

Lön utan lägenhet

En rapport om att första lönen inte räcker till en första lägenhet



Skandia – det ledande pensionsbolaget som tar ansvar

Skandia är Sveriges ledande pensionsbolag som i över 160 år har försett människor med ekonomisk trygghet. Vi knyter ihop människors två viktigaste privatekonomiska åtaganden – bolån och pension. Med en transparent prismodell på bolån kan vi erbjuda rabatt till de som också har sin tjänstepension hos oss. Genom att erbjuda sparande med garanti, fondsparande, försäkringar för hälsa och trygghet, banktjänster och rådgivning skapar vi möjligheter för ett långt och ekonomiskt tryggt liv för våra närmare 2 miljoner kunder. 1,4 miljoner av dessa är också ägare i Skandia. Våra cirka 2 000

medarbetares yttersta uppgift är att maximera värdet för spararna över livstiden av deras försäkringar. Engagemang för våra ägare, företags- och privatkunder samt ansvaret som följer av att förvalta deras 650 miljarder kronor i kapital genom-syrar hela vår verksamhet. Genom vår modell för värdeskapande, vårt erbjudande och våra ställningstaganden inspirerar vi våra kunder till ett långt och ekonomiskt tryggt liv. ●

Förord

Utmaningen att etablera sig på bostadsmarknaden som ung vuxen är ett problem i Sverige och har varit i centrum av samhällsdebatten under flera år.

I denna rapport visar Skandia att unga vuxna riskerar att bli utestängda från stora delar av den svenska bostadsmarknaden. I mer än hälften av Sveriges 25 större städer samt de två storstadsområdena Stockholm och Göteborg, klarar inte en genomsnittlig ung vuxen med fast anställning att få ett bolån för att kunna köpa en egen bostad enligt nuvarande bolånekrav.

Till följd av obalans mellan befolkningstillväxt och bostadsbyggande råder det bostadsbrist i Sverige. Bristen på bostäder och låga räntor har drivit upp priset på bostadsrätter kraftigt. Samtidigt är köp av en bostadsrätt för många den enda möjliga vägen för att få en egen bostad. För att få en bostad som ung och ny på arbetsmarknaden krävs antingen många år i bostadskö eller ett mycket stort sparad kapital. Under de senaste 20 åren har priserna på bostadsrätter ökat med 579 procent – en ökning som är långt ifrån löneökningarna under samma period.

Som det ser ut idag är det svårt för unga vuxna att få ett bolån i inflyttningsorter som exempelvis Halmstad och Malmö. Detta är inte bara negativt för individen, utan även för samhället i stort. Många företag vittnar om rekryteringsproblem då färdigutbildad kompetens inte kan flytta dit jobben finns. Utan fungerande kompetensförsörjning får företag svårare att växa vilket på aggregerad nivå innebär lägre tillväxt.

Fler och fler yngre väljer alternativa finansieringsvägar vid köp av bostad, som stöd från föräldrar. De som inte har möjlighet att få stöd får förlita sig på osäkra andra- och tredjehandskontrakt, något som skapar otrygghet och omöjliggör långsiktig livsplanering.

I den här rapporten visar vi att de skärpta kreditreglerna, i synnerhet de nya amorteringskraven och det skärpta bolånetaket, tillsammans med prisökningar, riskerar att stänga ute nyexaminerade och unga vuxna med fast anställning och en stabil inkomst från bostadsmarknaden.

Det är positivt att den tidigare kulturen av amorteringsfria bolån har förändrats genom nya regelverk. Men reglerna behöver samtidigt bli mer flexibla och ta hänsyn till låntagarnas livssituation – inte minst för att fler ska kunna ta sig in på bostadsmarknaden.

Långivare borde kunna ge möjlighet till amorteringsfria perioder för olika stadier i livet då likviditeten är begränsad. Ett exempel är när bostaden precis har köpts och en privatekonomisk buffert samt eget pensionssparande är viktigare än att prioritera amortering.

På Skandia vill vi kombinera de två viktigaste privatekonomiska åtagandena, bolån och pension. Vi vill med denna rapport rikta ljuset mot att unga inte kan köpa sin första lägenhet trots att man har ett fast jobb och sparad ihop till sin kontantinsats. Mer flexibla amorteringskrav skulle kunna vara en möjlighet för fler unga att stå på egna ben och köpa sin första lägenhet. ●



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Johanna Cerwall'.

Johanna Cerwall, VD Skandias bank

Sammanfattning

Denna rapport, Lön utan lägenhet, beskriver den rådande problematiken på svensk bostadsmarknad och hur unga vuxna har blivit de största förlorarna. Genom att sammanställa bolånedata från Svensk Mäklarstatistik, allabrf.se och SCB har denna rapport undersökt möjligheten för nyexaminerade och unga vuxna med fast anställning att få bolån under nuvarande kreditregler. Resultaten visar att det i praktiken är omöjligt i över hälften av Sveriges 25 större städer. Detsamma gäller för de två storstadsområdena, Stor-Stockholm och Stor-Göteborg.

På grund av obalans mellan befolkningstillväxt och bostadsbyggande råder det bostadsbrist i landet. Bristen på bostäder och låga räntor har drivit upp priset för bostadsrätter kraftigt. Samtidigt är köp av en bostadsrätt för många den enda möjliga vägen för att få en egen bostad.

Under de senaste 20 åren har bostadspriserna stigit med 579 procent samtidigt som räntorna har varit låga.¹ Många svenskar har därför valt att belåna sig i högre grad än tidigare. Sedan 1997 har skulderna fördubblats och den genomsnittliga skuldkvoten ligger på 180 procent.² För de yngre är den betydligt högre, över 300 procent.³

Höga skulder innebär inte bara risker för enskilda hushåll, utan även potentiella risker för banker, den finansiella stabiliteten och den makroekonomiska utvecklingen. För att reducera systemriskerna har Finansinspektionen i tre steg, 2010, 2016 och 2018, infört bolånetak om 85 procent av bostadens köpeskilling, samt stegvisa krav på amortering för låntagare. Vid en belåningsgrad över 50 procent ska en procent amorteras per år. Den som har en belåningsgrad över 70 procent behöver amortera två procent per år. Om lånet överstiger 4,5 gånger bruttoårsinkomsten skall ytterligare en procent amorteras årligen.

De skärpta amorteringskraven slår hårt mot unga vuxna och nyexaminerade då de har förhållandevis låga löner och ofta saknar kapital till en större kontantinsats. Kombinationen gör att lån till bostadsköp ofta nekas, vilket kan resultera i att byte av bostadsort för arbete eller studier blir omöjligt.

Utvecklingen på svensk bostadsmarknad är varken bra för individen eller för samhället. En stabil inkomst bör i normalfallet vara tillräckligt för att bli beviljad ett bolån till en första etta. Det gäller särskilt i växande städer som Örebro, Uppsala och Södertälje,⁴ som annars riskerar att gå miste om välbehövlig inflyttning av arbetskraft.

Denna rapport visar att bland Sveriges tio största städer är det endast i tre städer som en genomsnittlig inkomst är tillräcklig för att beviljas ett lån till första bostaden. Det tyder på att reglerna har blivit för hårda i sin utformning och att de yngre generationerna nu får betala ett högt pris för de regler som införts på den svenska bolåne-marknaden. ●

¹ Brf-nytt.se, Historisk återblick på bomarknaden: Så har Sveriges bostadspriser utvecklats de senaste 20 åren, 2018

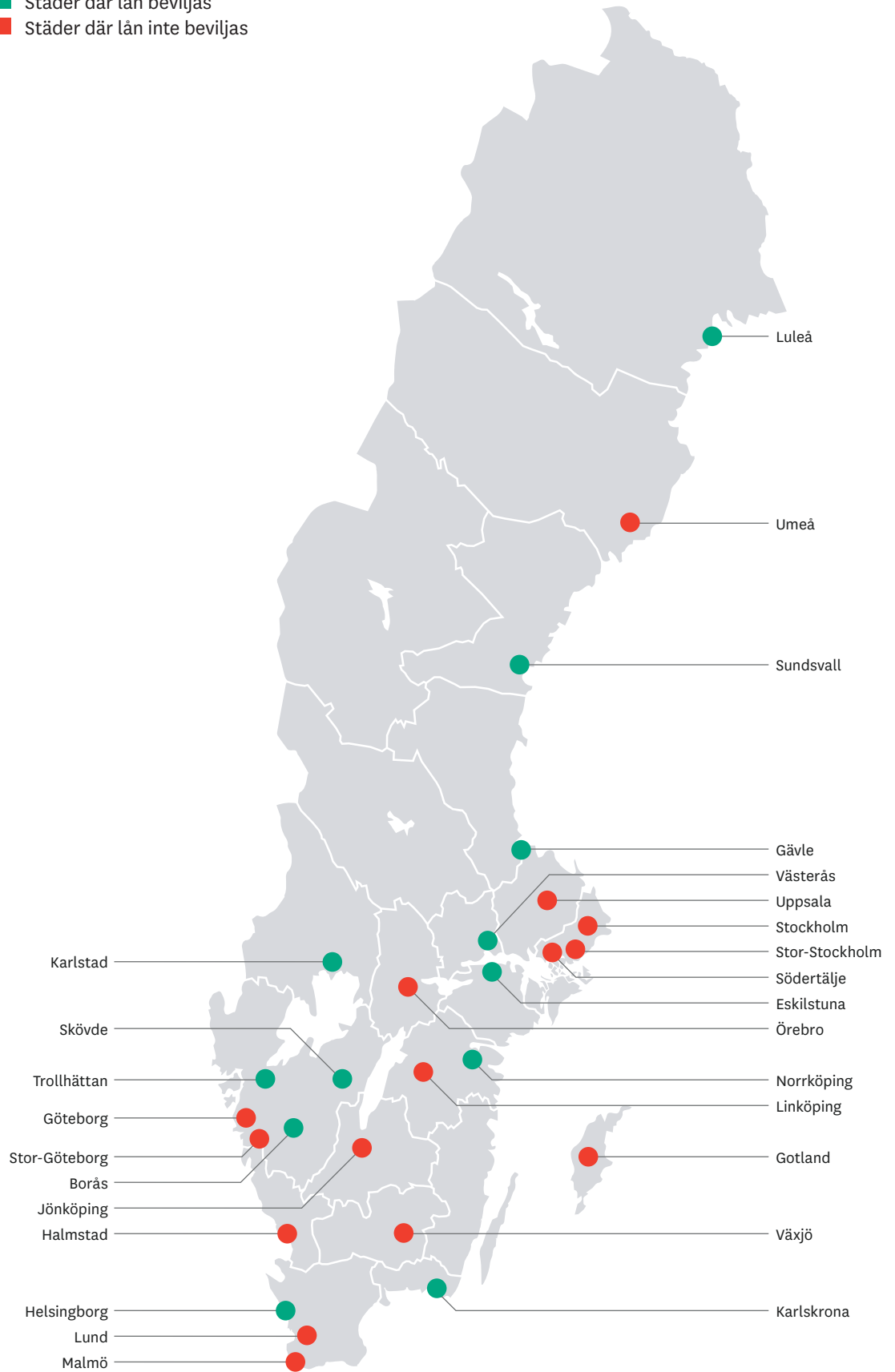
² Riksbanken, Skuldsättning i olika åldersgrupper i Sverige, 2018

³ Finansinspektionen, Den svenska bolånemarknaden, 2019

⁴ Fastighetsvärden, 19 främsta snabbväxarna, 2018

Här nekas en 28-åring med genomsnittlig
inkomst köp av en genomsnittlig
enrums-lägenhet

- Städer där lån beviljas
- Städer där lån inte beviljas



Bakgrund

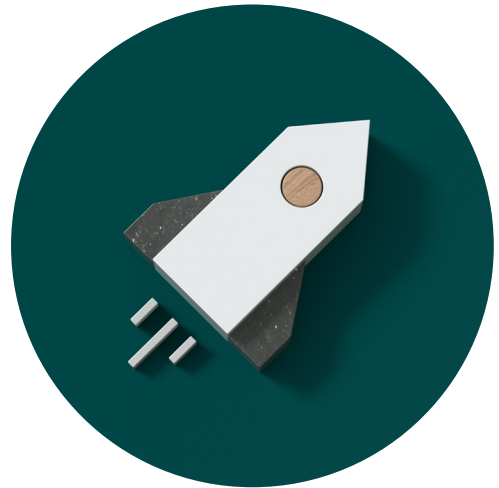
Idag är det svårt för unga att få en egen bostad. För den som saknar tiotals år av kötid i bostadskön eller ett stort kapital från sparande eller föräldrar kan det vara nästintill omöjligt.

Sedan år 2000 har Sveriges befolkning ökat med 1,4 miljoner människor.⁵ Bostadsbyggandet har däremot, i sin helhet, inte hållit samma tempo med befolkningstillväxten.⁶ Boverket beräknade antalet färdigställda bostäder 2018 till 55 000, vilket är långt under det demografiska behovet om 67 000 färdiga bostäder per år i närtid.⁷

Att få en hyreslägenhet via bostadskön är fortfarande en möjlighet på mindre orter utanför storstadsområdena. I storstäderna behövs extremt god framförhållning för att via bostadsförmedlingen få ett förstahandskontrakt. Den genomsnittliga kötiden för en förmedlad hyresrätt i hela Stockholms stad är 9,3 år.⁸

För överskådlig tid kommer situationen inte att förändras. Nyproduktion av hyresrätter kollapsade efter bostadssubventionernas avskaffande under 90-talet. Ett knappt decennium senare började den stora ombildningsvågen från hyres- till bostadsrätter. Mellan år 2000 och 2014 ombildades över 160 000 hyresrätter till bostadsrätter.⁹

Köp av bostadsrätt är därmed ofta den enda möjligheten att inom rimlig tid få en egen bostad i storstadsregionerna men också i centralorter och tillväxtregioner. Bristen på bostäder har dock drivit upp priset på de bostadsrätter som finns att köpa, vilket i sin tur har ytterligare utestängande effekt för de som saknar kapital till den kontantinsats som krävs för att köpa en bostad.



Dramatisk prisökning på bostäder

För de flesta är en bostad det största köpet under ens livstid och detta köp har blivit dyrare och dyrare med åren. Mellan 1997 och 2017 ökade priset på en bostadsrätt i Sverige i genomsnitt med 579 procent.¹⁰

Den kraftiga prisökningen har resulterat i att bostadsköpare har tvingats till en allt högre belåningsgrad. Under de senaste 20 åren har svenskarnas skuldsättning fördubblats. 1997 befann sig den genomsnittliga skuldkvoten, det vill säga hushållens skulder som andel av disponibel inkomst, på ungefär 98 procent. Den siffran har stigit till över 180 procent.¹¹ Enligt Finansinspektionens rapport, Den svenska bolånemarknaden, är skuldkvoten betydligt högre för unga vuxna (18–30 år) och överstiger 300 procent.¹²

En av de främsta anledningarna till den ökande skuldsättningen är de stigande bostadspriserna, som i sin tur har ökat till följd av stigande realinkomster, låga räntor och underproduktion av bostäder i relation till befolkningstillväxt.¹³

⁵ SCB, Sveriges befolkning, 2018

^{6, 7} Sveriges Byggindustrier, Bostäder, 2016

⁸ Bostadsförmedlingen, januari 2019

⁹ SCB, Statistisk årsbok 2014 - Boende, byggande och bebyggelse, 2014

¹⁰ Brf-nytt.se, Historisk återblick på bomarknaden: Så har Sveriges bostadspriser utvecklats de senaste 20 åren, 2018

¹¹ Riksbanken, Skuldsättning i olika åldersgrupper i Sverige, 2018

^{12, 20} Finansinspektionen, Den svenska bolånemarknaden, 2019

^{13, 15–18} Finansinspektionen, Den svenska bolånemarknaden, 2018

Ökande skuldsättning driver politiska åtgärder

Efter finanskrisen 2008 menade myndigheter att hushållens höga och växande skuldsättning utgjorde den största risken i svensk ekonomi. För att dämpa utvecklingen har Finansinspektionen, under betydande politiskt tryck, genomfört ett antal åtgärder under senare år.¹⁴

År 2010 valde Finansinspektionen att införa ett bolånetak. Nya bostadslån fick därefter inte överstiga 85 procent av säkerhetens marknadsvärde.¹⁵ Den 1 juni 2016 skärptes kravet ytterligare. Vid en belåningsgrad över 50 procent ska låntagaren amortera 1 procent varje år. Om belåningsgraden överstiger 70 procent ska 2 procent amorteras varje år.¹⁶

Två år senare, den 1 mars 2018, skärptes amorteringskravet ytterligare. De hushåll som lånar mer än 4,5 gånger sin årsinkomst före skatt ska amortera ytterligare 1 procent per år på sitt lån. Som mest betyder det att en person behöver amortera 3 procent av sitt lån varje år.¹⁷ Konsekvensen av de kraftigt skärpta kraven är att låneutrymmet reduceras.

Målet med de nya regelverken var att minska hushållens skuldsättning och därigenom minska hushållens samt bankernas sårbarhet vid eventuell ekonomisk turbulens.¹⁸ Flera av de länder som drabbats hårdast av finanskrisen 2008 hade tidigare sett snabbt stigande skulder och bostadspriser. En finansiell kris riskerar även att bli mer djupgående vid omfattande skuldsättning i samhället.¹⁹ Sedan amorteringskravens införande är det fler hushåll som amorterar. Dock ökade skulden i förhållande till nettoinkomst för nya bolånetagare från 387 procent till 398 procent mellan 2014 och 2018.²⁰

Amorteringskravens utformning

Hur mycket du lånar av värdet på bostaden	Amorteringskrav	Total amortering med bolån som överstiger 450% av bruttoinkomsten
50% eller mindre av bostadens värde	Inget krav på amortering	1%
Mellan 50–70% av bostadens värde	1%	2%
Över 70% av bostadens värde	2%	3%

¹⁴ Riksbanken, Finansiell stabilitet 2018:2, 2018

¹⁹ Riksbanken, Penning- och valutapolitik 2016:2, 2016

Rimliga regelverksförändringar som träffar fel

Att sänka den aggregerade skulden för hushållen är rimligt, men regelverken träffar fel mot unga vuxna som redan möter stora utmaningar med att ta sig in på bostadsmarknaden. Amorteringskraven innebär en tuffare boendekalkyl som gör det problematiskt för unga vuxna att få ett lån av banken, trots fast anställning. Samtidigt slår Finansinspektionens senaste rapport fast att ensamstående unga amorterar mest.²¹

Skandias rapport, På väg mot pension, påvisar hur viktigt det är att påbörja ett tidigt privat pensions-sparande för att nå en kompensationsgrad om 80 procent av slutlön under pensionen. En 90-talist som idag är 27 år och nyexaminerad civilingenjör kan behöva spara flera tusen kronor i månaden från dag ett på arbetsmarknaden. På grund av tvingande amorteringar finns dock en stor risk att pensions-sparande väljs bort till förmån för kostnader i form av ränta och amorteringar.²²

2010 valde Finansinspektionen att införa ett belåningstak på 85 procent av bostadens värde. Det betyder, till exempel, att en person som vill bo i Linköping behöver spara ihop 266 110 kronor för att klara kraven på kontantinsats för en genomsnittlig etta. Det är mer än den genomsnittliga årsinkomsten för personer mellan 25 och 29 år i staden.²³

I brist på andra finansieringsmöjligheter för kontantinsatsen valde cirka 5 procent av unga vuxna, mellan 18 och 30 år, 2017 att använda sig av blancolån, lån utan säkerhet med högre ränta, som tillskott till sitt bostadslån.²⁴

Vad blir konsekvenserna för samhället och individerna?

Bristen på bostäder är ett välkänt och stort problem i storstäderna. I Sveriges tre största städer kan en genomsnittlig ung vuxen inte få ett bolån eftersom priserna är för höga. Med andra ord är efterfrågan på bostäder högre än utbudet. Men detta är inte endast ett storstadsproblem. I mellanstora städer som Jönköping, Södertälje och Halmstad råder samma problematik. Det gäller även för tillväxtorter som Uppsala, Lund och Örebro.

Att fler väljer att flytta från glesbygd till städerna är inget nytt och heller inget som förväntas avta. Dessutom växer befolkningen även inom stadsgränserna. Enligt SCB:s prognoser kommer kommuntyperna större städer, storstäder och förortskommuner att se en ökad befolkning framöver. Den enda kommuntyp som förväntas få en minskad befolkning är glesbygdskommuner.²⁵

Svårigheter för individen att hitta eller kunna finansiera en bostad är skadligt för hela Sveriges ekonomi. Det försvårar för unga vuxna och nyexaminerade att flytta till de orter där det finns arbete som matchar deras kompetens. Svenska företag upplever idag att det är svårt att rekrytera. Bland annat rapporterar 80 procent av Teknikföretagens medlemmar samt 74 procent av vårdföretagen att de har rekryteringsproblem.²⁶ När lånelöften inte kan beviljas kan arbete på en viss ort komma att väljas bort, vilket leder till matchningsproblematik på arbetsmarknaden.

Att få möjligheten att etablera sig på bostadsmarknaden är ett avgörande steg för de allra flesta. Det ger större frihet att forma sitt eget liv, ger utrymme att bli sambo eller att påbörja familjebildning. Det är dock inte många unga som klarar att ta sig ut på bostadsmarknaden själva. Enligt en Sifo undersökning från 2017 har andelen unga som tar hjälp för att finansiera ett bostadsköp ökat kraftigt. 2014 tog 13 procent hjälp, tre år senare hade den siffran stigit till 23 procent.²⁷ ●

²¹ Finansinspektionen, Den svenska bolånemarknaden, 2019

²² Skandia, På väg mot pension, 2019

²³ SCB, Statistikdatabasen, 2019

²⁴ Finansinspektionen, Den svenska bolånemarknaden, 2018

²⁵ SCB, Allt färre bor i glesbygd, 2012

²⁶ Svenskt Näringsliv, Kompetensbrist gör att företag förlorar uppdrag, 2017

²⁷ SvD, Så blev unga förlorarna på bostadsmarknaden, 2017





Metod

Beräkningar för beviljat lån har utförts av Skandias analytiker med en kalkylränta om 7,5 procent. Belåningsgrad är satt till 85 procent för samtliga platser. Levnadskostnader är beräknade utefter Konsumentverkets riktlinjer för en 28-årig person. De kommuner och regioner som har beräknats är Stor-Stockholm, Stockholm, Stor-Göteborg, Göteborg, Malmö, Umeå, Uppsala, Linköping, Örebro, Jönköping, Växjö, Lund, Södertälje, Gotland, Halmstad, Västerås, Norrköping, Helsingborg, Luleå, Sundsvall, Gävle, Borås, Karlskrona, Karlstad, Eskilstuna, Skövde och Trollhättan.

Data för inkomst har tagits fram från Statistiska Centralbyråns (SCB) databas efter kommun och region. För Stor-Göteborg har ett snitt för tillhörande kommuner, Göteborg, Stenungssund, Lilla Edet, Ale, Alingsås, Lerum, Tjörn, Kungälv, Öckerö, Partille, Härryda, Mölndal och Kungsbacka räknats ut. Genomsnittlig månadsavgift är hämtad från allabrf.se, Stor-Stockholm och Stor-Göteborg är framtaget av Svensk Mäklarstatistik. Siffror för regional genomsnittlig storlek och pris för ettor har erhållits från Svensk Mäklarstatistik.

Nationellt genomsnitt för etableringsålder är baserat på sysselsättningsmätt från Registerbaserad arbetsmarknadsstatistik (RAMS). Etableringsåldern enligt RAMS är 28 år för det senast mätta året, 2016. Civilståndet för den ansökande är satt till ensamstående och sysselsättning till fast/tillsvidareanställd. Personen som ansöker har inte några barn i hushållet. Personen har inte heller några ytterligare krediter eller medlåntagare.

Kalkylen har utförts enligt gällande amorteringskrav och riktlinjer från Finansinspektionen i förhållande till den enskildes ekonomiska situation. För att bevilja ett lån har en helhetsbedömning gjorts av respektive fall enligt samma process som vid en riktig låneansökan. ●

Resultat: Inget lån i 13 av 25 orter



Rapportens analys visar att i endast Västerås, Norrköping, Helsingborg, Luleå, Sundsvall, Gävle, Borås, Karlskrona, Karlstad, Eskilstuna, Skövde och Trollhättan kan en ung vuxen och nyexaminerad med fast anställning och stabil inkomst få ett lån för köp av en första bostad. I resterande av Sveriges 13 större städer är detta en omöjlighet.

De skärpta kreditreglerna och prisökningarna stänger ute bostadssökande på flera plan. Utöver de extra bostadskostnaderna i form av amorteringar behövs en insats på 15 procent av bostadens värde. I många städer rör det sig om tiotusentals kronor över den genomsnittliga årsinkomsten för åldersgruppen. Av de som ingår i våra beräkningar skulle 11 procent fler unga vuxna och nyexaminerade bli beviljade lån om rådande amorteringskrav uteblev.

I Sveriges sju av tio största städer får en ung vuxen avslag för bolån. Endast i Västerås, Norrköping och Helsingborg är det möjligt att bli beviljad ett bolån för en normalstor etta med fast anställning.

Så påverkas stad för stad

Nedan följer en redogörelse för samtliga kommuner och regioner. ●

Stad	Kvm	Bostadens pris	Genomsnittlig månadsinkomst	Månadsavgift	Lån beviljat	Beviljat låneutrymme
Stor-Stockholm	39	2 796 919	22 833	2 116	● Nej	1 398 450
Stockholm	39	3 326 015	23 692	1 775	● Nej	1 662 500
Stor-Göteborg	40	2 300 262	21 383	2 282	● Nej	1 154 700
Göteborg	41	2 456 240	21 235	2 135	● Nej	1 227 900
Malmö	41	1 271 786	19 767	2 098	● Nej	948 000
Umeå	39	1 428 301	18 467	2 204	● Nej	825 000
Uppsala	42	2 135 597	19 200	2 156	● Nej	850 000
Linköping	41	1 774 065	20 283	2 081	● Nej	1 095 000
Jönköping	40	1 510 981	22 133	1 907	● Nej	1 200 000
Växjö	40	1 250 777	20 500	2 133	● Nej	1 031 500
Lund	43	2 159 626	17 658	2 304	● Nej	660 000
Södertälje	42	1 657 936	21 583	2 461	● Nej	1 160 500
Gotland	41	1 469 525	19 300	2 197	● Nej	961 000
Halmstad	40	1 405 375	20 533	2 200	● Nej	1 028 000
Västerås	40	976 113	21 567	2 113	● Ja	1 164 196
Norrköping	40	1 015 917	20 992	2 093	● Ja	1 083 000
Helsingborg	39	986 020	21 117	2 168	● Ja	1 113 000
Luleå	38	993 875	20 558	1 963	● Ja	1 049 500
Sundsvall	40	606 015	21 375	2 260	● Ja	1 065 500
Gävle	40	1 107 341	20 742	1 977	● Ja	1 051 000
Borås	41	810 203	21 233	2 293	● Ja	1 069 500
Karlskrona	39	1 061 142	20 817	2 207	● Ja	1 050 000
Karlstad	42	1 110 100	20 175	2 300	● Ja	1 050 000
Eskilstuna	42	925 681	19 925	2 076	● Ja	1 050 000
Skövde	39	677 963	22 042	2 126	● Ja	1 189 268
Trollhättan	40	755 300	20 867	2 200	● Ja	1 050 000

Slutsatser och rekommendationer

Det är uppenbart att amorteringskraven och bolånetaket är de delar som slår hårdast mot unga vuxna som ska in på bostadsmarknaden. Det är orimligt att en ung vuxen med stabil inkomst inte kan få ett bostadslån beviljat trots att personen ur bankens bedömning är kreditvärdig.

Denna rapport visar att med nuvarande kreditregler nekas unga vuxna bolån i en majoritet av Sveriges största städer. Detta kan leda till kompetensbrist för företag och omöjliggör individens långsiktiga utveckling. För att nå målet att minska risken för makroekonomisk instabilitet får enskilda individer med få finansiella möjligheter dra det tyngsta lasset. Om fokus är att hantera risker i banksystemet så borde ett kompletterande regelverk kunna se till total risk i samtliga bolån, för varje bank.



Det är positivt att den tidigare kulturen av allt för låg amortering på bolån förändrats genom nya regelverk där en amorteringstakt på 1-2 procent per år är rimlig över tid. Reglerna behöver samtidigt bli mer flexibla och ta hänsyn till låntagarnas livssituation – inte minst för att fler ska kunna ta sig in på bostadsmarknaden.

För att öppna upp marknaden ytterligare bör banker få tillämpa amorteringsfria perioder för att ta hänsyn till olika perioder i livet. Ett exempel är när en bostad precis har köpts. Det är en tid då buffertsparande behöver byggas upp i hushållet och amortering inte har första prioritet. Finansinspektionen slår fast att ensamstående unga amorterar mest av alla – samtidigt som vikten av ett eget pensionssparande och buffertsparande ökar. Det är en ekvation som för många är omöjlig att få ihop.

Att bolånetagare som tar lån över 4,5 gånger bruttolönnen måste amortera ytterligare 1 procent är ologiskt och svårbegripligt. Personer som i övrigt är kreditvärdiga nekas lån vid en alltför hårt dragen linje, vilket skapar risker för att utestänga personer som i övrigt bedöms kreditvärdiga. Sammantaget, det behövs regelverk som möjliggör en större flexibilitet vad gäller kontantinsats och amorteringsregler när bostadsmarknaden ser ut som den gör. Sådan flexibilitet skulle kunna innebära att ett strikt bolånetak inte tillämpas och att kontantinsatsens nivå kan anpassas efter individens livssituation och inkomst.

Det behövs reformer för att släppa in unga på bostadsmarknaden. Att unga vuxna och nyexaminerade med fast inkomst inte har möjlighet att flytta till sju av Sveriges tio större städer är inte rimligt. Regelverket måste anpassas till rådande situation för att inte hämma regional tillväxt, jobbskapande samt enskilda personers potential att forma sin livssituation. ●

Referenser

Bostadsförmedlingen, januari 2019

<https://bostad.stockholm.se/nyhetsarkiv/2019/januari-2019-i-korthet--1-397-formedlade-bostader/>

Brf-nytt.se, Historisk återblick på bomarknaden: Så har Sveriges bostadspriser utvecklats de senaste 20 åren, 2018

<http://www.brf-nytt.se/historisk-aterblick-pa-bomarknaden-sa-har-sveriges-bostadspriser-utvecklats-de-senaste-20-aren>

Fastighetsvärlden, 19 främsta snabbväxarna, 2018

<https://www.fastighetsvarlden.se/analys-fakta/topplistor/19-framsta-snabbvaxarna/>

Finansinspektionen, Den svenska bolånemarknaden, 2018

https://www.fi.se/contentassets/e50ed7ac94454af191625a898190073b/bolan_2018.pdf

Finansinspektionen, Den svenska bolånemarknaden, 2019

https://www.fi.se/contentassets/2035e995c0064717ac47665a6117b1ea/bolan_2019.pdf

Riksbanken, Finansiell stabilitet 2018:2, 2018

https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/fsr/svenska/2018/181121/finansiell-stabilitets-rapport-2018_2

Riksbanken, Penning- och valutapolitik 2016:2, 2016

http://archive.riksbank.se/Documents/Rapporter/POV/2016/2016_2/rap_pov_artikel_2_160922_sve.pdf

SCB, Sveriges befolkning, 2018

<https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/manniskorna-i-sverige/sveriges-befolkning/>

Riksbanken, Skuldsättning i olika åldersgrupper i Sverige, 2018

<https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/staff-memo/svenska/2018/skuldsattning-i-olika-aldersgrupper-i-sverige>

SCB, Statistisk årsbok 2014 - Boende, byggande och bebyggelse, 2014

https://www.scb.se/Statistik/_Publikationer/OVo9o4_2014Ao1_BR_10_Ao1BR14o1.pdf

Skandia, På väg mot pension, 2019

https://www.skandia.se/globalassets/pdf/press-och-media/rapporter-och-debatt/rapport_pa-vag-till-pension_2019.pdf

SCB, Allt färre bor i glesbygd, 2012

https://www.scb.se/sv/_Hitta-statistik/Artiklar/Allt-farre-bor-i-glesbygd/

SCB, Statistikdatabasen, 2019

http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__HE__HE0110__HE0110A/InkAVTjanst/?rx-id=4a7c8adc-a65f-4a3a-8420-a882e7b99974

SVD, Så blev unga förlorarna på bostadsmarknaden, 2017

<https://www.svd.se/unga-forlorare-i-bostadspolitiken--trots-okat-sparande>

Svenskt Näringsliv, Kompetensbrist gör att företag förlorar uppdrag, 2017

https://www.svensktnaringsliv.se/regioner/stockholm/kompetensbrist-gor-att-foretag-forlorar-uppdrag_679998.html

Sveriges Byggindustrier, Bostäder, 2016

https://www.sverigesbyggindustrier.se/statistik-byggmarknad/bostader_6904

