

**Olika generationers förutsättningar på bostadsmarknaden i Stockholm**

Bostadspriserna har gjort fler generationer i Stockholm till miljonärer – men hur ska det gå för unga födda på 2000-talet – stora grupper har ingen möjlighet att ens komma in på bostadsmarknaden.

Rapporten har utarbetats av Evidens på uppdrag av Länsförsäkringar. Analysen beskriver förutsättningarna för 40-, 60- och 80-talisters inträde på bostadsmarknaden. För dessa generationer var förutsättningarna i stora delar annorlunda än för dagens unga.

Med statliga bostadslån, hög belåningsgrad och hög inflation kunde exempelvis 40-taliserna ta del av en omfattande förmögenhetsuppbyggnad i sina bostäder och inträdesbarriärerna var lägre. 80-talisterna kunde tillgodoräkna sig snabbt stigande priser samt få tillgång till bostadsfinansiering utan bolånetak och amorteringskrav.

Tidigare generationers förutsättningar på bostadsmarknaden

För hushåll som är födda på **1940-talet** och bedöms ha köpt sina bostäder under 1960-talet har kombinationen av prisutveckling, inflation och egna amorteringar inneburit en betydande förmögenhetsuppbyggnad. I Stockholmsregionen finns ett flertal kommuner där hushållens egna kapital i bostaden i genomsnitt uppgår till mellan fem och nio miljoner kronor.

Villkoren för dagens unga skiljer sig avsevärt åt, säger Emma Persson, privatekonom på Länsförsäkringar;

-En viktig skillnad är att det krävs ett betydligt större eget sparande för inträde på den ägda delen av bostadsmarknaden. Det finns idag en risk för att ett för lågt sparande bland unga vuxna hindrar dem från att etablera sig på den ägda bostadsmarknaden och därmed gå miste om långsiktigt låga boendekostnader och en långsiktig förmögenhetsuppbyggnad.

De tidigare generationerna kunde etablera sig på den ägda bostadsmarknaden med hjälp av höga belåningsgrader som möjliggjordes av statliga lån. De statliga topplånen möjliggjorde belåningsgrader på runt 95 procent av bostadens värde vid exempelvis nybyggnad av ett småhus. Behovet av ett stort eget sparkapital var därför mer begränsat än idag. Den omfattande statliga kreditgivningen med topplån och garanterade räntenivåer ledde dessutom till en relativt omfattande nyproduktion av bostäder, inte minst småhus, som bidrog till att den reala prisutvecklingen begränsades.

Väl inne på marknaden ökade hushållens nettoförmögenhet snabbt. Särskilt under 1970 och 1980-talen var inflationen hög och den nominella prisutvecklingen påtaglig. De nominella räntorna var samtidigt höga vilket innebar betydande likviditetspåfrestningar på hushållen. Dessa mildrades dock av först 100-procentiga och sedan 50-procentiga ränteavdrag, vars effekter blev särskilt gynnsamma av höga marginalskatter på inkomster.

-Dåtidens debatt konstaterade att hushållen fick ”betalt för att bo”, vilket vår statistik visar, säger Emma Persson.

En effekt av snabb prisutveckling i storstäderna i kombination med bruksvärdessystemets tillämpning blev en omfattande ombildning av hyresrätter till bostadsrätter. Totalt ombildades cirka 200 000 bostäder under en tjugoårsperiod.

För nästa generation som gjorde entré på den ägda bostadsmarknaden, **60-talisterna**, under 1990-talet var visserligen makrovillkoren ändrade. Framförallt blev inflationstakten och räntenivån allt lägre. Avvecklade statliga subventioner och skatteomläggningen medförde betydligt lägre byggtakt. Men med den fallande räntenivån i kombination med en mer gynnsam ekonomisk utveckling med högre real tillväxt i BNP och hushållsinkomster steg bostadspriserna åter efter 90-talskrisen.

Dessutom föll nyproduktionen kraftigt när subventionera avvecklades och den stora skattereformen 1991 gjorde boendet dyrare, vilket lade grunden för snabbare prisutveckling i det befintliga beståndet när efterfrågan successivt ökade. Men avregleringen av kreditmarknaden som tog sin början under slutet av 1980-talet möjliggjorde för många hushåll, trots stigande priser, att få ett bostadslån med en relativt hög belåningsgrad och måttliga amorteringskrav. Helt amorteringsfria lån för vissa grupper blev vanligare.

-Även om inflationen var låg och amorteringstakten mer begränsad innebar den snabba prisutvecklingen att belåningsgraden snabbt föll och det egna kapitalet växte också för denna generation av förstagångsköpare, säger Emma Persson.

För de hushåll som föddes under **1980-talet** och därmed förvärvade sin bostad under början av 2000-talet har förmögenhetsbildningen i flera fall också varit god. Men för denna generation finns också exempel på hushåll i kommuner där bostadsprisernas utveckling varit sämre. Med lägre inflationstakt och svag tillväxt utanför tillväxtregionerna finns flera exempel på att småhusen fallit realt i värde. För kommunerna i storstadsregionerna och i andra tillväxtregioner har förmögenhetsutvecklingen dock varit mycket god. Också denna generation har fått se sitt sparkapital i bostaden öka snabbt i värde, plus tre till sex miljoner kronor i delar av Stockholmsregionen och mellan en halv till två miljoner i många andra delar av landet.

Grafer över de olika generationernas växande egna kapital

*Det finns ingen officiell statistik över det egna kapital som byggts upp i bostaden. Däremot är det möjligt att beräkna storleken på hushållens egna kapital i bostaden från deklarationsuppgifter och snittpriser för småhus. Data har analyserats för samtliga generationer, från 40-talister till 80-talister. Beräkningen har gjorts för hushåll boende i småhus och för samtliga distrikt har data över deklarationsuppgifter sammanställts. Från hushållens ränteutgifter har ett potentiellt lånebelopp beräknats. Detta lån har sedan ställts i relation till småhusets värde. I redovisningen nedan har sedan samtliga områden summerats till ett värde för respektive kommun. En viss del av ränteutgifterna är inte direkt kopplade till småhus. Detta illustreras tydligt av att så pass många 80-talister har ett negativt eget kapital i småhuset. Det ska inte tolkas som att lånet på bostaden är större än bostadens värde utan snarare att det finns andra typer av konsumtionskrediter som belastar hushållen.*

2000-generationens framtida bostadskarriär – existerar den?

För flera generationer har alltså förmögenhetsbildningen i bostaden varit omfattande trots begränsat eget sparande vid sidan av sparandet som genererats av boendet. Mycket talar dock för att villkoren för de hushåll som föddes under 1990-talet och början av 2000-talet och nu etablerar sig på ägarmarknaden är skilda från de villkor som gällt för tidigare generationer. Det gäller flera fundamentala förutsättningar vid bostadsköp:

Den reala prisnivån för bostäder är högre än under tidigare decennier,

Återreglering av bolånemarknaden: hushållen hindras både genom bolånetaket och genom KALP-prövningen från att förvärva bostäder med höga belåningsgrader,

Inflationstakten är lägre, vilket gör att den automatiska reala amorteringen av skulder sker i långsammare takt.

Den fallande och numer historiskt låga räntenivån innebär visserligen att hushållens räntebetalningar är låga, men bidrar istället till den realt högre prisnivån som igenom kreditprövningen i sig utgör en tröskel för många förstagångsköpare.

Kreditprövningen har skärpts betydligt det senaste decenniet jämfört med tidigare perioder. Sedan några år tillbaka har hushållens möjligheter att få ett bolån påverkats av en rad olika regelförändringar, de viktigaste är:

Bolånetaket år 2010. Nya bolån får endast ges upp till 85 procent av marknadsvärdet. Ytterligare lånefinansiering måste ske med blancolån som har högre ränta och snabbare amorteringstakt än vanliga bostadslån.

Amorteringskrav 1, år 2016. Alla bolån med en belåningsgrad över 50 procent ska amorteras löpande. Lån med en belåningsgrad över 70 procent ska amorteras med två procent per år och lån mellan 50 och 70 procent med en procent per år.

Skuldkvotstak och skärpta Kvar-att-leva-på-kalkyler, så kallade KALP-kalkyler, år 2016–2017. I dialog med Finansinspektionen skärpte bankerna sin kreditgivning genom ändring av KALP-kalkyler där hushållen stresstestas med en ränta på 6 till 8 procent, tidigare var stressräntan i flera banker lägre. Dessutom började interna regler för skuldkvotstak tillämpas, det vill säga flera banker begränsade lånens storlek i relation till låntagarens inkomst, även om låntagarens återbetalningsförmåga bedömdes tillfredsställande i en KALP-kalkyl.

Amorteringskrav 2, år 2018. I mars 2018 skärptes amorteringskravet ytterligare genom att lån där skuldkvoten, skuldens storlek i förhållande till hushållets bruttoinkomst, överstiger 450 procent, måste amorteras med ytterligare en procentenhet. Det betyder att lån med en belåningsgrad över 70 procent ska amorteras med 3 procent, lån med belåningsgrad mellan 50 och 70 procent med 2 procent och lån under 50 procents belåningsgrad med en procent per år.

Sammantaget innebär dessa regleringar att många hushåll inte klarar kreditprövningen. För det första måste hushållet ha en kontantinsats om 15 procent av köpeskillingen i sparkapital. Att detta i sig påverkat olika hushålls möjligheter att köpa en bostad. Att spara eller att ha kapital, verkar vara vägen in på bostadsmarknaden för dagens unga.

Stockholm 2020-11-23

**Emma Persson, privatekonom på Länsförsäkringar**