

Amorteringstrappa

– En lösning för unga vuxnas etablering
på bostadsmarknaden



skandia :

Förord

¹ <https://www.maklarstatistik.se/>

Att som ung vuxen komma in på bostadsmarknaden har varit utmanande under en lång tid. Den rådande bostadsbristen och många år av låga räntor har drivit upp priserna kraftigt och det blir därför alldeles för dyrt för unga som är nya på arbetsmarknaden, oftast med låga löner, att köpa sin första bostadsrätt. Under det senaste året har priserna på bostadsrätter i landet dessutom ökat med 8 procent på ett år enligt Svensk Mäklarstatistik. ¹ Detta trots att vi det senaste året har levt i en pandemi.

För att ha möjlighet att skaffa en egen bostad som ung behövs antingen väldigt många år i bostadskö eller ett gediget sparkapital. Fler väljer därför att finansiera sitt bostadsköp med hjälp av stöd från föräldrar som går in som medlåntagare, något vi också kan se har blivit mycket vanligare de senaste åren bland våra kunder. Att ta hjälp av medlåntagare är inte en självklarhet som alla har möjlighet till. Många hamnar istället på andrahandsmarknaden med dyra och ibland otrygga kontrakt som försvårar möjligheten till en egen bostad ytterligare, och därmed en långsiktig livsplanering och etablering på marknaden.

Vi har tidigare visat på problematiken med att unga har svårt att få bolån och riskerar att hamna utanför bostadsmarknaden. I rapporten *Lön utan lägenhet* visade vi att i 13 av Sveriges 25 större städer kan en ung vuxen med fast anställning inte få bolån till att kunna köpa en egen bostad enligt nuvarande bolånekrav. I rapporten *Sparande utan bostad* visade vi att ett mångårigt sparande till barnen

inte alltid räcker för att kunna köpa en första lägenhet. Ett sparande av halva barnbidraget i 18 år räcker inte till en handpenning i 15 av 25 städer.

När varken sparpengarna från föräldrarna sedan barnsben räcker för ett första bostadsköp eller att som ung vuxen inte kunna få bolån trots fast anställning, behövs att vi tittar på flexibilitet i amorteringskraven. Som ung har du fler år på dig att amortera och vi behöver utgå från att unga kan amortera mindre till en början och istället öka amorteringstakten senare i livet. I denna rapport vill vi denna gång genom en amorteringstrappa visa hur unga låntagare kan gynnas för att ge fler unga möjligheten att köpa en egen bostad.

Bristerna som finns i systemet är inte något som går att förändra över en natt då de har funnits i många år även för tidigare generationer. Vi tror däremot på flexiblare amorteringskrav som tar hänsyn till olika livssituationer för att kunna ge fler unga möjligheten att köpa en egen bostad och att slippa amortera i olika stadier i livet. Till exempel när en bostad precis har köpts och en privat-ekonomisk buffert och ett eget pensionssparande är viktigare än att prioritera amortering i första hand. De historiska brister som finns i systemet med skenande bostadspriser kan vi som individer inte själva ta ansvar för att lösa, utan det behövs en insats från hela samhället för att få bukt med problemet att unga har svårt att köpa en egen lägenhet. Inte bara här och nu, utan även för att hitta en långsiktig lösning som skapar trygghet för kommande generationer. ●



Johanna Cerwall, VD Skandiabanken

Sammanfattning

² Finansinspektionen (2017); Andersson m. fl. (2018); Andersson & Aranki (2019).

³ Olsén Ingefärdt & Thell (2019).

Situationen på den svenska bostadsmarknaden

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, särskilt då utbudet av hyreslägenheter är begränsat. När bostadspriserna har skjutit i höjden har även svenskarnas skuldsättning ökat.

För att reducera systemriskerna har Finansinspektionen i tre steg vid olika tillfällen, 2010, 2016 och 2018, infört bolånetak på 85 procent av bostadens köpeskilling, och stegvisa krav på amortering för låntagare.

Konsekvenser för unga bostadsköpare

Konsekvensen av marknadsutvecklingen, de allt högre bostadspriserna, och Finansinspektionens motdrag i syfte att minska systemriskerna, är att unga vuxna med förhållandevis låga löner har en allt svårare situation på bostadsmarknaden. De nekas ofta bostadsköp, vilket kan resultera i ett byte av bostadsort för jobb eller studier i en del städer blir omöjligt.

Finansinspektionen har i olika utvärderingar upptäckt att reglerna för amorteringskrav har dämpat möjligheten till bolån bland nya bolåntagare och har haft en viss dämpande effekt på bostadspriserna.² Finansinspektionen menar samtidigt att de ökade amorteringskraven, tillsammans med stigande bostadspriser och stigande levnadskostnader, har försvårat köp av bostad framför allt för unga vuxna.³

De unga är särskilt utsatta – paradoxen lägst inkomster och högst boendeutgifter

Utöver utmaningen för unga att komma in på bostadsmarknaden visar senast tillgängliga data över boendeutgifter att personer mellan 30–39 år i genomsnitt har de högsta kostnaderna för amortering bland samtliga åldersgrupper. Trots att personer mellan 30–39 år har lägre inkomster generellt än vad de kommer att få i åldersspannet 40–49 år, betalade 30–39-åringarna mer i amortering än åldersgruppen 40–49 år. En person i åldersgruppen 18–29 år som arbetar som privatanställd tjänsteman och är bostadsrättsägare, behöver betala 13 procent av sin inkomst före skatt i amortering, jämfört med 10 procent för 30–39-åringar som jobbar inom samma sektor, 8 procent



för 40–49-åringar, 6 procent för 50–59-åringar samt 8 procent för 60–64-åringar. Dessa beräkningar baseras på senaste data över hushållens boendeutgifter för 2017. Under 2018 skärptes amorteringskraven ytterligare, vilket kan ha lett till att gapet mellan åldersgrupperna har ökat ytterligare.⁴

för unga som investerar i sin första bostad sänks i det fallet till 1 procent, oavsett belåningsgrad.

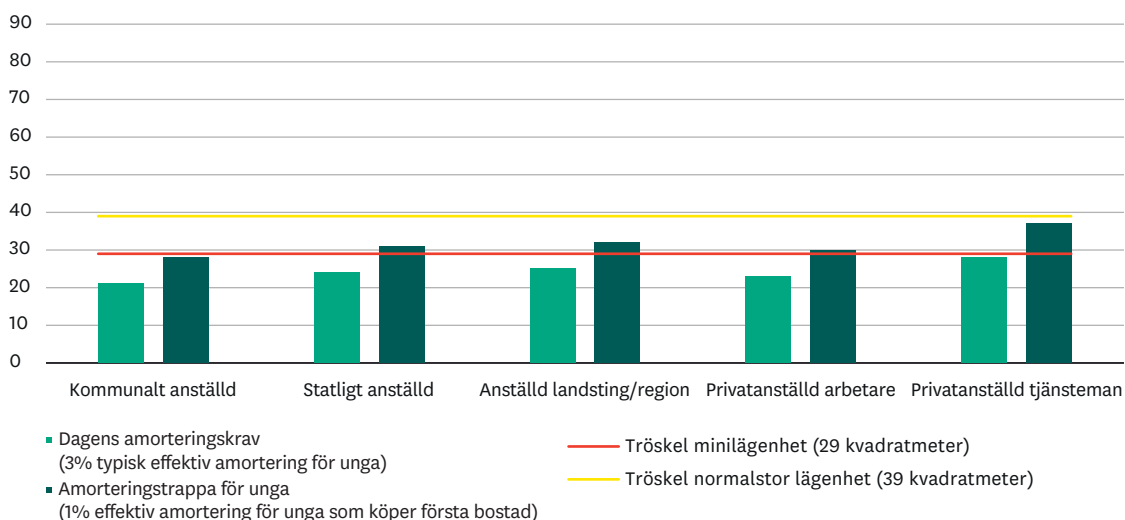
Beräkningarna i denna rapport tittar på situationen för 25-åringar inom fem olika yrkeskategorier som vill etablera sig på bostadsmarknaden genom att köpa sin första bostadsrätt i Sveriges storstadsområden. Beräkningarna visar exempelvis att det idag finns ett läge där ingen av 25-åringarna inom de fem yrkeskategorierna har råd att etablera sig på bostadsmarknaden i centrala Stockholm, inte ens genom att köpa en minilägenhet på 29 kvadratmeter (se figurerna nedan). Möjligheten att köpa en första minilägenhet i centrala Stockholm öppnas upp för fyra av typfallen med hjälp av en amorteringstrappa för unga. Undantaget är typfallet för den 25-åriga kommunalanställda, som även med en amorteringstrappa inte når

⁴ Nya data över hushållens boendeutgifter är planerade att lanseras av SCB juni 2021. Existerande data ger inte inblick i hur situationen har förändrats sedan 2017, men en rimlig förväntan är att ungas amorteringskostnader har ökat ännu mer.

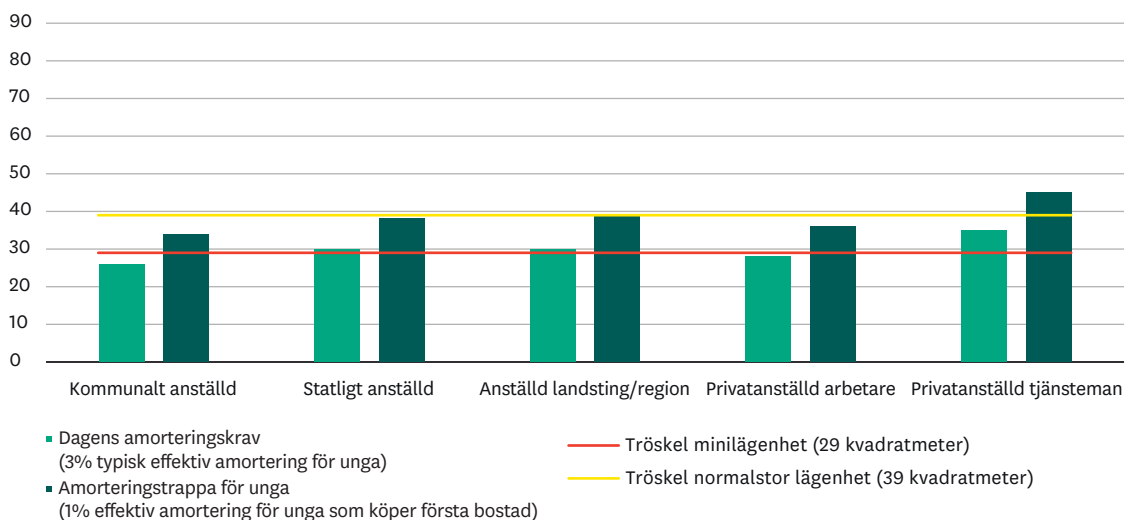
Amorteringstrappa för unga

En lösning på utmaningen för de unga kan vara att senarelägga de höga amorteringskraven, vilket denna rapport tar fasta på genom ett exempel på en amorteringstrappa som har använts i beräkningarna. Rapporten utgår från två olika scenarier. Scenario 1 motsvarar dagens situation där många unga betalar 3 procent amortering per år för sin första bostad. I scenario 2 beräknas hur förutsättningarna för köp av bostad ändras med en amorteringstrappa för unga. Den effektiva amorteringen

Så många kvadratmeter i första lägenhet har 25-åringar i karriären råd med i Stockholm



Så många kvadratmeter i första lägenhet har 25-åringar i karriären råd med i Stockholms län

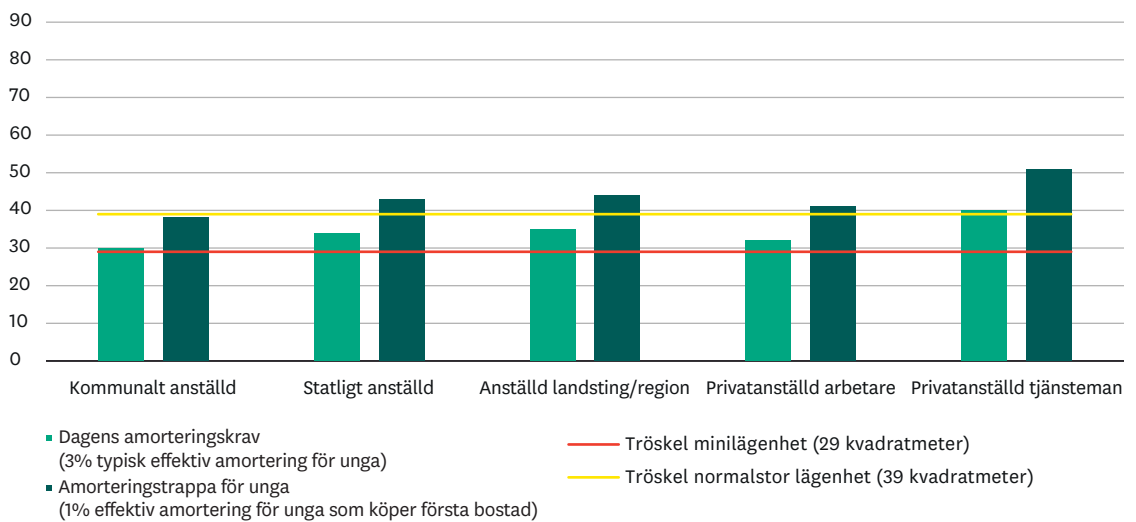


upp till nivån för att köpa en minilägenhet i centrala Stockholm.

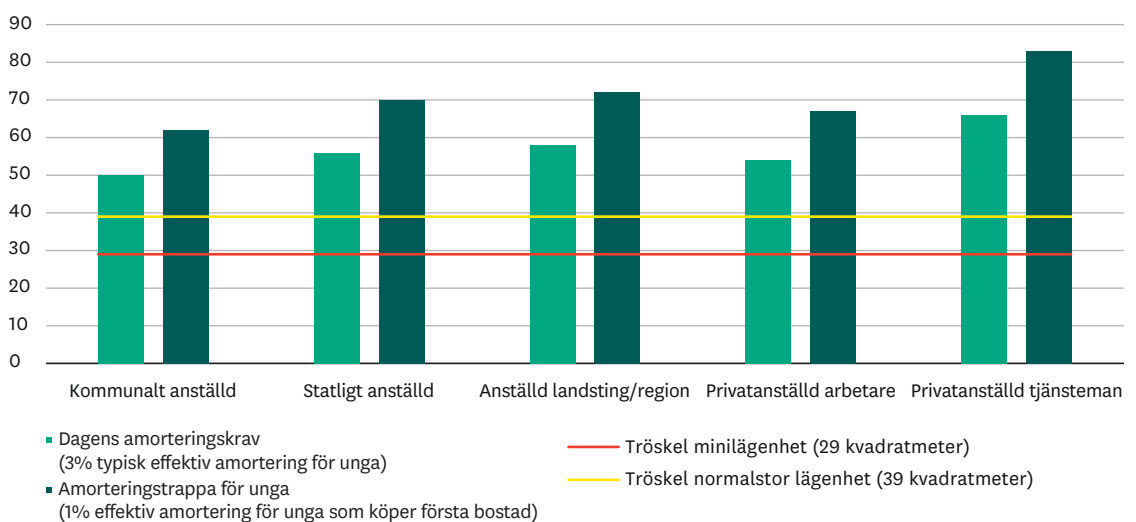
Sammanfattningsvis leder de förenklade amorteringsreglerna, som i fallet med amorteringstrappan som använts i räkneexemplen, till att ungas möjligheter att köpa ett första boende ökar betydligt, framför allt i Stockholm och Göteborg. Det behövs även andra åtgärder som ökar utbudet av lägenheter, så att en prisstegring undviks. En kombination av dessa förändringar med amorteringstrappan skulle skapa bättre förutsättningar för unga vuxna att etablera sig på bostadsmarknaden, samtidigt som ett ökat byggande leder till att bostadspriserna hålls under kontroll. Därmed kan rimliga villkor för unga vuxna att köpa en första bostad, i attraktiva städer, kombineras med att prisutvecklingen hålls under kontroll och att fler bostäder byggs i Sverige. ●



Så många kvadratmeter i första lägenhet har 25-åringar i karriären råd med i Göteborg



Så många kvadratmeter i första lägenhet har 25-åringar i karriären råd med i Malmö





Ungas svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden



dämpande effekt på bostadspriserna. ⁶ Finansinspektionen menar samtidigt att de ökade amorteringskraven, tillsammans med stigande bostadspriser och stigande levnadskostnader, har försvårat köp av bostad framför allt för unga vuxna. En del hushåll har anpassat sig, genom att köpa mindre bostäder eller att köpa bostäder i mindre attraktiva områden. ⁷

Svårigheterna på bostadsmarknaden utgör ett samhällsekonomiskt problem. I en välfungerande samhällsekonomi är det viktigt att arbetsmarknaden präglas av rörlighet. Personer kan höja sin produktivitet om de är villiga och får möjligheten att flytta mellan olika städer och regioner. Därmed förbättras företagens kompetensförsörjning, vilket i sin tur banar väg för ökad produktivitet och jobbtillväxt. En rad studier har pekat på ett starkt samband mellan geografisk rörlighet och ekonomisk utveckling. ⁸

⁵ Statens bostadskreditnämnd (2005), s. 4.

⁶ Finansinspektionen (2017); Andersson m.fl. (2018); Andersson & Aranki (2019).

⁷ Olsén Ingefeldt & Thell (2019).

⁸ Se exempelvis Nutek (2000); Israelsson, Strannefors & Tydén (2003); Hedberg (2005); Sanandaji (2013).

Unga vuxnas svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden har länge varit ett omtalat samhällsproblem. Redan år 2005 publicerade till exempel Statens bostadskreditnämnd studien *En egen härd* som beskrev de framväxande svårigheterna för unga vuxna att lyckas få tag på en första bostad. ⁵

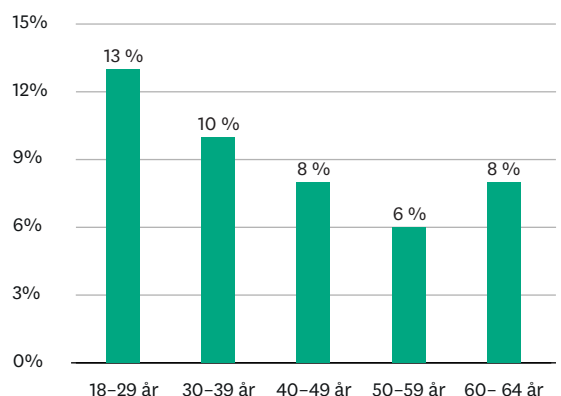
Införande av amorteringskrav

I syfte att dämpa prisökningar och begränsa risker med låntagande införde Finansinspektionen år 2016 det första amorteringskravet, som innebär att hushåll som lånade mer än 50 procent av bostadens värde behövde amortera minst 1 procent av det ursprungliga lånet per år. Den årliga amorteringsnivån sattes på 2 procent för hushåll som hade lånat mer än 70 procent. Under 2018 skärptes Finansinspektionens amorteringskrav, så att hushåll som har bolån som överstiger 4,5 gånger den årliga inkomsten före skatt var tvungna att årligen amortera 1 procent utöver det första amorteringskravet. Idag kan låntagare som mest beviljas bostadslån till 85 procent av bostadens värde, och detta är också en typisk nivå för de som köper sin första bostad. Då gäller 2 procent amortering per år eftersom lånet uppgår till 70 procent eller mer av bostadens värde, och ytterligare 1 procent amortering då förstaköpare av en bostad i regel inte har en årsinkomst som är 4,5 gånger bostadslånets storlek. Den effektiva nivån på återbetalningen blir därmed 3 procent för många unga som etablerar sig på bostadsmarknaden. Finansinspektionen har i olika utvärderingar upptäckt att de tre reglerna för amorteringskrav har dämpat möjligheten till bolån bland nya bolånetagare och haft en viss

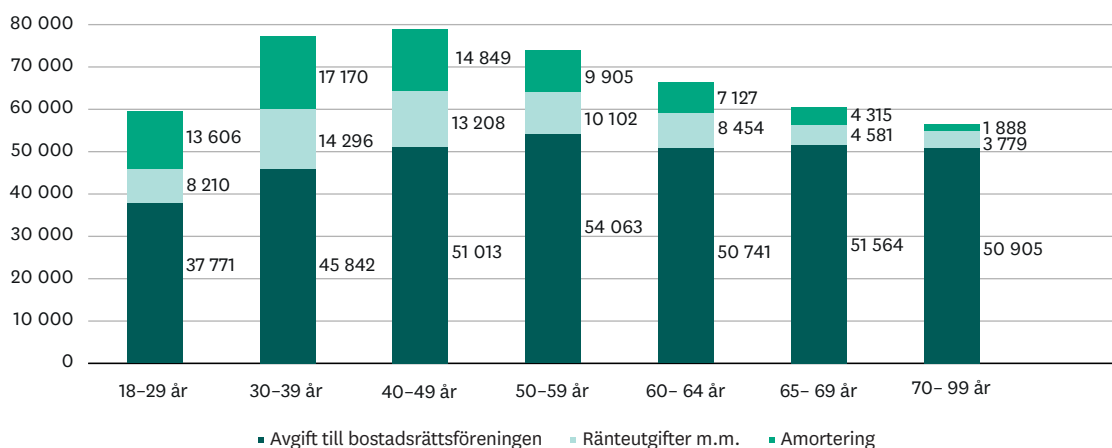
Paradoxen – lägst inkomster och högst boendeutgifter

För att komma in på svenska bostadsmarknaden behöver unga vuxna ofta köpa en första lägenhet. Samtidigt medför amorteringskraven att unga vuxna ställs inför en svår situation, där de i början av karriären behöver göra omfattande amorteringar på sina bolån. Nedan visas boendeutgifter, enligt senast tillgängliga data från SCB. Senast tillgängliga data i detta fall är från 2017, och en framträdande bild är att personer i åldersgruppen 30–39 år i snitt hade de högsta kostnaderna för amortering bland samtliga åldersgrupper. Trots att 30–39-åringar ofta har lägre inkomster än vad de kommer att få i åldersspannet 40–49 år, betalade 30–39-åringarna mer i amortering än den andra åldersgruppen.

Amortering som andel av månadsinkomsten, för bostadsrättsägare som är privatanställda tjänstepersoner. Källa: SCB, boendeutgifter, samt lönedata.



Utgifter i kronor för bostadsrätter, medelvärden (SEK/år) för olika åldersgrupper bostadsrättsägare.
Källa: SCB, boendeutgifter. Senast tillgängliga data för 2017 visas.



Amorteringskostnaden för bostadsrätter

Ovan beräknas hur stor andel av utgifterna för bostadsrättsägare som går till amortering, som andel av månadsinkomsten. Utgångspunkten för beräkningarna är att personerna är privatanställda tjänstemän, med genomsnittlig månadslön för respektive åldersgrupp (SCB lönedata för 2017, för att matcha till data i tabellen med utgifter för bostadsrätter). Beräkningen görs för åldersgrupper upp till den tidigare pensionsåldern 64 år. Som grafen över amortering som andel av månadsinkomsten illustrerar, finns en stark betoning på amortering bland unga, trots att deras inkomster är lägre. En person i åldersgruppen 18-29 år som arbetar som privatanställd tjänsteman och är bostadsrättsägare, behöver betala 13 procent av sin inkomst i amortering, jämfört med 10 procent för 30-39-åringar som jobbar inom samma sektor, 8 procent för 40-49-åringar, 6 procent för 50-59-åringar samt 8 procent för 60-64-åringar.

Under 2018 skärptes amorteringskraven ytterligare, vilket kan ha lett till att gapet mellan åldersgrupper ökat ännu mer. SCB planerar att under juni 2021 släppa ny data över hushållens boendeutgifter för 2020. Det är hur som helst tydligt att belastningen av amorteringar läggs starkt på unga bostadsrättsägare, trots att deras inkomster är lägre i början av karriären. En lösning kan vara att senarelägga de höga amorteringskraven för att underlätta för unga att komma in på bostadsmarknaden. En amorteringstrappa har använts i beräkningarna för att ge ett exempel på hur ett sådant upplägg skulle kunna se ut.

Då rapporten utgår från att amorteringstrappan gäller specifikt för unga som köper en första bostad, kan det bidra till prisökningar. Mer än vad som annars hade varit fallet. Genom att en amorteringstrappa kombineras med andra reformer, som stimulerar ökat bostadsbyggande, är det möjligt att nå en situation där ungas möjligheter till etablering på bostadsmarknaden ökar samtidigt som priserna inte skenar.

En kombination av reformer tillsammans med amorteringstrappan skulle skapa bättre förutsättningar för unga vuxna att etablera sig på bostadsmarknaden. ●

Så har vi räknat

⁹ SCB (2021).

Lägenhetsköparens ekonomiska situation

Beräkningarna i denna rapport baseras på KALP-metoden. KALP står för Kvar Att Leva På och är en beräkningsmodell som banker och andra finansiella institut använder sig av för att utvärdera låntagares ekonomiska situation. Uppgifterna i en KALP-beräkning inkluderar bostadens värde, bolånets storlek, driftkostnader för boendet, hushållets totala bruttoinkomst, den skatt som betalas, familjens sammansättning (antal vuxna och antal barn), och övriga lån som hushållet har. KALP-beräkningar ger en bild av det boende som hushåll har råd med. En viktig komponent i beräkningarna är lönenivån. Denna rapport undersöker möjligheten till bostadsköp för unga 25-åringar (födda 1996) bland de fem breda grupperna av anställda på arbetsmarknaden:

- 1) kommunalt anställda
- 2) statligt anställda
- 3) anställda landsting/region
- 4) privatanställda arbetare
- 5) privatanställda tjänstemän

Nivån på månadslöner för dessa yrkesgrupper hämtas från SCB:s databas (fysiffrig indelning, SSK 2012 indelning av yrken). Genomsnittlig månadslön för åldersgrupperna 18–24 år och 25–34 år räknas samman och delas på två, för att få typisk lön för 25-åringar (som ligger mellan de två åldersgrupperna). Lönestatistik hämtas för åren 2017 och 2019. Nivån för 2021 års löner estimeras med trendutveckling för aktuella lönedata. I praktiken görs antagandet att löneökningstakten de två åren efter 2019 blir den samma som de två åren innan. I tabell 1 anges lönedata för de olika typfallen (genomsnittlig lönenivå för båda könen).



Statistik över bostadspriser

Nästa steg i analysen är att ta fram statistik för bostadspriser i Sveriges tre största städer, Stockholm, Göteborg och Malmö. Analysen sker för centrala delarna av de tre storstäderna, och även hela Stockholms län. ⁹ Fokus för rapporten är möjligheten för unga i karriären att köpa ett första boende. Radhus och villor har generellt högre priser än lägenheter, och det är därför vanligt att det första boendet som köps är lägenheter, mer specifikt bostadsrätter. Senast tillgänglig statistik över kvadratmeterpriserna för lägenheter i dessa fyra geografiska områden har hämtats in från Svensk Mäklarstatistik. Månadsavgiften är mer

Lönenivåer (SEK/månad) för yrkessektorer 2021, baserad på trendutveckling för aktuella lönedata, typfallen är 25 år gamla.

Kommunalt anställd	27 400
Statligt anställd	29 700
Anställd landsting/region	30 150
Privatanställd arbetare	28 750
Privatanställd tjänsteman	33 450

Genomsnittliga kvadratmeterpriser på bostadsrätter, mars 2021, enligt Svensk Mäklarstatistik.

Stockholm (Centrala Stockholm)	100 397
Stockholm (Stockholms län)	80 107
Göteborg (Centrala Göteborg)	65 862
Malmö (Centrala Malmö)	36 169

komplex att räkna ut, eftersom den kan variera betydligt mellan till exempel nya och äldre föreningar, beroende på hur stora föreningarnas lånekostnader är. Månadsavgiften omfattar kostnader för drift och tenderar att vara kopplad till storleken på lägenheten, snarare än priset på lägenheten. En uppskattning görs att månadsavgiften är 2 000 kronor för lägenheter på 40 kvadratmeter, och ökar/minskar med 50 kronor per kvadratmeter över och under denna nivå.¹⁰ Utgångspunkten är att personerna söker ett första boende i en bostadsrätt i en äldre förening med en lägre avgift snarare än i en nystartad förening.

För typfallen i denna rapport beräknas hur situationen ändras om amorteringskravet sänks från 3 till 1 procent, i syfte att underlätta ungas köp av en första bostad. Samtliga typfall antas ha kreditkort med 25 000 kronor i blacolån utan amortering, och vid sidan av detta inga övriga lån. De äger inte något tidigare boende utan investerar i sitt första boende. Samtliga är singelhushåll. Resultatet av beräkningarna visar antalet kvadratmeter som respektive typfall har råd med för de olika scenarierna, beroende på yrkesgrupp och geografiskt område.

Definition av olika lägenhetsstorlekar

Storleken på bostadsrätterna som typfallen har råd med sätts i relation till statistik om bostadsarea per person i Sverige. Till att börja med är det intressant att studera vad som utgör en minilägenhet i Sverige. Enligt SCB är de minsta boendena oftast i form av studentbostäder och äldreboenden, där den genomsnittliga bostadsarean är 29 kvadratmeter per person. Minilägenhet definieras därmed som en lägenhet som är 29 kvadratmeter stor. Hushåll i bostadsrätt har i

genomsnitt 39 kvadratmeter boende, och denna nivå definieras som att vara en normalstor lägenhet. I de tio kommuner där bostadsarean per person är som störst är den genomsnittliga bostadsarean per person 52–54 kvadratmeter, och utifrån detta definieras 53 kvadratmeter som en rymlig lägenhet.¹¹

Färgkod som anger vad typfallen har råd med

En färgkod används för att visa på de ungas möjligheter till köp av bostad, beroende på yrkesgrupp, stad och scenario. Rött används för att visa att typfallspersonen inte ens har råd med en minilägenhet. Orange används för att visa att typfallspersonen har råd med en minilägenhet, men inte en normalstor lägenhet. Till sist används grön för att visa att typfallen har råd med en normalstor lägenhet eller större. En utgångspunkt i beräkningarna är att samtliga lägenheter har samma kvadratmeterpris som snittet för respektive stad. Det är något av en förenkling, då minilägenheter ibland har högre kvadratmeterpris. En annan förenkling är att nationella lönedata används i beräkningarna, medan lönenivåerna i praktiken kan variera något mellan städerna.

Fem typfall och två scenarier

Beräkningarna utgår från fem typfallspersoner med olika månadsinkomster och studerar hur mycket bostad dem har råd med i fyra geografiska områden. Beräkningarna baseras på skattenivån i de respektive kommunerna, givet antagandet att även kyrkoavgiften ingår i skatten. Den maximala storleken på lägenhet som personerna har råd med i respektive kommun räknas fram. Samtliga beräkningar utgår dessutom från två olika scenarier kring amorteringskravet. Alla typfall antas ha 85 procent lån vid köp av sitt första boende. ●



Minilägenhet: 29 kvadratmeter
Normalstor lägenhet: 39 kvadratmeter
Rymlig lägenhet: 53 kvadratmeter

¹⁰ Se Skandia (2019). SCB anger statistik för nybyggda bostadslägenheter senast för 2019. Nybyggda lägenheter tenderar att ha större lån och därmed betydligt högre månadsavgifter än äldre lägenheter. Nivån på årsavgiften per kvadratmeter i nybyggda lägenheter (bostadsrätter) för 2019 var 753 kronor i Stor-Stockholm, 805 kronor i Stor-Göteborg samt 821 kronor i Stor-Malmö. Ett framträdande mönster är att avgifterna inte reflekterar de generella prisskillnaderna mellan städerna, då Stockholm som har betydligt högre bostadspriser per kvadratmeter har ungefär samma nivå (i detta fall något lägre) som i de två andra storstäderna. Källa: SCB, boende, byggande och bebyggelse.

¹¹ SCB (2020).

Scenario 1

Dagens amorteringskrav kvarstår



Detta scenario illustrerar dagens situation. De som har en belåning över 70 procent av bostadens värde behöver amortera 2 procent årligen, enligt rådande regelverk. Ifall de har en skuld på bostaden som överstiger 4,5 x bruttoårsinkomsten behöver de amortera 1 procent ytterligare. Våra typfall har alla 85 procent lån och har dessutom en situation där de behöver ett lån på över 4,5 x bruttoårsinkomsten. Därmed behöver samtliga amortera 3 procent årligen i scenariot med det rådande regelverket.

Scenario 2

En amorteringstrappa för unga som köper sin första bostad

Detta scenario illustrerar hur förändringar av amorteringskravet för unga kan förväntas leda till ändrade möjligheter vid köp av en första bostad för unga i karriären. Amorteringstrappan har lägre amorteringskrav i början, så att unga får en förbättrad möjlighet att etablera sig på arbetsmarknaden. För personer upp till 35 år som köper sin första bostad gäller 1 procent amortering, och för 36–40-åringar 1,5 procent amortering, givet att det rör sig om personer som investerat i sin första bostad. För personer äldre än 40 år och de som redan äger en tidigare bostad gäller samma regler som idag. Våra typfall som alla är 25 år behöver enligt amorteringstrappan amortera 1 procent per år.





Kommunalt anställd, 25-åring

En 25-årig kommunalt anställd har i dagens läge inte råd med ens en minilägenhet i centrala Stockholm, och når inte heller upp till denna nivå i scenario 2 med en amorteringstrappa. Personen får med en amorteringstrappa råd med en knappt 28 kvadratmeter stor lägenhet i centrala Stockholm, strax under gränsen för en minilägenhet.

I dagens läge har personen inte heller råd med en minilägenhet i Stockholms län, men når dock upp till denna tröskel genom en amorteringstrappa. Då får personen råd med en 34 kvadratmeter stor lägenhet, vilket är lite större än en minilägenhet.

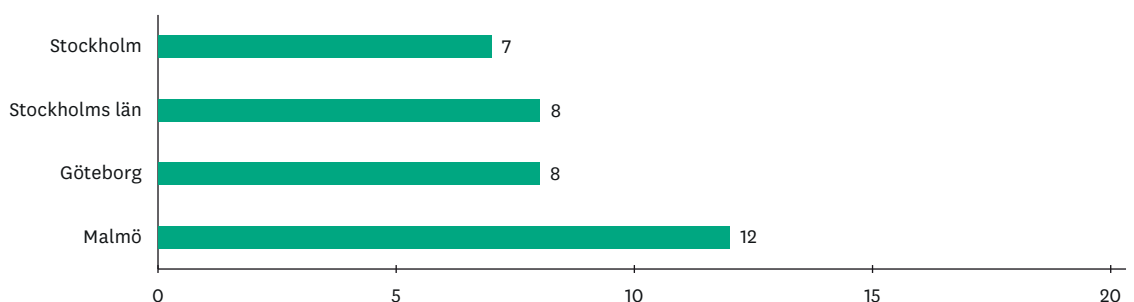
I Göteborg har en 25-årig kommunalt anställd i dagens läge knappt råd med en lägenhet på 30 kvadratmeter, strax över nivån för en minilägenhet. Med en amorteringstrappa får personen råd med en 38 kvadratmeter stor lägenhet, strax under gränsen för en normalstor lägenhet.

Malmö har betydligt lägre bostadspriser, och personen har redan i dagens läge råd med en 50 kvadratmeter stor lägenhet, det vill säga mer än normalstor.

Nedan har vi illustrerat hur många fler kvadratmeter som en kommunalt anställd 25-åring får råd med genom förändringarna med en amorteringstrappa för unga. I centrala Stockholm får personen möjlighet att köpa en lägenhet som är ytterligare 7 kvadratmeter, i Stockholms län och Göteborg ytterligare 8 kvadratmeter och i Malmö ytterligare 12 kvadratmeter. ●

Antal fler kvadratmeter i första lägenhet som 25-årig kommunalt anställd har råd med i scenario 2 jämfört med rådande regelverk.

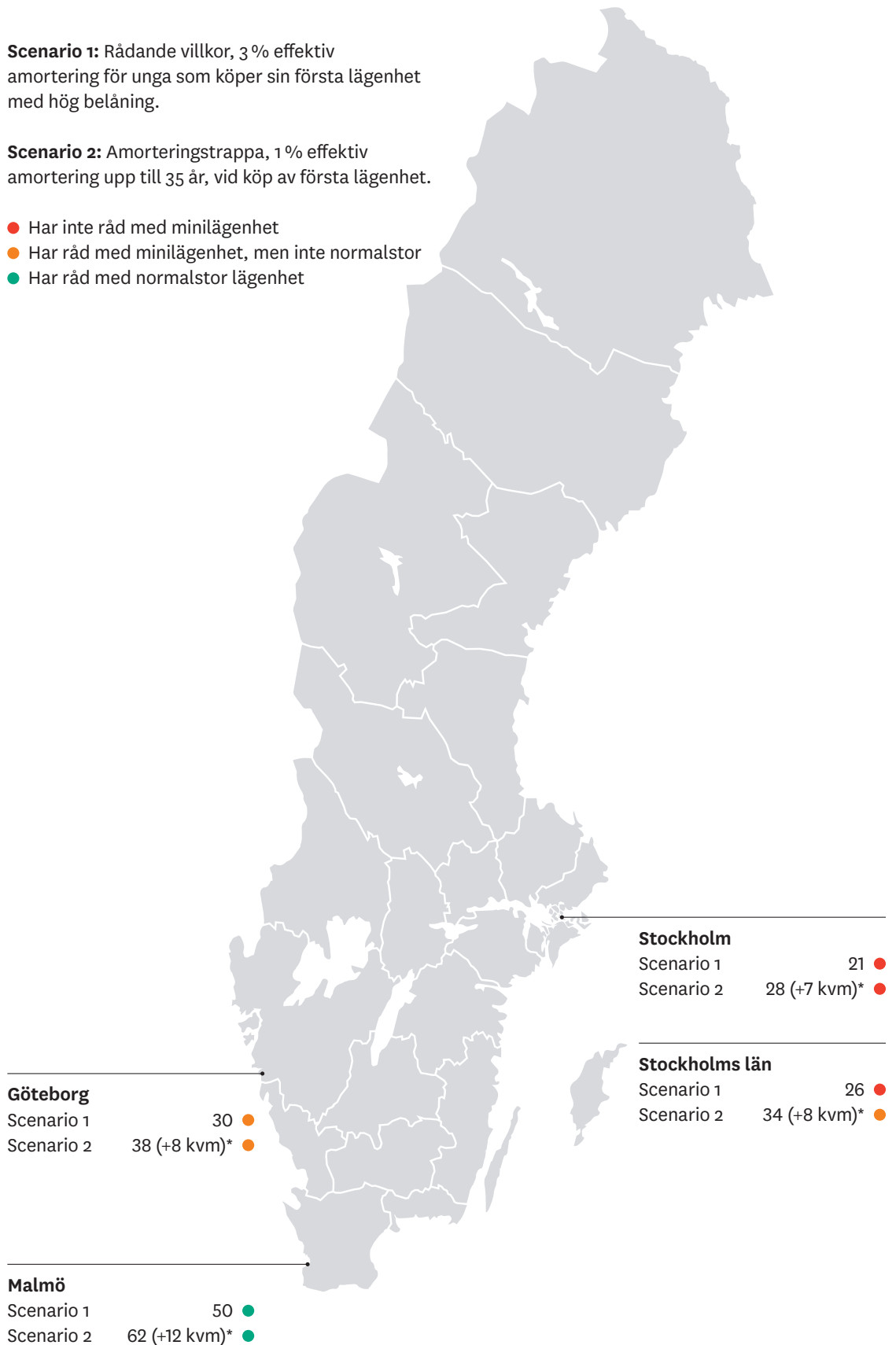
Rådande regelverk medför 3% effektiv amortering för lån över 4,5 x bruttoårsinkomsten. Scenario 2 motsvarar att personer upp till 35 år som köper sin första bostad får 1% effektiv amortering.



Scenario 1: Rådande villkor, 3% effektiv
amortering för unga som köper sin första lägenhet
med hög belåning.

Scenario 2: Amorteringstrappa, 1% effektiv
amortering upp till 35 år, vid köp av första lägenhet.

- Har inte råd med minilägenhet
- Har råd med minilägenhet, men inte normalstor
- Har råd med normalstor lägenhet



* Antal fler kvadratmeter i första lägenhet som 25-årig kommunalt anställd har råd med i scenario 2 jämfört med rådande regelverk.

Statligt anställd, 25-åring

En 25-årig statligt anställd har i dagens läge inte råd med en minilägenhet i centrala Stockholm, men får däremot möjlighet att köpa en sådan lägenhet med en amorteringstrappa. Då får personen råd med en 31 kvadratmeter stor lägenhet i centrala Stockholm.

I dagens läge har personen råd med en minilägenhet, på strax under 30 kvadratmeter, i Stockholms län. Med en amorteringstrappa får personen råd med en 38 kvadratmeter stor lägenhet i länet, strax under nivån för en normalstor lägenhet.

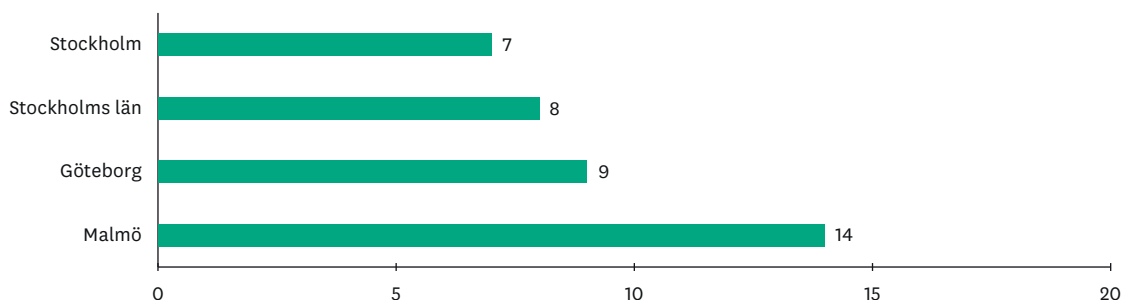
I Göteborg har en 25-årig statligt anställd i dagens läge råd med en minilägenhet på 34 kvadratmeter. Genom införandet av en amorteringstrappa för unga kan personen köpa en normalstor lägenhet på drygt 43 kvadratmeter.

I Malmö där bostadspriserna är lägre, har personen i dagens läge redan råd med en lägenhet som är 56 kvadratmeter. Det är till och med över nivån för en rymlig lägenhet.

Nedan visas hur många fler kvadratmeter som personen har råd med givet en amorteringstrappa för unga. Då kan personen köpa ytterligare 7 kvadratmeter i centrala Stockholm, 8 i Stockholms län, 9 i Göteborg och 14 i Malmö. ●

Antal fler kvadratmeter i första lägenhet som 25-årig statligt anställd har råd med i scenario 2 jämfört med rådande regelverk.

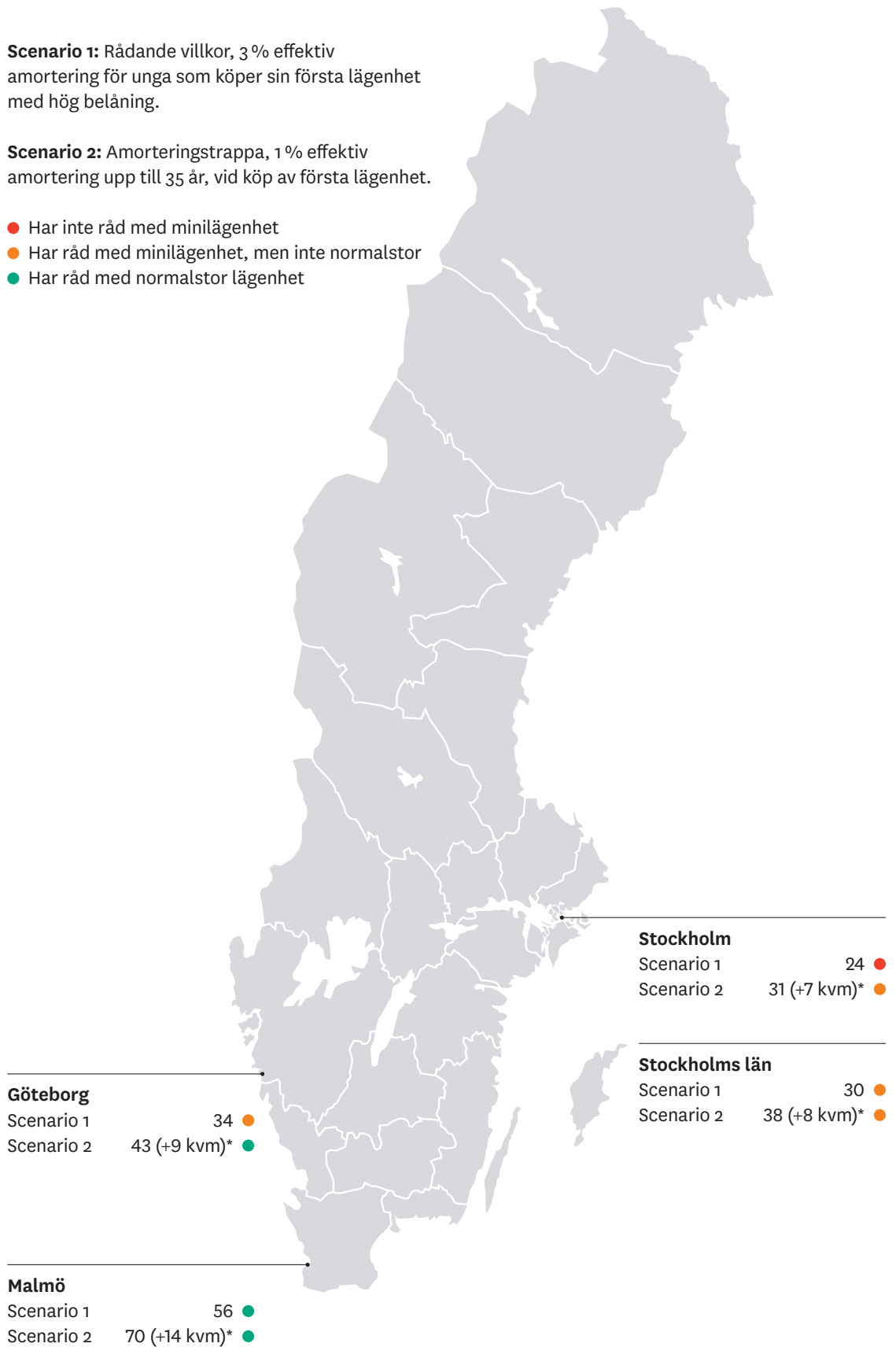
Rådande regelverk medför 3% effektiv amortering för lån över 4,5 x bruttoårsinkomsten. Scenario 2 motsvarar att personer upp till 35 år som köper sin första bostad får 1% effektiv amortering.



Scenario 1: Rådande villkor, 3% effektiv
amortering för unga som köper sin första lägenhet
med hög belåning.

Scenario 2: Amorteringstrappa, 1% effektiv
amortering upp till 35 år, vid köp av första lägenhet.

- Har inte råd med minilägenhet
- Har råd med minilägenhet, men inte normalstor
- Har råd med normalstor lägenhet



* Antal fler kvadrater i första lägenhet som 25-årig kommunalt anställd har råd med i scenario 2 jämfört med rådande regelverk.

Anställd landsting/region, 25-åring

En 25-åring som är anställd i landsting/region har i dagens läge inte möjlighet att köpa en minilägenhet i centrala Stockholm, men får möjligheten till att köpa en egen liten lägenhet med en amorteringsstrappa. Då får personen råd med en minilägenhet i Stockholm som är 32 kvadratmeter.

I dagens läge har personen råd med en minilägenhet på 30 kvadratmeter i Stockholms län. Med en amorteringsstrappa får personen råd med en lägenhet som är 39 kvadratmeter i länet, det vill säga en normalstor lägenhet.

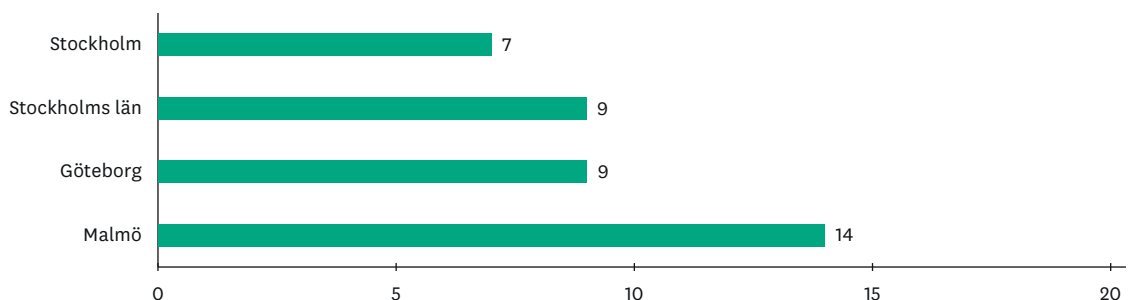
I Göteborg har en 25-åring som är anställd i landsting/region med nuvarande regler råd med en minilägenhet, på knappt 35 kvadratmeter. En amorteringsstrappa för unga gör att personen kan köpa en normalstor lägenhet på 44 kvadratmeter.

I Malmö där bostadspriserna är lägre än i Stockholm och Göteborg är situationen helt annorlunda. Här kan personen köpa en lägenhet på 58 kvadratmeter redan med dagens amorteringskrav. Det är till och med över nivån för en rymlig lägenhet.

Nedan visas hur många fler kvadratmeter som en 25-åring med anställning i landsting/region får råd med genom en amorteringsstrappa för unga. Det skulle innebära ytterligare 7 kvadratmeter i centrala Stockholm, 9 kvadratmeter i Stockholms län och i Göteborg och 14 i Malmö. Alternativt kan personen fortsatt köpa samma lägenhetsstorlek som tidigare, men få lägre löpande boendekostnader. ●

Antal fler kvadratmeter i första lägenhet som 25-årig anställd landsting/region har råd med i scenario 2 jämfört med rådande regelverk.

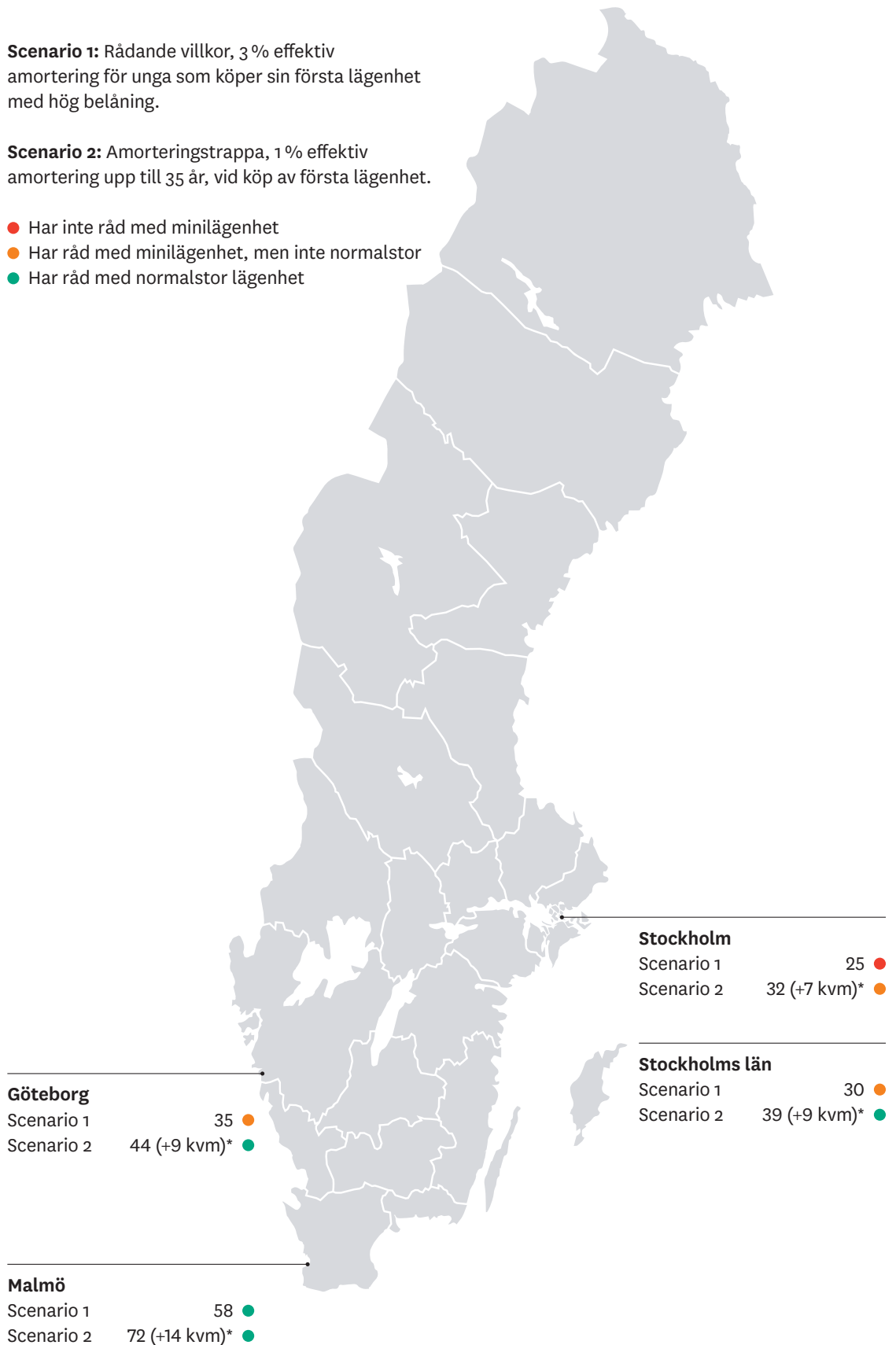
Rådande regelverk medför 3% effektiv amortering för lån över 4,5 x bruttoårsinkomsten. Scenario 2 motsvarar att personer upp till 35 år som köper sin första bostad får 1% effektiv amortering.



Scenario 1: Rådande villkor, 3% effektiv
amortering för unga som köper sin första lägenhet
med hög belåning.

Scenario 2: Amorteringstrappa, 1% effektiv
amortering upp till 35 år, vid köp av första lägenhet.

- Har inte råd med minilägenhet
- Har råd med minilägenhet, men inte normalstor
- Har råd med normalstor lägenhet



* Antal fler kvadrater i första lägenhet som 25-årig kommunalt anställd har råd med i scenario 2 jämfört med rådande regelverk.

Privatanställd arbetare, 25-åring

Typfallet som är 25 år och privatanställd arbetare har en lönenivå som är högre än personer som är lika gamla men som jobbar för kommunen, men lite lägre än de som jobbar inom statlig sektor eller i landsting/region.

Personen har i dagens läge inte möjlighet att köpa en minilägenhet i centrala Stockholm. Däremot har personen råd med en minilägenhet på 30 kvadratmeter i centrala Stockholm med en amorteringstrappa.

I Stockholms län har personen med nuvarande regler inte ens råd med en minilägenhet (men är nära att kunna köpa en). Med en amorteringstrappa får personen råd med en drygt 36 kvadratmeter stor lägenhet i länet, det vill säga en större minilägenhet.

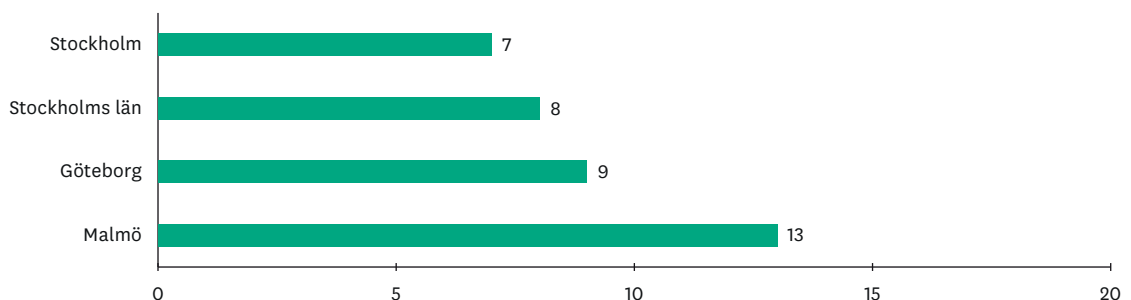
I Göteborg har en 25-åring som är privatanställd arbetare i dagens läge råd med en minilägenhet på 32 kvadratmeter. Med en amorteringstrappa för unga kan personen köpa en normalstor lägenhet på 41 kvadratmeter.

Bostadsmarknaden i Malmö med lägre bostadspriser ger typfallet redan möjlighet att köpa en lägenhet på 54 kvadratmeter i dagens läge. Det är strax över gränsen för en rymlig lägenhet.

Nedan visas hur många fler kvadratmeter som en 25-årig privatanställd arbetare har råd med i de olika städerna. Det rör sig om 7 kvadratmeter i centrala Stockholm, 8 i Stockholms län, 9 i Göteborg och 13 i Malmö. Medan en del unga kan förväntas köpa större lägenheter, finns också möjligheten att i framförallt Malmö investera i en lika stor lägenhet som innan, och få lite lägre löpande kostnader för boendet. ●

Antal fler kvadratmeter i första lägenhet som 25-årig privatanställd arbetare har råd med i scenario 2 jämfört med rådande regelverk.

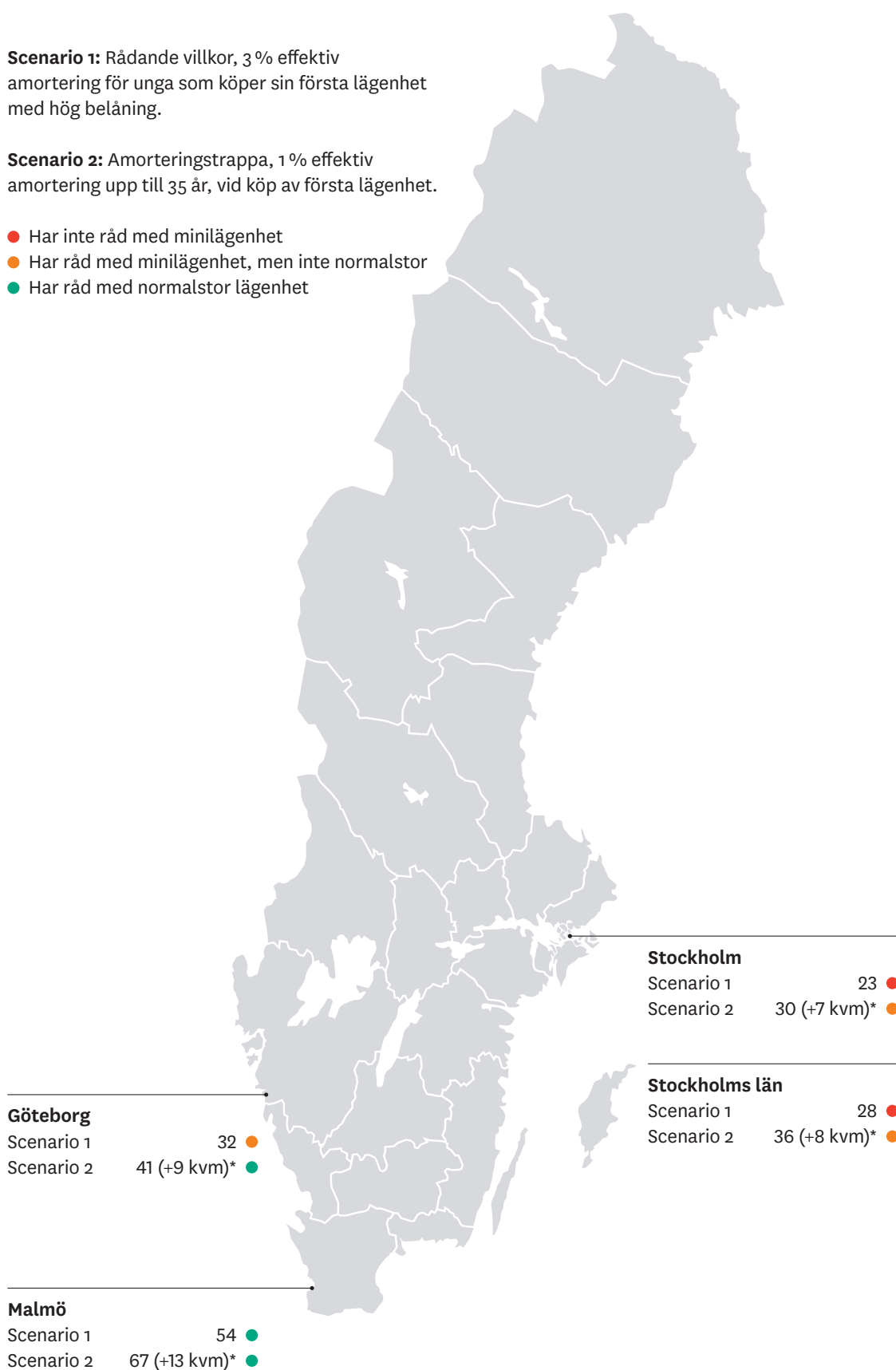
Rådande regelverk medför 3% effektiv amortering för lån över 4,5 x bruttoårsinkomsten. Scenario 2 motsvarar att personer upp till 35 år som köper sin första bostad får 1% effektiv amortering.



Scenario 1: Rådande villkor, 3% effektiv
amortering för unga som köper sin första lägenhet
med hög belåning.

Scenario 2: Amorteringstrappa, 1% effektiv
amortering upp till 35 år, vid köp av första lägenhet.

- Har inte råd med minilägenhet
- Har råd med minilägenhet, men inte normalstor
- Har råd med normalstor lägenhet



* Antal fler kvadrater i första lägenhet som 25-årig kommunalt anställd har råd med i scenario 2 jämfört med rådande regelverk.

Privatanställd tjänsteman, 25-åring

Till sist studeras situationen för en privatanställd tjänsteman, med högst inkomst bland gruppen 25-åringar i arbete. Anmärkningsvärt nog har även detta typfall knappt råd med en minilägenhet i centrala Stockholm med dagens villkor. Med en amorteringstrappa får däremot personen råd med en lägenhet som är 37 kvadratmeter, det vill säga en större minilägenhet, i centrala Stockholm.

I dagens läge har typfallet råd med en minilägenhet på 35 kvadratmeter i Stockholms län. Med en amorteringstrappa får personen råd med 45 kvadratmeter, det vill säga en större normalstor lägenhet. Alternativt kan personen köpa lite färre kvadratmeter och sänka sina löpande boendeutgifter.

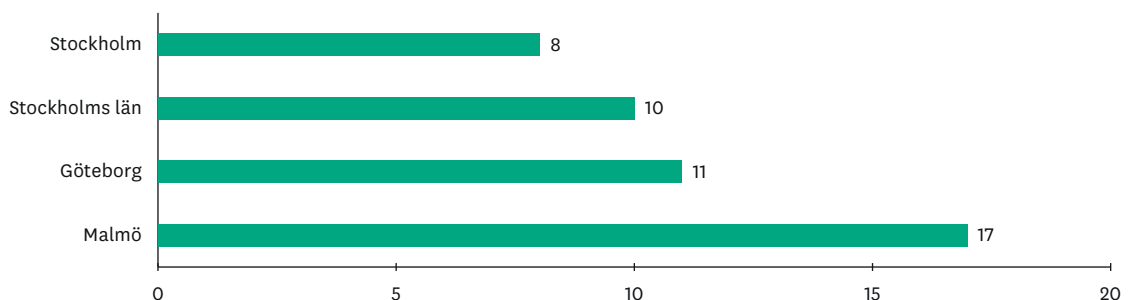
I Göteborg och Malmö har en privatanställd tjänsteman som är 25 år i dagens läge redan råd med en normalstor lägenhet. I Malmö till och med en bra bit över en rymlig lägenhet.

Nedan visas hur många fler kvadratmeter som en 25-årig privatanställd tjänsteman har råd med i de olika städerna. Personen får råd att köpa ytterligare 8 kvadratmeter i centrala Stockholm och 10 i Stockholms län. I Göteborg får personen råd med ytterligare 11 kvadratmeter och i Malmö 17.

En rimlig förväntning är att en amorteringstrappa skulle leda till att unga privatanställda tjänstemän, som har högre inkomster, får en bättre möjlighet till att etablera sig på bostadsmarknaden i Stockholm medan den viktigaste konsekvensen för de i Göteborg och Malmö är att personerna kan kombinera lite fler kvadratmeter (eller bättre läge) med att få lägre löpande boendeutgifter. ●

Antal fler kvadratmeter i första lägenhet som 25-årig privatanställd tjänsteman har råd med i scenario 2 jämfört med rådande regelverk.

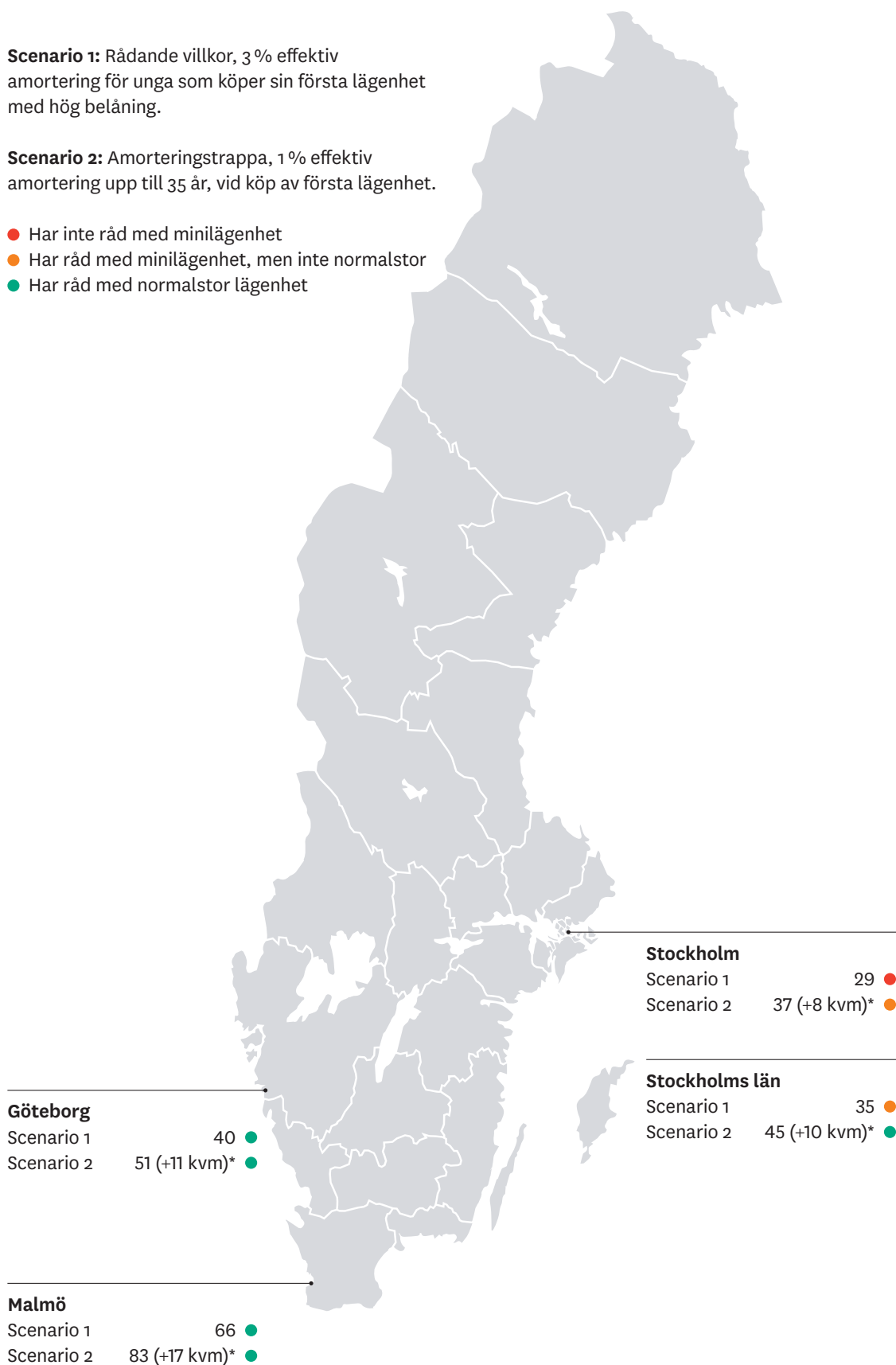
Rådande regelverk medför 3% effektiv amortering för lån över 4,5 x bruttoårsinkomsten. Scenario 2 motsvarar att personer upp till 35 år som köper sin första bostad får 1% effektiv amortering.



Scenario 1: Rådande villkor, 3% effektiv amortering för unga som köper sin första lägenhet med hög belåning.

Scenario 2: Amorteringstrappa, 1% effektiv amortering upp till 35 år, vid köp av första lägenhet.

- Har inte råd med minilägenhet
- Har råd med minilägenhet, men inte normalstor
- Har råd med normalstor lägenhet



* Antal fler kvadrater i första lägenhet som 25-årig kommunalt anställd har råd med i scenario 2 jämfört med rådande regelverk.

Diskussion



Rapporten visar att ingen av 25-åringarna i de fem olika yrkeskategorierna har idag råd att etablera sig på bostadsmarknaden i centrala Stockholm, inte ens genom köp av en minilägenhet. Två av typfallen, kommunalt anställda och privatanställda arbetare, har i dagens läge inte råd att etablera sig på bostadsmarknaden ens i Stockholms län genom köp av en första minilägenhet. Därför är det också just för Stockholm som en amorteringstrappa för unga får störst betydelse.

I Göteborg är situationen bättre. Med dagens regler, är det visserligen bara privatanställda tjänstemän som har råd att etablera sig på bostadsmarknaden genom en normalstor lägenhet. Däremot kommer de andra typfallen också in på bostadsmarknaden genom en så kallad minilägenhet.

Allra ljusast är situationen i Malmö (och resten av landet då bostadspriserna troligen ligger i paritet med, eller under genomsnitt i Malmö). Här har unga generellt en möjlighet att komma in på bostadsmarknaden så länge de uppfyller kravet om kontantinsats (dvs. 15% av köpesumman). Istället är utmaningen för unga i dessa fall att en oproportionerligt stor andel av deras inkomster tvingas gå till amorteringar.

Rapporten visar att möjligheterna till etablering på bostadsmarknaden bland unga yrkesverksamma blir klart bättre genom en amorteringstrappa för unga, men det innebär även en lösning på ungas paradox som innebär att de ska betala som mest i

amortering under en period i livet där de har som lägst inkomster och högst boendeutgifter. I våra beräkningar med amorteringstrappan, bär personen själv sina kostnader, men återbetalningen av lånet skjuts fram i åldrarna. Det är en förändring av amorteringskraven som är i linje med att unga studerar allt fler år, och etablerar sig på arbetsmarknaden senare. Yrkesverksamma mellan 25–35 år är ofta i början av sin karriär, och har svårt att kombinera behovet att köpa en lägenhet i en attraktiv stad, där karriärmöjligheter ofta finns, med att i samband med köpet börja göra omfattande amorteringar.

Beräkningarna i denna rapport stärker att en amorteringstrappa möjliggör köp av en bostad i attraktiva städer, till och med i Stockholm, för grupper som annars inte skulle ha haft råd – eller bara på marginalen skulle ha haft råd. Som resultat kan pendlingstider även minska, vilket ökar möjliga arbetade timmar, och investering i fortsatt karriärutveckling. En amorteringstrappa kan förväntas ha en viss prisökande effekt, men genom att det riktas specifikt mot unga vuxna som köper sin första bostad kan denna effekt mildras. Amorteringstrappan behöver givetvis, som nämnts tidigare i denna rapport, kombineras med andra förändringar som ökar utbudet av lägenheter, så att en prisstegring undviks. Det skulle skapa bättre förutsättningar för unga vuxna att etablera sig på bostadsmarknaden och vi vill vara med och bidra till att skapa en flexiblare bostadsmarknad. ●

Skandia – det ledande pensionsbolaget som tar ansvar

Vi skapar trygghet för generationer genom högre pensioner, ett friskt arbetsliv och hållbara investeringar.

Vi erbjuder tjänstepension med förebyggande hälsoförsäkring för att våra kunder ska kunna bygga grunden till en trygg pension och vara friska på vägen dit. Vi erbjuder också bolån och sparande samt förenklar sparandet för våra kunder genom vår rådgivning.

Vi har drygt 1,7 miljoner kunder vilkas behov och intressen vi vill tillvarata i utvecklingen av Skandia.

Av dessa är 1,4 miljoner också våra ägare. Som ägare är man med och delar på det överskott verksamheten genererar.

Vi har cirka 750 miljarder kronor under förvaltning och långsiktiga åtaganden gentemot ägare, kunder och samhälle. Vi bedriver verksamheten på ett ansvarsfullt sätt för att säkerställa god avkastning och för att bidra till hållbart värdeskapande. ●

Referenser

- Andersson, M., T. Aranki, M. Gjirja & N. Olsén Ingefeldt (2018). "Bolånetaket har dämpat hushållens skulder", FI-analys Nr 12, Finansinspektionen.
- Andersson, M. & T. Aranki (2019). "Färre sårbara hushåll efter skärpt amorteringskrav", FI-analys Nr 17, Finansinspektionen.
- Emanuelsson, R. (2015). "Utbudet av bostäder i Sverige", Penning- och valutapolitik, Nr. 2 2015.
- Finansinspektionen (2017). "Amorteringskravet har minskat hushållens skulder", FI-analys Nr 10.
- Hedberg, C. (2005). "Geografiska perspektiv på arbetsmarknadsrörlighet", CIND Research Paper 2005:1.
- Israelsson T., T. Strannefors & H. Tydén (2003). "Geografisk rörlighet och arbetsgivarbyten", Ura 2003:1, Arbetsmarknad och arbetsmarknadspolitik, Arbetsmarknadsstyrelsen.
- Lundström, S. & M. Wilhelmsson (2007). "The Stockholm Housing Market", i red. Andersson Å., E. Pettersson & U. Strömquist, "European Metropolitan Housing Markets, Springer.
- Nutek (2000). "Arbetskraftens rörlighet – ett smörjmedel för tillväxt. R 2000:15.
- Olsén Ingefeldt, N. & V. Thell (2019). "Unga vuxnas ställning på bostadsmarknaden", FI-analys Nr 19, Finansinspektionen.
- Riksbanken (2012). "Har arbetsmarknadens funktionssätt förändrats?", penningpolitisk rapport oktober.
- Sanandaji, N (2013). "Hyresrättens betydelse för en dynamisk arbetsmarknad", Hyresgästföreningen.
- SCB, boende, byggande och bebyggelse. Årsavgift per kvadratmeter i nybyggda hus (bostadsrätt), kr efter region, lägenhetstyp och år.
- SCB, boendeutgifter. Utgifter i kronor för bostadsrätter, medelvärden efter typ av utgift, bakgrundsvariabel och år.
- SCB, hushållens boende. Genomsnittlig bostadsarea per person efter region, hushållstyp, boendeform och år.
- SCB, lönedata. Genomsnittlig månadslön, kronor efter sektor (SSYK 2012), kön, ålder och år.
- SCB, lönedata. Anställda, tjänstemän privat sektor (SLP) efter yrkesgrupper (SSYK 2012), ålder, kön och år.
- SCB (2021). "Folkmängd, topp 50 – 31 december 2020", senast uppdaterad 2021-02-22 då data hämtades senast 2021-03-17 från:
<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning/befolkningens-sammansattning/befolkningsstatistik/pong/tabell-och-diagram/topplistor-kommuner/folkmangd-topp-50/>
- SCB (2020). "Minst bostadsarea per person i storstäder", Statistiknyhet från SCB 2020-04-23.
- Skandia (2019). "Lön utan lägenhet – En rapport om att första lönen inte räcker till en första lägenhet".
- Statens bostadskreditnämnd (2005), "En egen härd – Unga vuxnas etablering på bostadsmarknaden – beskrivning och förslag till åtgärder", april.
- Svensk Mäklarstatistik. Statistik över priser för bostadsrätter, februari 2021, hämtades senast 2021-03-17 från <https://www.maklarstatistik.se/>
- Westerlund, O (2005). "Arbetsrätt, rörlighet och tillväxt", Institutet för tillväxtpolitiska studier.

