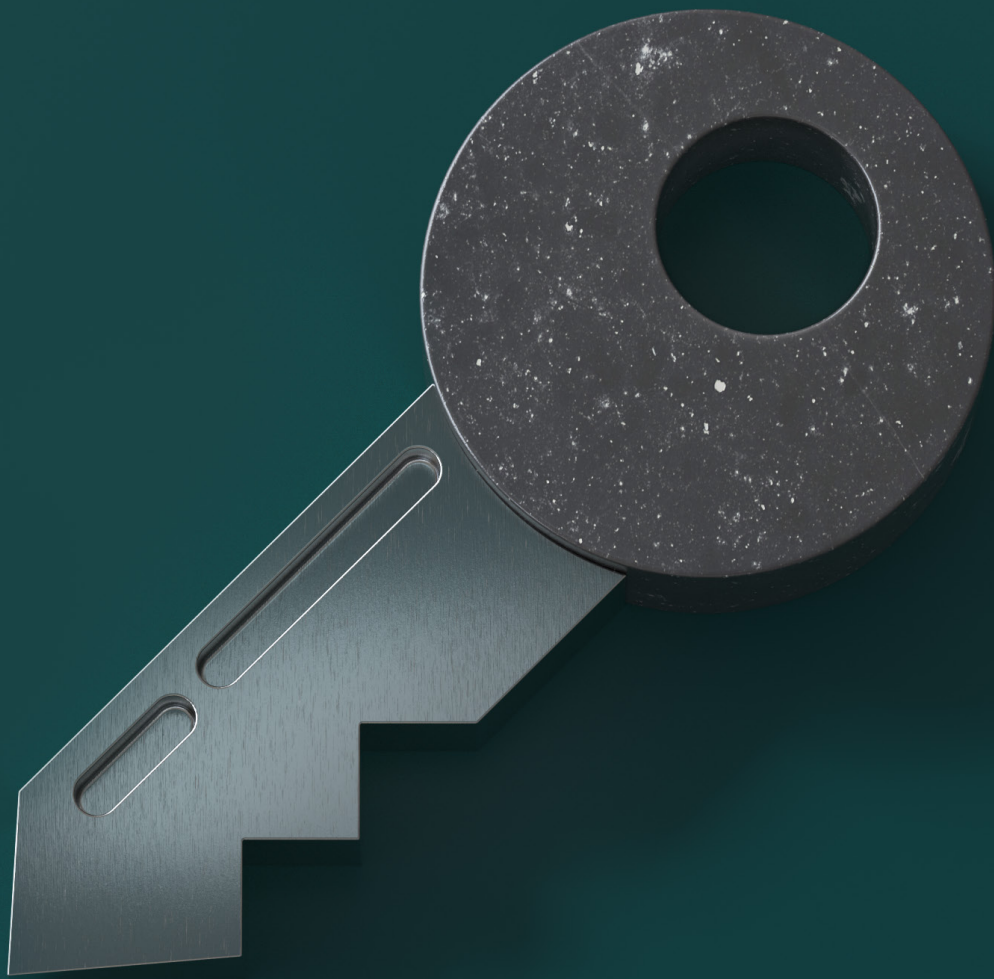


# Pensionär utan bostad

En rapport om pensionärers möjligheter att köpa bostad



**skandia :**

# 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. Av våra närmare 1,8 miljoner kunder är 1,4 miljoner också våra ägare. Det är deras behov och intressen som vi tar tillvara på i utvecklingen av Skandia. Som ägare är man med och delar på det överskott verksamheten genererar. Vi har närmare

700 miljarder kronor under förvaltning och långsiktiga åtaganden gentemot ägare och kunder. Vi bedriver verksamheten på ett ansvarsfullt sätt för att säkerställa god avkastning och för att bidra till hållbart värdeskapande.

Som ledande pensionsbolag med en bank som verkar för transparanta och hållbara lösningar på bolånemarknaden vill vi med denna rapport lyfta förutsättningarna för morgondagens pensionärer att köpa sin egen bostad på ålderns höst. ●

# Förord

Att unga har svårt att komma in på bostadsmarknaden är en välkänd och omdiskuterad samhällsutmaning. Skandia har i tidigare rapporter belyst svårigheterna för unga att kunna köpa sin första lägenhet. I rapporten *Lön utan lägenhet* visade vi att en genomsnittlig ung vuxen inte kan köpa en lägenhet i över hälften av Sveriges 25 största städer, trots att man har ett fast jobb och har sparat ihop till sin kontantinsats. Man får helt enkelt inte lån av bankerna med dagens kreditregler.

Ett hittills inte lika omdebatterat problem är det faktum att många av morgondagens pensionärer kommer att få mycket svårt att kunna köpa sin bostad. Att efter ett långt arbetsliv kunna flytta dit man vill för att fortsätta leva ett aktivt liv, kan te sig som en självklarhet för många som idag är mitt uppe i arbetslivet. I den rapport du håller i din hand visar vi att det kan komma att bli betydligt svårare än vad många tror. Det är till och med så att stora inkomstgrupper riskerar att bli inlåsta på bostadsmarknaden när de närmar sig sin pension.



En bra pension är viktig parameter för att kunna köpa sin bostad på ålderns höst. Varannan svensk tycker idag att den framtida pensionen bör motsvara 80 procent av slutlönen. I själva verket kommer de allra flesta istället få en pension på mellan 60–70 procent. Kombinationen av ett pensionssystem som har svårt att möta människors förväntan och avsaknaden av tillräckligt kapital till en kontantinsats är problematiskt för den som vill köpa sin egen bostad på ålderns höst.

Till det kräver bolånedirektivet att bankerna tar hänsyn till en varaktig inkomst. Står man inför pension behöver bankerna ta hänsyn till hur inkomsten påverkas vid pension, och behöver då räkna på framtida pension som varaktig inkomst. Detta hänsynstagande försvårar omständigheterna ytterligare för pensionärer, även blivande, som vill ta ett bolån. Sammantaget bedömer vi att detta kommer att leda till att lån till bostadsköp för morgondagens pensionärer allt oftare kommer att nekas.

För att fler ska kunna nå 80 procent av slutlönen i pension som så många vill ha behövs en ny bred sparform för pension i Sverige. Skandia har tidigare presenterat ett färdigt lagförslag, *Allemanspension*, som skulle ge fler svenskar högre pensioner, och med det även en bättre kreditvärdighet. Till det bedömer vi även att kreditreglerna behöver bli betydligt mer flexibla för gruppen pensionärer och blivande pensionärer.

Efter att ha gjort allting rätt, arbetat ett helt yrkesliv och till och med gjort vinst på sin bostad, ska man inte riskera att bli inlåst i en bostad. Det är inte rimligt. Tvärtom måste vi i Sverige med en åldrande befolkning skapa förutsättningar för fler att leva ett aktivt liv efter pension. Då ska man känna sig trygg i att kunna flytta till ett annat boende, oavsett om det är till ett större eller mindre sådant. ●



Johanna Cerwall, vd Skandias bank



Mattias Munter, Pensionsekonom Skandia

---

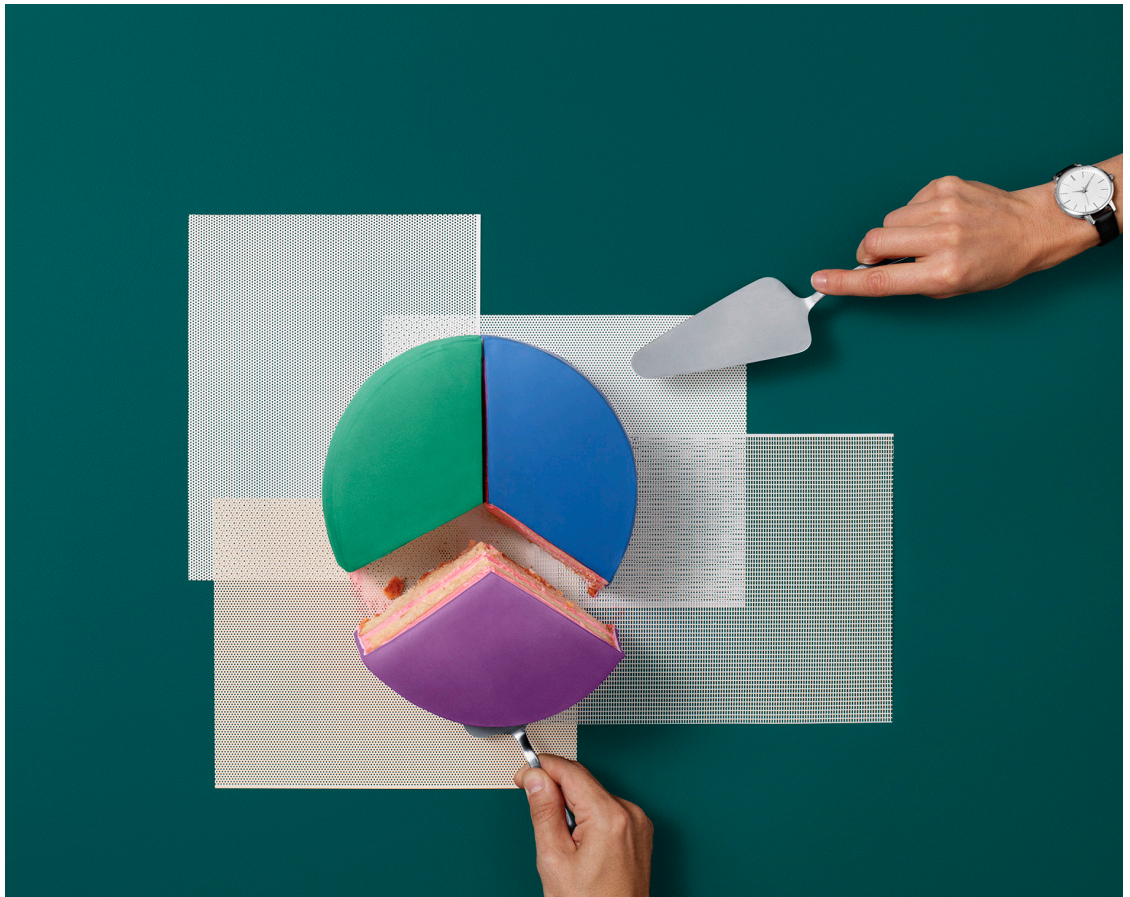
Stora delar av denna rapport togs fram innan den värsta pandemin i modern tid svepte över världen. Exakt hur covid-19-pandemin påverkar och kommer att påverka pensionerna och bostadsmarknaden på lite längre sikt är det ingen som i dagsläget kan förutspå. Det är därmed en osäkerhetsfaktor vi vill lyfta.

# Sammanfattning

Den här rapporten, *Pensionär utan bostad*, beskriver rådande problematik på svensk bostadsmarknad och fokuserar specifikt på att morgondagens pensionärer kommer få svårt att köpa en bostad.

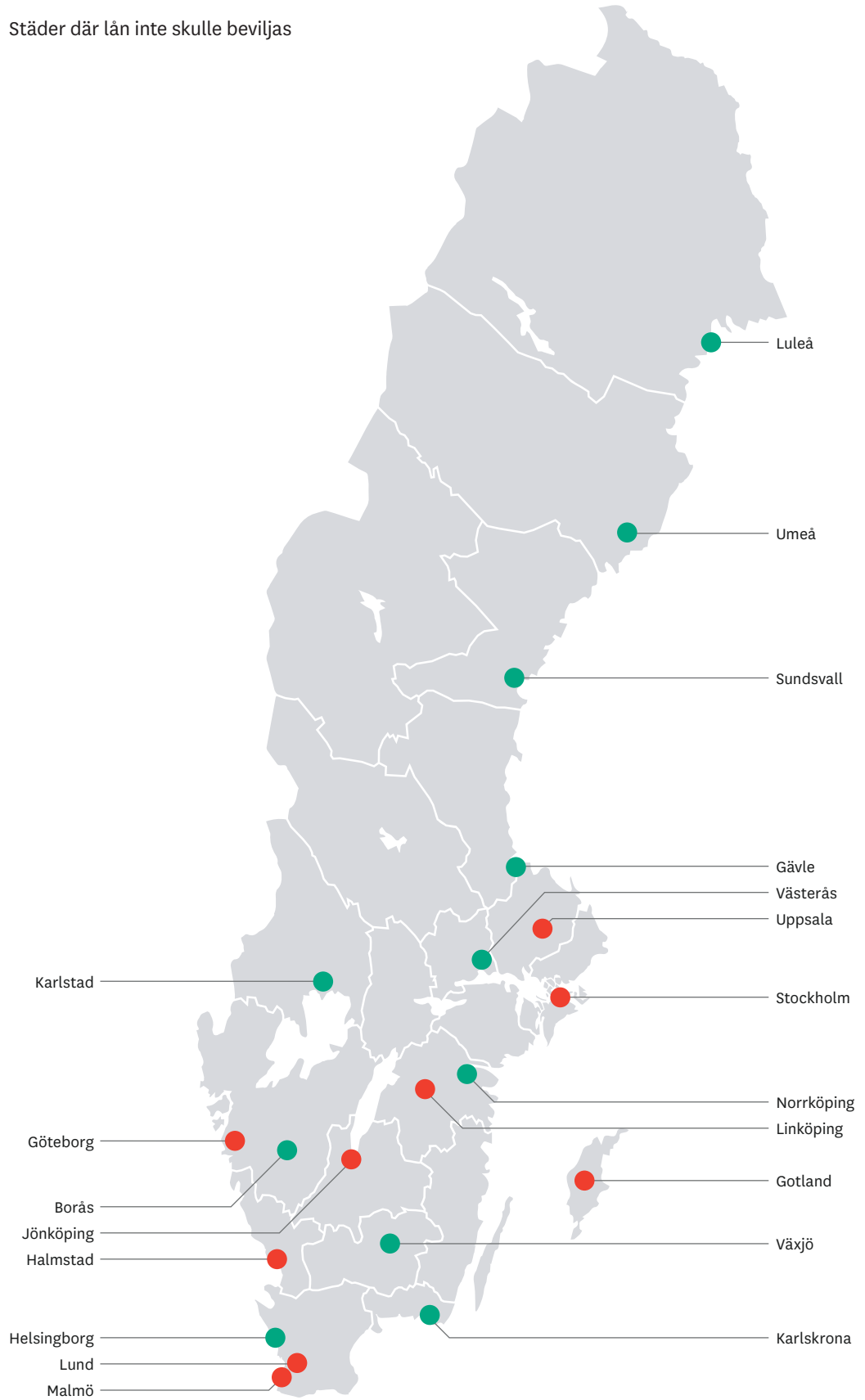
Kombinationen av ett pensionssystem som har svårt att möta människors förväntan och avsaknaden av tillräckligt kapital till en kontantinsats är problematiskt för den som vill köpa sin egen bostad på ålderns höst. Morgondagens pensioner riskerar helt enkelt inte att vara tillräckliga och sänker därmed drastiskt det potentiella låneutrymme som pensionen kan möjliggöra hos bankerna.

Genom att sammanställa data från SCB, Svensk Mäklarstatistik och allabrf.se undersöker vi i denna rapport möjligheterna för en framtida pensionär att få ett bolån beviljat och därmed kunna köpa sig en bostad på ålderns höst. I den här rapporten visar vi att den medelinkomsttagare som idag är mitt i livet och som förväntas gå i pension år 2047 kommer att få svårt att köpa en lägenhet i nio av tjugo svenska städer, däribland de två storstadsområdena Stockholm och Göteborg. ●



## Här nekas framtida pensionärer en bostad

- Städer där lån skulle beviljas
- Städer där lån inte skulle beviljas



# Bakgrund

Framtida pensionärers möjligheter att få bostad



## Bostadsbrist och kraftigt stigande bostadspriser

Sedan år 2000 har Sveriges befolkning ökat med 1,4 miljoner människor. Bostadsbyggandet har däremot, i sin helhet, inte hållit samma takt. 240 av landets 290 kommuner uppger att de saknar tillräckligt många bostäder. Hyresrätten dominerar som upplåtelseform i de flesta av landets kommuner och att få en hyreslägenhet via bostadskön kan visserligen vara möjligt på mindre orter. Men på de flesta orter behövs god framförhållning för att via bostadsförmedlingen få ett förstahandskontrakt. Nära en miljon människor står i kö till hyresrätter enbart i landets tre storstäder och under de två senaste mandatperioderna har bostadsköerna i de tre storstadsområdena fördubblats, från 463 000 till 928 000 köande 2018.

Den genomsnittliga kötiden i hela Stockholms stad är 10,7 år. Även ett hyreskontrakt i Stockholms ytterstad kräver i dag tio års väntetid i snitt. Till exempel har kötiden till Rinkeby och Tensta ökat med tre år mellan åren 2014–2018. I Umeå står 110 000 personer i kö – en ökning med 25 000 bara under samma tidsperiod.

Att köpa en bostadsrätt är därmed ofta den enda möjligheten att inom rimlig tid få en egen bostad i storstadsregionerna men också på centralorter och i tillväxtregioner. Bostadspriserna har dock stigit dramatiskt sett ur ett längre tidsperspektiv. 1997 till 2017 ökade priset på en bostadsrätt i Sverige i genomsnitt med 579 procent. Underproduktionen av bostäder i relation till befolkningstillväxten är en

av förklaringarna till prisuppgången. En stabil inkomstutveckling, i kombination med de senaste fem årens historiskt låga räntor, har också ökat hushållens efterfrågan på bostäder vilket har drivit upp priserna.

## Den ökade skuldsättningen

Den kraftiga prisökningen på bostäder har tvingat bostadsköpare att belåna sig mer än tidigare. 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 2018.

Ökningstakten av hushållens skulder dämpades under 2018 men är fortsatt hög. I januari 2019 uppgick skulderna till 85 procent av Sveriges BNP, varav bolån utgör 82 procent. Från hösten 2018 till maj 2019 dämpades ökningstakten av utlåningen till hushåll med bostäder som säkerhet ytterligare något. Sammantaget växer nu skulderna i ungefär samma takt som hushållens inkomster.

För att minska systemriskerna genomförde Finansinspektionen åtgärder i tre steg, som innebar att kreditreglerna kraftigt skärptes.

2010 införde Finansinspektionen ett bolånetak om 85 procent av bostadens köpeskilling vilket innebar att nya bostadsköpare behöver ha 15 procent av bostadens marknadsvärde i eget kapital. De tidigare regleringarna medgav ett lån upp till 90 procent av bostadens köpeskilling.



Finansinspektionen införde den 1 juni 2016 ett krav på att låntagare ska amortera 1 procent varje år vid en belåningsgrad över 50 procent. Om belåningsgraden överstiger 70 procent ska 2 procent amorteras varje år.

I 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.

#### **Pensionärer och bolånedirektivet**

Det bolånedirektiv som idag finns anger att bankerna ska ta hänsyn till en varaktig inkomst. Står man inför pension behöver bankerna ta hänsyn till hur inkomsten påverkas vid pension, och behöver då räkna på framtida pension som varaktig inkomst. Oftast innebär det att man får anpassa sig till ett väsentligt lägre lånebelopp. När man har gått i pension och får sin inkomst därifrån räknas den som varaktig inkomst – och påverkar därmed lånemöjligheterna. Bolånedirektivet slår därför mot pensionärerna och ännu mer för de personer som står inför pensionering. ●

**” 1997 till 2017 ökade priset på en bostadsrätt i Sverige i genomsnitt med 579 procent.”**



# Ett pensionssystem med utmaningar

Det svenska pensionssystemet är finansiellt stabilt med en bred politisk förankring. Samtidigt är systemet utmanat främst på grund av en åldrande befolkning. Pensionsutmaningen tar sig olika uttryck för olika grupper men träffar bredare för kommande generationer. Det är därför extra viktigt för våra pensionspolitiker att hålla flera bollar i luften i samtidigt. Det handlar om att balansera ett grundskydd i form av garantipensioner och andra bidrag för de som arbetat lite eller inte alls med rimliga pensionsnivåer för de som arbetat ett helt yrkesliv med vanliga inkomster.

På sikt ser vi en stor och växande grupp medelinkomsttagare som arbetat genom hela livet och som ändå inte kommer få en pension som motsvarar deras förväntningar. Varannan svensk tycker att pensionen bör motsvara 80 procent av slutlönen. I själva verket kommer de flesta istället få en pension på mellan 60–70 procent.

Den pensionspyramid som ofta används för att illustrera det svenska pensionssystemet inbegriper olika utmaningar och har tappat sin spets.

## Allmän pension

Bottenplattan av pyramiden – den allmänna pensionen – förväntas minska för framtida generationer. Särskilt om inte de föreslagna riktåldrarna får genomslag i form av arbete högre upp i åldrarna. Det har framförallt med de demografiska förändringarna att göra men påverkas även av att tjänstepensionens betydelse ökar. Medellivslängden ökar snabbare än vi kunnat ana och dagens 70-åringar sägs av forskare vid Göteborgs univer-

sitet ha en hälsa som motsvarar 50-åringarnas på 1970-talet. Det innebär också fler friska år med pension som inkomst. Det blir därför allt tydligare att kommande generationer kommer att behöva arbeta fler år för att få en rimlig pension. Det är den sammanlagda livsinkomsten för varje individ som ska återspeglas i pensionsnivån. Som en del av den allmänna pensionen finns även ett grundskydd i form av garantipension för den som jobbat lite, inte alls eller haft mycket låg lön under sitt yrkesliv.

## Tjänstepension

Mitten på pyramiden – tjänstepensionen – växer i omfång och betydelse. Det innebär att den kommer att uppta en större del av pyramiden framöver, särskilt för höginkomsttagare. En stor del av alla anställda – uppskattningsvis 90 procent – har tjänstepension genom sin anställning. Samtidigt ser vi en mer flexibel arbetsmarknad växa fram – fler anställda väljer att byta arbetsgivare oftare, mindre företag saknar i högre grad tjänstepensionslösningar och så kallade ”gig-anställningar” utan tjänstepension blir allt vanligare. Det betyder att fler och fler riskerar att bli helt eller nästan helt beroende av den allmänna pensionen samt eget sparande för sin försörjning efter arbetslivet.

## Privat pension

Toppen på pyramiden – det egna pensionssparandet – har hyvlats bort. Trots att de disponibla inkomsterna och därmed sparutrymmet ökat kraftigt under 2000-talet anger allt färre svenskar att de sparar långsiktigt. Politiker, över hela skalan från höger till vänster, har försämrat förutsättningarna för sparande. Först genom att ta bort avdragsrätten för eget pensionssparande – sedan genom att höja skatten på de alternativa sparformerna, ISK och kapitalförsäkring, vid flera tillfällen. Detta har lett till att Sverige, enligt det globala pensionsindexet från Melbourne Mercer, numera rankas bland de sämsta länderna i världen när det kommer till förutsättningar för eget pensionssparande – bara Argentina är sämre bland jämförbara länder.

## Valen som påverkar pensionen och därmed även potentiellt utrymme för bolån – uttagsplanering

Inför pensionsdagen står individen inför ett antal avgörande val och där spelar uttagsplanering en stor roll. Utagsplanering handlar om när och under hur många år en individ väljer att ta ut hela eller delar av sin pension. Den allmänna pensionen betalas alltid ut livsvarigt men kan pausas när som helst, exempelvis om individen skulle välja att återvända till arbetslivet. Den allmänna pensionen



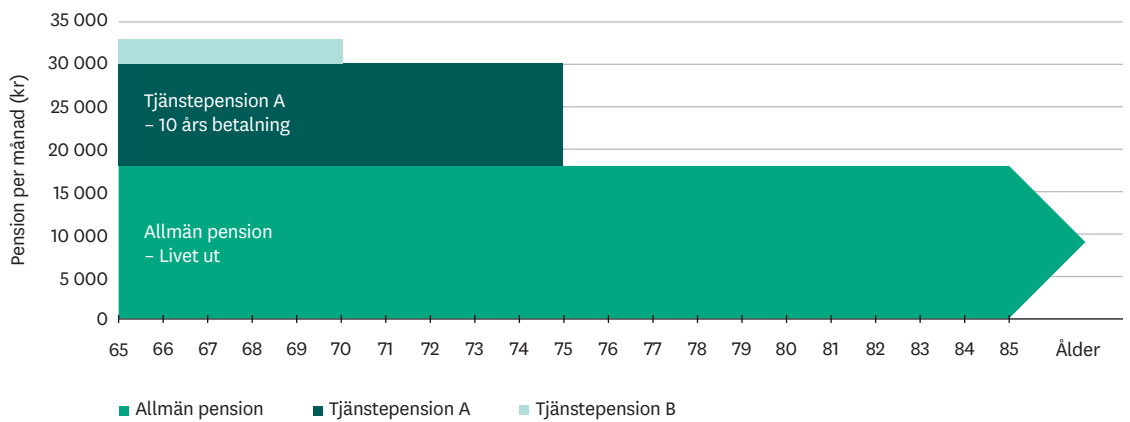
kan tas ut helt eller i delar som motsvarar 25, 50 eller 75 procent. Utbetalningarna kan pågå samtidigt som individen arbetar och tjänar in ytterligare pensionsrätter.

Tjänstepensioner och privata pensionsförsäkringar har större flexibilitet på så sätt att det är möjligt att välja utbetalning av pensionsförmånen eller försäkringskapitalet under en bestämd tidsperiod som normalt inte får vara kortare än fem år. Däremot finns andra begränsningsregler för hur arbete kan kombineras med tjänstepensionsutbetalningar och utbetalningar kan inte med rådande lagstiftning pausas.

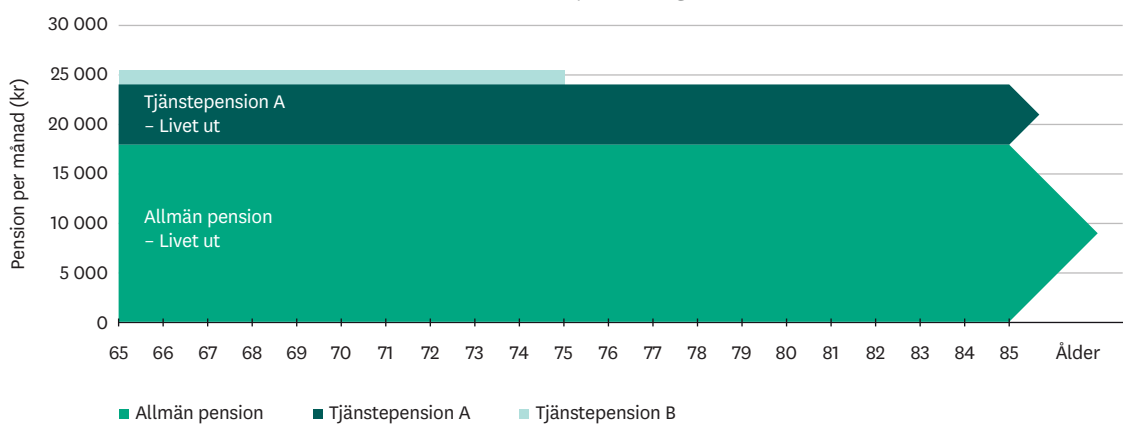
Att ta ut hela pensionen livsvarigt innebär en jämnare inkomst resten av livet medan en stor del temporära uttag ger en högre pension under en begränsad period för att sedan minska avsevärt. Se Figur 1 respektive 2 för illustration över alternativa uttagsplaner. ●



Figur 1.  
Illustration över pensionsuttag



Figur 2.  
Illustration över pensionsuttag



# Metod

För att beräkna förutsättningarna för morgondagens pensionärer att köpa sin egen bostad på ålderns höst gör vi i denna rapport ett antal beräkningar både vad gäller pensioner och förutsättningar för bolån. Nedan följer en redogörelse för hur beräkningarna har genomförts och vilka antaganden som gjorts.

## Pensioner

Beräkningarna för pension har utförts i Pensionsmyndighetens Typfallsmodell v3.6 för en person född 1980. Det innebär att personen idag är 40 år. Pensionsåldern är satt till 67 år vilket innebär att personen i typfallet förväntas gå i pension år 2047. Inflationen sattes till noll, så att beräkningarna utfördes i fasta priser. Real tillväxt i löner sattes till 1 procent och real fondavkastning till 3,9 procent. Nationellt genomsnitt för etableringsålder är baserat på sysselsättningsmått från Registerbaserad arbetsmarknadsstatistik (RAMS). Etableringsåldern enligt RAMS är 28 år. Vi har utgått från en person (lärare) som idag har 34 400 kr i lön. Etableringen på arbetsmarknaden skedde i samma yrke som den nuvarande. Ett genomsnitt för män och kvinnor används i beräkningarna. KAP-KL är det aktuella pensionsavtalet för typfallet.

## Bolån

Beräkningar för beviljat lån har utförts av Skandias analytiker. Vi har antagit en kalkylränta om 6,5 procent. Levnadskostnader är beräknade utefter Konsumentverkets riktlinjer för en 67-årig person. Belåningsgraden är beräknad utifrån en hypotetisk bostadskarriär enligt att personen köpt en lägenhet år 2019 med 85 procent belåning, och därefter amorterat enligt de innan Covid-19-pandemin gällande amorteringskraven och beskattat den hypotetiska vinsten vid köp av ny bostad 2047. Genomsnittlig månadsavgift är hämtad från allabrf.se. Siffror för regional genomsnittlig storlek och pris har erhållits från Svensk Mäklarstatistik. Prisnivåerna för bostäder år 2047 har räknats upp med 1 procent per år utifrån 2019 års prisnivå av tvåor och treor i respektive stad. Civilståndet för den ansökande är satt till ensamstående och sysselsättning till pensionär. 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. Det är denna helhetsbedömning av typfallet som ligger till grund för resultatet i rapporten. ●

## Rapportens typfall



### Victoria

Ålder	40 år
Yrke	Lärare
Förväntad pensionsålder	67 år
Lön idag	34 400 kr
Förväntad pension	26 300 kr

Victoria bor idag i en bostadsrätt som hon förväntas göra vinst på fram till sin pensionering. Hon förväntas amortera enligt de amorteringsregler som gällde innan Covid-19-pandemin. Hon förväntas arbeta hela arbetslivet utan avbrott.

# Så ser det ut i din stad



## Stockholm



Lön idag	34 400 kr
Beräknad pension	26 300 kr
Prisprognos 3 rok 2047	6 285 400 kr
Kontantinsats 2047	3 028 900 kr
Beräknad månadsavgift	3 400 kr
<b>Möjlighet att få bolån</b>	<b>Nej</b>

## Göteborg



Lön idag	34 400 kr
Beräknad pension	26 300 kr
Prisprognos 3 rok 2047	4 380 500 kr
Kontantinsats 2047	2 110 900 kr
Beräknad månadsavgift	4 000 kr
<b>Möjlighet att få bolån</b>	<b>Nej</b>

## Malmö



Lön idag	34 400 kr
Beräknad pension	26 300 kr
Prisprognos 3 rok 2047	2 950 500 kr
Kontantinsats 2047	1 421 800 kr
Beräknad månadsavgift	4 100 kr
<b>Möjlighet att få bolån</b>	<b>Nej</b>

## Borås



Lön idag	34 400 kr
Beräknad pension	26 300 kr
Prisprognos 3 rok 2047	2 181 700 kr
Kontantinsats 2047	1 051 400 kr
Beräknad månadsavgift	4 200 kr
<b>Möjlighet att få bolån</b>	<b>Ja</b>

## Gotland



Lön idag	34 400 kr
Beräknad pension	26 300 kr
Prisprognos 3 rok 2047	2 813 000 kr
Kontantinsats 2047	1 355 600 kr
Beräknad månadsavgift	3 900 kr
<b>Möjlighet att få bolån</b>	<b>Nej</b>

## Gävle



Lön idag	34 400 kr
Beräknad pension	26 300 kr
Prisprognos 3 rok 2047	2 203 300 kr
Kontantinsats 2047	1 061 800 kr
Beräknad månadsavgift	3 900 kr
<b>Möjlighet att få bolån</b>	<b>Ja</b>

## Halmstad



Lön idag	34 400 kr
Beräknad pension	26 300 kr
Prisprognos 3 rok 2047	2 765 200 kr
Kontantinsats 2047	1 332 500 kr
Beräknad månadsavgift	4 500 kr
<b>Möjlighet att få bolån</b>	<b>Nej</b>

## Helsingborg



Lön idag	34 400 kr
Beräknad pension	26 300 kr
Prisprognos 3 rok 2047	2 517 900 kr
Kontantinsats 2047	1 213 400 kr
Beräknad månadsavgift	4 500 kr
<b>Möjlighet att få bolån</b>	<b>Ja</b>

# Jönköping



Lön idag	34 400 kr
Beräknad pension	26 300 kr
Prisprognos 3 rok 2047	2 780 300 kr
Kontantinsats 2047	1 339 800 kr
Beräknad månadsavgift	3 800 kr
<b>Möjlighet att få bolån</b>	<b>Nej</b>

# Karlskrona



Lön idag	34 400 kr
Beräknad pension	26 300 kr
Prisprognos 3 rok 2047	2 623 700 kr
Kontantinsats 2047	1 264 300 kr
Beräknad månadsavgift	4 500 kr
<b>Möjlighet att få bolån</b>	<b>Ja</b>

# Karlstad



Lön idag	34 400 kr
Beräknad pension	26 300 kr
Prisprognos 3 rok 2047	2 301 000 kr
Kontantinsats 2047	1 108 900 kr
Beräknad månadsavgift	4 300 kr
<b>Möjlighet att få bolån</b>	<b>Ja</b>

# Linköping



Lön idag	34 400 kr
Beräknad pension	26 300 kr
Prisprognos 3 rok 2047	2 860 500 kr
Kontantinsats 2047	1 378 500 kr
Beräknad månadsavgift	4 100 kr
<b>Möjlighet att få bolån</b>	<b>Nej</b>

# Luleå



Lön idag	34 400 kr
Beräknad pension	26 300 kr
Prisprognos 3 rok 2047	2 210 400 kr
Kontantinsats 2047	1 065 200 kr
Beräknad månadsavgift	4 000 kr
<b>Möjlighet att få bolån</b>	<b>Ja</b>

# Lund



Lön idag	34 400 kr
Beräknad pension	26 300 kr
Prisprognos 3 rok 2047	3 232 000 kr
Kontantinsats 2047	1 557 500 kr
Beräknad månadsavgift	4 300 kr
<b>Möjlighet att få bolån</b>	<b>Nej</b>



# Norrköping



Lön idag	34 400 kr
Beräknad pension	26 300 kr
Prisprognos 3 rok 2047	2 583 000 kr
Kontantinsats 2047	1 244 800 kr
Beräknad månadsavgift	4 200 kr
<b>Möjlighet att få bolån</b>	<b>Ja</b>

# Sundsvall



Lön idag	34 400 kr
Beräknad pension	26 300 kr
Prisprognos 3 rok 2047	1 541 500 kr
Kontantinsats 2047	742 900 kr
Beräknad månadsavgift	4 400 kr
<b>Möjlighet att få bolån</b>	<b>Ja</b>

# Umeå



Lön idag	34 400 kr
Beräknad pension	26 300 kr
Prisprognos 3 rok 2047	2 632 500 kr
Kontantinsats 2047	1 268 600 kr
Beräknad månadsavgift	4 400 kr
<b>Möjlighet att få bolån</b>	<b>Ja</b>

## Uppsala



Lön idag	34 400 kr
Beräknad pension	26 300 kr
Prisprognos 3 rok 2047	3 340 300 kr
Kontantinsats 2047	1 609 700 kr
Beräknad månadsavgift	4 000 kr
<b>Möjlighet att få bolån</b>	<b>Nej</b>

## Västerås



Lön idag	34 400 kr
Beräknad pension	26 300 kr
Prisprognos 3 rok 2047	2 202 000 kr
Kontantinsats 2047	1 061 200 kr
Beräknad månadsavgift	4 200 kr
<b>Möjlighet att få bolån</b>	<b>Ja</b>

## Växjö



Lön idag	34 400 kr
Beräknad pension	26 300 kr
Prisprognos 3 rok 2047	2 455 600 kr
Kontantinsats 2047	1 183 400 kr
Beräknad månadsavgift	4 200 kr
<b>Möjlighet att få bolån</b>	<b>Ja</b>

# Slutsatser och rekommendationer

Det är uppenbart att morgondagens pensionärer kommer att möta stora utmaningar kring sin boendesituation. Denna rapport visar att framtidens pensionärer, trots egen bostadskarriär med vinst och arbete hela karriären inte kommer att kunna köpa sin bostad i nio av Sveriges tjugo största städer, däribland Stockholm och Göteborg. Det är fyra faktorer som vi framförallt ser påverka detta:



- Det har blivit mycket svårare att hitta en hyresrätt.
- Pensionssystemet riskerar att ge lägre pensioner, inte minst kopplat till vilka förväntningar på pensionen många svenskar har.
- Bostadspriserna har ökat kraftigt på senare år.
- Reglerna där banker måste ta hänsyn till pension som inkomst försvårar möjligheten att få sina bolån beviljade.

Det är problematiskt att en nybliven eller kommande pensionär som arbetat hela sitt liv med stabil inkomst riskerar att inte kunna få ett bostadslån i framtiden. Detta kan leda till en ännu trögare bostadsmarknad då många äldre väljer att bo kvar i sin bostad alltför länge, vilket innebär att flyttkedjor inte kommer igång.

Det kommer att behövas såväl pensionsreformer för högre pensioner som möjligheter till en mer flexibel bedömning när pensionärer vill ta bolån. Det behövs i Sverige en ny bred sparform för pensioner, så att fler svenskar kan nå de 80 procent av sin slutlön som så många uppger att de önskar. Det behövs även regelverk som möjliggör en större flexibilitet vad gäller bankers hänsynstagande för inkomst för gruppen pensionärer/blivande pensionärer. En sådan flexibilitet skulle kunna innebära att fler parametrar, utöver pension, får tas hänsyn till vid kreditbedömning.

Medellivslängden i Sverige kommer av allt att döma fortsätta öka och de flesta pensionärer ska även i framtiden kunna hitta en bostad som passar deras livssituation. Att morgondagens pensionärer inte kommer ha möjlighet att köpa sin bostad i nio av Sveriges tjugo största städer är inte rimligt. Det är tydligt att det behövs en förändring för framtidens bolånetagare och pensionärer! ●



