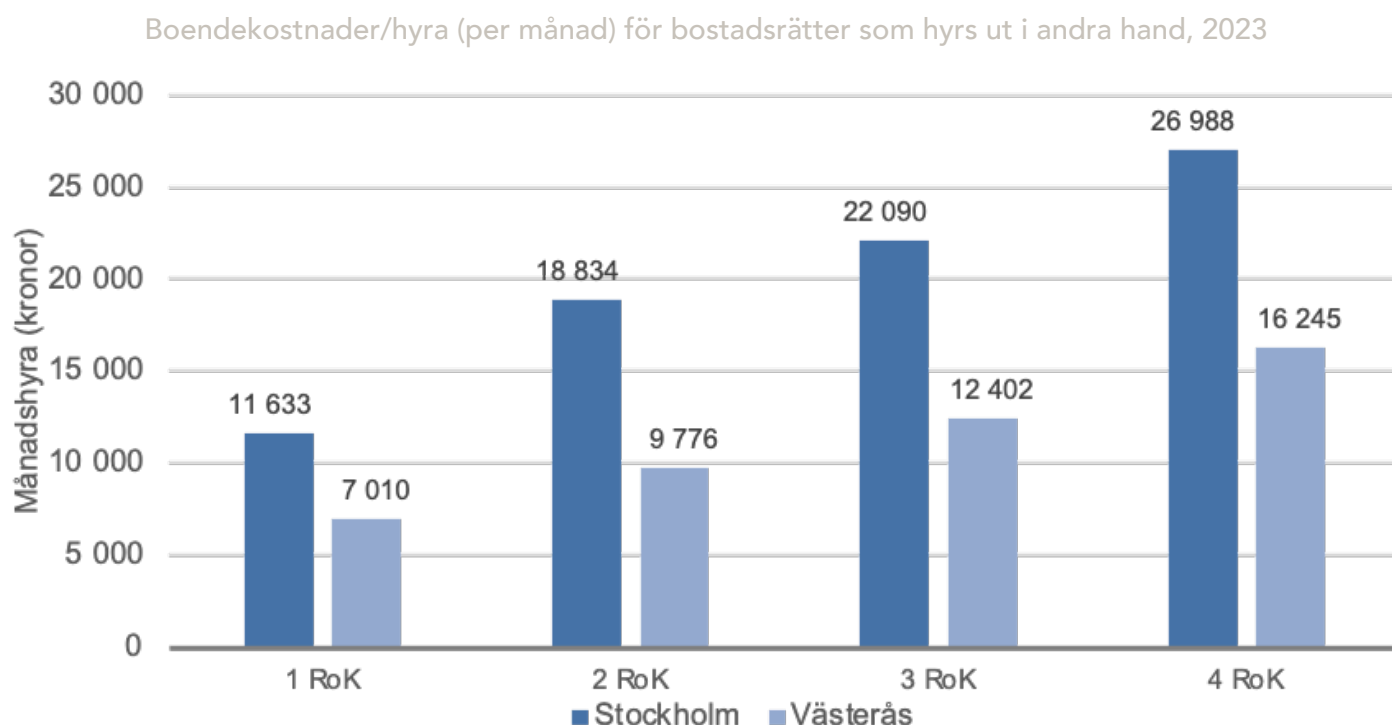


Som framgår av data accepterar ensamboende hushåll i bostadsrätt mellan 24 och 27 procent boendeutgiftsandel enligt SCB:s senast tillgängliga data. För sammanboende faller andelen till ca 15 procent om hushållet inte har barn. Ensamboende i hyresrätt tvingas acceptera högre boendeutgiftsandelar. Ensamboende i hyresrätt accepterar uppemot 33 till 36 procent. Med högre boendeutgiftsandelar blir tillvaron sett ur ett ekonomiskt perspektiv relativt torftig. I den fortsatta analysen används 35 procent som en övre gräns för vilka boendeutgiftsandelar ensamboende hushåll kan antas acceptera och för sammanboende används 25 procent som övre gräns.

Med utgångspunkt i accepterad boendeutgiftsandel kan behovet av insats av eget kapital beräknas. Kalkylen innebär helt enkelt att andelen eget kapital anpassas så att boendeutgiftsandelen, inklusive amorteringar enligt gällande amorteringskrav, inte överstiger 35 respektive 25 procent av disponibel inkomst. Kalkylen ger då vilket sparkapital som krävs på marknader med olika prisnivåer och för olika bostadsstorlekar.

Figur 13.

Källa: Qasa och Evidens.



Slutsatsen är att med gällande amorteringsregler och prisnivåer måste hushållen tillföra ett större eget kapital vid bostadsförvärvet för att boendeutgiftsandelen inte ska bli för hög. Med en lägre belånings-

Inte minst de införda amorteringskraven driver upp boendeutgiftsandelen för unga förstagångs köpare (och för andra grupper). Amorteringskraven påverkar därför indirekt sparbehovet eftersom en högre kapitalinsats mildrar kraven på löpande amortering. Med hjälp av en enkel kalkyl kan effekterna av amorteringskraven på boendeutgiftsandelen illustreras. I kalkylen antas att ett ensamboende hushåll med genomsnittsinkomst för unga vuxna i Stockholm förvärvar en etta i Stockholms kommun. Vidare antas att inflationen är två procent per år och att prisutvecklingen på bostaden är två procent per år.

Kalkylresultatet visar att hushållet som amorterar enligt nu gällande regelverk, initialt tre procent och därefter två respektive en procent, halverar belåningsgraden (då amorteringsfrihet inträder) efter ca 10 år, figur 11. Om hushållet i stället fått ett helt amorteringsfritt lån halveras lånets storlek efter ca 17 år. Ur ett makroperspektiv har denna skillnad ingen större betydelse. Däremot är skillnaderna i boendeutgiftsandelar betydande mellan amorteringsfrihet och det nu gällande amorteringstvånget, figur 12.

grad minskar behovet av amorteringar, boendeutgiftsandelen blir mer hanterbar och fler hushåll kan köpa en bostad i stället för att hyra. En större insats med eget kapital kräver dock att hushållen sparar tillräckligt.

## Krav på sparkapital på lokala bostadsmarknader

Med kunskap om prisnivåer och bostadsstorlekar samt genomsnittliga inkomstnivåer bland hushåll i åldrarna 20 till 30 år, där merparten är födda på 1990-talet, kan en kalkylmodell användas för att beräkna vilken storlek på insats av eget kapital som ger rimliga boendeutgifter.

Beroende på familjesituation – ensamstående, sammanboende och med eller utan barn – antas att efterfrågan på bostad ser lite olika ut. Fyra olika typhushåll studeras och kalkylen baseras på att hushållen efterfrågar en bostadsrätt i flerfamiljshus eller ett mindre småhus i form av ett radhus:

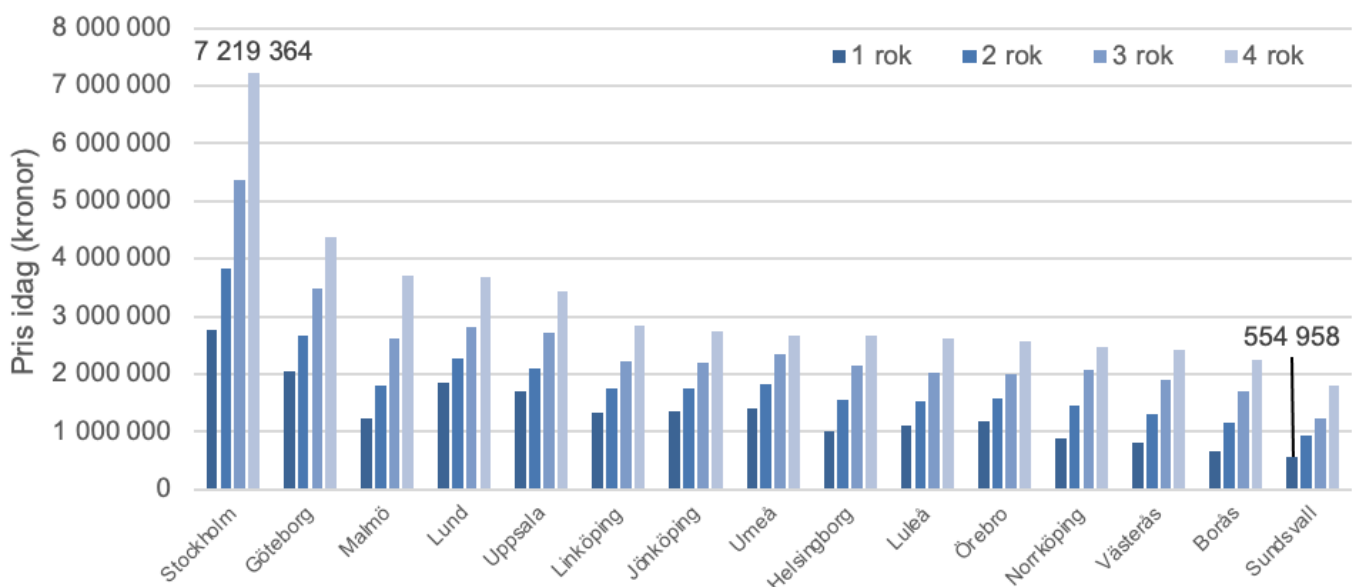
- Ensamboende unga (efterfrågar ett till två rum och kök)
- Sammanboende unga (efterfrågar två till tre rum och kök)
- Ensamboende med barn (efterfrågar tre till fyra rum och kök, varav fyra rum och kök också kan utformas som ett mindre småhus/radhus)
- Sammanboende med barn (efterfrågar tre till fyra rum och kök, varav fyra rum och kök också kan utformas som ett mindre småhus/radhus i antingen bostadsrätts- eller äganderättsform)

Analysen är gjord för ett antal olika marknader med skilda prisnivåer:

- Stockholm
- Göteborg
- Malmö
- Uppsala
- Linköping
- Västerås
- Örebro
- Helsingborg
- Norrköping
- Jönköping
- Umeå
- Lund
- Borås
- Sundsvall
- Luleå

Prisdata över bostadsrättsmarknaden visar att bostadspriserna är högst i Stockholm och Göteborg. Av de studerade marknaderna har Borås och Sundsvall de lägsta priserna, figur 14. I Stockholm kostar hösten 2023 ett rum och kök ca 2,8 miljoner kronor, i Göteborg ca 2,1 miljoner kronor och i Malmö ca 1,2 miljoner kronor. De billigaste ettorna finns i Borås och Sundsvall där de kostar 670 000 respektive 554 958 kronor.

Genomsnittet av alla prisobservationer för bostadsrätter, pris idag (kr)



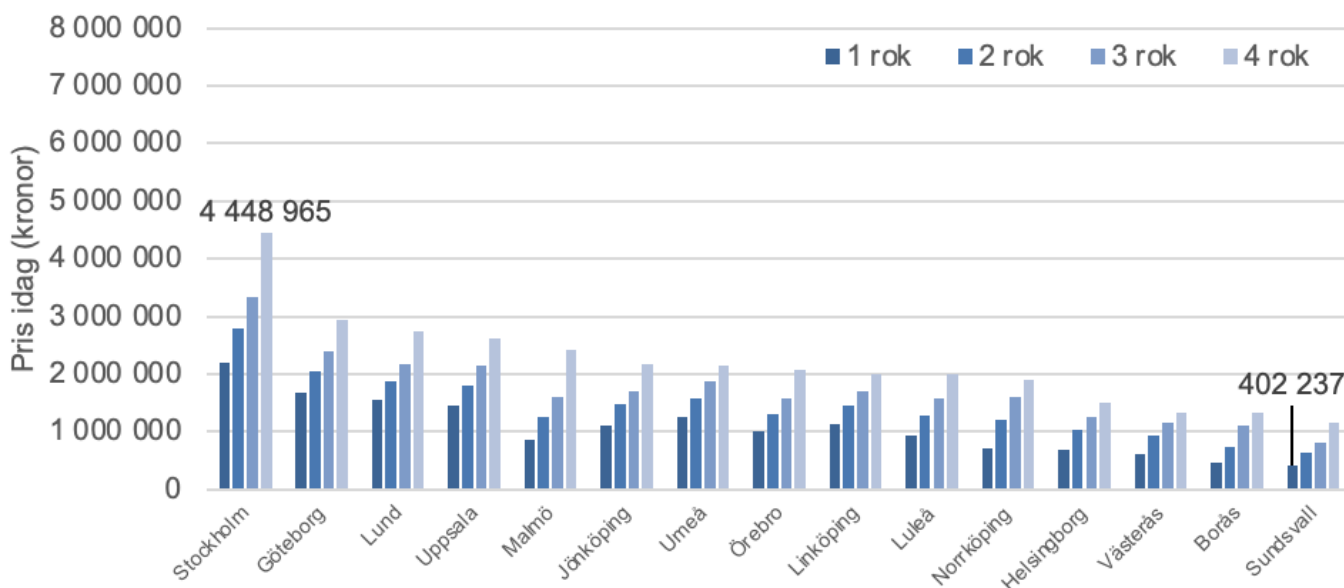
För många förstagångsköpare är det mer relevant att studera utbudet med lite lägre priser än genomsnittspriser. Av figur 15 framgår genomsnittspriser i den nedre kvartilen av prisdistribution (genomsnittet av

de 25 procentens lägsta priserna). Då sjunker priserna för ett rum och kök i Stockholm till 2,2 miljoner kronor, i Göteborg till 1,7 miljoner kronor och i Borås och Sundsvall till 670 000 respektive 400 000 kronor.

Figur 14.

Källa: Värderingsdata.

Genomsnittet av prisobservationerna i den första kvartilen för bostadsrätter, pris idag (kr)



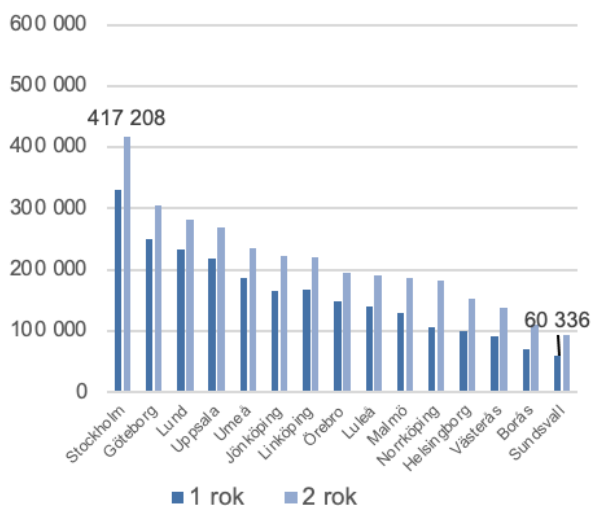
Figur 15.

Källa: Värderingsdata.

För att kunna förvärva en bostad innebär bolånetaket 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 16 och

17. För att kunna förvärva ett rum och kök i exempelvis Linköping måste hushållet ha ett sparkapital om minst 170 000 kronor och för att kunna köpa tre rum och kök 260 000 kronor.

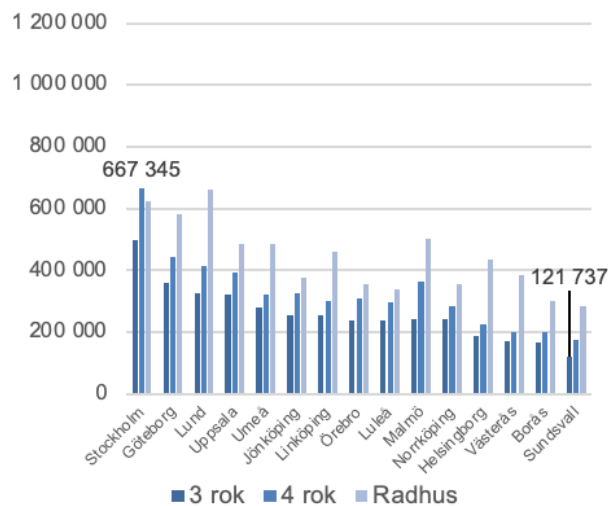
Genomsnittlig kontantinsats (15%) för ensamboende utan barn (20-30 år), prisobservationerna i första kvartil



Figur 16.

Källa: Värderingsdata.

Genomsnittlig kontantinsats (15%) för sammanboende med barn (25-35 år), prisobservationerna i första kvartil

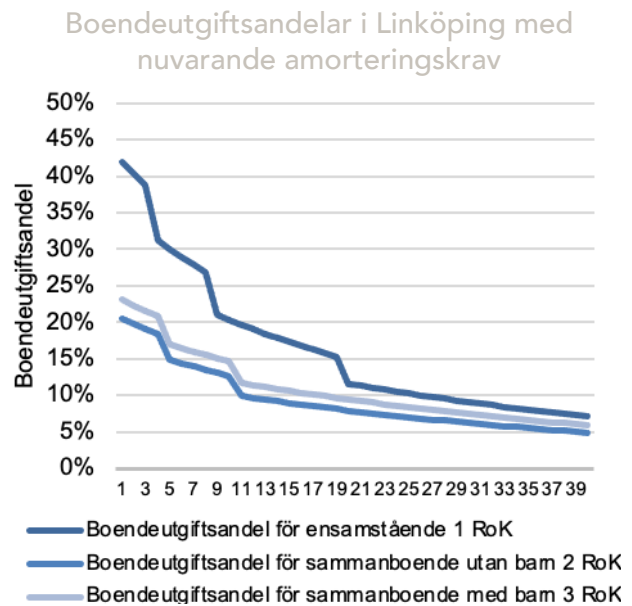
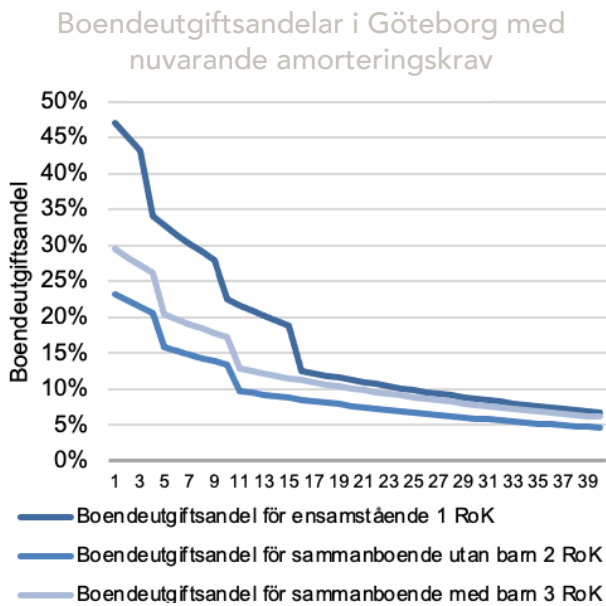


Figur 17.

Källa: Värderingsdata.

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 både Göteborg och Linköping blir boendeutgiftsandelarna höga. I Linköping blir initialt boendeutgiftsandelnen drygt 40 procent av disponibel inkomst för ensamboende som köper en etta, vid en belåningsgrad om 85

procent, se figur 18 och 19. För att hushållet ska få en rimligare ekonomisk situation kan boendeutgiftsandelnen behöva sänkas till ca 35 procent, vilket fortfarande är en hög andel jämfört med nationella genomsnitt. Men en boendeutgiftsandel om 35 procent kräver att den egna kapitalinsatsen är högre än 15 procent, den måste öka till 29 procent eller från 229 000 till 413 000 kronor, se tabell 5.



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.

Figur 18.

Källa: Egna beräkningar.

Figur 19.

Källa: Egna beräkningar.

Kommun	Eget kapital baserad på pris-observationerna i den första kvartilen, 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		
Borås	71 175	85%	71 175	1 117	517
Göteborg	250 644	64%	594 771	9 336	4 324
Helsingborg	101 089	85%	101 089	1 587	735
Jönköping	164 676	85%	164 676	2 585	1 197
Linköping	168 239	81%	210 314	3 301	1 529
Luleå	140 420	85%	140 420	2 204	1 021
Lund	232 854	42%	893 917	14 031	6 498
Malmö	129 646	85%	129 646	2 035	942
Norrköping	107 112	85%	107 112	1 681	779
Örebro	149 555	85%	149 555	2 347	1 087
Stockholm	331 028	66%	741 514	11 639	5 390
Sundsvall	60 336	85%	60 336	947	439
Umeå	187 605	61%	486 181	7 631	3 534
Uppsala	219 519	59%	598 213	9 390	4 349
Västerås	92 338	85%	92 338	1 449	671

Tabell 6. 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. Beräkningarna baseras på den genomsnittliga prisnivån för första kvartilens priser.

Tabell 6 visar belåningsgrad och sparbehov för förvärv av ett rum och kök vid maximalt 35 procent boendeutgiftsandel för ensamboende utan barn. Ränta på lånet antas att vara 5 procent före avdrag och amortering 2 procent. Genomsnittlig årsavgift har räknats med i boendeutgiften. I beräkningen av sparbehoven på fem och tio års sikt antas att sparkapitalet har en löpande förräntning om i genomsnitt 3 procent per år. Dessutom visas en nulägesbild för sparbehov per månad. Sparbehovet är på hushållsnivå.

Resultatet från kalkylmodellen visar att sparbehoven är omfattande i storstadsregionerna Stockholm och Göteborg. Om spartiden ska begränsas till tio år i Stockholm, dvs om hushållet börjar spara när det fyllt 20 och sparar till 30 års ålder, krävs ett månadssparande om ca 5 400 kronor per månad för att lånets storlek och amorteringar enligt gällande regler inte ska ge högre boendeutgiftsandelar än 35 procent av disponibel inkomst. Ska spartiden begränsas till fem år krävs ett månads-sparande om 11 600 kronor per månad. I praktiken är det 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. I andra kommuner är dock priserna lägre. I exempelvis Jönköping innebär ett lån med en belåningsgrad om 85 procent en boendeutgiftsandel som blir mer hanterbar och det nödvändiga sparandet faller till ca 1 200 kronor per månad vid tio års sparande eller 2 600 vid fem år sparande.

Också i regionstäderna Linköping och Umeå måste hushållet öka insatsen av eget kapital utöver vad bolånetaket kräver. I Umeå krävs ett sparande på ca 3 500 kronor per månad om sparhorisonten är 10 år. Delvis beror det på att en stor andel av unga hushåll är studenter och har lägre inkomster. För förvärvsarbetande unga vuxna blir sparbehoven därför något lägre.

I Malmö, Västerås, Luleå, Örebro, Helsingborg, Borås 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 400 och 1 000 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.

Också sammanboende unga vuxna måste spara för att kunna köpa en bostad. För denna grupp är dock den accepterade boendeutgiftsandelen lägre. I kalkylen används 25 procent som en övre gräns. Men eftersom de i normalfallet har mer än en 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 i stället för ett rum och kök begränsad, en tvåa kostar inte dubbelt så mycket som en etta. I tabell 7 redovisas sparbehoven enligt kalkylmodellen för ett ungt sammanboende par som förvärvar en bostadsrätt om två rum och kök.

För denna grupp kan de unga paren låna upp till bolånetaket på de flesta marknaderna utan att få en allt för hög boendeutgiftsandel. Undantaget är studentorterna där inkomsterna är låga. Om sparkapitalet ska genereras på 10 års sikt måste paret spara ca 2 400 till 3 000 kronor i månaden i både Göteborg och Stockholm. I regionstäderna varierar samma sparbehov mellan 700 och 2 000 kronor i månaden. I studentorterna är sparbehovet högre, eftersom många unga har mycket låga inkomster.

En hushållsgrupp som har betydligt större svårigheter att finansiera och därmed spara till en passande bostad är ensamboende med barn. De har endast en inkomst men behöver en stor bostad för att familjen inte ska vara trångbodd. Beräkningarna visar att det endast är i Borås, Sundsvall och Västerås som hushållen kan låna upp till bolånetaket på 85 procent. På resterande marknader ger en så hög belåningsgrad en hög boendeutgiftsandel. För att en ensamboende med barn ska kunna efterfråga tre rum och kök i Stockholm måste sparandet under tio års tid uppgå till hela 14 500 kronor per månad, se tabell 8. I Göteborg är motsvarande sparbelopp 10 600 kronor per månad. Också i regionstäder måste denna hushållsgrupp ha ett stort sparande, ofta från 4 000 till 8 000 kronor i månaden. Det är uppenbart att denna grupp har det svårt att köpa en bostad med nuvarande priser och regelverk.

För den unga familjen som är sammanboende med barn har också svårt att spara ihop till en kontantinsats för ett litet småhus (radhus) som ger rimliga boendeutgiftsandelar. Det krävs ett omfattande sparande och på ett flertal marknader ger

Kommun	Eget kapital baserad på pris-observationerna i den första kvartilen, LTV 85 procent, kronor	Belåningsgrad och eget kapital boendeutgiftsandel 25 procent		Sparbehov per månad, 5 års sparande, kronor	Sparbehov per månad, 10 års sparande, kronor
		Belåningsgrad, procent	Eget kapital, kronor		
Borås	111 248	85%	111 248	1 746	809
Göteborg	305 666	84%	327 678	5 143	2 382
Helsingborg	153 510	85%	153 510	2 410	1 116
Jönköping	222 861	85%	222 861	3 498	1 620
Linköping	219 754	85%	219 754	3 449	1 597
Luleå	191 618	85%	191 618	3 008	1 393
Lund	281 692	65%	662 816	10 404	4 818
Malmö	187 503	85%	187 503	2 943	1 363
Norrköping	182 007	85%	182 007	2 857	1 323
Örebro	195 000	85%	195 000	3 061	1 417
Stockholm	417 208	85%	417 467	6 553	3 035
Sundsvall	96 766	85%	93 766	1 472	682
Umeå	235 484	83%	270 661	4 248	1 967
Uppsala	269 129	83%	310 021	4 866	2 254
Västerås	139 009	85%	139 099	2 182	1 010

ett lån om 85 procent av köpeskillingen en hög boendeutgiftsandel

I exempelvis Stockholm, Malmö, Lund, Uppsala och Umeå och Göteborg krävs ett mycket högt tioårigt sparande, från 10 000 till nästan 19 000 kronor i månaden, se tabell 9. Att studentorterna redovisar det största sparbehovet beror på att det finns en stor grupp studenter i den valda åldersgruppen 25 till 35 år och att dessa hushåll har låga inkomster. För att få en tillräckligt låg boendeutgiftsandel krävs då en låg belåningsgrad och därmed ett stort sparkapital. På andra marknader är det prinsnivån som är problemet. I Stockholm och Göteborg krävs en boendeutgiftsandel om 25 procent att lånet begränsas till ca 50 till 65 procent av köpeskillingen. Slutsatsen är att många unga familjer troligen måste acceptera högre boendeutgiftsandelar av disponibel inkomst för att förverkliga drömmen om ett eget boende.

## Scenarier för räntenivåer och bostadspriser

Beräkningarna i tabellerna ovan är baserade på en räntenivå för den rörliga bolåneräntan om ca 5 procent (minus fullt skatteavdrag). Med nuvarande konjunkturscenarier är det inte troligt att räntenivån blir högre än så, även om räntenivån kan

kvarligga på denna nivå under en längre tid.

För att översiktligt analysera hur sparbehoven förändras vid ett annat räntescenario har beräkningar också gjorts för en lägre räntenivå om 3,5 procent, se tabell 10. En sådan räntenivå är konsistent med en styrränta på ca två till tre procent. Med lägre räntenivå blir boendeutgifterna lägre till följd av lägre räntekostnader, men det är samtidigt högst troligt att bostadspriserna blir högre.

Med dessa förutsättningar blir det lite lättare för ett ensamstående ungt hushåll att spara ihop till en bostad om ett rum och kök vid en konstant boendeutgiftsandel om 35 procent. Visserligen blir lånebehovet lite större än vid högre ränte- och lägre prinsnivå. Men eftersom den faktiska boendeutgiften minskar krävs inte lika stor insats av eget kapital för att hålla nere boendeutgiftsandel till 35 procent. Jämfört med fem procents ränta (tabell 6) som gav ett sparbehov om 4 400 kronor i månaden i tio år vid köp av ett rum och kök i Stockholm, sjunker motsvarande sparbehov till 3 500 kronor. Behovet av egen kapitalinsats minskar från ca 740 000 kronor till ca 475 000 kronor, trots högre prinsnivå.

**Tabell 7. 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. Beräkningarna baseras på den genomsnittliga prinsnivån för första kvartilens priser.**

Kommun	Eget kapital baserad på pris-observationerna i den första kvartilen, 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		
Borås	164 531	84%	178 544	2 802	1 298
Göteborg	360 362	40%	1 452 481	22 798	10 558
Helsingborg	188 496	66%	430 388	6 755	3 129
Jönköping	254 552	58%	718 096	11 271	5 220
Linköping	256 544	60%	686 793	10 780	4 992
Luleå	237 992	62%	599 382	9 408	4 357
Lund	327 182	40%	1 307 191	20 518	9 502
Malmö	241 781	53%	749 531	11 765	5 448
Norrköping	241 983	55%	731 553	11 483	5 318
Örebro	237 981	59%	655 804	10 294	4 767
Stockholm	499 097	40%	1 989 202	31 223	14 460
Sundsvall	121 737	85%	121 737	1 911	885
Umeå	281 295	47%	989 393	15 530	7 192
Uppsala	320 909	47%	1 127 163	17 692	8 194
Västerås	172 643	85%	172 643	2 710	1 255

**Tabell 8. Belåningsgrad och sparbehov för förvärv av tre 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. Beräkningarna baseras på den genomsnittliga prisnivån för första kvartilens priser.**

Kommun	Eget kapital baserad på pris-observationerna i den första kvartilen, LTV 85 procent, kronor	Belåningsgrad och eget kapital boendeutgiftsandel 25 procent		Sparbehov per månad, 5 års sparande, kronor	Sparbehov per månad, 10 års sparande, kronor
		Belåningsgrad, procent	Eget kapital, kronor		
Borås	300 673	85%	300 673	4 719	2 186
Göteborg	583 369	50%	1 941 077	30 468	14 110
Helsingborg	434 031	64%	1 036 736	16 273	7 536
Jönköping	376 663	75%	619 362	9 722	4 502
Linköping	459 713	61%	1 179 945	18 521	8 577
Luleå	340 432	82%	410 453	6 443	2 984
Lund	661 087	41%	2 593 656	40 711	18 854
Malmö	501 239	49%	1 698 779	26 664	12 349
Norrköping	355 893	80%	471 421	7 400	3 427
Örebro	356 247	77%	535 530	8 406	3 893
Stockholm	623 519	65%	1 464 934	22 994	10 649
Sundsvall	284 208	85%	284 208	4 461	2 066
Umeå	484 730	54%	1 485 918	23 323	10 801
Uppsala	485 477	57%	1 401 190	21 993	10 186
Västerås	384 296	74%	659 812	10 357	4 796

**Tabell 9. Belåningsgrad och sparbehov för förvärv av tre 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. Beräkningarna baseras på den genomsnittliga prisnivån för första kvartilens priser.**



Kommun	Eget kapital baserad på pris-observationerna i den första kvartilen, 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		
Borås	73 272	85%	73 272	1 150	533
Göteborg	259 906	77%	402 589	6 319	2 927
Helsingborg	106 658	85%	106 658	1 674	775
Jönköping	168 088	85%	168 088	2 638	1 222
Linköping	170 722	85%	170 722	2 680	1 241
Luleå	144 557	85%	144 557	2 269	1 051
Lund	245 684	50%	824 085	12 935	5 990
Malmö	136 789	85%	136 789	2 147	994
Norrköping	111 991	85%	111 991	1 758	814
Örebro	151 401	85%	151 401	2 376	1 101
Stockholm	342 831	79%	474 450	7 447	3 449
Sundsvall	63 433	85%	63 433	996	461
Umeå	189 742	75%	320 036	5 023	2 326
Uppsala	223 720	72%	422 061	6 625	3 068
Västerås	94 286	85%	94 286	1 480	685

**Tabell 10. Belåningsgrad och sparbehov för förvärv av ett rum och kök vid 35 procents boendeutgiftsandel, men en ränta om 3,5 procent och högre bostadspriser. I beräkningen av sparbehoven på fem och tio års sikt antas att sparkapitalet har en löpande förräntning om i genomsnitt 3 procent per år. Beräkningarna baseras på den genomsnittliga prisnivån för första kvartilens priser.**

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 mer än 10 000 kronor beroende på vilken bostadstyp och vilket hushåll det gäller, även vid ett relativt långsiktigt sparande. Det ger ett årligt sparbehov givet en tioårig spartid på många lokala bostadsmarknader om ca 10 000 för ensamboende som efterfrågar en mindre bostad på en regional marknad till mer än 100 000 kronor per år för att kunna köpa en större bostad i storstadsregionerna. I storstäderna och på studentorterna är det ett sparbehov som vida överstiger det genomsnittliga sparatet bland unga vuxna.

Bankernas uppgifter om det genomsnittliga sparatet bland unga vuxna är relativt samstämmiga. Enligt Nordea sparar unga mellan 20 och 30 år cirka 970 kr per person per månad, alltså 11 700 kr per år. Unga mellan 25 och 35 år sparar cirka 1 170 kr per person per månad, alltså

cirka 14 000 kr per år. Enligt Avanza sparar unga mellan 20 och 30 år cirka 1 100 kr per person per månad, alltså cirka 13 000 kr per år. Unga mellan 25 och 35 år sparar cirka 1 220 kr per person per månad, alltså cirka 14 600 kr per år. Sammantaget ger det ett nuvarande genomsnittligt sparande enligt tabellerna 11 och 12.

Slutsatsen är att dagens unga generation har ett stort sparbehov, för att kunna åtnjuta samma boendestandard och långsiktigt attraktiva boendeutgifter som tidigare generationer.

Årligt genomsnittligt hushållssparande	Utan barn (20-30 år)	Utan barn (20-30 år)
Ensamboende	12 300 kr	14 300 kr
Sammanboende	24 600 kr	28 600 kr

Genomsnittligt sparande, andel av disponibel inkomst	Utan barn (20-30 år)	Utan barn (20-30 år)
Ensamboende	5,3%	4,7%
Sammanboende	4,7%	4,7%

**Tabell 11.**

Källa: Nordea och Avanza

**Tabell 12.**

Källa: SCB, Nordea och Avanza samt Evidens.

Kommun	Eget kapital, LTV 95%, kronor	Totalt lån, bolån och startlån		Boendeutgift utan amortering		Boendeutgift med amortering		Sparbehov per månad	
		Startlån (10%), kronor	Bolån (85%), kronor	Boendeutgift per månad, kronor	Boendeutgiftsandel, procent	Boendeutgift per månad, kronor	Boendeutgiftsandel, procent	Sparbehov, 5 års sparande, kronor	Sparbehov, 10 års sparande, kronor
Borås	23 725	47 450	403 325	4 501	21%	4 580	22%	372	172
Göteborg	83 548	167 096	1 420 316	9 427	45%	9 706	46%	1 311	607
Helsingborg	33 696	67 393	572 836	5 548	25%	5 660	25%	529	245
Jönköping	54 892	109 784	933 164	6 756	34%	6 939	35%	862	399
Linköping	56 080	112 159	953 352	6 723	38%	6 910	39%	880	408
Luleå	46 807	93 613	795 714	6 192	35%	6 349	36%	735	340
Lund	77 618	155 236	1 319 506	8 863	58%	9 122	59%	1 218	564
Malmö	43 215	86 431	734 663	6 019	29%	6 163	29%	678	314
Norrköping	35 704	71 408	606 969	5 282	27%	5 401	27%	560	260
Örebro	49 852	99 704	847 480	6 592	34%	6 759	35%	782	362
Stockholm	110 343	220 685	1 875 823	11 207	45%	11 574	47%	1 732	802
Sundsvall	20 112	40 224	341 901	4 421	23%	4 488	23%	316	146
Umeå	62 535	125 070	1 063 093	7 562	45%	7 770	47%	982	455
Uppsala	73 173	146 346	1 243 941	8 282	47%	8 525	49%	1 149	532
Västerås	30 779	61 558	523 246	5 137	25%	5 239	25%	483	224

**Tabell 13. Belåningsgrad och sparbehov för förvärv av ett rum och kök i första priskvartilen, med en ränta om 5 procent och tillämpning av ett statligt startlån. Beräkningen visar resultat både med amortering och med amorteringsfrihet. I beräkningen av sparbehoven på fem och tio års sikt antas att sparkapitalet har en löpande förräntning om i genomsnitt 3 procent per år. Beräkningarna baseras på den genomsnittliga prisnivån för första kvartilens priser.**

## Effekter av ett statligt startlån

Frågan är hur sparbehoven påverkas av en reform med startlån, eftersom ett sådant system bygger på att hushållet bidrar med en mindre kontantinsats än i dagens system. Det skulle rimligen särskilt gynna unga vuxna som har en god inkomst men saknar sparkapital?

Det finns ett färdigutrett förslag som innebär att ett så kallat statligt startlån införs. Förslaget har tagits fram i en statlig utredning, SOU (2022:12). Förslaget innebär att en bank kan låna ut ytterligare tio procent av en bostads marknadsvärde, utöver bolånetaket om 85 procent. Det betyder att ett hushåll med startlån skulle kunna låna 95 procent och endast tillföra fem procent i egen kapitalinsats. Fördelen med ett sådant statligt garanterat startlån är att kontantinsatsen blir lägre, vilket innebär att sparandetiderna blir kortare och att fler därför kan köpa en bostad.

För att undersöka hur ett startlån påverkar boendeutgiftsandelar och spartider har beräkningar gjorts för bostadsförvärv med hjälp av ett startlån. I utredningsförslaget är startlånen begränsade till maximalt 250 000 kronor per person. Beräkningarna i tabell 13 omfattar ensamboende som köper ett rum och kök i det

lägre prissegmentet.

Resultatet visar att sparbehoven med ett startlån blir lägre än med dagens villkor och spartiderna kortas därmed väsentligt. När hushållen endast behöver spara ihop till fem procent av köpeskillingen behöver exempelvis ett hushåll i Stockholm spara ihop till en kapitalinsats om 114 000 kronor. Behovet av sparande under fem år begränsas då till ca 1 700 kronor per månad, jämfört med 11 600 kronor per månad med nuvarande villkor (tabell 6). Med den höga belåningsgraden blir dock boendeutgifterna i form av räntekostnader och amorteringsutbetalningar i Stockholm relativt höga och boendeutgiftsandelen blir 40 procent av den disponibla inkomsten. På ytterligare några marknader blir boendeutgiftsandelen högre än 35 procent med ett startlån. Det gäller de två storstäderna Stockholm och Göteborg (41 %) med höga bostadspriser samt studentorterna Lund (53%), Umeå (41%) och Uppsala (42%), där de unga och ofta studerande hushållens inkomster är låga. På dessa orter är det därför troligt att efterfrågan på bostäder skulle riktas mot miljöer lite längre bort från de centrala delarna där prisnivån är lägre och därför skulle ge mer rimliga boendeutgiftsandelar. På övriga marknader blir sparbehoven mindre och spartiderna kortare än med nuvarande villkor och boendeut-

Kommun	Eget kapital, LTV 95%, kronor	Totalt lån, bolån och blancolån		Boendeutgift med endast bolån		Boendeutgift med blacolån	
		blacolån (10%), kronor	Bolån (85%), kronor	Boendeutgift per månad, kronor	Boendeutgifts- andel, procent	Boendeutgift per månad, kronor	Boendeutgifts- andel, procent
Borås	23 725	47 450	403 325	4 363	21%	4 980	24%
Göteborg	83 548	167 096	1 420 316	8 940	42%	11 112	53%
Helsingborg	33 696	67 393	572 836	5 351	24%	6 227	28%
Jönköping	54 892	109 784	933 164	6 435	32%	7 863	40%
Linköping	56 080	112 159	953 352	6 396	36%	7 854	44%
Luleå	46 807	93 613	795 714	5 919	33%	7 136	40%
Lund	77 618	155 236	1 319 506	8 410	55%	10 428	68%
Malmö	43 215	86 431	734 663	5 767	27%	6 891	33%
Norrköping	35 704	71 408	606 969	5 074	26%	6 002	30%
Örebro	49 852	99 704	847 480	6 302	32%	7 598	39%
Stockholm	110 343	220 685	1 875 823	10 563	43%	13 432	54%
Sundsvall	20 112	40 224	341 901	4 304	22%	4 826	25%
Umeå	62 535	125 070	1 063 093	7 197	43%	8 823	53%
Uppsala	73 173	146 346	1 243 941	7 855	45%	9 757	56%
Västerås	30 779	61 558	523 246	4 957	24%	5 757	28%

giftsandelarna vid köp med startlån blir lägre än 35 procent. Givet att ett förslag till startlån skulle kompletteras med en initial amorteringsfrihet de första åren för själva startlånet mellan 85 och 95 procent av köpeskillingen, skulle boendeutgiftsandelen sjunka något och ge ca en till tre procentenheter lägre boendeutgiftsandelar.

Som framgått av beräkningarna krävs ett omfattande sparkapital för att kunna köpa en bostad, särskilt på storstadsregionernas bostadsmarknader. Ett system med startlån kan jämföras med dagens villkor där unga hushåll utan tillräckligt sparkapital kan tvingas ta ett blacolån för att finansiera ett lånebehov som överstiger 85 procent. Ett blacolån är ett lån utan säkerhet i bostaden och har därför en högre räntekostnad och en snabb amortering. I tabell 14 undersöks hur stor boendeutgiftsandel ett hushåll får som köper ett rum och kök med blacolån. Sparbehovet är detsamma som i fallet med startlån, fem procent av köpeskillingen. Men boendeutgiftsandelen blir väsentligt högre till följd av snabb amortering av blacolånet och en hög ränta. I beräkningarna antas blacolånet amorteras med 10 procent per år och räntan har satts till 8 procent.

Med ett startlån skulle boendeutgiften vid ett köp av en etta i det lägre prissegmentet i Stockholm bli ca 10 000 kronor per månad enligt tabell 12. Det gav en boendeutgiftsandel på ca 40 procent.

Men med ett blacolån, som utan tillgång till startlån kan vara en förutsättning för att överhuvudtaget göra köpet, stiger boendeutgiften till 13 400 kronor per månad, vilket ger en boendeutgiftsandel om hela 54 procent. Startlånet har således en relativt stor positiv effekt på hushållens möjligheter att köpa en bostad jämfört med om hushållet tvingas ta ett blacolån.

Slutsatsen av beräkningarna är sammanfattningsvis att ett startlån kraftigt minskar behovet av eget kapital och därför också kräver ett lägre månatligt sparande. På de studerade marknaderna skulle det räcka med ett sparande från ca 400 (Borås) till lite mer än 1 700 kronor (Stockholm) per månad under fem år. Startlånen ger också väsentligt lägre boendeutgiftsandelar jämfört med ett blacolån. Därmed skulle fler hushåll kunna köpa sin första bostad. I studentorterna och de båda storstadskommunerna Stockholm och Göteborg ger dock även ett startlån fortsatt relativt höga boendeutgiftsandelar. I storstadsregionerna innebär det att hushållen rimligen söker en bostad i ett prisläge som är lägre än i de två storstadskommunerna, exempelvis i kranskommunerna, för att få ner boendeutgiftsandelens.

**Tabell 14.**  
**Boendeutgift för förvärv av ett rum och kök i första priskvartilen med hjälp av blacolån, med en ränta om 5 procent för bolån upp till 85 procent av köpeskillingen och en ränta om 8 procent samt 10 procents amortering för blacolånet från 85 till 95 procent av köpeskillingen. Beräkningarna baseras på den genomsnittliga prisnivån för första kvartilens priser.**

Kommun	Eget kapital, LTV 90%, kronor	Bolån (90%), kronor	Årsavgift, kronor	Boendeavgift per månad, kronor	Boendeavgiftsandel, procent av disponibel inkomst	Sparbehov per månad, 5 års sparande	Sparbehov per månad, 10 års sparande
Borås	47 450	427 050	30 172	4 472	21%	745	345
Göteborg	167 096	1 503 864	29 160	9 323	44%	2 623	1 215
Helsingborg	67 393	606 533	32 708	5 506	25%	1 058	490
Jönköping	109 784	988 056	25 900	6 687	34%	1 723	798
Linköping	112 159	1 009 431	24 321	6 653	38%	1 760	815
Luleå	93 613	842 521	27 269	6 134	34%	1 469	680
Lund	155 236	1 397 124	28 350	8 766	57%	2 437	1 128
Malmö	86 431	777 878	28 798	5 965	28%	1 357	628
Norrköping	71 408	642 673	27 504	5 238	27%	1 121	519
Örebro	99 704	897 332	29 008	6 530	34%	1 565	725
Stockholm	220 685	1 986 165	23 584	11 069	45%	3 464	1 604
Sundsvall	40 224	362 013	32 838	4 396	23%	631	292
Umeå	125 070	1 125 628	27 895	7 484	45%	1 963	909
Uppsala	146 346	1 317 114	25 840	8 190	47%	2 297	1 064
Västerås	61 558	554 026	30 708	5 098	24%	966	447

**Tabell 15. Beläningsgrad och sparbehov för förvärv av ett rum och kök vid 35 procents boendeavgiftsandel och ett bolånetak om 90 procent. I beräkningen av sparbehoven på fem och tio års sikt antas att sparkapitalet har en löpande förräntning om i genomsnitt 3 procent per år. Beräkningarna baseras på den genomsnittliga prisnivån för första kvartilens priser.**

## Höjt bolånetak

I januari 2024 föreslog regeringen att bolånetaket skulle kunna höjas från dagens 85 procent till 90 procent. En sådan reform innebär att behovet av eget kapital minskar med fem procentenheter jämfört med dagens regler. På så sätt minskar också hushållens sparbehov.

Ett ungt hushåll som planerar att köpa ett rum och kök i Stockholms kommun behöver med ett högre bolånetak och en spartid om ca fem år, spara ca 3 500 kronor per månad, se tabell 15. Samtidigt blir boendeavgiftsandel av disponibel inkomst relativt hög, runt 45 procent. Den viktigaste effekten av ett höjt bolånetak är att fler hushåll på kortare tid kan spara ihop till kontantinsatsen. Jämfört med dagens situation med ett bolånetak om 85 procent minskar behovet av månadssparande från 5 200 kronor per månad till 3 500 kronor per månad. Det 90-procentiga bolånetaket ger dock en högre boendeavgiftsandel, då dagens regler innebär en större kontantinsats och som därmed begränsar boendeavgiftsandel till 43 procent i Stockholm. I Göteborg minskar sparbehovet från 3 900 kronor per månad under fem år till 2 600 kronor per månad, men ger en boendeavgiftsandel om 44 procent jämfört med dagens 42 procent. Motsvarande minskningar i Malmö är från 2 000 till 1 400 och i Upp-

sala från 3 400 till 2 300 kronor per månad. Ett högre bolånetak skulle primärt hjälpa unga hushåll med lite högre inkomster som kan hantera en lite högre boendeavgiftsandel men som har ett begränsat sparkapital.

## Sammanfattande kommentarer

Det är uppenbart att dagens unga vuxna möter helt andra villkor för inträde på bostadsmarknaden än tidigare generationer. Realt högre bostadspriser i kombination med regleringar som både kräver en relativt stor kontantinsats och amorteringstakter på två till tre procent innebär att många unga vuxna får svårt att köpa sin första bostad. Hushållens möjligheter att köpa en bostad begränsas antingen av att de saknar ett sparkapital om 15 procent av köpeskillingen, eller att amorteringskraven ger en alltför hög boendeavgift för att hushållen ska få en hållbar ekonomi.

Beräkningarna visar att det krävs ett mycket omfattande sparande om de unga hushållen ska kunna köpa en liten bostadsrätt. I Stockholm och Göteborg krävs ett månadssparande som är orealistiskt stort för de flesta unga vuxna, runt 10 000 kronor per månad med fem års spartid och runt 5 000 kronor i månaden vid ett sparande under tio år. Men också i många

Marknad	Nuvarande villkor, 35 procents boendeutgiftsandel			Statligt startlån	
	Krav på sparande per månad, fem år	Krav på sparande per månad, tio år	Krav på sparande per månad, fem år	Krav på sparande per månad, tio år	Boendeutgiftsandel med startlån, procent av disponibel inkomst
Borås	1 117	517	372	172	22%
Göteborg	9 336	4 324	1 311	607	46%
Helsingborg	1 587	735	529	245	25%
Jönköping	2 585	1 197	862	399	35%
Linköping	3 301	1 529	880	408	39%
Luleå	2 204	1 021	735	340	36%
Lund	14 031	6 498	1 218	564	59%
Malmö	2 035	942	678	314	29%
Norrköping	1 681	779	560	260	27%
Örebro	2 347	1 087	782	362	35%
Stockholm	11 639	5 390	1 732	802	47%
Sundsvall	947	439	316	146	23%
Umeå	7 631	3 534	982	455	47%
Uppsala	9 390	4 349	1 149	532	49%
Västerås	1 449	671	483	224	25%

regionstäder krävs ett stort sparande, från ca 1 500 till ca 4 000 kronor per månad vid ett tioårigt sparande och betydligt högre belopp om spartiden begränsas till fem år. För studentorterna blir sparkraven särskilt höga till följd av att många unga vuxna studerar och har låga inkomster. Med låg inkomst krävs en lägre belåningsgrad, det vill säga större kontantinsats, för att boendeutgiften ska begränsas till 35 procent av den disponibla inkomsten. För Lund, Uppsala och Umeå blir sparbehovet mycket högt.

Men det finns möjligheter att minska behovet av sparande för unga. Med ett statligt startlån som innebär att den egna kontantinsatsen begränsas till fem procent av köpeskillingen, minskar sparbehovet betydligt. På samtliga studerade marknader klarar de unga hushållen att spara ihop till kontantinsatsen med ett månadssparande under fem år om ca 700 till drygt 1 700 kronor per månad beroende på marknad.

Startlånen ger emellertid högre boendeutgiftsandelar, eftersom belånings-

graden med startlån är högre, 95 procent, vilket ger högre ränte- och amorteringsutgifter. I storstäderna och på universitetsorterna ger det boendeutgiftsandelar om mellan 40 och 50 procent. Utbudet av studentbostäder mildrar dock effekterna på många studieorter, där bostadsförsörjningen kan lösas med studentbostäder under studietiden. Efter studietiden får hushållen högre inkomster när de börjar förvärsarbete, vilket sänker boendeutgiftsandelen betydligt.

I Storstadskommunerna är det inte primärt inkomstnivåerna som ger höga boendeutgiftsandelar med startlån, utan prisnivån. För att undvika alltför höga boendeutgifter i storstadskommunerna kommer därför troligen efterfrågan på bostäder med startlån i stället riktas mot områden med något lägre prisnivåer, exempelvis kranskommunerna runt de båda storstadskommunerna. På så sätt kommer startlånga hushållen också i storstadsregionerna bättre förutsättningar för att köpa sin första bostad.

**Tabell 16. Sparbehov för förvärv av ett rum och kök med och utan startlån. Beräkningarna baseras på den genomsnittliga prisnivån för första kvartilens priser.**

# Referenser

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

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

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

Finansinspektionen (2018). FI-analys nr 12. Bolånetaket har dämpat hushållens skulder. Stockholm, april 2018.

Finansinspektionen (2019). FI-analys nr 19. Unga vuxnas ställning på bostadsmarknaden. Stockholm, november 2019.

Finansinspektionen (2023). Den svenska bolånemarknaden 2023, Stockholm, mars 2023.

Hyresgästföreningen (2023). Unga vuxnas boende 2023, november 2023.

Sandelin och Södersten (1978). Betalt för att bo, Rabén och Sjögren, Stockholm 1978.

SOU (2022:12). Startlån till förstagångsköpare av bostad. Betänkande av utredningen om Förslag för att underlätta för förstagångsköpare på bostadsmarknaden. Stockholm 2022.

Svensson (2019). Amorteringskraven: Felaktiga grunder och negativa effekter, Stockholms Handelskammare, 2019.

Svensson (2020). Macroprudential Policy and Household Debt: What is Wrong with Swedish Macroprudential policy? Nordic Economic Policy Review, 2020.

