



# Två år med bolånetaket

– Hur har bostadsmarknaden  
och konsumenterna påverkats?

# Förord

För Mäklarsamfundet är det viktigt att både säljare och köpare ska känna sig trygga på bostadsmarknaden och att de regler som gäller ska vara sunda, tydliga och långsiktiga.

Idag upplever många att bostadsmarknaden inte fungerar särskilt bra och detta ger negativa konsekvenser både för enskilda individer och för samhället i stort. Ekonomisk tillväxt förutsätter att människor kan förändra sitt boende för att möta nya behov, för att studera eller arbeta på en annan ort. Det förutsätter också att näringslivets möjlighet att kunna rekrytera efterfrågad arbetskraft inte begränsas av brist på bostäder. Dåliga förutsättningar påverkar tillväxten och kan skada framtidstron.

Förutsättningarna på bostadsmarknaden debatteras flitigt och konkreta steg har tagits de senaste åren som påverkar både marknaden och konsumenterna. Fortsatta förändringar är att vänta om genomförda och pågående offentliga utredningar blir verklighet. Utmaningar saknas inte!

I den här rapporten följer vi upp konsekvenserna av det så kallade bolånetaket. Hur har bostadsmarknaden och konsumenterna påverkats efter två år med bolånetaket? I analysen presenteras en undersökning bland Sveriges fastighetsmäklare som beskriver konsekvenserna från norr till söder. Det finns flera områden som påverkas, direkt eller indirekt av bolånetaket. Det gäller den enskilde konsumentens möjlighet att komma in på bostadsmarknaden, hur nyproduktion påverkas, hushållens betalningsförmåga och skuldsättning liksom bankernas roll med mera. Analysen kompletteras även med statistik kring dessa frågor för att ge en mer helhetsbild.

Mäklarsamfundet tycker att det är viktigt att de utmaningar vi ser diskuteras och att de åtgärder som genomförs följs upp och granskas. Vi vill med egna analyser bidra till att sprida information, kunskap och förståelse för aktuella frågor som rör bostadsmarknaden. Vi ger en lägesbild av en fråga så som vi möter den. På detta sätt vill vi också bidra till en diskussion om de framtidsutmaningar vi ser för bostadsmarknaden.

Huvudansvarig för rapporten är Sofia Linder, analysansvarig vid Mäklarsamfundet. Januari 2013.

Ingrid Eiken, VD Mäklarsamfundet



Sofia Linder  
[sofia.linder@maklarsamfundet.se](mailto:sofia.linder@maklarsamfundet.se)

# Innehåll

SAMMANFATTNING	4
<hr/>	
BOSTADSMARKNADEN ÄR CENTRAL FÖR ARBETSMARKNAD OCH TILLVÄXT	5
<hr/>	
Bolånemarknaden har stor betydelse	5
Införande av tak för bolån	5
<hr/>	
FASTIGHETSMÄKLARNA SER KONSEKVENSER AV BOLÅNETAKET	6
<hr/>	
Fler konsumenter får avslag på lån	6
Banken ersätts av familj och vänner	7
Bankerna har blivit hårdare	8
Det tar längre tid att göra affär	9
Nya förutsättningar för fastighetsmäklarna	10
Växande oro och osäkerhet om arbetsmarknaden	11
<hr/>	
BOLÅNETAKET GER AVTRYCK	12
<hr/>	
Utlåningen fortsätter att öka men i dämpad takt	12
Hushållens belåningsgrad sjunker och amorteringarna ökar	14
Bostadsbyggandet sjunker till låga nivåer	15
Priset på ettorna steg med 14 procent	16
Unga vuxna drabbas hårdast	17
Kontantinsats kräver besparingar	18
Såväl småorter som storstäder påverkas	19
<hr/>	
SLUTSATSER	20
<hr/>	
REFERENSER	21
<hr/>	

# Sammanfattning

Bolånemarknaden och hushållens skuldsättning förtjänar att stå i fokus. Olika nyckeltal uppvisar en splittrad bild över det faktiska läget. Under 2012 har hushållens skulder fortsatt att öka men tillväxttakten har avtagit och bostadspriserna ökat något. Hushållens räntekvot (ränteutgifter i förhållande till disponibel inkomst) är historiskt låg medan skuldkvoten (skulderna i förhållande till disponibel inkomst) ligger på en mycket hög nivå, drygt 170 procent. Därtill har hushållen en stor förmögenhet.

Det var en ökad oro för hushållens höga skuldsättning som gjorde att Finansinspektionen införde ett så kallat bolånetak. Syftet var att öka konsumentskyddet och motverka en osund utveckling på kreditmarknaden. Bolånetaket, som infördes hösten 2010, ställer högre krav på kontantinsats vid nya bolån, minst 15 procent. Finansinspektionens utvärderingar visar på resultat som tyder på att bolånetaket haft önskad effekt. Skuld- tillväxten har dämpats. Både konjunkturförsvagning, med allt lägre räntor, och bolånetaket har säkerligen varit bidragande till detta.

## Men vad har bolånetaket i realiteten fått för konsekvenser på bostadsmarknaden och för bostadskonsumenterna?

Åtta av tio fastighetsmäklare i Sverige upplever att bolånetaket haft en stor inverkan på bostadsmarknaden. Framför allt har det bidragit till längre förmedlingstider och att det blivit vanligare att allt fler köpare får avslag på lån eller fått svårare att få lån. Det uppger 80 procent av mäklarna och en lika stor andel uppger att unga förstagångsköpare och ekonomiskt svaga grupper har fått det svårare och nästintill försvunnit från marknaden. 30 procent bedömer även att köparnas lån har blivit dyrare.

Efter att bolånetaket infördes upplever mäklarna att det har blivit allt vanligare att köparen finansierar kontantinsatsen genom att en förälder eller någon annan närstående går in med pant i en annan säkerhet, ofta ett hus eller bostadsrätt, eller genom lån från familj och vänner. Det uppger hälften av fastighetsmäklarna. Blancolån och besparingar anses vara lika vanligt för att betala kontantinsatsen. Allra vanligast är det att finansiera kontantinsatsen vid bostadsköp med vinster från annan försäljning uppger drygt 60 procent.

Bankernas krav på bolånetagarna har ökat. Drygt 50 procent av landets fastighetsmäklare menar att banken inte beviljar lån trots god betalningsförmåga och att den som saknar fast anställning bedöms hårdare i sin kreditprövning, uppger 82 procent. Mäklarna upplever att budgivningen tar längre tid och att marknaden har blivit mer ryckig. Det har också blivit svårare att låna till renoveringsobjekt.

Resultaten visar på betydande skillnader. Dels i hur bolånetaket slagit mellan olika län men också på vilket sätt. Ett exempel är hur kontantinsatsen finansieras, i de län där det är mindre vanligt att köparen får lån från familj och närstående är blancolånen mer vanliga. Bankerna förefaller också vara mer restriktiva i sin långivning till bostäder utanför tätorter. Det finns också samband att bolånetaket slår hårdare mot de regioner som har en tuffare arbetsmarknad. Det finns även skillnader mellan olika åldersgrupper. Yngre har genomgående påverkats mest av bolånetaket och de äldre minst. Det styrks av att 75 procent av bostadsköparna i åldersgruppen 18-34 år påverkats negativt av de nya reglerna. Att jämföra med 37 procent i åldersgruppen 56-79 år.

Bolånetaket ställer krav på stor kontantinsats oavsett var i landet man bor, sedan tillkommer ofta reavinstskatter på eventuell försäljning av annan bostad och andra transaktionskostnader. Oavsett var i landet man vill köpa en bostad har det blivit mer angeläget att spara ihop till den kontantinsats som krävs för att ett köp ska bli möjligt. En genomsnittlig villa i Sverige kräver en kontantinsats på minst 330 000 kronor.

En hållbar bolånemarknad är viktig för såväl bostadsmarknaden som för den finansiella stabiliteten i svensk ekonomi. För bostadskonsumenterna är det därtill viktigt att förutsättningarna för bolån tar hänsyn till specifika förutsättningar i varje enskilt fall. Bankerna har en central roll när det gäller att vägleda och avtala med bolånekunderna. De är kunniga och kan bedöma ekonomiska förutsättningar och betalningsförmåga i varje enskilt fall. Det måste finnas en sund balans mellan att spara, låna och att amortera. Att amortera på bolån är många gånger också en bra form av sparande.

# Bostadsmarknaden är central för arbetsmarknad och tillväxt

Bostadsmarknaden och dess sätt att fungera är ett komplext område med många olika regelverk som styr och faktorer som spelar in. Det handlar bland annat om plan- och bygglagen, byggandet, hushållens inkomster, transaktionskostnader, fastighetsskatter, bolånefinansiering, räntor, ränteavdrag, demografisk utveckling, konjunkturen och hyresregleringen.

Sverige har en reglerad bostadsmarknad och sedan i början av 90-talet en mycket låg nyproduktion av bostäder. Det har bland annat bidragit till att tillväxtregionerna med stark inflyttning har fått en efterfrågan av bostäder som varit i uppenbar obalans med utbudet. Exempelvis har enbart Stockholms län ett ackumulerat underskott på cirka 110 000 bostäder<sup>1</sup>, till följd av att befolkningstillväxten varit mycket stark samtidigt som det byggts alldeles för få bostäder under en lång tid. Därtill kännetecknas landets bostadsmarknad av en svag rörlighet med inlåsnings effekter inom både det ägda och det hyrda bostadsbeståndet.

Förutom att det måste byggas nya bostäder är rörlighet och tillgänglighet nyckelfaktorer för att bostadsmarknaden ska fungera. Det är också viktigt att marknaden erbjuder en mångfald av boendeformer för att tillgodose hushålls skiftande behov över livet. En bostadsmarknad som inte fungerar innebär också stora samhällsekonomiska kostnader i utebliven tillväxt och påverkar framtidstron. Ekonomisk tillväxt är beroende av att både arbets- och bostadsmarknaden fungerar väl. Det gäller både näringslivets möjligheter att kunna rekrytera kvalificerad arbetskraft som enskilda individers möjligheter att flytta till utbildning och arbete.

Det låga byggandet i Sverige, framför allt i tillväxtregionerna, och den dåligt fungerande bostadsmarknaden är ett av de allvarligaste hindren för Sveriges tillväxt. Det finns många delar av bostadsmarknaden som behöver förbättras. I denna analys har vi lagt fokus på bolånemarknaden och effekten, på bostadsmarknaden och konsumenten, av det bolånetak som infördes hösten 2010.

## Bolånemarknaden har stor betydelse

En viktig förutsättning för den ägda bostadsmarknaden är bolånemarknaden och konsumenternas möjlighet att kunna låna till ett boende och hantera ränterisker. I dag bor cirka två tredjedelar av Sveriges befolkning i en ägd bostad<sup>2</sup>. Ett bostadsköp är ofta det dyraste förvärvet man gör i livet och innebär också en viss risk då en ägd bostad är en tillgång vars pris varierar. Särskilt unga hushåll och hushåll med låga inkomster och litet sparkapital påverkas av osäkerhet och löper större risk att drabbas om bostadspriser faller eller om bolåneräntorna ökar kraftigt eller vid inkomstbortfall. Samtidigt är möjligheten till bolån ett sätt att jämna ut konsumtionen över livscykeln.

Förändringar på bolånemarknaden påverkar direkt marknaden för ägda bostäder genom att bland annat inverka på prisutvecklingen, men också andra marknader. Bolånen och hushållens skuldsättning påverkar också den finansiella stabiliteten och hela Sveriges ekonomi.

Förändringar i bostadspriser påverkar i sin tur hushållens konsumtion på olika sätt. När bostadspriserna stiger, ökar hushållens förmögenhet. När hushållen på detta sätt blir rikare upplever de att utrymmet att konsumera ökar. Bostaden kan också fungera som säkerhet för lån, och om värdet på bostaden ökar blir det bli lättare för hushållen att låna och de kan låna till bättre villkor. Och tvärtom, när förmögenhet minskar blir det svårare att ta lån och till försämrade villkor<sup>3</sup>.

## Införande av tak för bolån

För drygt två år sedan, den första oktober 2010, trädde nya regler i kraft för bostadslån – det så kallade **bolånetaket**. Regelförändringen handlade om att nya lån, med bostaden som pant, inte bör överstiga 85 procent av bostadens marknadsvärde. Låntagaren måste därmed betala minst 15 procent av köpeskillingen i kontantinsats. Initiativtagare till bolånetaket var Finansinspektionen och syftet var att öka konsumentskyddet och motverka en osund utveckling på kreditmarknaden som de senaste åren inneburit kraftigt stigande belåningsgrader. Därtill hade rapporter från bl a Riksbanken, EU-kommissionen, OECD och IMF påtalat riskerna med den höga skuldsättningen bland svenska hushåll. Finansinspektionen upplevde även att bankerna hade börjat använda allt högre belåningsgrader i kampen om bolånekunder.

Det senaste decenniet har bostadspriserna stigit kraftigt. Samtidigt har bankernas utlåning till boende ökat och lånevillkoren blivit mer generösa. Det har också blivit vanligare med amorteringsfria lån. Andelen hushåll som väljer rörliga räntor har ökat. Allt fler hushåll har tagit allt högre lån och ett stort antal har en mycket hög belåningsgrad. Ju högre skuldsättningsnivå, desto mer sårbart är hushållet för såväl räntehöjningar som prisförändringar.

Den som inte har kontantinsats till 15 procent av bostadspriset kan fortfarande låna av banken, men då till en avsevärt högre ränta. Den del som överstiger 85 procent utgörs ofta av blancolån, det vill säga ett lån utan säkerhet med både högre räntor och kortare amorteringstid.

Många aktörer på bostadsmarknaden var kritiska till införandet av bolånetaket och menade att grundproblemet är skuldsättning och inte pantsättning. Det vill säga att det viktiga inte är hur stor den faktiska belåningsgraden är utan hur stora hushållens lån är.

Bolånetaket kompletterades med en frivillig överenskommelse mellan Sveriges storbanker om att bolån över 75 procent ska amorteras på den överskjutande delen.

Våren 2012 presenterade Finansinspektionen en utvärdering av den svenska bolånemarknaden efter bolånetaket baserat på en stickprovsundersökning över nya lån. Den visar att belåningsgraden 2011 för nya lån har minskat för första gången sedan 2002.

<sup>1</sup> Stockholms Handelskammare. 110 000 bostäder saknas i huvudstadsregionen.

<sup>2</sup> Finansinspektionen. Den svenska bolånemarknaden.

<sup>3</sup> Riksbankens utredning om risker på den svenska bostadsmarknaden 2011.

# Fastighetsmäklarna ser konsekvenser av bolånetaket

Hur har marknaden för villor och bostadsrätter påverkats av bolånetaket? Vi har frågat vår medlemskår (80 procent av Sveriges alla fastighetsmäklare) om hur de upplever bolånetaket två år efter att det infördes. Medlemsundersökningen om bolånetaket genomfördes i november 2012 och har besvarats av 1 211 av fastighetsmäklare.

**Resultatet visar entydigt att bolånetaket har haft en betydande påverkan på bostadsmarknaden. Åtta av tio fastighetsmäklare i Sverige, 80 procent, anser att bolånetaket haft stor inverkan och bidragit till längre förmedlingstider, restriktivare banker och en mer ryckig marknad. Det är 20 procent fler än när vi ställde samma fråga kort efter införandet.**

## Fler konsumenter får avslag på lån

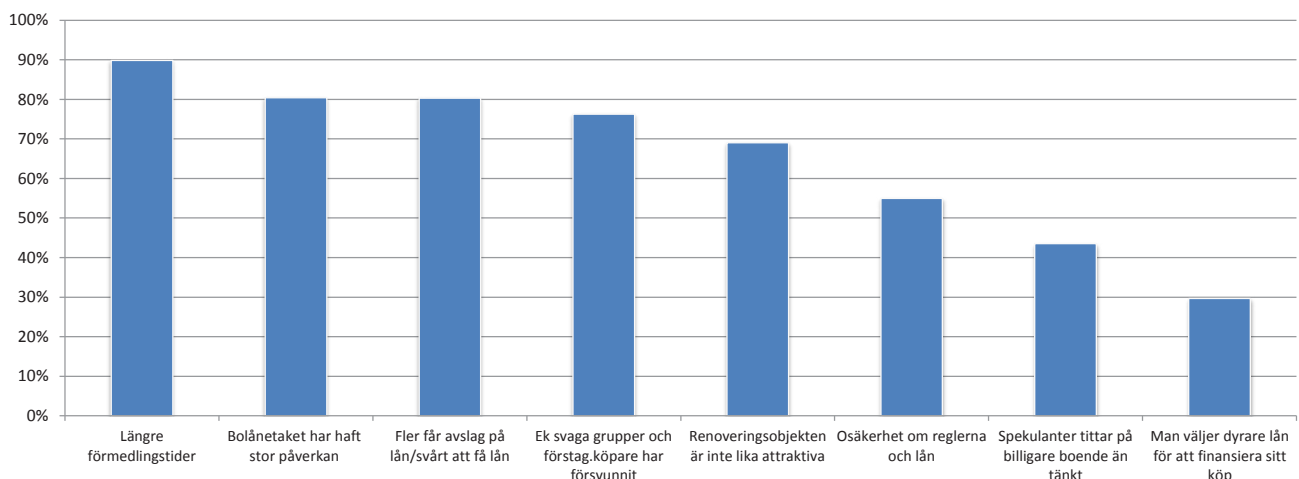
Störst effekt av bolånetaket märks på förmedlingstiderna, 90 procent av fastighetsmäklarna bedömer att bolånetaket har bidragit till att förlänga försäljningstiden.

Bolånetaket har också bidragit till att bankerna har blivit mer restriktiva. Enligt 80 procent av fastighetsmäklarna har det blivit vanligare att allt fler bostadsköpare får avslag på lån eller att det blivit svårare att få lån jämfört med tidigare. Nästan lika många bedömer att förstagångsköpare och ekonomiskt svaga grupper har försvunnit från marknaden. Vidare noterar 30 procent av mäklarna att bostadsköparen väljer dyrare lån för att finansiera sitt bostadsköp jämfört med tidigare.

En annan tydlig effekt av bolånetaket är att renoveringsobjekten har tappat i attraktivitet. Detta enligt 69 procent av landets fastighetsmäklare. Eftersom äldre bostadsägare i högre utsträckning bor kvar i bostäder med ökande underhållsbehov har köparen av en sådan bostad, efter bolånetaket, sämre möjligheter att få låna både till köpeskillingen och för att klara eventuella renoveringsbehov.

*En konsekvens av de nya reglerna är också att det blivit svårare att utöka sitt befintliga bostadslån, alltså att låna mer pengar med bostaden som säkerhet. Många hushåll har tidigare använt sig av denna möjlighet ifall de behöver renovera, om värmepannan i huset går sönder eller om man drabbas av andra oförutsedda utgifter.*

Diagram 1. På vilket sätt påverkar bolånetaket din marknad?



Källa: Mäklarsamfundets medlemsundersökning om bolånetaket.

## Regionalt – bolånetaket slår olika

Vår undersökning kan brytas ned på länsnivå, men i några av de mindre länen är det dock ett lågt antal svarande fastighetsmäklare.

Åtta av tio av Sveriges fastighetsmäklare upplever att bolånetaket haft stor inverkan på bostadsmarknaden och det finns stora variationer bland länen. I Västmanland upplever nästan samtliga mäklare, 95 procent, att taket har haft en stor inverkan. Följt av 93 procent i Dalarna och 92 procent i Jönköping och Blekinge. Lägst andel mäklare som påtalar detta återfinns i Norrbotten och Uppsala med 40 procent respektive 55 procent. I storstadslänen har bolånetaket haft en stor inverkan enligt 91 procent av Skånes mäklare och för 77 procent respektive 76 procent i Stockholm och Västra Götaland.

Samtliga fastighetsmäklare på Gotland, Västernorrland och Dalarna, 100 procent, anser att förmedlingstiderna blivit längre på grund av bolånetaket. Lägst andel återfinns i Uppsala med 64 procent, Norrbotten 67 procent och Västra Götaland 82 procent. I de två övriga storstadslänen uppgår andelen till 97 procent i Skåne och till 86 procent i Stockholm.

Att fler får avslag och har svårare att få lån bekräftas av samtliga svarande fastighetsmäklare på Gotland, följt av 95 procent i Västmanland och 89 procent i Jönköpings län. Avslagen är ett något mindre bekymmer i Norrbotten där andelen är lägst med 50 procent följt av Jämtland 64 procent och Kronoberg 70 procent. I de tre storstadslänen uppgår motsvarande andel till 87 procent i Skåne och vardera 77 procent i Stockholm och Västra Götaland.

Förstagångsköpare och ekonomiskt svaga grupper har fått det svårare och nästintill försvunnit från marknaden enligt 89 procent av fastighetsmäklarna i Jönköping, 88 procent i Blekinge och 87 procent i Östergötland. Bilden är inte lika alarmerande i Norrbotten och Uppsala där andelen uppgår till 57 procent vardera följt av Gävleborg med 62 procent. I storstadslänen upplever 80 procent av Skånemäklarna att förstagångsköpare nästintill försvunnit från marknaden jämfört med 77 procent i Västra Götaland och 68 procent i Stockholm.

## Banken ersätts av familj och vänner

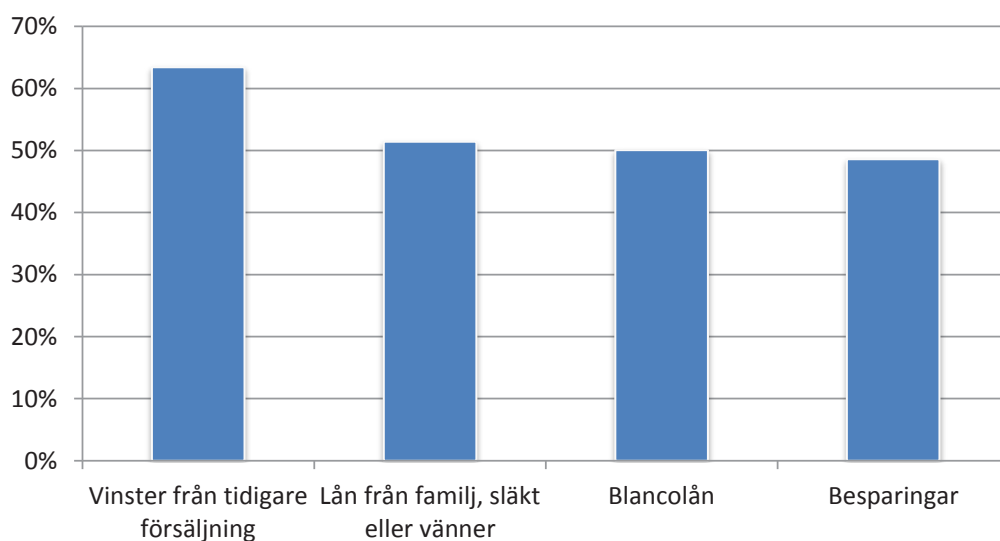
Kravet på en kontantinsats med minst 15 procent av köpeskillingen finansieras i hög grad av förväntad vinst från försäljning av annan bostad, enligt 63 procent av Sveriges fastighetsmäklare. Detta påverkar indirekt också förmedlingstiden, som har ökat de senaste två åren, eftersom banken ofta kräver försäljning av befintlig bostad innan lån beviljas för en ny.

även att det har blivit allt vanligare att köparen finansierar kontantinsatsen genom att förälder eller någon annan närstående går in med pant i en annan säkerhet, ofta ett hus eller bostadsrätt eller ett lån. Det uppger hälften av mäklarna.

Blancolån eller besparingar bedöms vara ungefär lika vanligt för att finansiera kontantinsatsen, det vill säga vardera 50 procent av svaren.

Efter att bolånetaket infördes upplever fastighetsmäklarna

Diagram 2. Vilka är de vanligaste sätten att finansiera kontantinsatsen på minst 15 procent?



Källa: Mäklarsamfundets medlemsundersökning om bolånetaket.

### Regionalt – kontantinsatsen finansieras olika

Att finansiera kontantinsatsen vid bostadsköp med vinster från en tidigare försäljning är mest vanlig i Stockholm med 82 procent, Örebro 80 procent samt Uppsala och Västerbotten med vardera 76 procent. Enligt mäklarkåren är det mindre vanligt i Gävleborg och Dalarna med vardera 40 procent och Kalmar 43 procent. I Skåne och Västra Götaland uppper 65 procent av mäklarna att det är vanligt att vinst från en försäljning betalar kontantinsatsen.

Att köparen får hjälp till kontantinsatsen från familj, släkt eller vänner är mer framträdande på Gotland enligt 76 procent av fastighetsmäklarna följt av 68 procent i Örebro och 65 procent i Jönköping. Det är mindre vanligt i Gävleborg, 31 procent av mäklarna följt av 33 procent i Norrbotten och 35 procent i Värmland. I storstadslänen är lån från familj och vänner ett vanligt alternativ enligt 60 procent av Skånemäklarna följt av 59 procent i Stockholm och 53 procent i Västra Götaland.

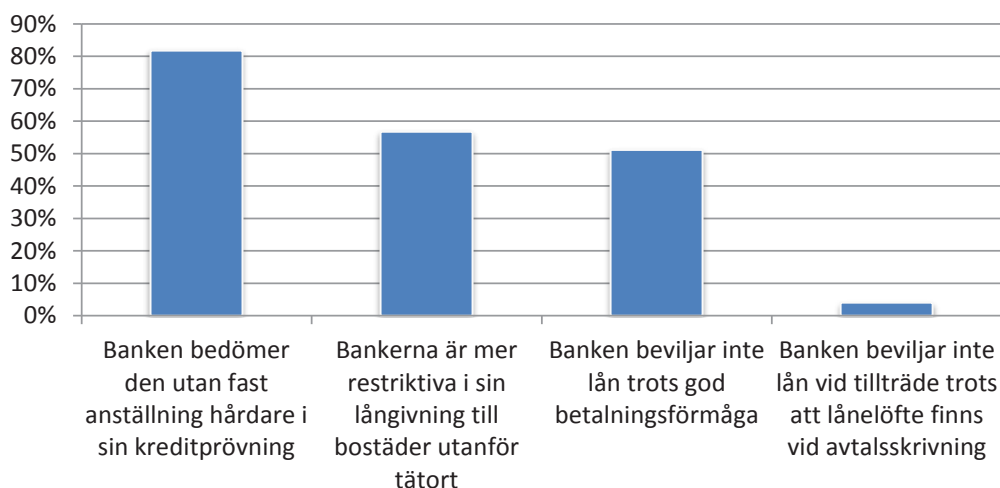
Blancolånen har en betydande regional spridning som finansieringskälla till kontantinsatsen. I Norrbotten är det vanligt med blancolån enligt 83 procent av fastighetsmäklarna, i Gävleborg 74 procent och Värmland 68 procent. Det korrelerar väl med att det också är de län där köparen tycks ha det svårare att få lån från familj och närstående. I Jämtland är det mindre vanligt med blancolån, enbart 14 procent, följt av Gotland 29 procent och Uppsala 35 procent. I storstadslänen uppper 44 procent av Skånes mäklare att blancolånen är vanliga jämfört med 37 procent i Västra Götaland och 38 procent i Stockholm.

### Bankerna har blivit hårdare

Bankens krav på bolånetagaren har ökat. 51 procent av Sveriges fastighetsmäklare upplever att banken inte beviljar lån trots god betalningsförmåga och att den som saknar fast anställning bedöms hårdare i sin kreditprövning, 82 procent. En kontantinsats på 15 procent upplevs vara förutsättning för att få lån.

Banken gör också en mer restriktiv kreditprövning för belåning av bostäder utanför tätorter, enligt 57 procent. Detta styrks av vår Mäklarinsikt för tredje kvartalet 2012 där bankernas restriktiva hållning bedömdes vara den faktor som har störst påverkan på bostadsmarknaden och att det särskilt blivit svårare för konsumenterna att få finansiering till en bostad på landsbygden än till en bostad som ligger mer centralt.

Diagram 3. Kraven från bankerna har ökat och det får konsekvenser för bolånetagarna



Källa: Mäklarsamfundets medlemsundersökning om bolånetaket.



### Regionalt – bankerna agerar olika

Att banken inte beviljar lån trots god betalningsförmåga, upplevs som störst problem i Västmanland, där 79 procent av mäklarna anger det. Därefter följer Gävleborg med 74 procent och 70 procent i Jönköping. I Dalarna är detta bekymmer minst med 17 procent av mäklarna, Dalarna 27 procent och Uppsala 36 procent. I storstadslänen uppgår motsvarande andel till 61 procent i Stockholm, 59 procent i Skåne och 48 procent i Västra Götaland.

Banken bedömer en individ utan fast anställning hårdare i sin kreditprövning enligt 82 procent av landets mäklare. Högst andel uppvisar Blekinge med 96 procent, Dalarna 93 procent samt Halland och Jönköping 89 procent. Lägst andel återfinns i Jämtland med 64 procent, Norrbotten 67 procent och Uppsala och Västerbotten med vardera 71 procent. I storstadslänen uppgår andelen till 83 procent i Västra Götaland och Skåne samt till 82 procent i Stockholm.

På Gotland återfinns den största andelen fastighetsmäklare som upplever att bankerna har blivit mer restriktiva i sin långivning till bostäder utanför tätort, 82 procent, följt av 71 procent i Östergötland och 70 procent i Jönköping. I Norrbotten är färre mäklare av den uppfattningen, 33 procent följt av Stockholm 35 procent och Uppsala 40 procent. I de två övriga storstadslänen uppgår motsvarande andel till 55 procent i Skåne och till 49 procent i Västra Götaland.

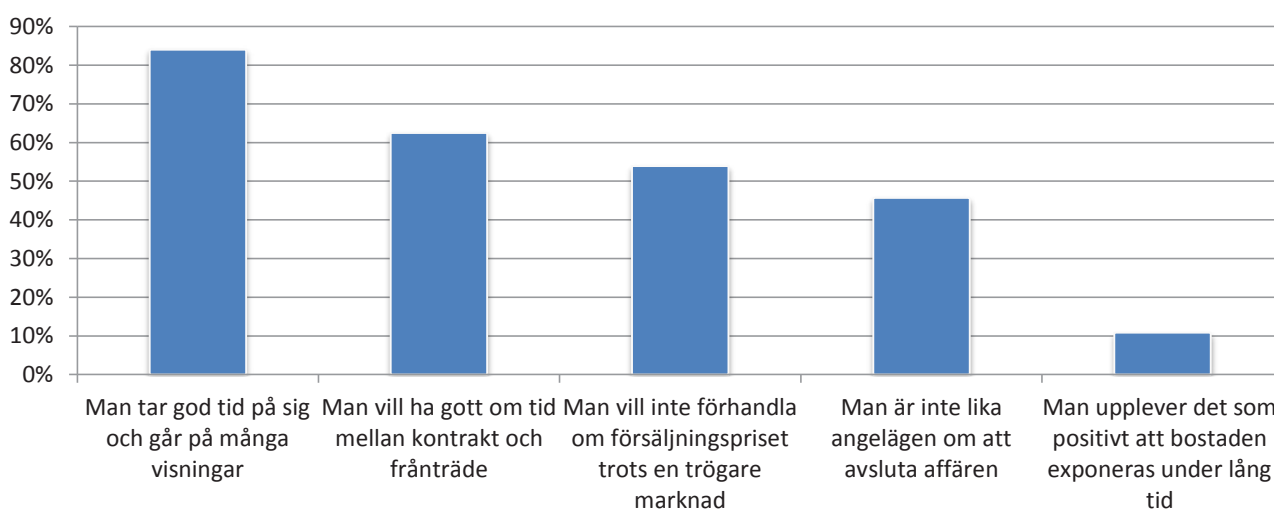
### Det tar längre tid att göra affär

Bankernas krav påverkar konsumenternas beteende. Den säljare som inte redan har köpt sin nästa bostad, vilket endast 44 procent har enligt en bedömning i Mäklarinsikt som presenterades under hösten, vill ha gott om tid på sig mellan försäljning och flytt. Bankernas förändrade krav innebär att många säljare börjar leta efter sitt nästa hem först när den nuvarande bostaden är såld. Eftersom man inte köpt en ny bostad ännu kan man vara uthållig och avvakta med försäljning. Många bor således hellre kvar

än säljer till ett lägre pris än man tänkt sig. Även om man tar längre tid på sig att sälja och leta ny bostad kan det plötsligt gå mycket fort om flera konsumenter som sålt intresserar sig för ett och samma objekt. Sålunda en ryckig och oförutsägbar marknad.

Vad säljaren däremot inte tycker om är att ha många visningar och låta sitt hem exponeras under en lång tid, endast elva procent av mäklarna menar att säljaren tycker att det är positivt.

Diagram 4. Hur upplever du att säljare som inte har köpt något nytt boende agerar i säljprocessen (jämför med tiden före bolånetaket)?

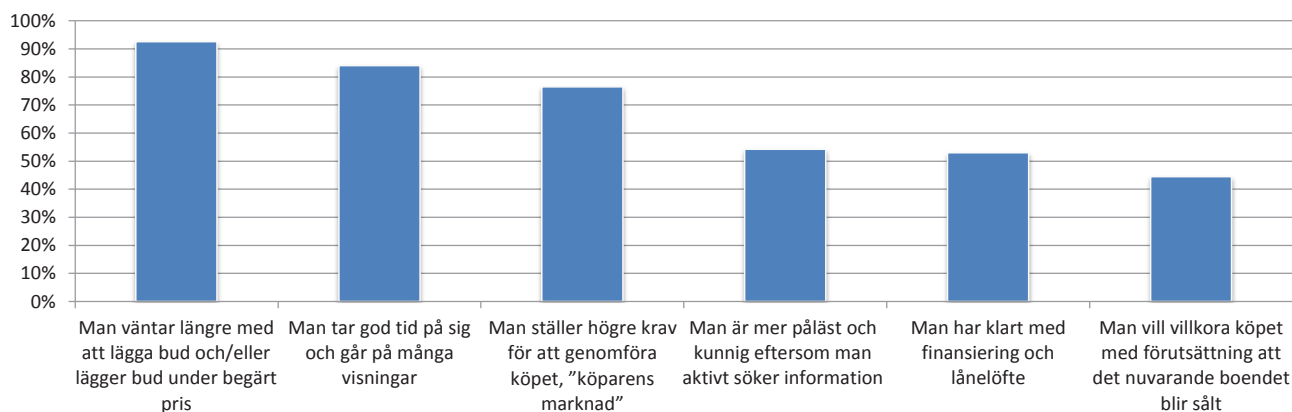


Källa: Mäklarsamfundets medlemsundersökning om bolånetaket.

Köparen tycker i regel att det är bra att tempot vid bostadsköp har dämpats. 84 procent av mäklarna upplever att köparen vill gå på många visningar och ta god tid på sig. Allt fler av dagens köpare är pålästa, har lånelöftet klart och något fler än före bolånetaketets införande vill ha med villkoret att den egna bostaden är såld vid tillträde i kontraktet. Vad köparen framför allt gör enligt landets fastighetsmäklare är att vänta länge med att lägga bud

och gärna börja under begärt pris. Hela 93 procent svarar att man gör så idag, 77 procent menar att köparen ställer generellt högre krav för att genomföra köpet. Till Mäklarsamfundets kundombudsman kan man vända sig för att få information och vägledning om sådant som rör köp- och försäljning av bostäder. I vår Konsumentinsikt, en rapport som bygger på bostadskonsumenter egna frågor, finns information om detta.

Diagram 5. Hur upplever du att dina köpare agerar på dagens trögare marknad (jämför med tiden före bolånetaket)?



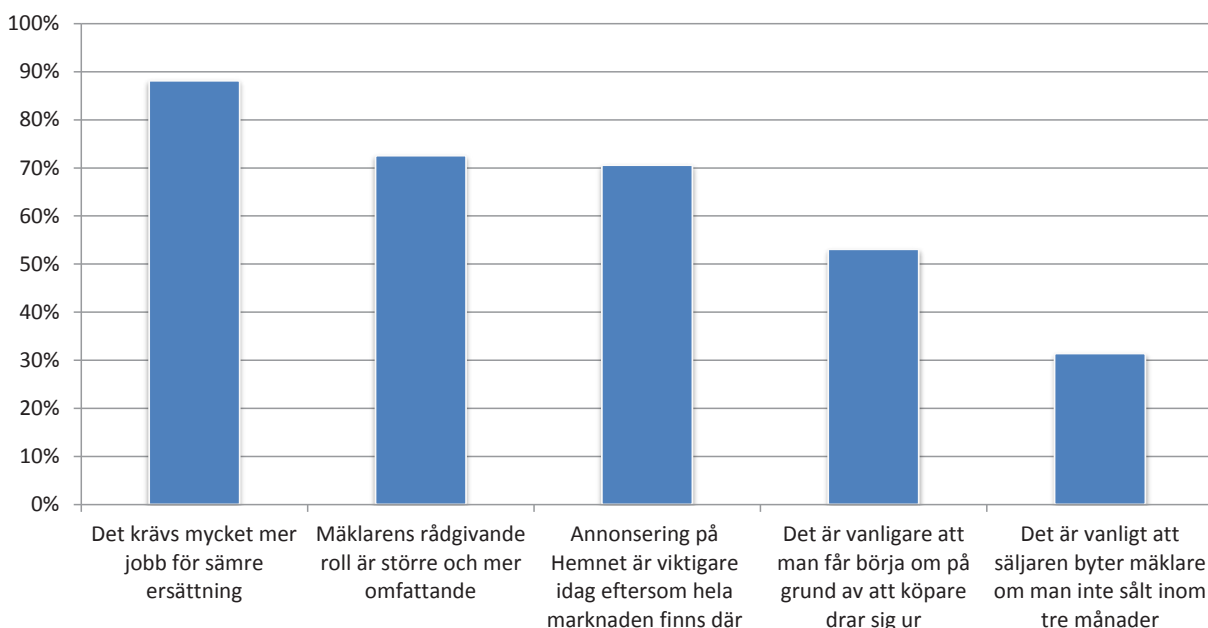
Källa: Mäklarsamfundets medlemsundersökning om bolånetaket.

### Nya förutsättningar för fastighetsmäklarna

88 procent av landets fastighetsmäklare svarar att det krävs mer jobb idag att göra affärer, jämfört med för två år sedan, till oförändrad eller lägre ersättning. Det ställs dessutom högre krav på mäklaren som rådgivare enligt 73 procent. Osäkerheten om affären har ökat. Det kan hända

att köpare drar sig ur eller inte står fast vid sina bud och arbetet får börja om igen. Att ha lånelöfte klart har blivit viktigare. Att byta mäklare om bostaden inte är såld inom tre månader är inte mer vanligt förekommande idag menar 33 procent vilket ungefär lika många menar att det är, 31 procent.

Diagram 6. Hur har dagens trögare marknad påverkat ditt arbete som fastighetsmäklare (jämför med tiden före bolånetaket)?



Källa: Mäklarsamfundets medlemsundersökning om bolånetaket.

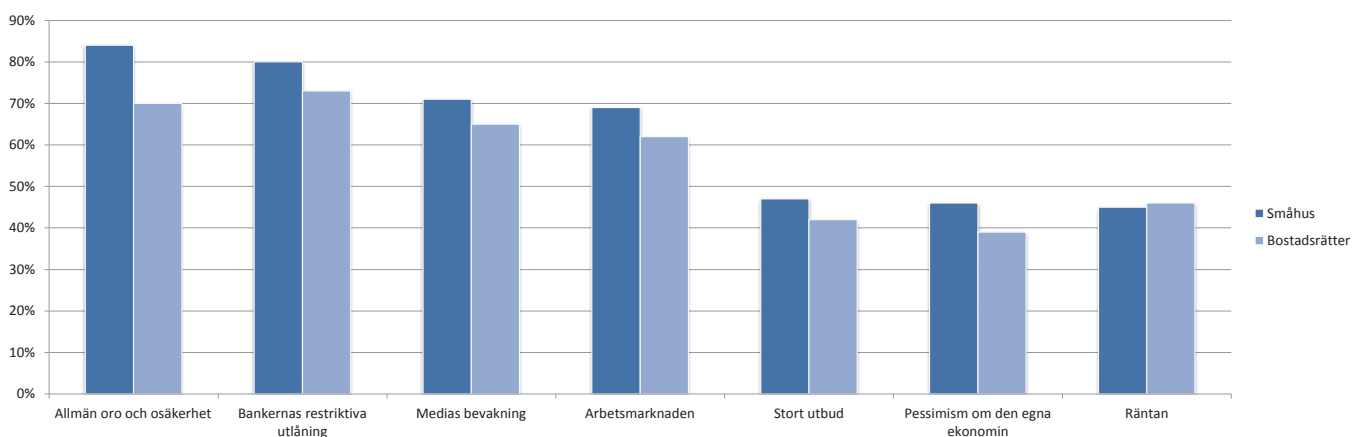
### Växande oro och osäkerhet om arbetsmarknaden

I vår senaste Mäklarinsikt från december 2012 bedömer Sveriges fastighetsmäklare att bostadsmarknaden blir stabil under årets första kvartal och prisutvecklingen oförändrad.

Samtidigt ökar andelen fastighetsmäklare som hyser en ökad oro över bostadsmarknaden jämfört med föregående kvartal. En försämrad konjunktur och växande osäkerhet kring utvecklingen på arbetsmarknaden har satt avtryck på bostadsmarknaden. Prisutvecklingen har dock fortsatt vara stabil. Tre av fyra fastighetsmäklare anser att bankernas restriktiva utlåning påverkar marknaden.

Andelen fastighetsmäklare som bedömer att marknaden påverkas av allmän oro och osäkerhet har ökat mellan det tredje och fjärde kvartalet, från 72 procent till 84 procent för småhusmarknaden. Och motsvarande för bostadsrättsmarknaden är en ökning från 57 procent till 70 procent. Andelen som uppger att arbetsmarknadsläget påverkar marknaden ökade också, från 56 procent till 69 procent för småhusmarknaden och från 49 procent till 62 procent för bostadsrätterna. Överlag bedöms småhusen vara något mer känsliga för konjunkturläget och arbetsmarknaden än bostadsrätterna.

Diagram 7. Bortsett från bolånetaket, vad påverkar din marknad?



Källa: Mäklarinsikt 2012:4.

# Bolånetaket ger avtryck

Det finns flera områden som påverkas, direkt eller indirekt, av bolånetaket. Det gäller bland annat den enskilde konsumentens möjlighet att komma in på bostadsmarknaden, hur nyproduktionen av bostäder påverkas, hushållens be-

talningsförmåga och skuldsättning liksom bankernas roll.

I detta kapitel belyses kort några av de områden som vi bedömer att bolånetaket har påverkat på ett eller annat sätt.

## Hur stor kontantinsats kräver bolånetaket?

### Småhus

En genomsnittlig villa i Sverige 2012 kostar 2 218 000 kronor enligt Mäklarstatistik. En kontantinsats på 15 procent motsvarar då cirka 333 000 kronor. Dyrast är villan i Stockholms län där snittpriset ligger på 3 844 000 kronor, vilket motsvarar minst 580 000 kronor i kontantinsats. I Västernorrland kostar villan minst, 1 106 000 kronor, och det kräver minst 166 000 kronor i kontantinsats.

*Sedan tillkommer kostnader för lagfart och pantbrev samt ofta reavinstskatt på en eventuell försäljning av annan bostad.*

### Bostadsrätt

Priset för en genomsnittlig bostadsrätt i Sverige 2012 ligger på 1 557 000 kronor och kräver en kontantinsats på lägst 235 000 kronor. Men spridningen i riket är stor. I Stockholms län ligger genomsnittspriset på 2 229 000 kronor och kräver en kontantinsats på minst 335 000 kronor. Det kan jämföras med ett försäljningspris på 506 000 kronor i Västernorrland och en kontantinsats på minst 76 000 kronor.

*Sedan tillkommer ofta kostnader för reavinstskatt på en eventuell försäljning av annan bostad.*

### Hur finansieras kontantinsatsen?

24 procent av bostadskonsumenter lånar av familj eller tar ett blacolån, 54 procent använder eget sparkapital och 36 procent räknar med vinst på försäljning av annan bostad. Detta enligt en TNS Sifo-undersökning som vi låtit göra tillsammans med Skanska, juni 2012.

*I undersökningen ingick 1 300 personer som köpt bostad den senaste tolv månadersperioden eller står inför ett köp inom det närmaste året.*

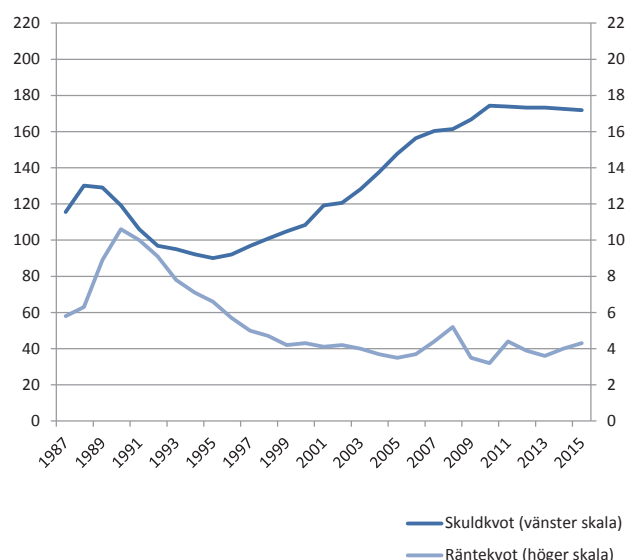
## Utlåningen fortsätter att öka men i dämpad takt

Hushållens lån från monetära finansinstitut ökade i december till 2 764 miljarder kronor. Det är en ökning med 115 miljarder kronor jämfört med december 2011. Ökningen förklaras främst av bostadslånen som stod för 97 miljarder kronor, en ökning till 2 223 miljarder och årlig tillväxttakt på 4,6 procent. Bostadslånen motsvarar 80 procent av hushållens lån<sup>4</sup>.

I december 2012 fortsatte ut- och inlåningsräntan att sjunka och den genomsnittliga räntan på nya avtal på bolån uppgick till 3,14 procent jämfört med 3,20 procent i november.

Till följd av det låga ränteläget är hushållens räntekvot, ränteutgifter i förhållande till disponibel inkomst, historiskt låg. Samtidigt ligger hushållens skulder i förhållande till den disponibla inkomsten, skuldkvoten, på en mycket hög nivå, drygt 170 procent jämfört med en kvot under 100 procent i mitten av 90-talet.

Diagram 8. Hushållens skulder och ränteutgifter efter skatt i procent av disponibel inkomst, 1987–2012 och Riksbankens prognos till 2014



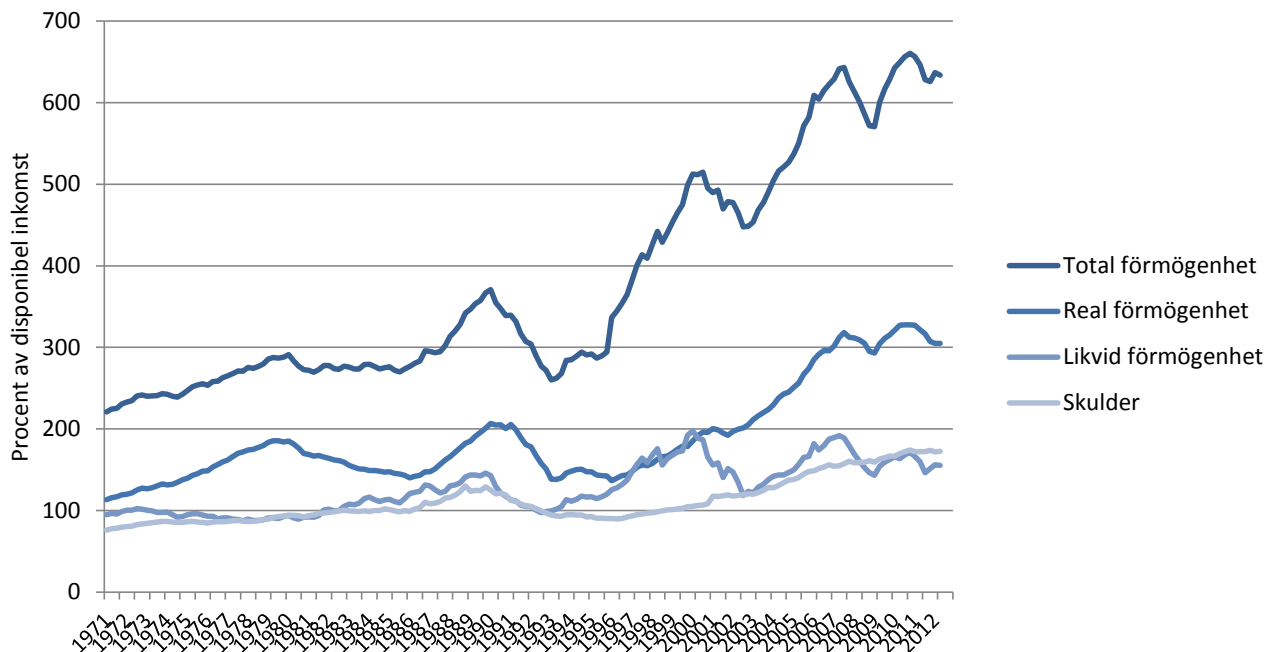
Källa: Riksbanken

<sup>4</sup> SCB. Finansmarknadsstatistik.

Olika nyckeltal ger till viss del olika signaler om situationen hos hushållen. Samtidigt som skuldkvoten är hög har hushållen en historiskt stor förmögenhet. Dock måste man ha i åtanke att både tillgångar och skulder är mycket ojämnt fördelade bland hushållen. Exempelvis saknar cirka

25 procent av alla bostadsägare bostadslån enligt Riksbanken. Lite längre fram, i diagram 11 kommer vi att se att de nya bolåntagarna tar lån som överstiger den disponibla inkomsten flera gånger om.

Diagram 9. Hushållens tillgångar och skulder i procent av disponibel inkomst

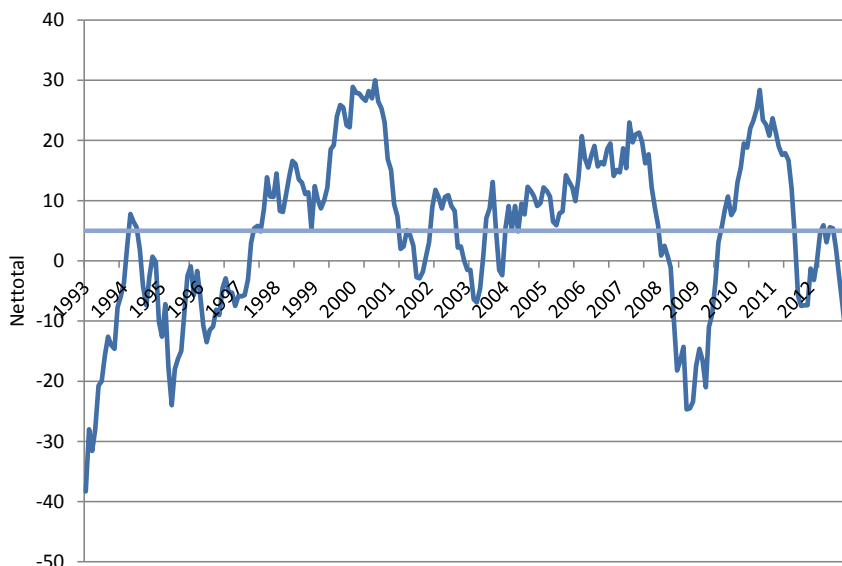


Källa: Riksbanken.

Konjunkturförsvagningen som skedde under 2012 väntas fortsätta och bli mer tydlig under innevarande år och påverka arbetsmarknaden negativt. Varslen på arbetsmarknaden har ökat och både företag och hushåll har blivit mer återhållsamma i sin bedömning av 2013. Det oroar och kan komma att påverka såväl utbud som efterfrågan på bostäder liksom hushållens privata ekonomi och inte minst rörligheten på bostadsmarknaden.

I december 2012 sjönk hushållens konfidensindikator (CCI) med närmare fem enheter i, från -7,3 till -12,2. Indikatorn ligger nu drygt 17 enheter under det historiska genomsnittet, vilket indikerar att hushållens syn på ekonomin är avsevärt mer negativ än normalt. Samtidigt visar olika boindikatorer, från bland annat SEB och Swedbank, att synen på bostadsmarknaden håller sig relativt stark.

Diagram 10. Hushållens förtroendeindikator (CCI), netttotal säsongrensad 1993–2012  
Heldragen linje är historiskt genomsnitt



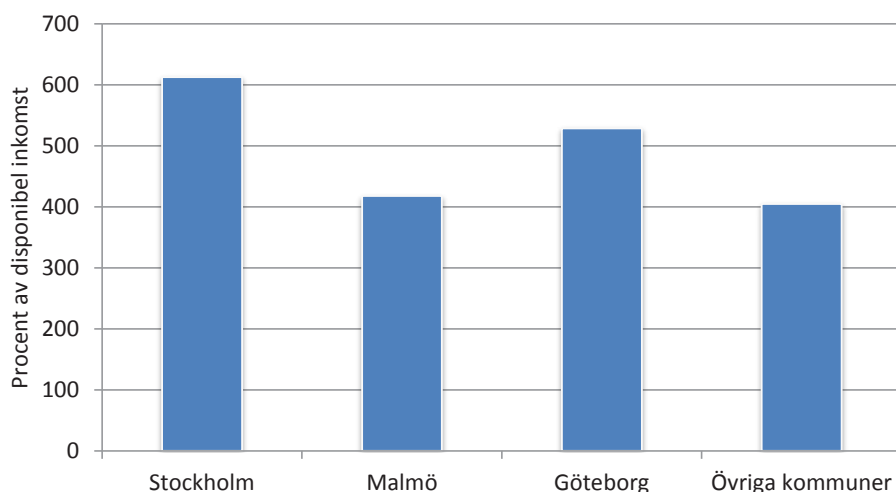
Källa: Konjunkturinstitutet.

## Hushållens belåningsgrad sjunker och amorteringarna ökar

Hushållens samlade belåningsgrad har sjunkit sedan bolånetaket infördes. Mellan 2002 och 2010 ökade den genomsnittliga belåningsgraden på nya lån, från 59 procent till 71 procent. I Finansinspektionens stickprovsundersökning våren 2012 sjönk den för första gången på tio år till 69 procent 2011.

Samtidigt är de nya bolånetagarnas skulder flera gånger högre än den disponibla inkomsten. I Stockholm är de nya bolånen sex gånger högre än den disponibla inkomsten att jämföra med fyra gånger högre i övriga kommuner (när Stockholm, Malmö och Göteborg exkluderas).

Diagram 11. Nya bolånetagares skulder, procent av disponibel inkomst, 2011



Källa: Riksbanken.

Enligt Riksbanken är 58 procent av de nya lånen amorteringsfria och var femte lån har en amorteringstid på över 50 år, följt av elva procent som har en löptid på mellan 10 år och 30 år.

Tabell 1. Amorteringstider för nya bolånetagare, första halvåret 2012

Löptid	Andel låntagare, procent
0 – 10 år	3
10 – 30 år	12
30 – 40 år	4
40 – 50 år	4
> 50 år	21
Amorteringsfritt	58

Källa: Riksbanken.

Samtidigt som räntorna i Sverige är låga och trenden nedåtriktad så stiger bolånekundernas bolånekostnader för andra året i rad, enligt TNS Sifo bolånemonitor om bolånemarknaden som presenterades i november 2012<sup>5</sup>.

<sup>5</sup>TNS Sifo, 3 000 intervjuer med bolånekunder som genomfördes under hösten och presenterades den 9 november 2012.

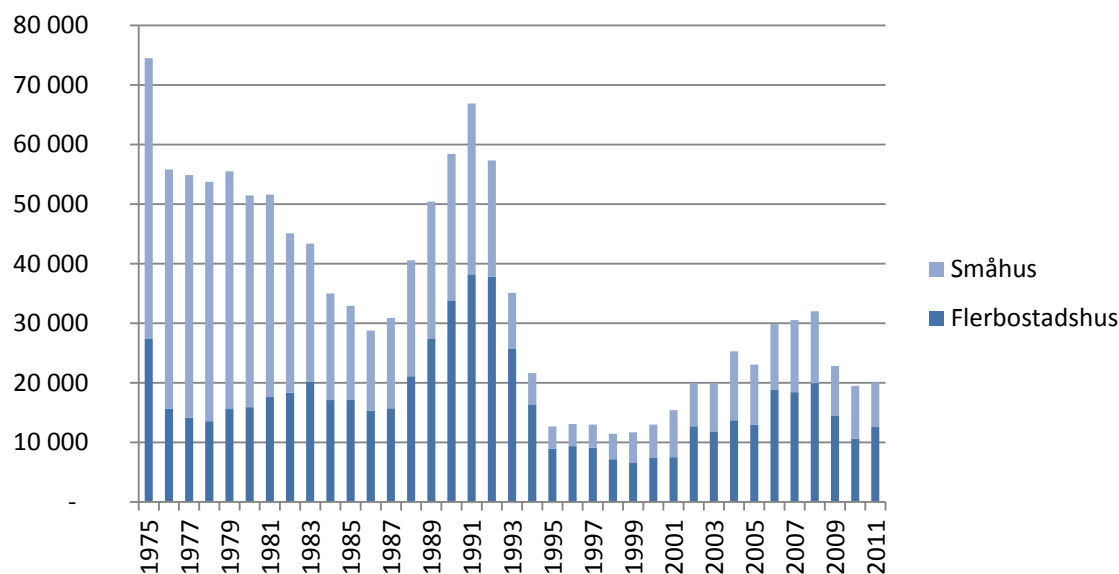
Det senaste året ökade hushållens utgifter för bolån med 14 procent och med drygt 30 procent på två år. I Stockholms län, där bolånekostnaderna är högst, ökade de med 17 procent på ett år och 43 procent på två år. Detta trots att både reporäntan och bankernas upplåningskostnader har sjunkit. Bolånetaket och blancolån framförs som några av orsakerna, men även faktorer som att hushållen lånar mer, att fler väljer fasta räntor och att allt fler amorterar lyfts fram.

Andelen som amorterar sina bolån ökar något i undersökningen mellan 2011 och 2012, från 63 procent till 65 procent. Bland förstagångsköpare har andelen som amorterar samtidigt ökat från 55 till 60 procent, enligt TNS Sifo.

### Bostadsbyggandet sjunker till låga nivåer

Vi har problem med att det byggs alldeles för lite i Sverige. Under de senaste tjugo åren har vi byggt hälften så många bostäder per invånare som våra nordiska grannländer. Under 2011 färdigställdes endast 20 064 nya bostäder i hela Sverige<sup>6</sup>. Det är på tok för lite och understiger till och med det årliga behov som efterfrågas i Stockholms län, enbart utifrån länets snabba årliga befolkningstillväxt på nära 40 000 nya invånare. Bostadsmarknadsindex, BMI, som Mäklarsamfundet tagit fram tillsammans med Sveriges Byggindustrier är ett intressant mått som understryker det låga byggandets inverkan på rörligheten på bostadsmarknaden under de senaste åren.

Diagram 12. Antalet färdigställda bostäder i Sverige uppdelat på småhus och flerbostadshus, 1975–2011



Källa: SCB.

Byggandet av ettor (rum, rum med kokvrå, ett rum och kök), som framför allt ungdomar efterfrågar ligger på rekordlåg nivå. År 2011 färdigställdes endast 1 772 ettor i Sverige. Det är den lägsta nivån på 23 år. Även nyproduktionen av studentbostäder är nästintill obefintlig, endast 134 stycken.

Utfallet över färdigställda bostäder 2012 väntas bli ännu sämre än 2011. Det började byggas cirka 14 700 bostäder

under de tre första kvartalen enligt preliminära siffror från SCB. Det är en minskning med 28 procent jämfört med samma period i fjol då 20 454 nya bostäder påbörjades.

Svagast utveckling uppvisar nybyggnationen av småhus som bromsade in med hela 45 procent jämfört med samma period föregående år, en minskning från cirka 6 400 småhus till 3 500 småhus.

Tabell 2. Förändring i antal bostadslägenheter som påbörjats kvartal 1–3, 2012, jämfört med samma period 2011

	Alla bostäder	Småhus	Bostadsrätter
Riket totalt	-28 procent	-45 procent	-20 procent
Storstadsområdena	-25 procent	-49 procent	-17 procent
Övriga riket	-32 procent	-42 procent	-25 procent

Källa: SCB.

<sup>6</sup>För att underlätta jämförelsen mellan åren har SCB räknat upp siffrorna för 2012 med 16 procent, vilket är den genomsnittliga eftersläpningen i rapporteringen de senaste åren. Det är också stor skillnad mellan påbörjade lägenheter och färdigställda.

Raset i antalet påbörjade småhus överensstämmar väl med signalerna om bistra tider från Sveriges småhusindustri. Branschorganisationen Trä- och Möbelföretagen har frågat småhustillverkarna om det enskilt största hindret för att bygga nytt. Åtta av tio anger bolånetaket.

### Priset på ettorna steg med 14 procent

Under 2012 ökade priserna på bostadsrätter i Sverige med åtta procent (snittpris 1 557 tkr) enligt Mäklarstatistik. Spridningen på länsnivå varierar med en prisökning med sex procent i Stor Stockholm, tio procent i Stor Göteborg och en procent i Stor Malmö. I Värmlands län ökade bostadsrättspriserna med hela 18 procent samtidigt som de sjönk med 15 procent i Kalmar län och tio procent i Jämtlands län.

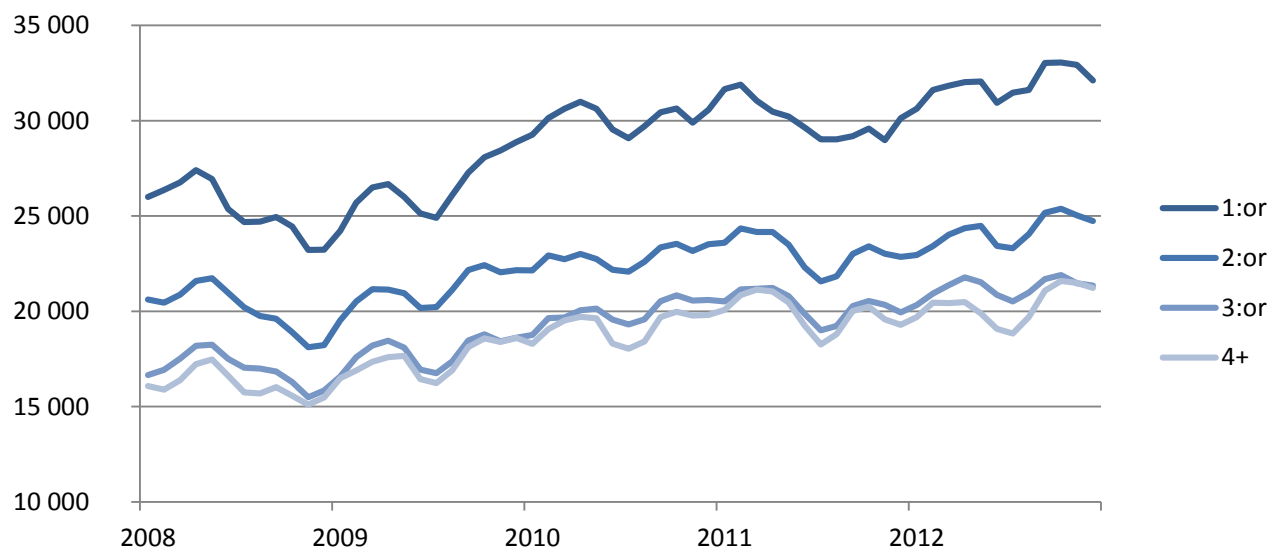
Villorna har haft en mer försiktig prisutveckling med två procent jämfört med 2011 (snittpris 2 218 tkr). Priserna i Stor Stockholm ökade med tre procent och i Stor Göteborg fyra procent samtidigt som de minskade med två procent i Stor Malmö. Störst ökning bland länen uppvisar Värmland med sex procent följt av Uppsala län och Jönköpings län.

Västerbotten minskade med två procent och Västmanland med en procent.

Trots ett stort utbud av bostäder, långa försäljningstider, bolånetak och negativa konjunktursignaler har inte priserna på bostäder sjunkit som många förutspådde. Många bedömare förutsåg ett boprisfall under 2012. Priserna har istället ökat något och det är bostadsrättsetterna som har ökat allra mest, med 14 procent.

Även detta går lite på tvärs med vad många förutspådde skulle bli en konsekvens av bolånetaket. Detta då små ettor, ofta instegsbostäder, i regel köps av unga personer på väg in i eget boende. Men samtidigt säger statistiken inget om köparens ålder. Därtill har det byggts rekordfå ettor de senaste åren vilket bidrar till att driva upp priserna. Enligt Mäklarinsikt 2012:3 är 70 procent av förstagångsköparna under 26 år. En förklaring till att denna siffra är hög ligger sannolikt i att det många gånger saknas andra alternativ. Detta är särskilt tydligt i storstäderna och i orter med universitet och högskolor.

Diagram 13. Prisutvecklingen på bostadsrätter efter storlek, 2008–2012



Källa: Mäklarstatistik.



En närmare titt på ettornas snittpriser per kvadratmeter i Sveriges tio största kommuner visar på stora skillnader. I Stockholm ligger det genomsnittliga priset på 55 167 kronor kvm jämfört med 10 344 kronor i Norrköping. Sam-

tidigt blir bilden en annan om vi tittar på den indexerade prisutvecklingen mellan 2005 och 2012. Då har ettorna haft snabbast prisökning i Norrköping följt av Linköping och Örebro.

Tabell 3. Prisutveckling av ettor i Sveriges tio största kommuner, i kr per kvm och indexerad prisutveckling

Kommun	Snittpris 2012 kr/kvm	Indexutveckling 2005–2012
Stockholm	55 167	156 (8)
Uppsala	38 207	200 (4)
Göteborg	33 406	161 (7)
Linköping	20 158	237 (2)
Malmö	19 531	152 (9)
Jönköping	18 101	200 (4)
Örebro	17 058	217 (3)
Helsingborg	14 883	107 (10)
Västerås	11 708	175 (6)
Norrköping	10 344	281 (1)

### Unga vuxna drabbas hårdast

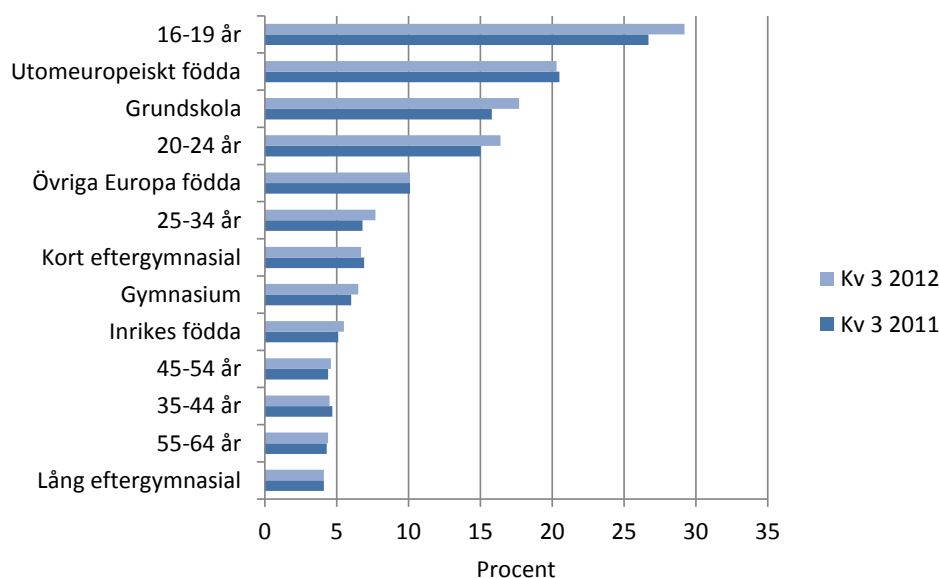
Sveriges unga vuxna, i åldersgruppen 20-27 år, har det inte lätt på dagens bostadsmarknad. Andelen som bor i egen bostad har minskat med tio procentenheter mellan 1997 och 2011, från 62 procent till 52 procent, enligt Hyresgästföreningen<sup>7</sup>. Enligt deras undersökning bor 28 procent av de unga vuxna i hyresrätt, 16 procent i bostadsrätt och åtta procent bor i eget hus. Andelen unga vuxna som bor kvar hemma hos sina föräldrar har ökat påtagligt sedan 1997, från 15 procent till 22 procent. I Stockholms län bor så många som 26 procent kvar hemma på grund av svårigheter att få tag på en bostad.

Bostadsbristen riskerar också att förvärras de kommande åren när 90-talisterna, den största ungdomskullen sedan 40-talisterna, ska lämna föräldrahemmet. Tidigare befolk-

ningspucklar har mötts med ett ökat byggande vilket inte är fallet de senaste åren. En akut bostadsbrist hotar när fler ungdomar än normalt ska flytta hemifrån de närmaste åren. I år, 2013, kommer det att finnas 150 000 fler 20–25 åringar i Sverige jämfört med år 2000.

Den stora bristen på bostäder försvårar tillsammans med en hög ungdomsarbetslöshet ytterligare för unga, studenter och grupper med låga inkomster att komma in på bostadsmarknaden. Det är nästintill omöjligt att få tag på en hyresrätt eller en studentbostad i flera av våra storstäder. Det som tidigare oftast var första steget in på marknaden. Och utan tillräckligt sparkapital eller uppbackning från föräldrar är det idag nästintill omöjligt att kunna köpa en bostad. Det kan lätt bli ett moment 22 då ett jobb kan vara en förutsättning för att få tag på en bostad och en bostad en förutsättning för att kunna flytta till ett jobb.

Diagram 14. Arbetslöshet efter olika grupper kvartal 3, 2012. Procent.



Källa: SCB.

<sup>7</sup> Hyresgästföreningen undersöker vartannat år de ungas boende. Under våren 2013 presenteras en ny rapport.

I Finansinspektionens stickprovsundersökning över nya bolånetagare har unga låntagare (16–25 år) ökat från två procent 2009 till åtta procent 2011. Det stödjer deras resonemang om att bolånetaket inte stängt ute de yngre åldersgrupperna. Men det är inte hela sanningen, utan också avhängigt den stora bostadsbristen som gör att fler unga saknar alternativ till att köpa en egen bostad eftersom det saknas lediga och tillgängliga hyreslägenheter och studentbostäder. Valet står mellan en hög boendekostnad eller att hamna utanför bostadsmarknaden.

**Den negativa effekten av bolånetaket upplevs starkast i den yngsta åldersgruppen, 75 procent bland 18–34 år, och svagast i den äldre åldersgruppen, 37 procent bland 56–79 år.** Detta enligt den TNS Sifo-undersökning som vi låtit göra juni 2012<sup>8</sup>. Utmaningen för yngre att etablera sig på bostadsmarknaden har ökat och gruppen med låga inkomster, 19 000–24 000 kronor i månaden, upplever starkast påverkan av bolånetaket, 80 procent, av samtliga inkomstklasser.

Detta är olyckligt för såväl enskilda individer som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden som för näringslivets kompetensförsörjning.

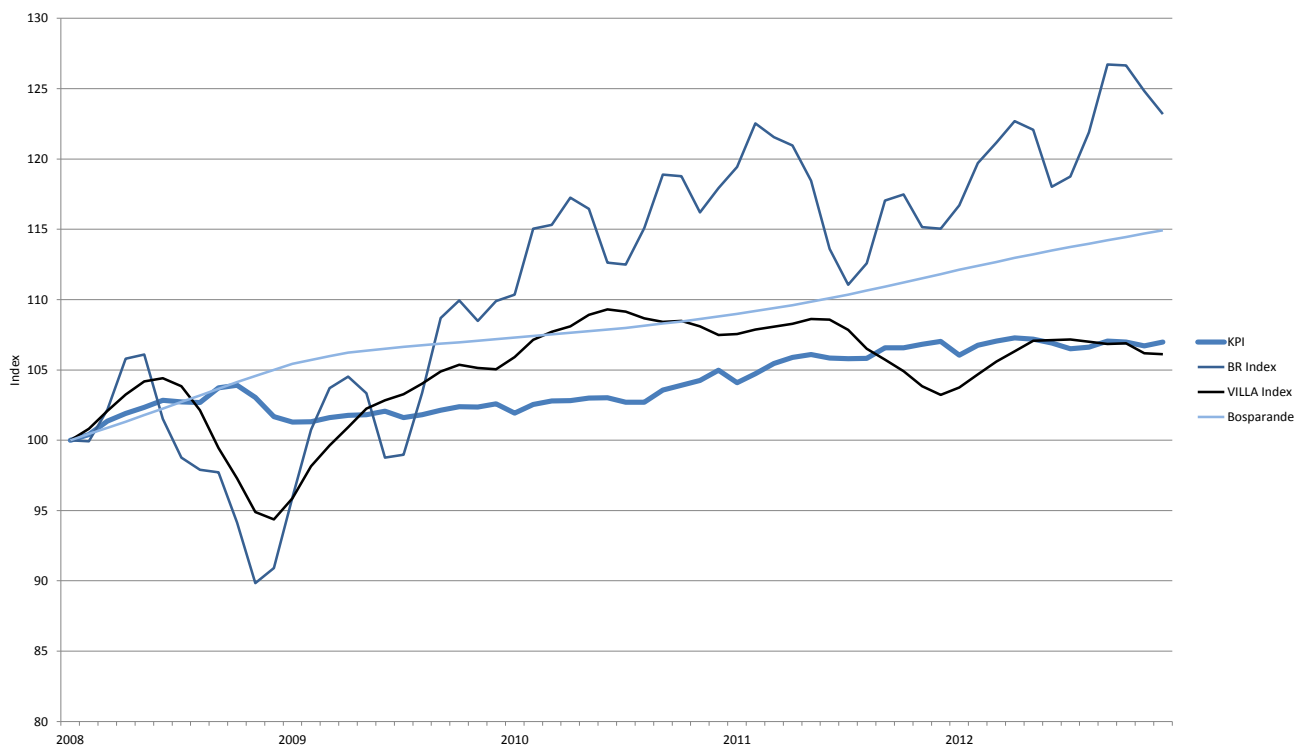
### Kontantinsats kräver besparingar

Det behövs idag allt större kapital och besparingar för att köpa en egen bostad och allt större egen insats för att kunna få låna. Därför är det klokt att börja spara till en bostad i tid och spara långsiktigt. I en tidigare rapport från Mäklarsamfundet visade vi att behovet av besparingar vis-

serligen varierar men att det krävs ett långvarigt sparande för att få ihop till kontantinsatsen oavsett var i landet du köper din bostad. En viktig åtgärd för att underlätta ungdomars inträde på den ägda bostadsmarknaden är att se över olika former för bosparande. Idag erbjuder många bostadsbolag, tillsammans med bankerna, olika sparformer där man kan samla poäng som ökar chanserna att få köpa bostad i företagets nya bostadsprojekt. Detta sparande tenderar dock att knyta hushåll till att köpa dyra nyproducerade bostäder i leverantörens begränsade utbud. Det är inte optimalt för unga hushåll. I Norge bosparar cirka 60 procent av befolkningen i åldern 17–33 år (BSU, boligsparing for Ungdom). De får en skatterabatt på maximalt 4 000 NOK/år och totalt 30 000 NOK. De norska bankerna har ett stort intresse i BSU och erbjuder en bra ränta om 4-5 procent. Detta skulle även vara intressant för Sverige.

Mäklarstatistik har på vår begäran tittat på prisutvecklingen på bostadsrätter och villor perioden 2008 till 2012 och jämfört den med utvecklingen av inflationen och ett bosparande. Deras resultat visar att en bostadsrätt som köptes i januari 2008 har ökat med i genomsnitt 23 procent och en villa med 6 procent. Samtidigt har KPI ökat med 7 procent och ett bosparande, i form av ett initialt belopp som stått orört under perioden, har ökat med 15 procent. Sett ur investeringssynpunkt har bostadsrätten varit den bästa affären under de här fem åren och näst bäst har bosparande varit. Det stödjer argumenten för att det lönar sig att spara långsiktigt och betydelsen av att uppmuntra sparbetende.

Diagram 15. KPI, bostadspriser och bosparande i Sverige 2008-2012



Källa: Mäklarstatistik.

Anm. För bosparandet har de antagit att banken ger +0,5 procent mot vad deras egen upplåning kostar från Riksbanken. Låneräntan är en uppskattning som baseras på ett påslag om 2 procent på bankernas låneränta från Riksbanken.

<sup>8</sup>Undersökningen omfattade 1 300 personer som köpt bostad den senaste tolv månadersperioden, eller skulle göra det inom en snar framtid.

## **Såväl småorter som storstäder påverkas**

Fastighetsmäklarnas svar om bolånetaketets effekter parat med de senaste siffrorna över prisutvecklingen på bostadsmarknaden visar att bolånetaket inte bara drabbar storstadsområdena. Hela Sverige påverkas, det gäller såväl villaköpet på landet som bostadsrättsköpet i storstan. På länsnivån är bilden splittrad och följderna av bolånetaket slår på olika sätt runt om i landet. Effekten av bolånetaket har framför allt blivit stor i små orter där unga par tidigare har kunnat köpa sig ett småhus som första gemensamma bostad. Nu har det blivit svårare eller nästintill omöjligt eftersom många unga hushåll ofta saknar sparkapital. Detta trots betalningsförmåga och goda arbetsinkomster. I stället köper hushållet ofta en billigare bostadsrätt. Och i storstäderna försvårar kravet på en kontantinsats på 15 procent framför allt för unga vuxna att komma in på bostadsmarknaden, särskilt i en situation med stor bostadsbrist och en hyresmarknad som inte fungerar. Bolånetaket kan även dämpa rörligheten på marknaden genom att boendekapitalet vid flytt tenderar att urholkas genom reavinstbeskattning och andra transaktionskostnader som i sin tur kan reducera möjligheterna att finansiera kontantinsatsen. Detta gäller i hela Sverige.

# Slutsatser

I den här analysen har vi följt upp konsekvenserna av bolånetaket. För oss är det viktigt att de åtgärder som genomförs följs upp och granskas. På detta sätt vill vi också bidra till en diskussion om de framtidsutmaningar vi ser för bostadsmarknaden.

Analysen visar att bolånetaket har haft stor påverkan och fått konsekvenser för bostadsmarknaden och konsumenterna. På aggregerad nivå har bolånetaket lett till längre förmedlingstider, att bankerna har blivit mer restriktiva, att fler får avslag på sina låneansökningar och att förekomsten av dyrare lån har ökat. Förstagångsköpare och ekonomiskt svaga grupper har fått det svårare och nästintill försvunnit från marknaden. Bilden spretar dock när rapporten bryts ner på olika län och på olika åldersgrupper. Områden med en svagare arbetsmarknad har drabbats hårdare än tillväxtregionerna. Unga har påverkats mest och äldre minst. Vi ser både skillnader och samband.

## Moment 22

Cirkelresonemang av typen *För att få ett jobb måste du ha en bostad och för att få en bostad måste du ha ett jobb* gäller förvisso fortfarande. Men det har också tillkommit en hel rad nya moment 22 som påverkar bostadsmarknaden och särskilt vissa grupper.

*För att kunna köpa måste du kunna sälja.* Förmedlingstiderna har blivit längre i hela landet och variationerna är stora mellan länen. Ett samband syns i att bostadsmarknaden blivit lite lugnare, mindre hetsig och att säljare och köpare har fått vänja sig vid att det tar lite längre tid att förändra sitt boende jämfört med tidigare. En skillnad syns i att bostadsmarknaden delas upp i mer lokala "öar". Det kan vara svårt som säljare och köpare att röra sig mellan dessa öar, där både förmedlingstider, bankernas krav och priser skiljer sig åt. Detta kan komma att påverka flyttmönster och skapa nya inlåsnings effekter på såväl bostads- som arbetsmarknaden.

*För att få låna måste du ha sparat.* Bankernas skärpta krav har fått ett tydligt genomslag. Ett samband syns i att det överlag skett en fokusering från betalningsförmåga till behov av besparingar för att klara kontantinsatsen. Kraven på att man måste sälja befintlig bostad för att få låna till en ny har blivit tydligare. Krav på fast anställning har blivit vanligare. Det finns dock tydliga skillnader dels i hur det slår mellan länen men också på vilket sätt. Unga påverkas mer än äldre och orter utanför tätorter påverkas tydligare samt att taket slår hårdare i regioner med en tuffare arbetsmarknad. Sparande har blivit en nödvändig förutsättning för att kunna köpa en egen bostad och för att få låna. Om inte sparandet ökar kan fler bli utestängda från möjligheten att kunna skaffa eget boende. Dessa problem vore mindre om det fanns en fungerande hyresmarknad.

*För att kunna köpa är det bra om man redan äger.* Det är unga som påverkas mest av bolånetaket. Effekterna skiljer sig åt mellan olika åldersgrupper och olika inkomstgrupper. Det är tydligt att de som har föräldrar som redan är etablerade i ägt boende har större möjligheter att få hjälp med att själva etablera sig i ägt boende. Detta samband riskerar att öka skillnaden mellan de som har och de som inte har. Att unga och ekonomiskt svaga grupper ökar i den grupp som får allt svårare att alls hitta en bostad innebär att vi riskerar att få tydligare grupperingar av insiders och outsiders på bostadsmarknaden.

För att kunna jämna ut konsumtionen över livs cykeln är bolån en förutsättning. Däremot är inte en ökad skuldsättning lösningen till problemen på bostadsmarknaden. Grundproblemet ligger förstås i att det råder obalans mellan efterfrågan och utbud. Att det byggs för lite i många tillväxtområden i förhållande till den snabbt ökande befolkningen. Däremot är det viktigt att stärka konsumenternas ställning och att bankerna i högre grad ges möjlighet att göra bedömningar av betalningsförmåga i det enskilda fallet. Andelen amorteringsfria bolån bör minska från dagens höga nivåer. Bankernas betydelse kan inte underskattas.

De framtidsutmaningar vi ser för bostadsmarknaden ska också ses i ljuset av utvecklingen på arbetsmarknaden. Att ytterligare följa upp de varningssignaler som vi här har pekat på vore önskvärt. Och särskilt slå vakt om att enskilda individers framtidsmöjligheter inte begränsas av dåliga förutsättningar på bostadsmarknaden.

# Referenser

Finansinspektionen. Den svenska bolånemarknaden. Mars 2012.

Hyresgästföreningen. Unga vuxnas boende 2011.

Mäklarsamfundet. Medlemsundersökning om bolånetaket, november 2012.

Mäklarsamfundet. Mäklarinsikt nr 3 och 4, 2012.

Mäklarstatistik.

Riksbanken. Finansstabilitet 2012:2.

Riksbanken. Riksbankens utredning om risker på den svenska bostadsmarknaden 2011.

SCB, databas på internet.

SCB. Finansmarknadsstatistik november 2012.

Stockholms Handelskammare. 110 000 bostäder saknas i huvudstadsregionen (2012).

TNS Sifo. Bolånemonitor, november 2012.

TNS Sifo. Bolånetaket – en succé för vem? Mäklarsamfundet och Skanska, juni 2012.