



WSP

HSB
- Ungas möjlighet att köpa en bostad

WSP Advisory, Januari 2019



Sammanfattande slutsatser

1. De kreditrestriktioner som införts de senaste åren har medfört att inträdeshindren för nya på bostadsmarknaden ökat väsentligt. En grupp som drabbas är unga vuxna vars lönenivåer ännu inte är så höga att de på många håll kan komma ifråga för att få låna ens till en liten lägenhet. Utöver restriktionerna är bankernas Kvar-Att-Leva-På-kalkyler mycket svåra att klara av för unga vuxna.
2. Det egna kapital (sparpengar etc.) som krävs för att köpa en nyproducerad etta på de lokala marknader vi undersökt varierar mellan 175 000 och 340 000 kr. Med det sparbeteende som unga har idag skulle det ta i genomsnitt tio år för en ung person att spara ihop till dessa belopp. Tiden varierar mellan lokala marknader.
3. Den fasta månadslön som krävs för att få låna till en nyproducerad etta på de lokala marknaderna varierar mellan 27 780 och 33 630 kr. Med dessa förutsättningar har endast 18 % av unga i åldern 20-34 år möjlighet att köpa en etta – givet att de har kontantinsatsen.
4. Nedgången i byggandet det senaste året kan vi inte förklara med de traditionella variablerna som styr byggandets utveckling. Om vi gör scenarier över byggandets utveckling framöver och antingen antar att vi bosparar mer eller att kreditrestriktionerna får full kraft blir skillnaderna slående – ökad kreditgivning och sparande hos hushållen ger ett tre gånger så högt byggande som motsatsen.
5. Bättre förutsättningar att spara till en bostad påverkar utbudet på marknaden, men enligt beräkningarna påverkas efterfrågan på nyproduktion endast marginellt – i genomsnitt ca 5 %.
6. Om vi däremot förändrar KALP-kalkylerna med andra kalkylräntor eller drar ner kapitalkravet (bolånetaket) ökar antalet unga hushåll som kan efterfråga en nybyggd liten bostad betydligt. En kalkylränta på 5 % skulle få ytterligare 130 000 unga vuxna att kunna efterfråga en bostad i och med kravet på månadslön skulle sjunka med ca 9 %. En sänkning av kravet på eget kapital från 15 % till 5 % skulle innebära att den genomsnittliga spartiden skulle sjunka till under 3 år. Samtidigt skulle lånebehovet öka, med resultatet att kravet på månadslön skulle öka med 1 500 kr.
7. En lättnad av kalkylräntan i KALP-kalkylerna ihop med ett lägre krav på eget kapital skulle således få store effekter på unga vuxnas möjlighet att efterfråga passande bostäder.

Bakgrund och frågeställningar

Högre bostadspriser och strängare kreditregleringar har skapat allt högre hinder att ta sig in på bostadsmarknaden. Hindren är särskilt höga för unga som för första gången ska skaffa ett eget boende. De har svaga kunskaper om bostadsmarknaden och bostadsekonomi. De har ofta inte kontakter som de kan utnyttja för att få fördelar på marknaden. De har inte tillräckligt lång kötid för att komma ifråga för att bli erbjudna ett hyreskontrakt i första hand. Och de har inte tillräckligt kapital för att köpa en bostad. De lösningar som finns till förfogande är dyra andrahandsboenden vilket gör möjligheterna att spara lägre. Deras osäkra och låga inkomster gör både sparande och lånemöjligheter svårare.

HSB Riksförbund genomförde i början av 2018 en undersökning kring unga vuxnas inställning till avdragsgillt bosparande. Undersökningen visade att införandet av en sådan sparmodell i Sverige skulle främja ett ökat sparande och att de som skulle spara mest relativt sin inkomst är de med lägre inkomst. Kostnaderna för staten skulle vara relativt låga.

HSB vill nu gå ett steg längre i analysen och studera hur stöd till bosparande, och statliga startlån skulle påverka olika bostadsmarknader runt om i Sverige. Frågan är om det skulle kunna påverka även nyproduktionsnivåerna.

Sedan den första rapporten kom har det andra amorteringskravet införts och därmed har svårigheterna att ta sig in på bostadsmarknaden ökat än mer. WSP ska nu undersöka hur effekterna kan komma att se ut i ett antal kommuner runt om i Sverige.

Ungas möjlighet att klara de löpande kostnaderna för sitt boende är beroende av inkomsten

Unga vuxna har olika strategier för att ta sig in på bostadsmarknaden. Många bor under långa tider i andra- och tredjehandsbostäder etc. Det är ofta relativt dyrt, men de prioriterar det eftersom de efterfrågar framför allt vissa lägen.

Unga som kan tänka sig att bo lite mindre centralt har bättre förutsättningar att hitta en hyreslägenhet med eget kontrakt. De som studerar på högskoleorterna får ofta svårt att hitta boende om de väntar till terminsstarterna. De som kan tänka sig att betala en extra månadshyra i t.ex. juli månad har betydligt bättre förutsättningar att hitta ett boende.

Många unga sänker sina krav på såväl ytstandard och övrig standard i bostäderna för att få tillgång till en bostad där de vill bo. De bor trångt, delar många på en bostad och bor i bostäder utan tillgång till eget kök och/eller hygienutrymmen.

En strategi som blivit vanligare är att söka en partner att bo ihop med i stället för att starta vuxenlivet på egen hand. Att köpa en bostad tillsammans gör det lättare att få det att gå ihop ekonomiskt. Det kan dock vara en riskabel strategi då många förhållanden inte håller och man kan bli tvungen att sälja bostaden vid en tidpunkt som inte är ekonomiskt fördelaktig. Att själv ha rådighet över när bostaden ska säljas kan vara avgörande för om det blir en vinst med möjlighet att satsa på ett nytt boende eller en förlust som kan följa med i den fortsatta boendekarriären.

I beräkningarna nedan har vi räknat med att en ung vuxen efterfrågar en liten bostad för eget bruk.

WSPs beräkningar av unga vuxnas möjlighet att efterfråga en första bostad på 21 lokala bostadsmarknader

WSP har en beräkningsmodell för att analysera olika hushållsgruppers möjlighet att finansiera bostadsköp på lokala bostadsmarknader enligt dagens regelverk. Denna modell används för att studera behov av förändrade lösningar för finansiering. Vi använder oss av aktuell prisstatistik för såväl successionsbostäder som för normal nyproduktion, statistik över inkomstnivåer i den aktuella regionen samt Finansinspektionens och Konsumentverkets beräkningar och krav som berör köp av bostad.

Idag får man inte låna pengar utan en egen kontantinsats motsvarande 15 % av bostadens marknadsvärde (pris). Detta kallas i dagligt tal "bolånetak". Vi vet att unga vuxna idag löser detta på olika sätt. Undersökningar visar att det blir allt vanligare att en förälder eller annan anhörig står som medlåntagare och att blanco-lånen ökar och antas användas för att klara kontantinsatsen.

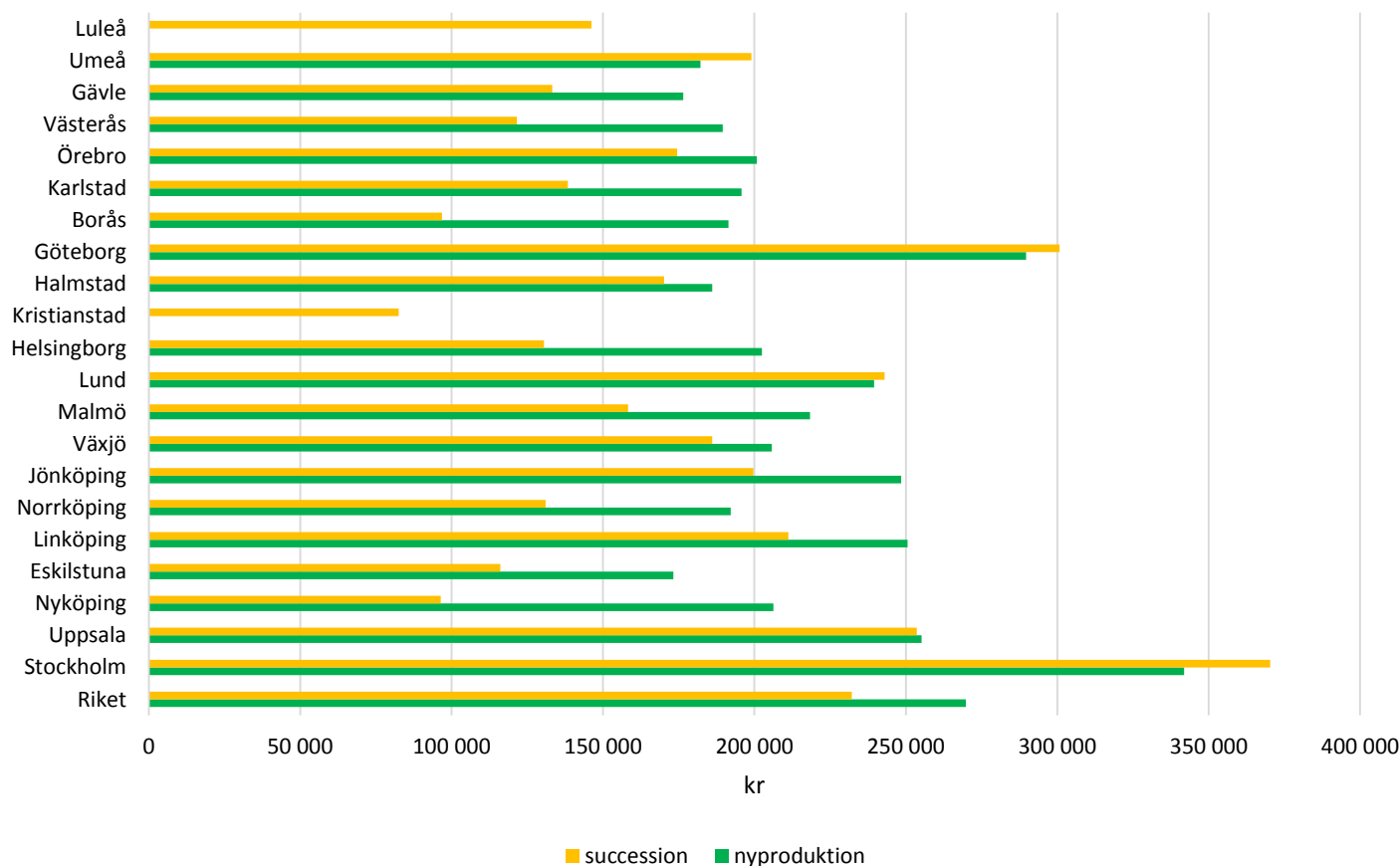
Beräkningarna utgår från att 15 % kontantinsats finns tillgänglig och att resterande 85 % behöver lånas.

Beräkningarna resulterar i vilken lönenivå som krävs för att en person precis ska ha råd att köpa en etta på respektive lokal marknad – givet att 15 % av köpesumman finns tillgänglig kontant. I nästa del av rapporten problematiserar vi tillgången till denna summa.

Källor till beräkningarna är:

- Finansinspektionens och bankernas Kvar-att-leva-på-kalkyler (KALP).
- Sammanräknad förvärvsinkomst 2016 för åldern 20-34 år, enligt SCB.
- Prisuppgifter från Booli Pro avser sålda lägenheter under perioden 2017-11-01-2018-10-31. Data visas ej om det är under 10 observationer (vilket är fallet för nyproduktion i Kristianstad och Luleå).

Kontantinsats (15% av köpeskillingen) som krävs för att köpa en etta på de lokala marknaderna



Storstäderna Stockholm och Göteborg har den högsta prisnivån och där krävs i dessa beräkningar en högre insats för en successions- etta än för en nyproducerad etta. Normalt kan man förvänta sig det omvända. Priserna avser det senaste året då en del nyproduktionsprojekt har sänkt sina prisnivåer. Det kan också vara så att de nybyggda ettorna i genomsnitt ligger i områden med lägre prisnivå än genomsnittet för succession.

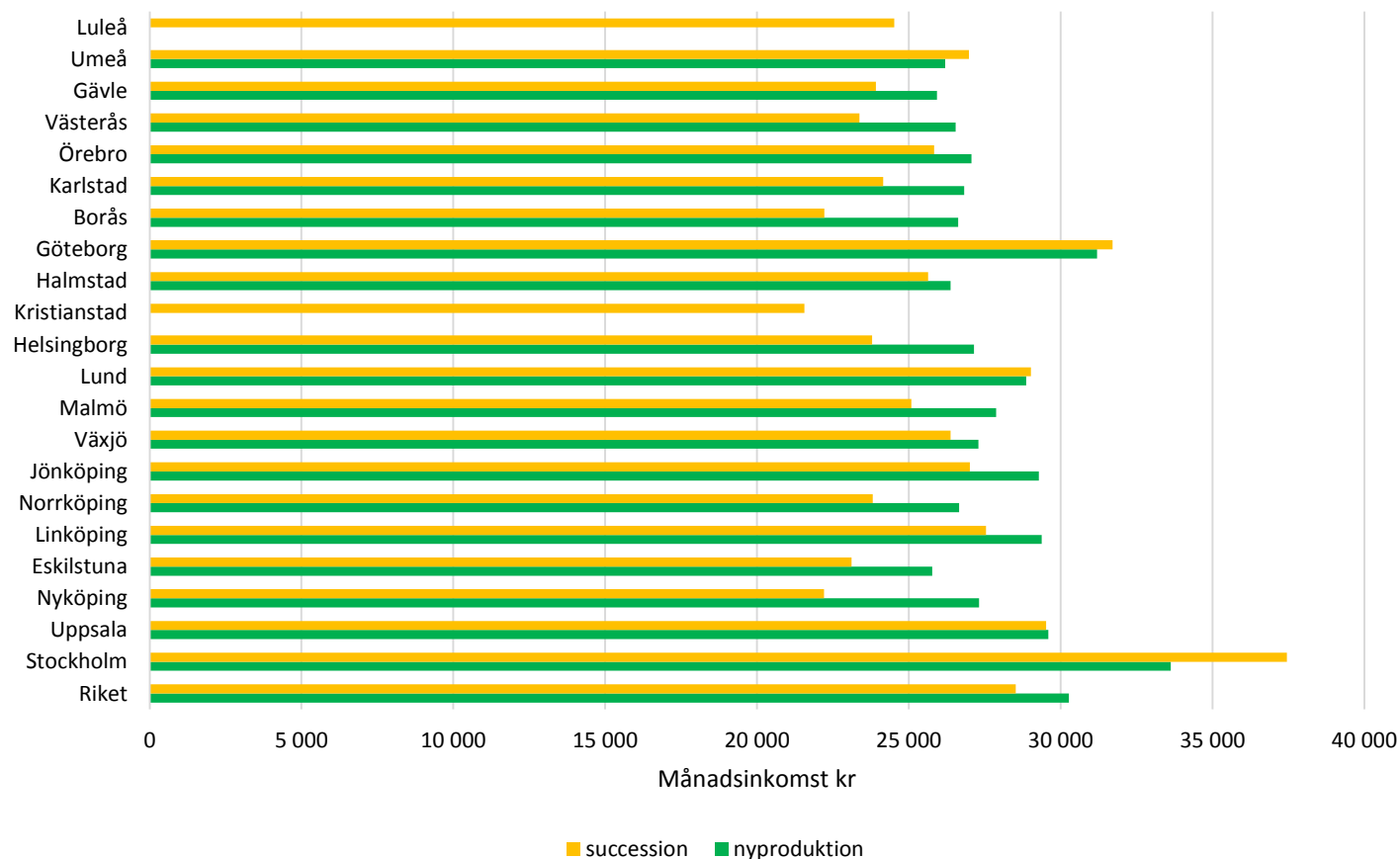
I universitetsstäderna Uppsala, Lund och Umeå krävs i princip lika hög insats för successionen och för nyproduktionen.

I Borås och Nyköping krävs dubbelt så hög insats för nyproduktion som för successionen.

I Kristianstad och Luleå har det byggts för få ettor under ett år, för att kunna dra slutsatser av underlaget.

Källa: FI, SCB, Booli Pro, WSP

Inkomst som krävs för att få låna till köpeskillingen (85%) för att köpa en etta på de lokala marknaderna (under förutsättning att man har 15 % kontantinsats)

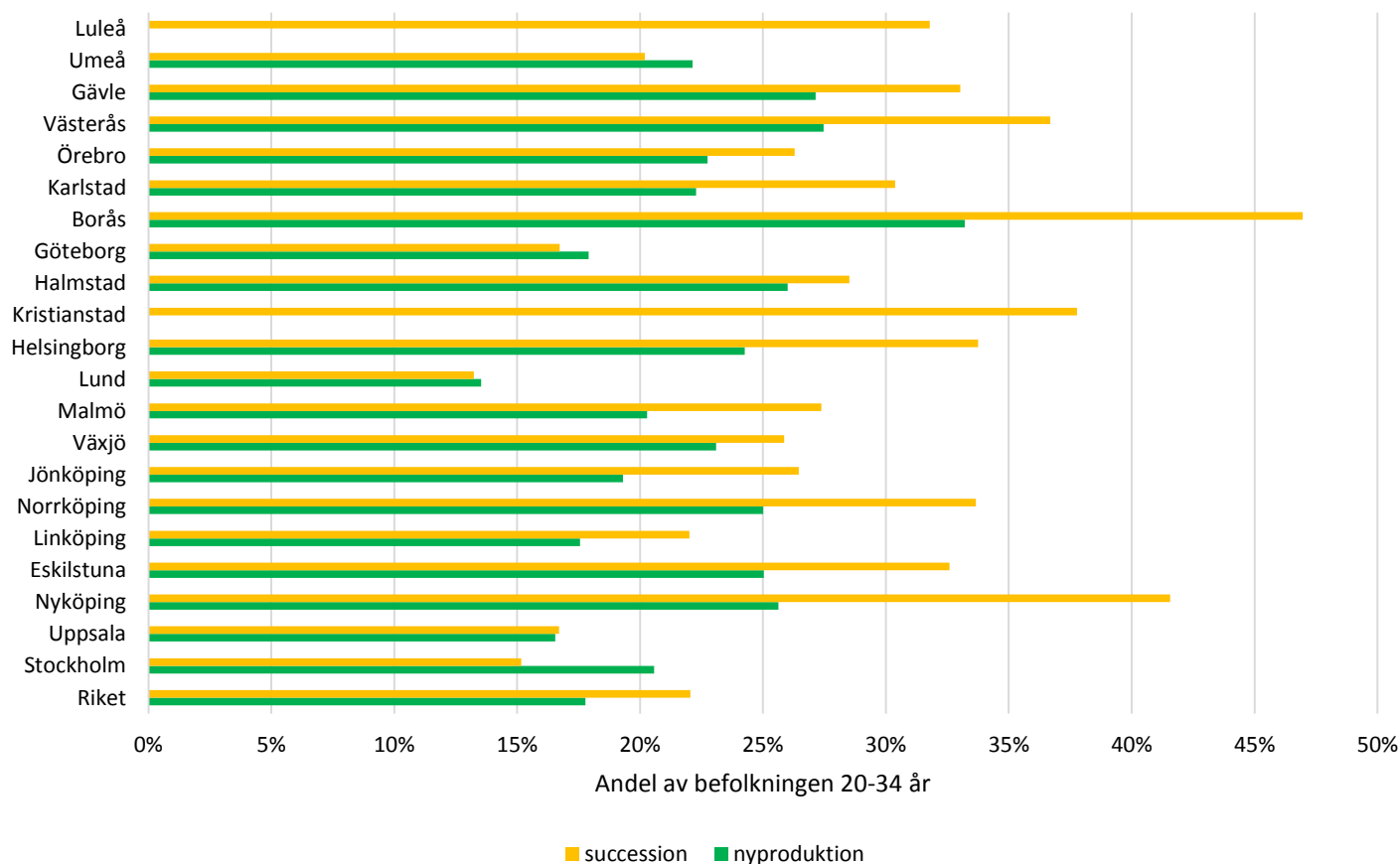


I genomsnitt krävs en inkomst på 28 952 kr för att ha råd att köpa en etta i Sverige (givet att man behöver låna 85 % av köpeskillingen). En nyproducerad etta är ofta lite dyrare och kräver i genomsnitt en inkomst på 30 277 kr.

Stockholm skiljer ut sig genom att det är betydligt dyrare att köpa en etta i kommunen än i övriga kommuner. Där krävs en inkomst på 33 630 kr för nyproduktion och 37 452 kr för en successionsetta.

I Göteborg krävs nära 32 000 i inkomst för köp av såväl succession som nyproduktion.

Andel av unga i åldersgruppen 20-34 år som har möjlighet att köpa en etta på de lokala marknaderna



Förutsättningen är att man finansierar exakt 15 % av köpeskillingen med eget kapital – varken mer eller mindre (det kan ju finnas unga som sparat mer eller har möjlighet att på annat sätt undvika att ta ett lån som motsvarar 85 % av insatsen).

21 % av åldersgruppen 20-34 år har råd att köpa en etta, under förutsättning att de även har en kontantinsats på 15 %. 18 % av målgruppen har råd att köpa en nyproducerad etta.

Borås och Nyköping skiljer ut sig som kommuner där en betydligt högre andel av målgruppen har råd att köpa en successionsetta.

I Lund har endast 13 % målgruppen råd att köpa en etta. Det kan bero på att det är en studentstad, med en extra hög efterfrågan på små bostäder.

Räcker en god inkomst?

Möjligheten att överhuvudtaget kunna bekosta inköpet av en lägenhet är inte bara beroende av inkomsten. Tillgången till sparat kapital är en nyckelfaktor i och med bolånetaket även om inkomsten också avgör förmågan att spara. En högre inkomst ger ju också förutsättningar för ett högre sparande. En undersökning av SBAB visar att sparandet bland unga ökar¹. Riksbankens analys visar att inkomstnivån påverkar efterfrågan på boende i högre utsträckning än marknadspriset² (Sveriges Riksbank 2011) vilket nog är en indikation på nödvändigheten av ett boende.

Men HSBs egen undersökning (2018) visar att de som var mest intresserade av att öka sitt sparande om ett avdragsgillt bosparande skulle införas var de med lägst inkomster. Detta faktum strider mot det antagande som många framför som kritik om införandet av bosparande – att det bara skulle gynna de som redan har goda förutsättningar att spara. Kanske är det så att en avdragsmöjlighet är en faktor som skulle få fler att börja bospara, som inte har den möjligheten utan att gynnas skattemässigt av det.

För att göra en skattning av hur ett avdragsgillt bosparande skulle påverka möjligheterna att nå upp till kapitalinsatsen har uppgifter från HSBs undersökning om sparande, med och utan bospar³, samt aktuell prisstatistik⁴ på ettor för respektive kommun för åldrarna 20-29 år använts.

Kommande diagram visar hur lång tid det skulle ta för en person att spara ihop till kontantinsatsen (15%) för en liten lägenhet på de olika lokala marknaderna.

En ränta på 3%⁵ för sparandet har antagits.

¹ SBAB (2018))

² Sveriges Riksbank (2011)

³ Ekvall et al (2018)

⁴ Booli Pro

⁵ Baseras på genomsnittet av Swedbanks historiska listräntor från 2008 (rörlig ränta) till 2018 (tremånaders ränta) vilken är 2,8% <https://hypotek.swedbank.se/rantor/historik-bolanerantor-2008-2018/>
Det finns också skäl att anta att räntan på denna typ av konton blir högre än marknadsräntorna i övrigt. Så är fallet i Norge där bankerna konkurrerar om dessa sparkonton och att få kundgruppen unga vuxna knutna till banken.

Vad vet vi om unga vuxnas sparbeteende?

Unga vuxna sparar en hel del pengar. Men allt är inte avsett till bostadsköp, även om det börjar bli den mest vanliga anledningen till att spara. Detta beror sannolikt på att insikten växer hos de unga om problemen att ta sig in på bostadsmarknaden. Men sparandet går också till resor, körkort, oförutsedda händelser etc. I HSBs tidigare undersökning¹ uppger de svarande att de sparar över 20 000 kronor per år. De yngre sparar något mindre och har även lägre inkomster. De med de högsta inkomsterna sparar över 30 000 kronor per år, vilket är ett högre sparande än det maxbelopp som gäller för det norska skattegynnade bosparandet (BSU). De som fortfarande bor hemma sparar också mindre än de som har egen bostad och av de som har egen bostad sparar de som äger sin bostad mer än de som hyr.

I en tidigare studie har WSP undersökt unga vuxnas sparande². Det visade sig då att vissa motiverade grupper kan spara mycket pengar varje månad. De som bestämt sig för att köpa ett boende i ett av våra storstadsområden, särskilt avseende Stockholmsregionen, och som under studietiden lärt sig leva med relativt små marginaler har när de börjar arbeta möjlighet att spara mycket pengar.

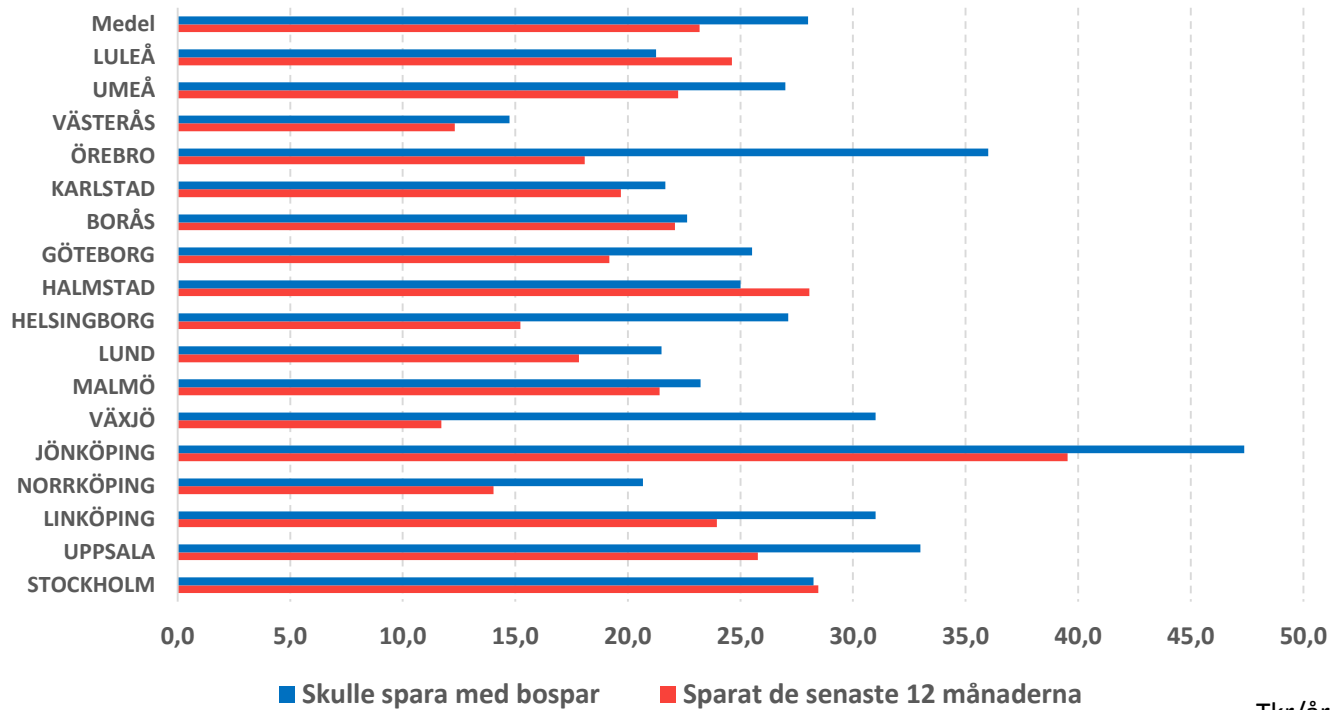
Det är dock stor skillnad på olika gruppers sparande. De som har föräldrar som bor i hyresrätt sparar i mindre utsträckning än de med föräldrar i ägt boende. De uppger också oftare att deras föräldrar sparat till dem under uppväxten (ofta har barnbidraget sparats) och att de redan har ett visst sparkapital när de själva börjat spara.

Sammanfattningsvis vet vi att det är stora skillnader mellan olika gruppers sparande, möjlighet att spara och inställning till sparande. I beräkningarna har vi använt oss av genomsnittsvärden. Det finns alltså grupper som sannolikt inte alls skulle komma i fråga för bosparande och grupper som skulle kunna spara betydligt högre summor även utanför ett sådant system. Men enligt HSBs tidigare undersökning skulle grupper som idag inte är mest sparbenägna dra nytta av systemet – de med lägre inkomster.

Nästan hälften av respondenterna i undersökningen var positiva till ett skattegynnade bosparande och det var särskilt de som idag sparade som var positiva. Men det var de som idag bodde i hyresrätt som tänkte öka sitt bosparande allra mest – kanske för att de planerade för ett framtida bostadsköp. Om ett bosparande kom till stånd skulle de intresserade spara mer i framtiden än de som inte var intresserade av ett bosparande (men som tänkte spara på andra sätt). Resultaten tyder på att de som sparar idag har en sparstrategi och att ett skattegynnade bosparande skulle få positiva effekter på ungas vilja att spara ännu mer.

Resultat från den tidigare undersökningen* avseende unga vuxnas sparande med och utan avdragsgillt bosparande

Sparbeteende - Sparbelopp per år med och utan avdragsgillt bosparande



Totalt sett skulle unga vuxna spara 5 000 kronor mer per år vid införandet av ett skattegynnadt bosparande enligt denna undersökning. Värdena är genomsnitt för hela åldersgruppen 18-29 år. Den totala summan motsvarar ungefär de summor som man kan använda för att få skatte-subvention i det norska systemet (BSU) där man maximalt får spara 25 000 NOK.

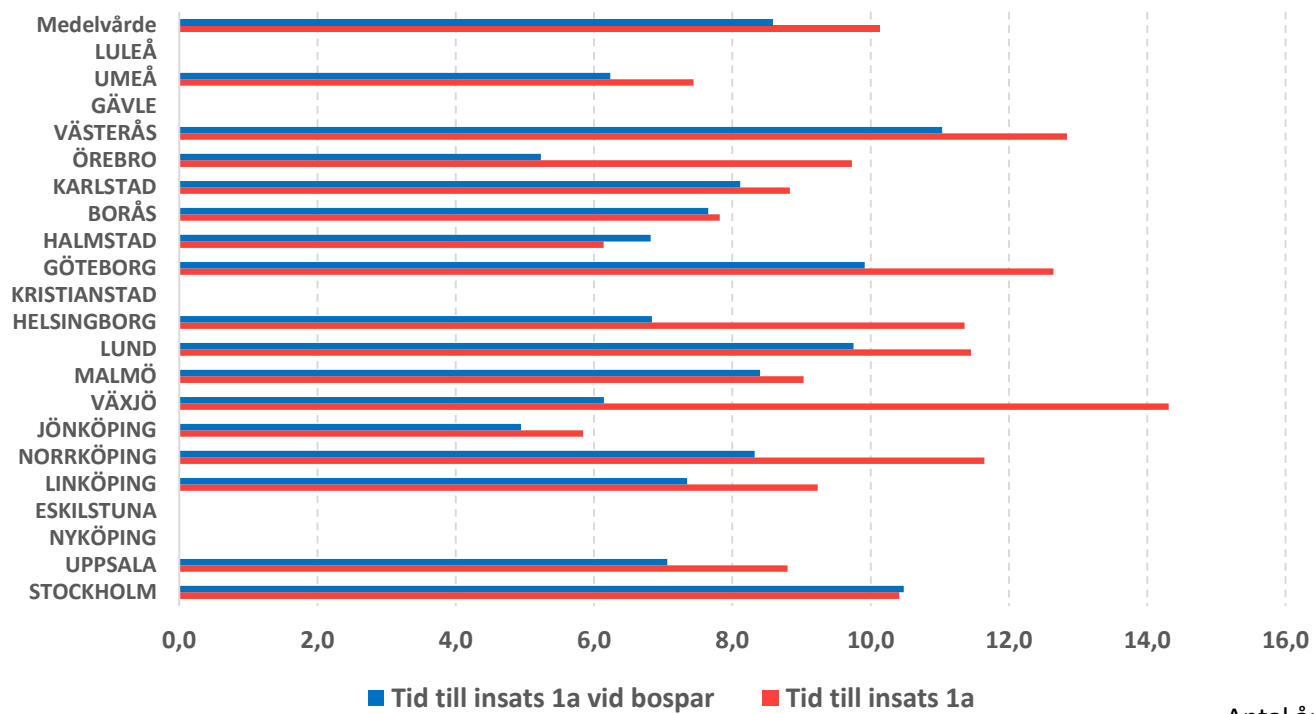
I vissa kommuner skulle man dock spara betydligt mer. I Växjö skulle sparandet nästan tredubblas och i Örebro skulle det fördubblas, men då öka till en summa över gränsen för att få skattesubvention enl. BSU.

Unga vuxna i Jönköping är mest sparbenägna, men skulle relativt sett inte öka sitt sparande så mycket vid införandet av ett skattegynnadt bosparande. Totalt skulle de vilja spara nära 50 000 kronor per år, ett totalbelopp där sannolikt inte hela sparandet skulle generera skatteavdrag. Detta tar vi dock inte hänsyn till i de fortsatta beräkningarna.

*Källa: HSB 2018.

Antal år som krävs för att spara ihop till insats för nyproducerad 1a

Tid i år för att spara ihop till insats givet uppgett sparande och prisnivå per kommun, nyproduktion



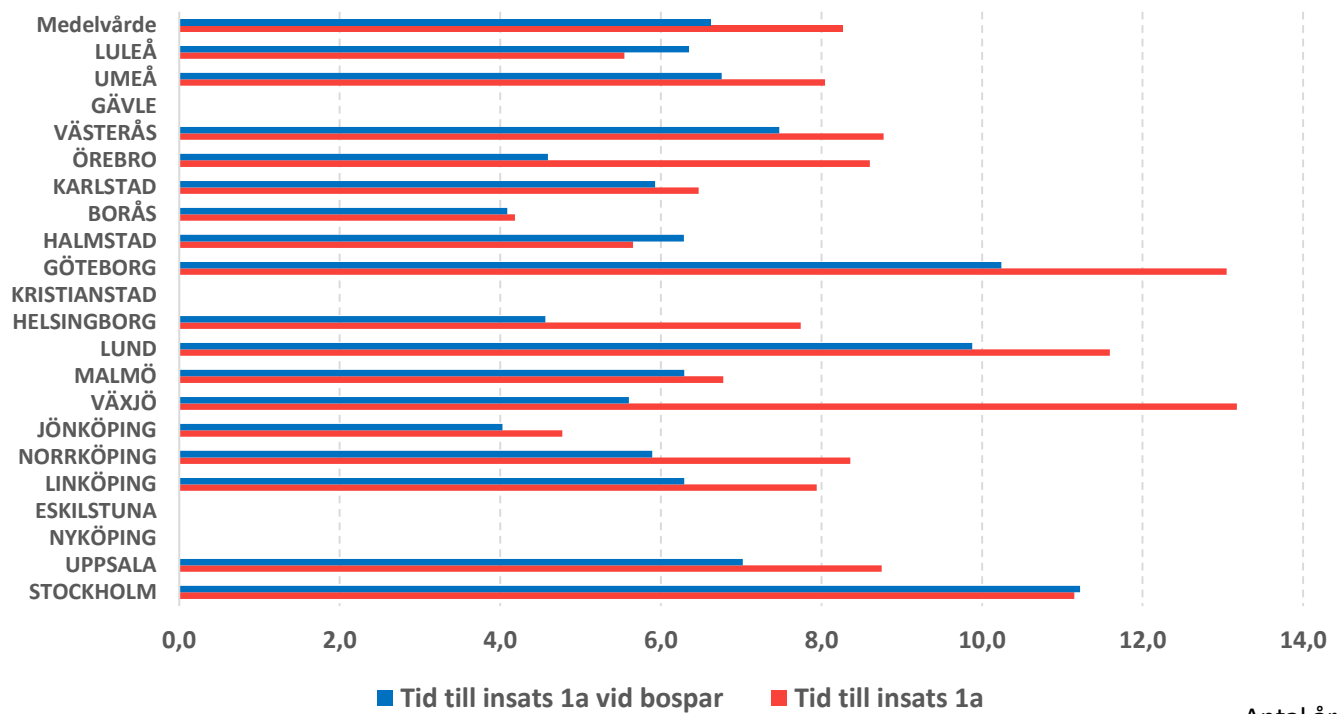
Generellt skulle ett avdragsgillt bosparande leda till ett ökat totalt sparande och därmed en kortare tid tills den nödvändiga kapitalinsatsen uppnås. Totalt "tjänar" man 1,5 års sparande på införandet av avdragsgillt bosparande. Vissa kommuner utmärker sig genom en betydligt förkortad spartid, t.ex. Växjö, där de unga vuxna i HSBs undersökning sade sig vara betydligt villigare att spara med jämfört med utan ett skattegynnade sparande. Andra kommuner (Halmstad och Stockholm) uppvisar en minskning i sparande, vilket är mer svårt att förklara. Men de unga i Stockholm sparar redan idag relativt mycket.

På grund av ett lågt antal svarande i HSBs undersökning ska dock dessa skattningar tolkas försiktigt.

Not. För Nyköping, Eskilstuna, Kristianstad, Gävle och Luleå saknas tillräckligt många svar för att göra beräkningarna och vi i vissa fall även prisuppgifter för nyproduktion.

Antal år som krävs för att spara ihop till insats för äldre 1a

Tid i år för att spara ihop till insats givet uppgett sparande och prisnivå per kommun, succession



Även för successionsbeståndet visar beräkningarna att sparandet, och därmed tiden för att nå nödvändig kapitalinsats, krymper vid införandet av ett avdragsgillt bosparande. Skillnaden är generellt lite större än för nyproduktion. För flera av kommunerna blir skillnaden i sparande marginell med eller utan avdragsgillt bosparande.

Vissa kommuner utmärker sig dock. I Göteborg skulle det ta tre år mindre att spara ihop till kontantinsatsen med ett skattegynnade sparande. I Helsingborg och Örebro skulle det ta två år mindre och i Växjö skulle det gå hela 10 år snabbare.

Skattningarna ska dock tolkas med försiktighet då det är få svarande och frågeställningarna hypotetiska.

Not. För Nyköping, Eskilstuna, Kristianstad och Gävle saknas tillräckligt många svar för att göra beräkningarna.

Sammanfattande bedömningar av bostadsefterfrågan på lokala marknader

Resultaten visar att i kommuner som Växjö, Örebro, Göteborg, Helsingborg och Norrköping skulle ett avdragsgillt bosparande ha störst effekt på sparandet. Av dessa kommuner har Göteborg bland de högsta priserna.

I kommuner som Västerås, Uppsala, Linköping, Umeå och Lund skulle ett avdragsgillt bosparande ha stora effekter på sparandet. Bland dessa krävs i Uppsala en mycket hög insats medan priserna är något lägre i Linköping, Umeå och Lund.

Slutsatsen blir att ett avdragsgillt sparande har potential att ge större effekter på byggandet i dessa kommuner. Dessa kommuner är samtidigt universitets- och högskoleorter, vilket gör att bostadsmarknaden är speciell. Man kan bl.a. konstatera att de har stora prisvariationer på bostäder över året, med betydligt högre prisnivåer vid terminsstarterna. De har en hög efterfrågan på små lägenheter i åldersgruppen 20-25 år, men en ganska låg efterfrågan i äldre åldersgrupper. Det innebär att ett sparande för att köpa en bostad på dessa orter skulle behöva vara relativt högt tidigt i livet. Ett alternativ som är relativt vanligt är att föräldrarna bosparar till barnen. Bland dessa är det också vanligt att hjälpa till med kontantinsats och bostadsköp på studieorterna¹. Idag säger över 60 % av föräldrarna att de eller någon annan anhörig sparar till barnens första bostad. Om de skulle spara mera om det fanns ett skattegynnade bosparande som skulle täcka in dessa besparingar är en öppen fråga.

¹ SIFO-undersökning till Fastighetsmäklarförbundet, DN 2018-11-16. samt Pleiborn et.al. (2017).

Hur ser efterfrågan ut på nyproducerade små lägenheter?

Vi har nu konstaterat att ett ökat bosparande skulle kunna innebära att unga vuxna tidigare skulle kunna köpa en bostad, givet att de även uppfyller övriga krav som ställs på bolåntagare idag (inkomstnivå och KALP-kalkyler). Frågan är om det också skulle innebära att de i större utsträckning skulle efterfråga nyproduktion och därmed kunna påverka byggandet av nya små bostäder i någon omfattning?

Huruvida en person skulle välja en nyproducerad eller äldre lägenhet beror på flera faktorer såsom pris, preferenser (ex. läge och standard) och tillgänglighet (utbud). Hur hyresmarknaden ser ut spelar naturligtvis också roll. På flera lokala marknader kan man tänka sig att möjligheten att välja inte finns, man får ta det man har möjlighet att få tag på och har råd med. Dock betalar unga vuxna idag t.ex. betydligt mer i andrahandshyror och liknande än de skulle ha råd med enligt bankernas KALP-kalkyler (SBAB 2018).

Insatsen som krävs för en nyproducerad kontra en äldre lägenhet är generellt högre utom i ett fåtal kommuner (under 2018 då framför allt nyproduktionspriserna sjunkit något). Detta skulle kunna implicera att en större kapitalinsats leder till större effekter på nyproduktionsmarknaden än på successionsbeståndet, men det är en något osäker slutsats.

Vi behöver dock ta reda på vilka faktorer som generellt påverkar bostadsbyggandet, dvs. hur mycket nyproduktion som byggstartas i Sverige.

Vad förklarar byggtakten i Sverige?

Det föreligger en livlig diskussion i Sverige om varför inte byggtakten kan öka i samma takt som befolkningsutvecklingen. Under senare år har insatserna för att öka bostadsbyggandet framför allt handlat om att förenkla processerna och ta bort en del hinder i plan- och byggprocessen. Detta arbete fortsätter. Många pekar på att tillgången till attraktiv planlagd mark försvårar. Andra menar att det framför allt är byggkostnaderna som är höga och att byggarna håller igen på produktionen för att inte priserna ska sjunka. Andra menar att kommunpolitiker inte alltid är villiga att öka byggtakten eftersom medborgarna inte alltid önskar mer nya bostäder just där de bor. Ytterligare andra menar att kreditrestriktioner strypt hushållens möjligheter att efterfråga bostäder. Förmodligen ligger det en del sanning i alla förklaringarna.

Men om vi frågar oss vilka faktorer som statistiskt förklarar byggtakten i Sverige finner vi svaret i några undersökningar. Hushållens förmåga att med eget kapital bekosta lägenhetsinköp är central i dessa undersökningar och varierar positivt med konjunkturen och negativt med politiskt formulerade krav på kapitalinsats och fastighetsskatteförändringar. Utöver detta påverkar även hushållens finansiella ställning, ränteläget samt sysselsättningen.¹

WSP har genomfört en analys som visar att byggtakten de senaste 20 åren framför allt påverkas av tre faktorer, som tillsammans förklarar 72% av skillnaderna i byggstarter:

- Hushållens finansiella tillgångar
- Sysselsättningen
- Byggkostnaderna

¹ Lindqvist & Berg von Linde (2015)

Vad förklarar byggtakten i Sverige? forts.

WSP har valt att förklara utvecklingen 1999-2018 (per kvartal) avseende påbörjade bostäder. Antal påbörjade bostäder mäts via Statistiska Centralbyråns statistik som bygger på antal startbesked från kommunerna. Detta är en approximation på igångsatta nya bostäder. Alla startbesked leder inte till påbörjat byggande (framför allt inte samma kvartal, eftersom många byggen försenas även efter startbesked) och alla påbörjade bostäder leder inte till färdiga bostäder. I genomsnitt under lång tid leder ungefär 90 % av startbeskeden till färdigställda bostäder. På senare år tycker vi oss även kunna se att denna andel minskar¹.

Vår tidsserieanalys visar att de tre variablerna blir tydligt signifikanta för att förklara hur byggandet utvecklats de senaste 20 åren (ihop med säsongrensning etc.). Vi har även testat att få med ränteutvecklingen som förklaringsvariabel, men den blir inte signifikant. Räntan är ju lite speciell i och med att ökade räntor medför ökade kostnader, men är också en indikation på högre tillväxt, som i sin tur medför ökad efterfrågan och ökat byggande.

I andra modeller, där WSP gör prognoser för bostadsprisutvecklingen, fungerar bostadsbyggandet som en ren konjunkturindikator och inte en utbudsvariabel. De senaste åren har dock detta förhållande förändrats något eftersom utbudet av nyproduktion på vissa lokala marknader ökat väsentligt och påverkat hela utbudet på bostadsmarknaden betydligt mer än som tidigare varit fallet.

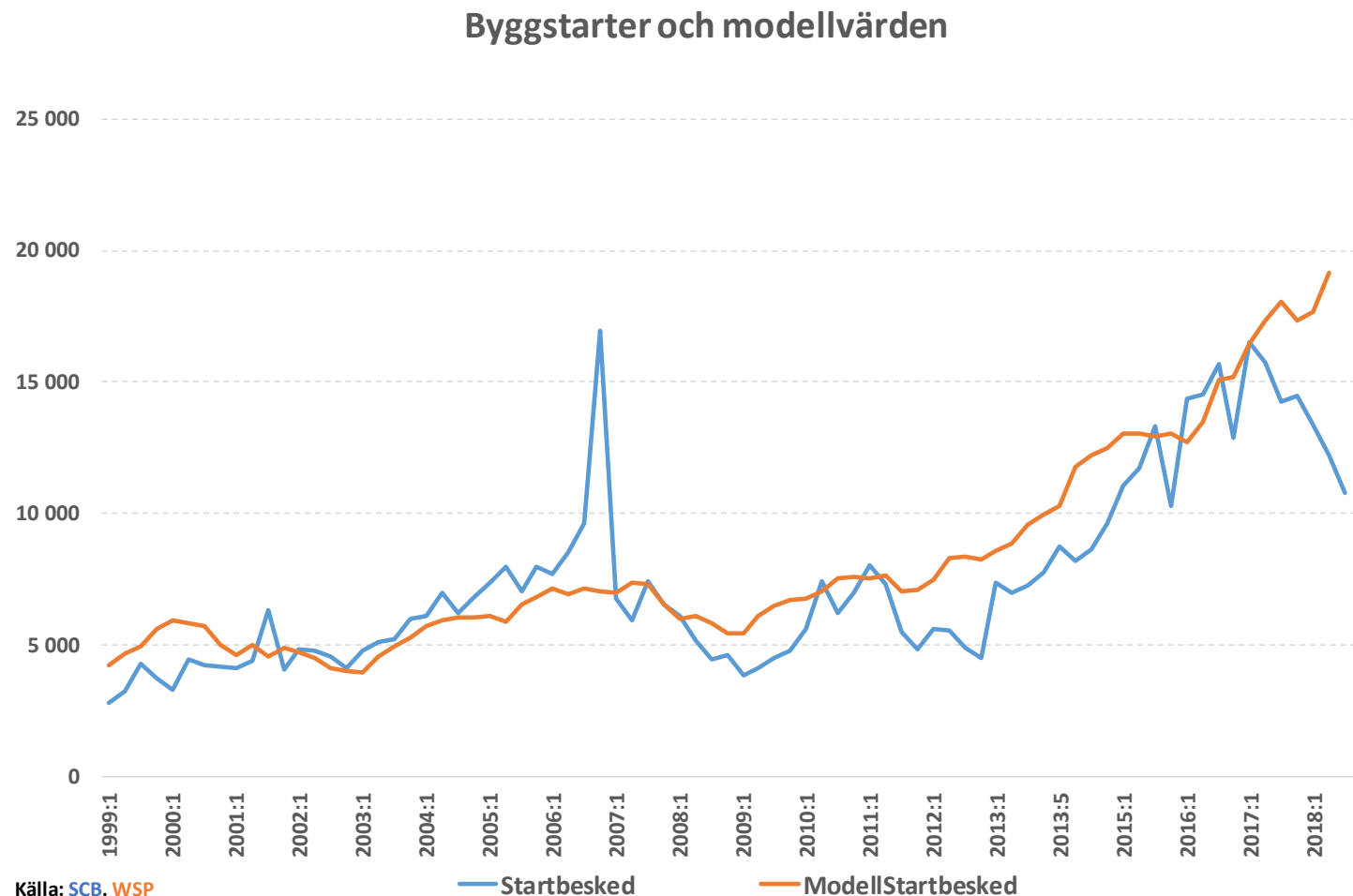
Vi konstaterar alltså att förändringar i hushållens finanser (bl.a. sparande), deras arbetskraftsdeltagande och byggkostnaderna påverkar byggtakten i Sverige. Vi vill därmed försöka beräkna hur unga vuxnas ökade sparande kan påverka efterfrågan på nyproduktion och därmed byggtakten.

Vi hittar inga samband mellan byggstarter och bolånetaket eller amorteringskraven, som vi vet påverkar prisutvecklingen på marknaden. Byggstarter är trögare processer än prisutvecklingen.

¹ Regeringens byggbonus, som utbetalats till kommunerna de senaste åren framför allt i relation till antalet startbesked, verkar ha ökat antalet startbesked i högre utsträckning än antalet färdigställda bostäder.

Modell för beräkning av antal byggstarter

18



Här ser vi att nedgången i byggstarter under det senaste året inte kan förklaras med modellens parametrar. Det är något annat som styr.

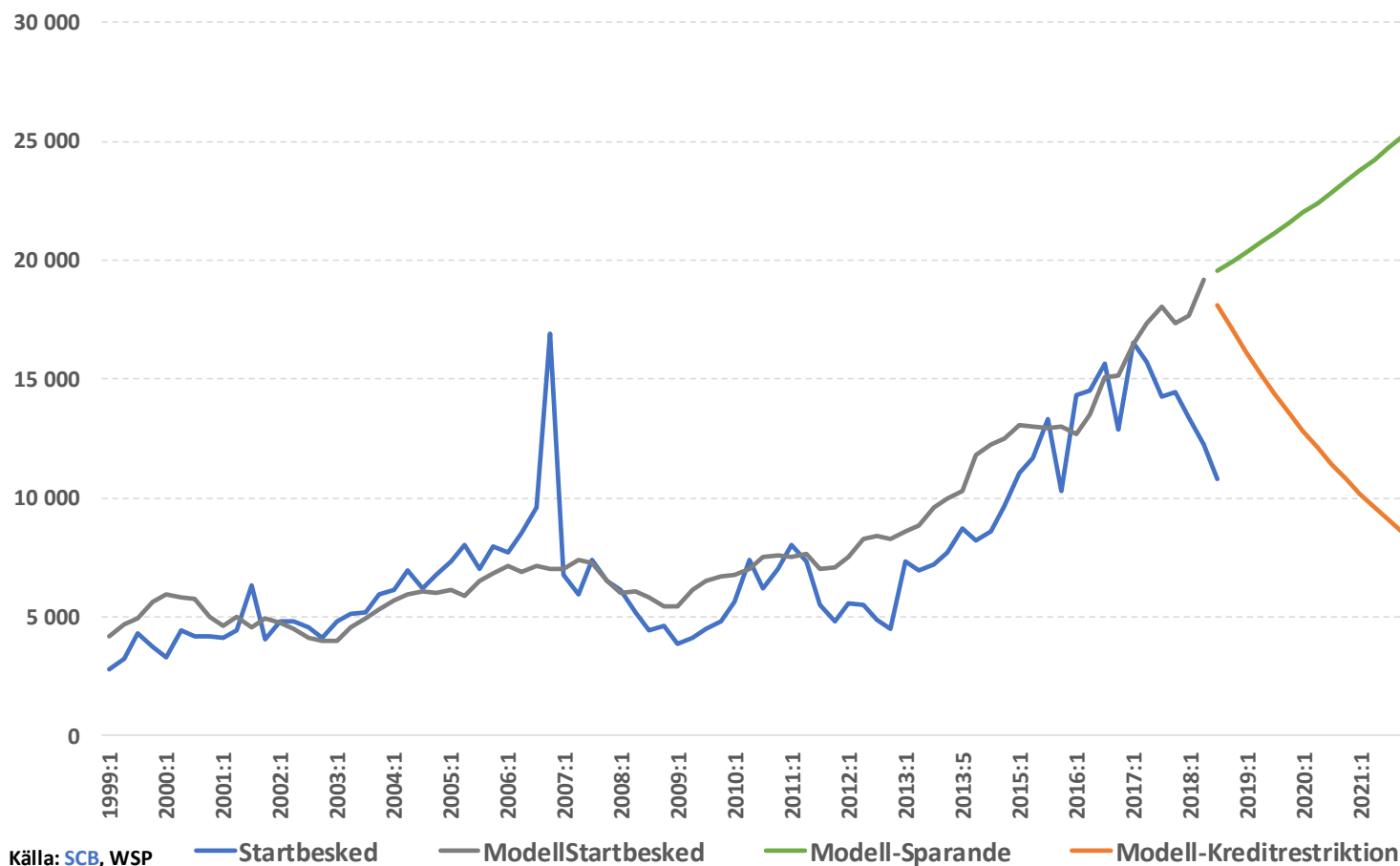
2006Q4 har ett extremvärde beroende på borttagna subventioner 2017Q1, vilket medförde tidigareläggning av byggstarter.

Tyvärr kan inte regionala beräkningar göras eftersom vi inte längre har regionala data över hushållens finanser (sedan förmögenhetsskatten togs bort).

Olika utbud av bostäder med olika storlekar, hyresmarknadens funktion samt målgrupper för olika typer av bostäder styr också mer på lokal marknader.

Prognos för byggande på tre års sikt med två olika scenarier för hushållens kapitaltillväxt: kreditrestriktioner respektive ökat sparande

Prognos för byggstarter och modellvärden



En prognos där vi jämför utfallet om hushållens tillgångar (som proxy för sparande) ökar jämfört med om de minskar (som proxy för fortsatta kreditrestriktioner) visar på kraftiga skillnader i byggtakt.

Om tre år skulle det kunna byggas tre gånger mer med ökat sparande (eller andra kreditlättnader) jämfört med om kreditrestriktionerna slår ut möjligheten att finansiera bostadsköp.

(Vi har bara förändrat parametern hushållens finansiella ställning i modellen.) Våra antaganden är inte extrema.

I vilken utsträckning skulle ökat sparande leda till ökat utbud av nyproducerade små lägenheter?

WSPs beräkningar har även använts för att skatta elasticiteter på bostadsmarknaden, dvs hur mycket bostadsbyggandet påverkas av förändringar i variablerna:

- En procents ökning i hushållens finansiella tillgångar ger ca 1,8 % ökning i bostadsbyggandet (antalet startbesked)
- En procents ökning i sysselsättningsandelen ca 1,4 % ökning i bostadsbyggandet
- Ökade byggkostnader har ett negativt samband med byggandet där en procents ökning av kostnaderna leder till ca 1,1 % minskning av byggandet

För att ta reda på i vilken utsträckning ett avdragsgillt bosparande skulle påverka utbudet av nyproducerade bostadsrätter har nedanstående beräkning gjorts:

$$\text{Utbudseffekten} = (q^1 - q^0) \times e_D \times e_S$$

där q^0 och q^1 är antalet köpta bostadsrätter för respektive efter införandet av bosparande och e_D och e_S är efterfråge- respektive utbudselasticiteter.

Boverket antar i *En egen härd* (Boverket 2005) att 10 % av de 700 000 bostadsrätterna omsätts samt att andelen unga vuxna är ungefär 25 % av den totala befolkningen. Detta innebär att unga vuxna potentiellt skulle kunna köpa 17 500 bostadsrätter. Från våra tidigare beräkningar vet vi också att endast 18 % skulle ha råd med den månatliga kostnaden för en etta (enligt de regler och KALP-kalkyler som gäller idag). Detta innebär att 3 150 lägenheter skulle kunna köpas ($=q^0$) om vi inte räknar med behovet av kontantinsats (bosparande).

I vilken utsträckning skulle ökat sparande leda till ökat utbud av nyproducerade små lägenheter? forts.

De tidigare beräkningarna på hur lång tid det tar att spara ihop till en kontantinsats utgör grunden för antaganden kring hur många fler lägenheter som skulle kunna köpas med ett avdragsgillt bosparande. Det tar 10 år att spara ihop till kontantinsatsen utan avdragsgillt bosparande och knappt 9 år med (genomsnitt för hela landet). Baserat på detta är ett grovt antagande att 15 % fler kan köpa en bostad ett år tidigare vilket innebär 3 622 lägenheter.

Baserat på tidsserieanalysen som presenteras på föregående sida har en utbudselasticitet på 1,8 använts. Innebörden av den är att om hushållens finansiella tillgångar ökar med 1 % så ökar byggandet med 1,8 %. Denna elasticitet ligger något högre än vad Caldera Sánchez & Johansson (2011) kommer fram till, 1,38. Deras analys visar också på att den svenska marknaden reagerar relativt snabbt på prisförändringar. Boverket däremot använder en utbudselasticitet på 0,2 och en efterfrågeelasticitet på -0,5.

Om man utgår ifrån utbudselasticiteten som beräknats av WSP och Boverkets efterfrågeelasticitet blir effekten i byggande 425 fler lägenheter nationellt sett. Använder man istället enbart Boverkets elasticiteter blir effekten 89 fler byggda lägenheter, vilket innebär att effekten av bosparande nästan helt uteblir.

Om man dock jämför med hur många små lägenheter som faktiskt byggs i Sverige är en ökad efterfrågan på 425 bostäder inte så lite – totalt sett färdigställdes knappt 7 900 lägenheter på 1 rok i Sverige år 2017. Efterfrågan på nyproduktionen skulle om man jämför med detta relativt höga färdigställande öka med 5 %.

I en stad som Växjö, där unga vuxna visat sig mer sparvilliga än i övriga undersökta städer, skulle efterfrågan på nya smålägenheter öka med 78 stycken (med WSPs beräknade utbudselasticitet).

Kan man vänta sig mer?

En ökning av efterfrågan på nyproduktion med 5 % är kanske lite? Kan vi vänta oss mer med andra antaganden?

Ett införande av bosparande skulle öka incitamenten av bospara. Men det kanske också skulle öka unga vuxnas arbetskraftsdeltagande i och med att skattesubventionen måste dras på inkomsterna.

Ett antagande om att unga vuxnas flyttfrekvenser till bostadsrätter är lika högt som hela befolkningens är kanske också ett lågt antagande. Vi vet att unga vuxna flyttar betydligt mer än andra åldersgrupper, men det beror främst på att de flyttar mellan hyresrätter, där de i högre utsträckning än övriga bor och som generellt har en högre rörlighet än övriga upplåtelseformer, samt framför allt mellan osäkra upplåtelseformer.

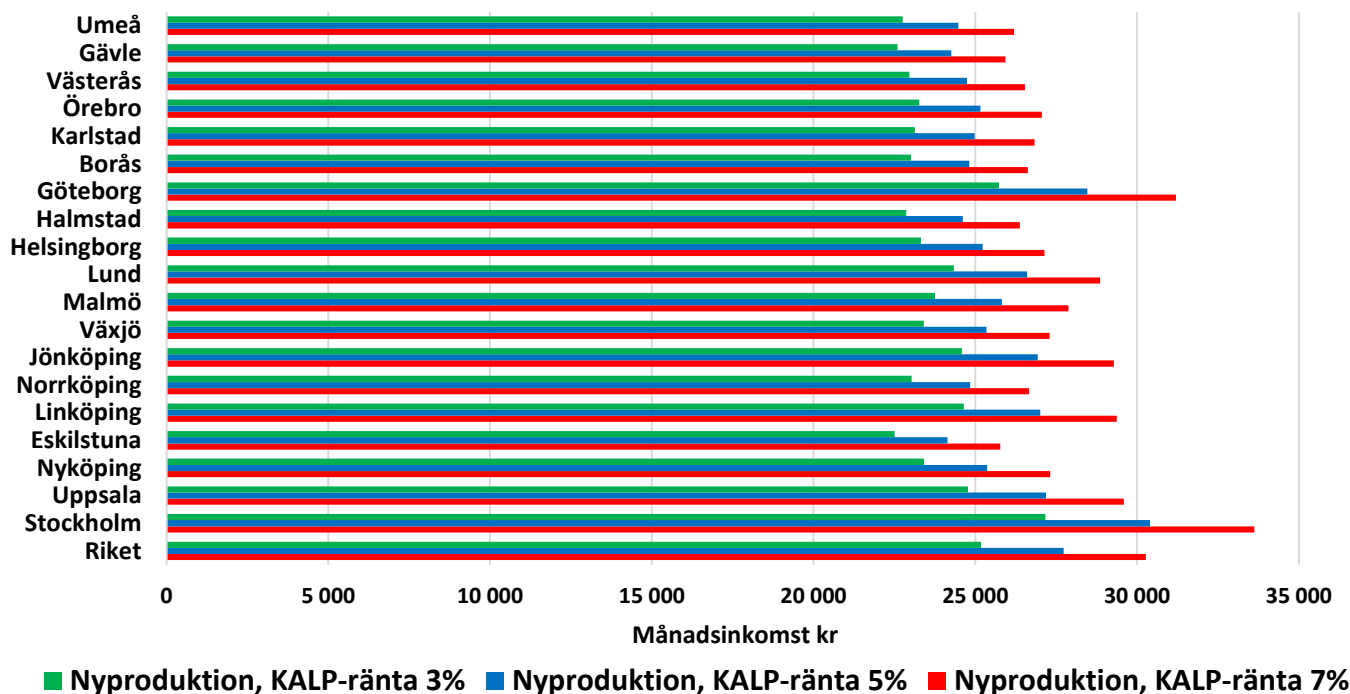
Beräkningen bygger också på att endast 18 % av de som skulle vilja bo i bostadsrätt och har sparat kapital genom bosparande faktiskt får låna till insatsen, enligt de regler vi har idag. Om KALP-kalkylerna förändrades så skulle det naturligtvis få en mycket stor effekt. Få unga vuxna har idag de lönenivåer som krävs för att komma ifråga för bostadslån.

En annan förutsättning är att vi beräknat att endast ett sparande i linje med det norska BSU skulle införas, dvs. att spartiden beräknas utifrån att endast 12 000 per år används till att bekosta kontantinsatsen. Ett snabbare sparande skulle öka efterfrågan något lite ytterligare.

Dessutom finns vissa regionala skillnader vi inte tar hänsyn till i kalkylen. Bostadsbehoven bedöms vara störst i våra storstadsregioner i och med att dessa ökar sin befolkning snabbast och även har högst inflyttning av unga vuxna. Stockholm har generellt högre finansiella tillgångar och högre sysselsättningsgrad. Där är även sparandet högre och värdeökningen bland bostäder högre än i resten av landet. Historiskt byggs det också andelsmässigt fler bostadsrätter än hyresrätter. Resultaten visar dock att ett avdragsgillt bosparande inte skulle leda till ett ökat sparande i Stockholm. Detta beror dock sannolikt på att sparandet redan är relativt högt där.

Vad kan förändrade KALP-kalkyler innebära?

Inkomst som krävs för unga för att köpa en nyproducerad etta med olika KALP-räntor



Källa: FI, SCB, Booli Pro, WSP

Bankerna idag har lite olika krav avseende vilken kalkylränta som används i Kvar-Att-Leva-På-kalkylerna. De flesta hamnar mellan 6 och 8 %. I vårt fall har vi använt oss av den kalkylränta som Finansinspektionen använder i sina KALP-kalkyler, 7 %.

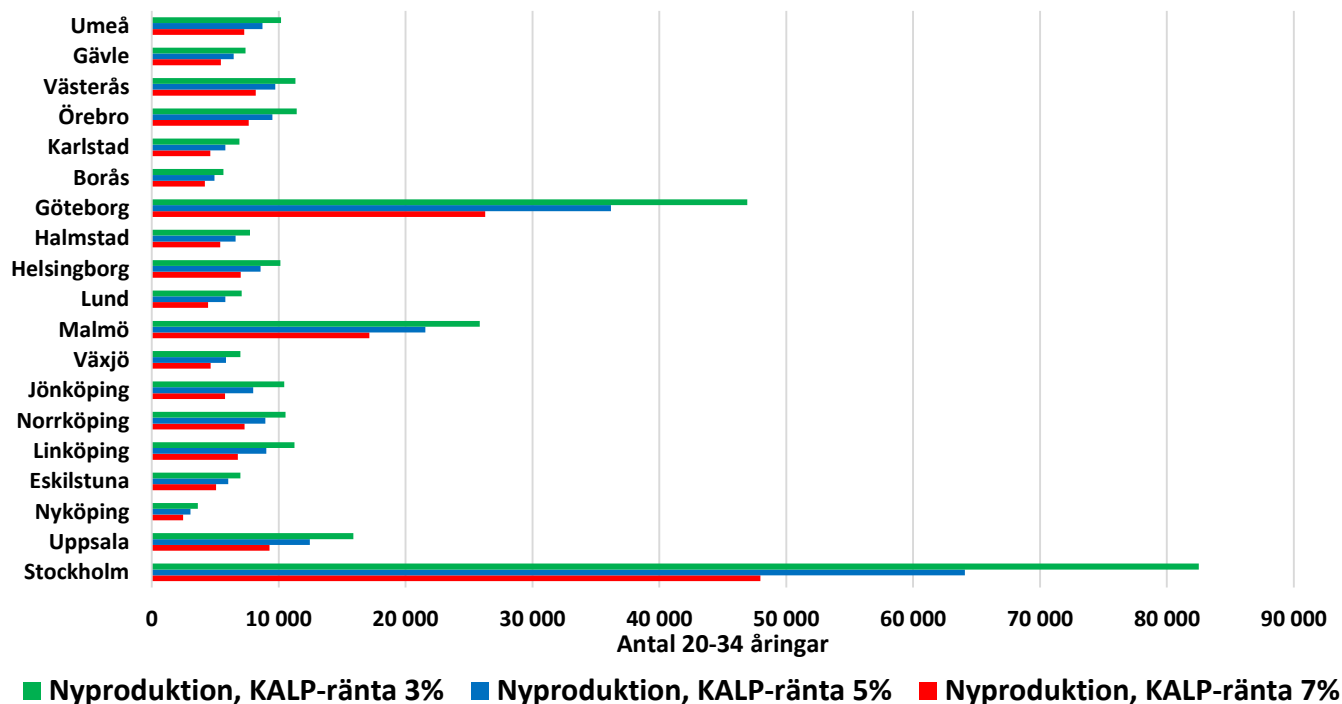
Idag menar många att det är svårt att se en framtid med så höga räntenivåer. Vi ökar i och för sig räntenivåerna just nu ute i världen, men en kalkylränta på 7 % ligger långt över det som de flesta ser som en rimlig nivå även på längre sikt.

Om vi i stället använder en lägre kalkylränta i beräkningarna av KALP, så har det naturligtvis effekt: I genomsnitt sänks kravet på månadsinkomst med nära 20 % om vi sänker kalkylräntan till 3 % (den genomsnittliga nivån som gällt de senaste 20 åren och den nivå som den fasta 10-åriga räntan ligger på idag), från drygt 30 000 kr till 25 000 kr.

Även en mindre förändring av kalkylräntan ger effekter. Vid 5 % ränta sänks kravet på månadsinkomst med nästan 9 %.

Hur många skulle ha råd att efterfråga en nyproducerad etta mer lägre kalkylränta?

Antal unga som har råd att köpa en nyproducerad etta - med olika KALP-räntor



Källa: FI, SCB, Booli Pro, WSP

Totalt i landet skulle andel ungas vuxna som har råd att efterfråga en nyproducerad etta (givet att de har spar-kapitalet) öka från 350 000 till 625 000 om kalkylräntan skulle minska till 3% i stället för dagens genomsnitt på 7%. Andelen förändras från 18 % till 31 % av 20-34-åringarna.

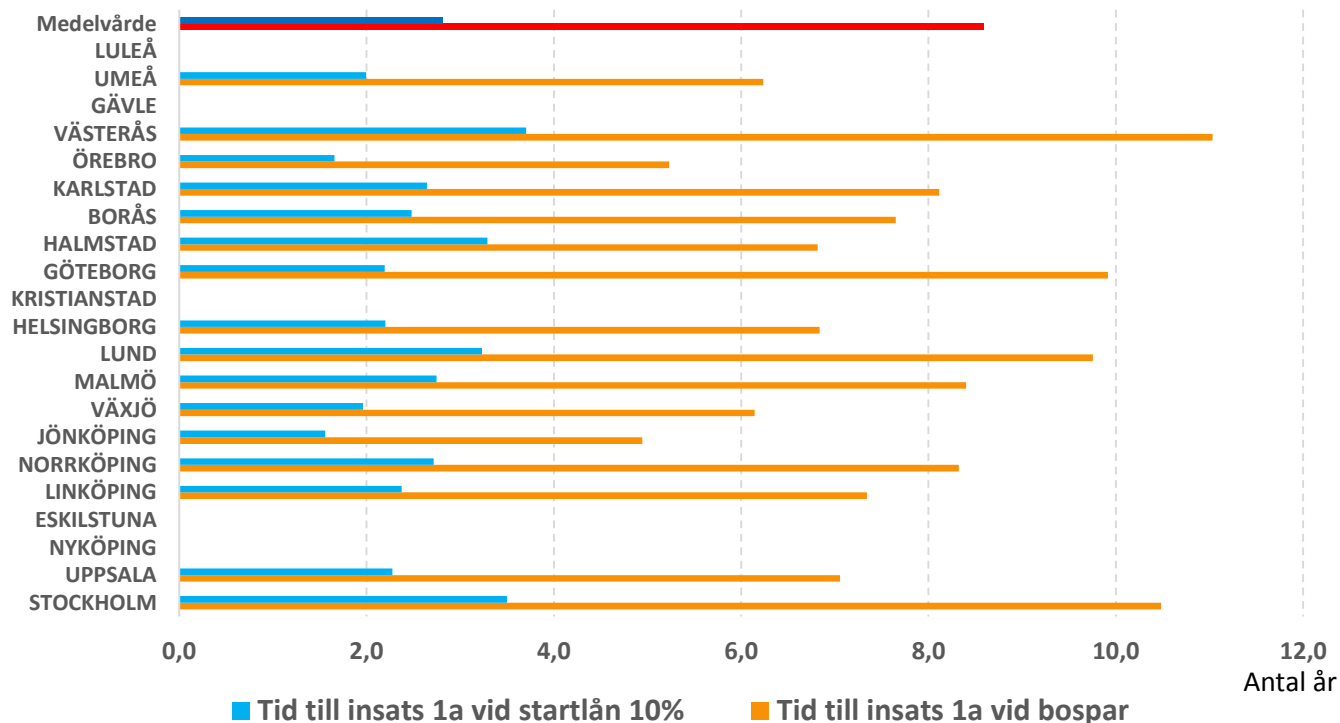
Vid en mindre sänkning, till 5 % kalkyl-ränta, skulle 6 procentenheter fler 20-34-åringar (eller nära 130 000) ha möjlighet att låna för att köpa en liten nybyggd etta.

I Storstäderna skulle effekterna bli betydande, medan de på övriga håll har mindre betydelse*. Men summeringen över landet är stor.

* Beräkningarna är dock gjorda utifrån de unga vuxnas nuvarande boendeort. Med flyttningar in till storstadsregionerna skulle den samlade effekten bli ännu större. De hinder som finns för flytt till storstadsregionerna idag skulle bli lägre.

Vad kan ett snabbare sparande eller ett fördelaktiga startlån innebära?

Tid i år för att spara ihop till insats givet uppgett sparande och prisnivå per kommun, nyproduktion



Ett alternativ som förs fram i debatten är att minska kravet på eget kapital för unga vuxna vid bostadsköp. För det första kan man konstatera att ett lägre krav, som är vanligt i andra länder, också skulle innebära ett större lånebehov. Våra beräkningar visar dock att den lön som skulle behövas för att öka lånebehovet från 85 % (med ett bolånetak på 15 %) till 95 % med ett kapitalbehov på 5 % av köpeskillingen för en nyproducerad etta inte skulle öka mer än marginellt – i genomsnitt i landet med 1 500 kr per månad.

Beräkningen i diagrammet utgår från att de som sparat ihop 5 % av köpeskillingen får ett startlån på 10 %. Det innebär ändå att det genomsnittliga sparbeloppet uppgår till knappt 81 000 kr, från knappt 55 000 kr i Umeå till knappt 103 000 i Stockholm.

Men spartiden sjunker ganska dramatiskt – från i genomsnitt 8,6 år till 2,8 år. Den totala effekten för de unga skulle sannolikt bli stor.

Vilka mindre önskvärda konsekvenser kan dagens kreditregleringar medföra

När hushållen inte har möjlighet att låna pengar och eget kapital inte går att uppbringa hänvisas de till andra alternativ för att lösa sin bostadssituation. Det finns många rapporter som beskriver den här problematiken och de handlar ofta om dyra andrahandlösningar eller olagliga åtgärder såsom svartkontrakt etc. Även effekter på närståendes lån och ekonomi för att hjälpa unga vuxna har påtalats.

Finansinspektionen har analyserat lånemöjligheterna och hur skulderna utvecklats för hushållen före och efter att åtgärderna införts. Analyser finns för utvecklingen efter "bolånetakets" införande och efter det första amorteringskravets införande. Någon analys av effekterna av det andra amorteringskravet finns ännu inte. Inspektionens slutsatser är att kreditrestriktionerna fungerat så som det varit tänkt. Hushållens skulder ökar inte längre i samma utsträckning, hushållen lånar mindre och amorterar mer.

Kraven på bankerna har ökat och deras KALP-kalkyler har, som vi visat, stor betydelse för ungas möjligheter att få lån från de etablerade bankerna. Men då finns det andra alternativ. I USA har studier visat att den främsta förklaringen till framväxten av skuggbanker är ökade regleringar på vanliga banker. Vi börjar nu se detta hända i Sverige också. Finansinspektionen har noterat att lånen i bankerna ibland "outsourcas" till bolånefonder. De har däremot inte problematiserat ökningen av blacolån i Sverige, bara i korthet nämnt att konsumtionslån i högre utsträckning kanske används till bostadsändamål idag.

Bankföreningens statistik visar att en stor del av lånetillväxten hos svenska hushåll flyttats till blacolån och andra speciella banklån med lägre krav på säkerhet och återbetalningsförmåga samt sämre kreditprovningar hos hushållen. Den årliga tillväxttakten för vanliga banklån till bostadssektorn har minskat sedan införandet av det första amorteringskravet 2016 och ökade något dessförinnan (det är detta som FI analyserat). Blankolånen minskade dock innan införandet år 2016 ner till nära 0 % men ligger i början av 2018 på omkring 9 % i årlig tillväxttakt. Övriga speciella banklån har samma mönster och har ökat från omkring 9 % i årlig tillväxt före införandet av amorteringskrav 1 till nära 15 % idag¹.

Frågan är då hur stor vinsten blir för motståndskraften i de finansiella system, som är orsaken till att kreditregleringarna införts? En ökning av blacolån är ju negativt ur flera aspekter – hushållen får ett högre pris och riskerna för den finansiella stabiliteten riskerar att öka.

¹ Svenska Bankföreningen (2018).

Diskussion och slutsats

Unga människors förmåga att köpa en egen bostadsrätt beror både på deras inkomster och på hur stort finansiellt sparande de har. WSPs analys visar att dessa faktorer är viktiga när det gäller ungas möjligheter att komma in på bostadsmarknaden. En generell ökning i hushållens finansiella sparande skulle ge en ökning av byggandet på knappt 2 %. Hur mycket ett avdragsgillt bosparande för unga skulle inverka på marknaden är dock osäkert. Det skulle ha en positiv effekt nationellt sett. Däremot är den effekten sannolikt mycket begränsad och sparande måste ske under lång tid. Skulle det kunna begränsas genom fördelaktiga startlån till unga sparande hushåll skulle sannolikt effekten bli betydligt större.

Hur kommuner hanterar utbyggnad och exploatering skiljer sig åt beroende på en rad olika faktorer som t.ex. invånarsammansättning, skillnader i planeringsprocesser, politiska mål mm. För att göra beräkningar och bedömningar av sparandet påverkan på de enskilda marknaderna skulle även sådana faktorer behöva analyseras.

Ytterligare en faktor är att variablerna som undersökts, hushållens finansiella sparande, sysselsättning och byggkostnader, inte är direkt politiskt styrbara eftersom de är så många fler faktorer som påverkar dem. Det är därför rimligt att tro att vägen till ett ökat byggande går genom en mer direkt styrning.

Men om målet är att hjälpa svaga grupper på marknaden, och inte enbart öka byggtakten, så är sparincitament ett sätt att hjälpa de unga som inte annars har samma förutsättningar som flera andra hushållsgrupper med längre kötider, mer kapital, större kunskaper och bredare kontaktnät.

Även om ett avdragsgillt bosparande skulle ha en positiv effekt också för hushåll med lägre inkomster och lägre sparande förutsätter det fortfarande en inkomst vilket innebär att de utan inkomst inte kan spara och dra nytta av avdraget. Detta leder till en incitamentsstruktur som gynnar de med inkomster och missgynnar de utan. Ett alternativ skulle vara en räntebonus till bosparare. Detta skulle innebära att även föräldrar skulle kunna spara till sina barn givet att det inte finns några krav på inkomst (se även Pleiborn & Pädam). Dock missgynnas fortfarande de vars föräldrar inte har möjlighet eller vill hjälpa sina barn. Dagens räntenivåer innebär också begränsade effekter av räntebonus jämfört de nivåer som tidigare gällde. Att kombinera sparande med fördelaktiga startlån och/eller lägre kapitalkrav och amorteringskrav skulle dock vara en framkomlig väg att underlätta inträdet på bostadsmarknaden. Vi har visat att spartiden skulle minska rejält med ett sådant alternativ.

Referenser

Bergendahl, Löfmark & Lind (2015) Bostadsmarknaden och den ekonomiska utvecklingen. Bilaga 3 till Långtidsutredningen 2015. SOU 2015:48

<https://www.regeringen.se/contentassets/bdf96e86d579425581134dae37c1b3d2/lu-bilaga-3-hela-till-webben.pdf>

Caldera Sánchez, A. and Å. Johansson (2011), "The Price Responsiveness of Housing Supply in OECD Countries", *OECD Economics Department Working Papers*, No. 837, OECD Publishing, Paris. <http://dx.doi.org/10.1787/5kgk9qhrnn33-en>

Ekvall, T., Jönsson, J., von Essen, J. & Brander C. (2018) Spara eller slösa? Ungas inställning till ett avdragsgillt bosparande. Prognoscentret/ HSB <https://www.hsb.se/contentassets/38ddb7d6bd1e4ea8841e0ff4ab5e1883/spara-eller-slosa.pdf>

Evidens (2017) Långsiktiga effekter av att äga och hyra sin bostad. Rapport för Bofrämjandet maj 2017 <https://www.evidensgruppen.se/sites/default/files/L%C3%A5ngsiktiga%20effekter%20av%20att%20%C3%A4ga%20och%20hyra%20sin%20bostad.pdf>

Lindqvist, T. & Berg von Linde, R. (2015) Utan finansiering stannar bostadsbyggandet. En djupanalys av bostadsbyggandets grundläggande villkor. Slutrapport 2015-01-09. Sveriges byggindustrier/Evidens. <http://veidekke.se/incoming/article89628.ece/binary/Utan%20finansiering%20stannar%20bostadsbyggandet>

Pleiborn, M. & Pädam, S. (2011) Ungas bosparande i Sverige – idag och i framtiden. Effekter av en ny sparkultur. Rapport till Bofrämjandet, maj 2011, WSP Analys & Strategi

Pleiborn, M et.al. (2017) Unga vuxnas strategier på bostadsmarknaden. Rapport till Bofrämjandet, december 2017, WSP Analys & Strategi

SBAB (2018) Ungdomar har blivit mycket bättre på att spara sina pengar <http://news.cision.com/se/sbab-bank/r/ungdomar-har-blivit-mycket-battre-pa-att-spara-sina-pengar,c2444196> 2018-12-06

SBAB (2017) Så vill unga bo 2017 https://www.sbab.se/download/18.6a332cc15bc8a41bb225c/1493986466398/S%C3%A5+vill+unga+bo+Rapport_2017.pdf

Statens bostadskreditnämnd (2005) En egen härd. Unga vuxnas etablering på bostadsmarknaden – beskrivning och förslag till åtgärder <https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2005/en-egen-hard.pdf>

Sveriges Riksbank (2011) Riksbankens utredning om risker på den svenska bostadsmarknaden <http://archive.riksbank.se/Upload/Rapporter/2011/RUTH/RUTH.pdf>

Svenska Bankföreningen, Underlag till Almedalen 2018, kreditregleringar pressar konsumenter till osäkrare låneformer

Tabellbilaga

Bostadsefterfrågan: Nyproducerade ettor
Målgrupp: 20-34 år, ensamboende

	Riket	Stockholm	Uppsala	Nyköping	Eskilstuna	Linköping	Norrköping	Jönköping	Växjö	Malmö	Lund	Helsingborg	Kristianstad	Halmstad	Göteborg	Borås	Karlstad	Örebro	Västerås	Gävle	Umeå	Luleå
Kapitalkrav, Bolånetak:																						
15%	269 900	341 900	255 200	206 300	173 200	250 500	192 100	248 500	205 800	218 400	239 500	202 500		186 000	289 700	191 400	195 800	200 700	189 600	176 500	182 200	
10%	179 900	227 900	170 100	137 500	115 500	167 000	128 100	165 600	137 200	145 600	159 700	135 000		124 000	193 100	127 600	130 500	133 800	126 400	117 600	121 500	
5%	90 000	114 000	85 100	68 800	57 700	83 500	64 000	82 800	68 600	72 800	79 800	67 500		62 000	96 600	63 800	65 300	66 900	63 200	58 800	60 700	
Tid det tar att spara ihop till köpeskillingen:																						
Idag, 15 %	10,1	10,4	8,8			9,2	11,6	5,8	14,3	9,0	11,5	11,4		12,6	6,1	7,8	8,8	9,7	12,8		7,4	
Med bosparande	8,6	10,5	7,1			7,3	8,3	4,9	6,1	8,4	9,8	6,8		9,9	6,8	7,7	8,1	5,2	11,0		6,2	
Med startlån, 10%	2,8	3,5	2,3			2,4	2,7	1,6	2,0	2,7	3,2	2,2		2,2	3,3	2,5	2,6	1,7	3,7		2,0	
Inkomstkrav, KALP-ränta:																						
7%	30 300	33 600	29 600	27 300	25 800	29 400	26 700	29 300	27 300	27 900	28 900	27 100		26 400	31 200	26 600	26 800	27 100	26 500	25 900	26 200	
5%	27 700	30 400	27 200	25 400	24 100	27 000	24 800	26 900	25 300	25 800	26 600	25 200		24 600	28 500	24 800	25 000	25 200	24 700	24 300	24 500	
3%	25 200	27 200	24 800	23 400	22 500	24 600	23 000	24 600	23 400	23 800	24 300	23 300		22 900	25 700	23 000	23 100	23 300	23 000	22 600	22 800	
Hur många har råd att köpa en lägenhet																						
Idag, 7% kalkylränta	354 300	48 000	9 300	2 500	5 100	6 800	7 300	5 800	4 600	17 100	4 400	7 000		5 400	26 300	4 200	4 600	7 600	8 200	5 500	7 300	
5% kalkylränta	481 500	64 100	12 500	3 000	6 000	9 000	8 900	8 000	5 800	21 600	5 800	8 600		6 600	36 200	4 900	5 800	9 500	9 700	6 400	8 700	
3% kalkylränta	625 400	82 500	15 900	3 600	7 000	11 300	10 500	10 400	7 000	25 900	7 100	10 100		7 700	46 900	5 700	6 900	11 400	11 300	7 400	10 200	
Hur stor andel har råd att köpa en ny lägenhet?																						
Idag, 7% kalkylränta	18%	21%	17%	26%	25%	18%	25%	19%	23%	20%	14%	24%		26%	18%	33%	22%	23%	27%	27%	22%	
5% kalkylränta	24%	27%	22%	32%	30%	23%	31%	27%	29%	26%	18%	30%		32%	25%	39%	28%	28%	33%	32%	27%	
3% kalkylränta	31%	35%	28%	38%	34%	29%	36%	35%	35%	31%	22%	35%		37%	32%	45%	33%	34%	38%	37%	31%	

Kristianstad och Luleå har inte tillräckligt underlag för att bedöma prisnivån för nyproducerade ettor. Nyköping, Eskilstuna och Gävle har inte tillräckligt med data över sparandet från HSBs undersökning 2018.

Källor: Beräkningar av WSP med data från Finansinspektionen, SCB, Booli, HSB

