Unga utestängs från bostadsmarknaden:

**Bolånetaket måste förändras**

**Med oro för hushållens skuldsättning infördes bolånetaket i oktober 2010. Redan då riktades stark kritik mot dess negativa effekter.** **Fortfarande, tre år senare, råder uppenbara problem med minskad rörlighet på bostadsmarknaden. Dessutom riskerar en hel generation att utestängas från att köpa sin egen bostad.**

**Nu måste Finansinspektionen göra något åt bolånetakets 15-procentsfälla.**

Tre år efter bolånetakets införande ställde vi frågan till mäklare i Mäklarringen, från norr till söder, om dess effekter. Resultatet visar att bolånetaket fortfarande sätter käppar i hjulen för de som för första gången ska köpa en bostad. Dessutom minskar rörligheten på bostadsmarknaden. Kritiken framfördes redan för två år sedan efter en omfattande undersökning gjord av Mäklarsamfundet– men ännu har ingen förändring skett.

**Inget bostadsköp trots stadig inkomst**

Du är ung, har fått ditt första jobb och har nu en stadig inkomst varje månad. Visst låter det som bra förutsättningar för att köpa din egen bostad? Tyvärr är det långt ifrån så enkelt. För trots att du troligtvis har en mer ordnad ekonomi än många andra och utan större ansträngning skulle klara månadskostnaden så är det inte lätt att göra entré som bostadsägare.

Störst är problemen i storstäderna. Här kostar en genomsnittlägenhet 3,75 miljoner kronor. Med bolånetaket ger detta ett krav på att kunna stoppa in 562 500 kronor från egen ficka. Om vi utgår från svenskens medelsparande på cirka 9 000 kronor per år, blir uträkningen svindlande. Cirka 60 år tar det att spara ihop bara till handpenningen! Även den mest envetna spararen får svårt att ens halvera tiden.

I och kring mindre orter är marknaden mer osäker. Utanför tätorterna är antalet bostadsaffärer färre, här finns i de allra flesta fall inte heller lika många potentiella köpare. Ett faktum som också påverkar bankerna och även här gör dem mer restriktiva i sin utlåning. Med andra ord är inte ett lägre pris på bostaden någon garanti för att kunna ta sig över de eftertraktade 15 procenten.

**En lösning med nya problem**
I slutet av november kom regeringens rapport om skuldsättning i kreditsamhället. Den visar att skuldsättningen hos svenskarna är lägre än förväntat. Ur det perspektivet verkar alltså bolånereglerna fungera. Dessvärre kvarstår problemet för de unga och för förstagångsköparna. Även om de med råge kan klara av månadskostnaden på ett bolån ända upp i miljonklassen så sätter låneansökansprocessen stopp redan innan den börjat när det tar närmare 60 år att spara ihop bara till insatsen.

Idag tvingas många därför att hitta kapital till handpenning på annat håll. Det bedöms till exempel vara lika vanligt att finansiera handpenningen till en bostadsaffär med lån från familj och vänner som från opålitliga kreditinstitut. Största delen kommer dock av vinster från tidigare försäljning. Det är en del av problemet – de som inte redan äger har inte råd att köpa nytt. Den andra delen av samma problem är att bankerna, tack vare höjt bolånetak och strängare regler, också ställer krav på försäljning av befintlig bostad innan lån beviljas för en ny. Denna oreda vållar inte bara stora problem för de som redan äger en bostad. För den som för första gången ska köpa, och faktiskt har råd, kan köpprocessen bli oerhört lång.

**Mer flexibelt bolånetak ett måste**

När bolånetaket infördes riktades skarp kritik mot dess negativa konsekvenser. När tre år nu har gått kan vi se att kritiken var befogad. Att hushållen inte tillåts låna mer än 85 procent av bostadens värde har till viss del lugnat ned bostadsmarknaden. Men det råder heller inget tvivel om att allt fler unga tvingas bort från att köpa sin egen bostad. Detta trots ordnad ekonomi och stabil månadsinkomst. Reglerna kring bolånetaket är både stelbenta och omoderna.

Nu är det hög tid att Finansinspektionen gör reglerna mer flexibla. Annars riskerar vi att utestänga en hel generation från bostadsmarknaden.

Mats Limnefelt VD för Mäklarringen

**För mer information vänligen kontakta:

Mats Limnefelt**
VD Mäklarringen
E-post: mats.limnefelt@maklarringen.se. Telefon: 08-703 25 10 / 0705-94 38 89.