

Effekter på bostads- byggandet av mildare kreditrestriktioner.

– En rapport från Byggföretagen och Evidens.

Viktiga reformer för ökat bostadsbyggande.

Bostadsbyggandet har mer än halverats på bara några få år och ligger nu långt under den nivå som krävs för att möta samhällets behov. Tillsammans med ökade byggkostnader är det främst hushållens urgröpta köpkraft och högre räntenivåer som förklarar nedgången.

Redan när amorteringskraven infördes minskade byggandet kraftigt. Många, inte minst förstagångsköpare, fick sina bostadsdrömmar krossade eftersom regleringarna stoppade dem från att köpa en bostad de egentligen har råd att betala de löpande kostnaderna för. När hushåll inte längre kan flytta till en mer passande bostad för att kunna ta ett jobb, flytta ihop eller utöka familjen uppstår välfärdsförluster.

Alltför strikta regler ger också negativa fördelningseffekter. När prisnivån faller för att färre kan efterfråga kan välbeställda hushåll, som inte behöver låna för att köpa en bostad, öka sin bostadsefterfrågan.

I början av mandatperioden tillsattes en statlig kommitté för att se över hur bland annat bolån och amorteringskrav bör utformas. Uppdraget var också att analysera risker med hushållens skuldsättning och hur riskerna kan motverkas.

Slutsatsen från kommittén var tydlig.

Nuvarande kreditregleringar är inte längre motiverade, och de kostar mer än de smakar. Om ändringar sker gradvis är vinsterna stora, utan att riskerna för den finansiella stabiliteten ökar på ett oacceptabelt sätt. Hushållens skuldsättning bedöms inte vara ett hot mot den finansiella- eller makrostabiliteten. Istället kan regleringarna vara kontraproduktiva eftersom de kan leda till att hushållens buffertar blir små, vilket gör dem mer sårbara för exempelvis inkomstbortfall. Tillväxten blir lägre och matchningen på arbetsmarknaden fungerar sämre än vad som annars varit fallet.

De senaste decenniernas kriser i form av finanskrisen, pandemin och de senaste årens inflations- och räntekris utgör i sig ett stresstest i realtid som visar att bostadsmarknaden och hushållens skuldsättning knappast varit ett avgörande problem för samhällsekonomin.

I den här rapporten har vi räknat på kommitténs förslag för att få en bild av hur många fler bostäder som kan byggas om utredningens förslag blir verklighet. Med ökad efterfrågan och en positiv priseffekt ökar också bostadsbyggandet eftersom fler projekt blir lönsamma att byggstarta.

Skattningen visar att byggandet kan förväntas öka med mellan 20 och 30 procent för bostadsrätter och 10 till 15 procent för småhus från dagens nivåer, givet att båda stegen i kommitténs förslag genomförs.

“Skattningen visar att byggandet kan förväntas öka med mellan 20 och 30 procent för bostadsrätter och 10 till 15 procent för småhus från dagens nivåer, givet att båda stegen i kommitténs förslag genomförs.”

Om undersökningen

Utredningen har i korthet föreslagit att :

- *höja bolånetaket till 90 procent,*
- *i ett första steg avveckla det skärpta amorteringskravet,*
- *i ett andra steg också mildra det första amorteringskraven genom att sänka amorteringstakten för lån över 50 procent av bostadens marknadsvärde från två till en procent per år.*

Beräkningarna i den här rapporten har gjorts av analysföretaget Evidens. Analyserna visar att bostadsbyggandet, både vad gäller bostadsrätter och småhus med äganderätt, systematiskt varierar med förändringar i bostadspriser och byggkostnader.

Används de historiska sambanden mellan dessa variabler kan effekten på bostadsbyggandet av kommitténs förslag skattas. Preiseffekterna har skattats med hjälp av brukarkostnadsteori.

Den här skriften är en kortfattad version av ett mer omfattande material.

Fler kan nå sina bostadsdrömmar.

Bostadsbyggandet är rejält nedtryckt. Höga byggkostnader tillsammans med svag köpkraft håller tillbaka möjligheterna att bygga. På bara fyra år har bostadsbyggandet fallit från nästan 70 000 till knappt 30 000 byggstarter.

Genomförs utredningens förslag i sin helhet ger det 1 800 till 2 200 fler bostäder per år i nuvarande makroekonomiska miljö.

Bostadsbyggandet bedöms öka successivt de närmaste åren till följd av en återhämtning av hushållens realinkomster, en lägre räntenivå än under de senaste åren och en tillväxt i hushållens finansiella tillgångar. Det gör att de positiva effekterna av utredningens förslag kommer att öka över tid.

När både konjunkturutveckling och genomförande av utredningens förslag på bostadsbyggandet tas i beaktande innebär utredningens förslag att det rör sig om ett ökat byggande på 2 200 – 3 300 bostäder per år de kommande tio åren jämfört med om utredningens förslag inte genomförs.

En alltför strikt bolånereglering riskerar att skapa högre kostnader i form av lägre tillväxt i ekonomin

och sämre fungerande matchning på arbetsmarknaden än vad som annars varit fallet. Mycket tyder på att den nuvarande regleringens kostnader är högre än eventuella intäkter i form av lägre risker och en bättre utveckling vid en kris. Ett högre sparande bland hushållen för att ha råd med kontantinsats och i form av högre amorteringstakt betyder minskat utrymme för konsumtion vilket påverkar BNP-tillväxten negativt. Dessutom ger lägre produktion av nya bostadsrätter och småhus också en lägre BNP-tillväxt. Tidigare uppskattningar visar att kreditrestriktionernas sammantagna effekt på BNP-tillväxten motsvarar cirka en procentenhet per år. (Detta har bland annat beskrivits mer utförligt i Byggföretagens rapport *”Var det värt det?”* (2019)) Över tid betyder det att Sverige får betydligt mindre resurser att satsa på välfärd och försvar mm samt att många hushåll och individer förhindras att se sina bostadsdrömmar slå in.

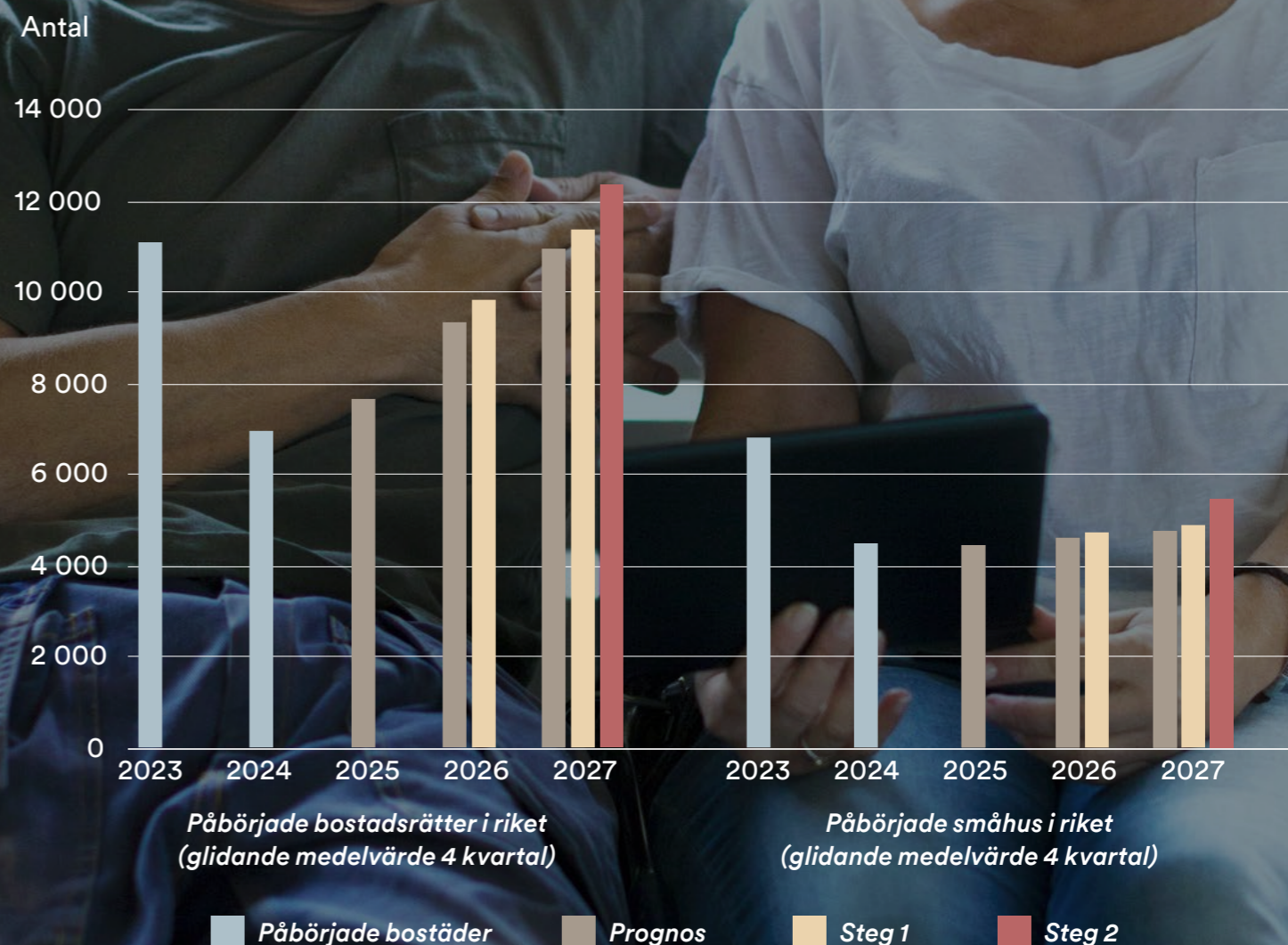
Utredningen har föreslagit att lättnaderna i restriktioner ska ske i två steg. Det är bara när båda stegen genomförs som vi får full utväxling i ekonomin!

Utredningen har föreslagit att detta ska ske i två steg. Den fulla effekten uppnås bara om båda steg genomförs. Därför är det avgörande att reformeringen inte stannar vid steg ett.

22 000 - 33 000 fler bostäder.

Med utredningens förslag ökar byggandet mer än det gjort annars jämfört med dagens låga nivå. Förslagen innebär att 2 200 till 3 300 fler nya bostäder kan byggas per år. Under en tioårsperiod betyder det ett byggande som blir ca 22 000 - 33 000 större än med nuvarande regelverk.

Effekter av både konjunkturutveckling och genomförande av utredningens förslag på bostadsbyggandet

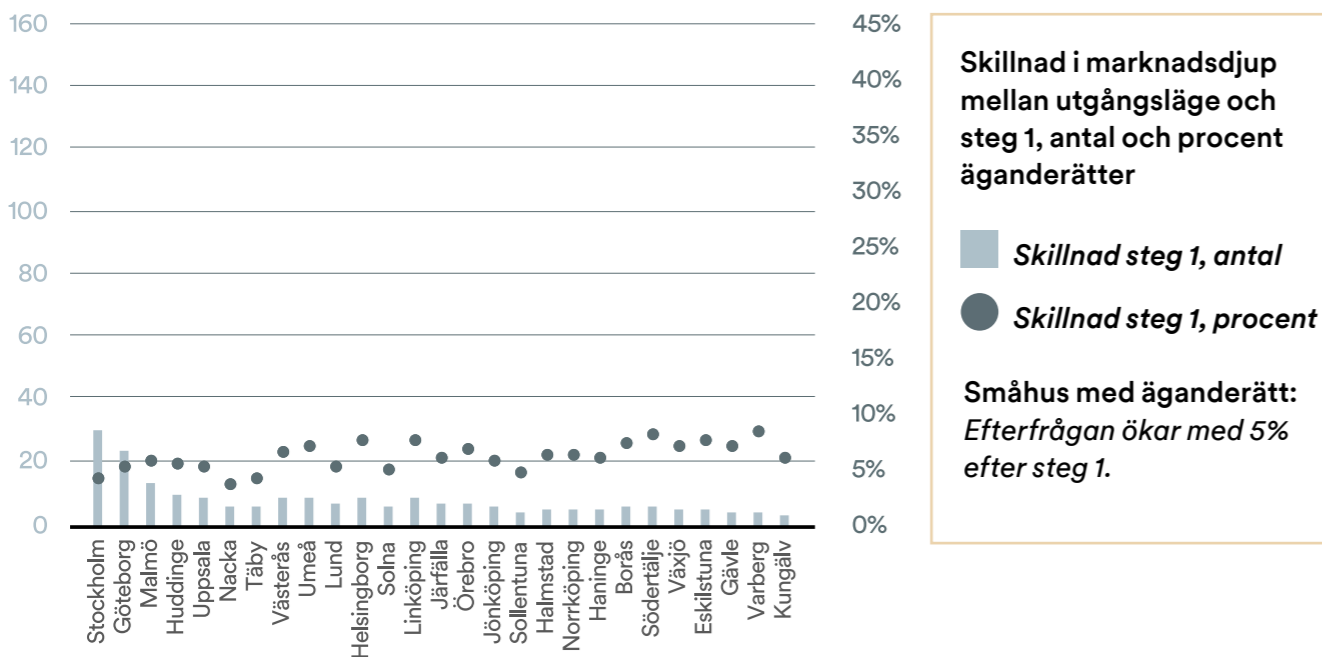
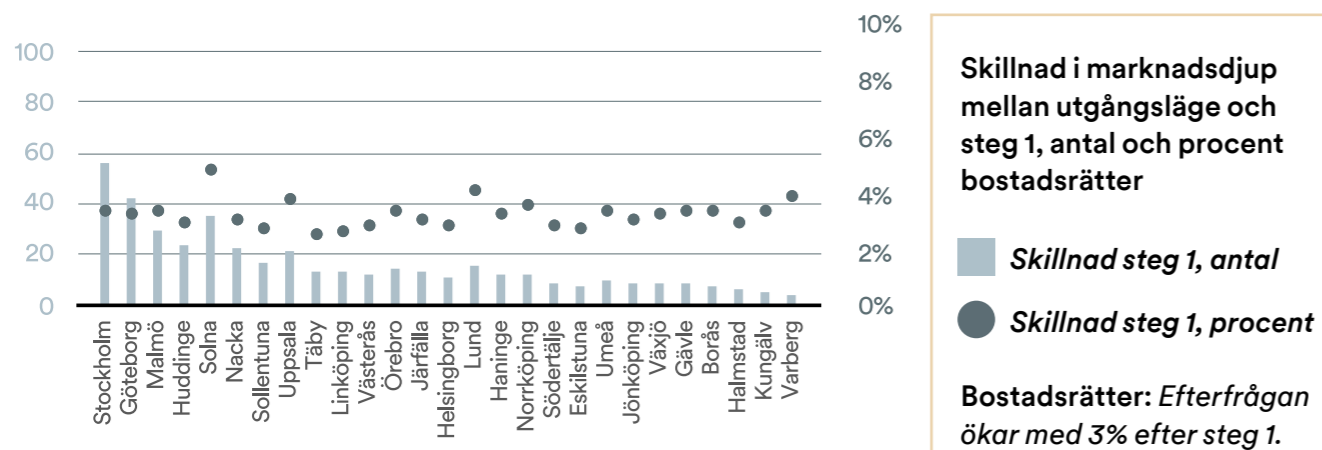


Steg 1

- Höjning av bolånetaket till 90% av bostadens värde.
- Avskaffande av det skärpta amorteringskravet för lån som överstiger 4,5 gånger hushållets bruttoinkomst.
- Införande av ett skuldkvotstak på 5,5 gånger bruttoinkomsten, kombinerat med en flexibilitetskvot på 10% som tillåter viss överskridning.

Effekt på byggandet: Första steget ger ett ökat byggande av bostadsrätter om ca 400 – 640 nya bostadsrätter och 100-150 småhus per år.

Effekter på marknadsdjupet:

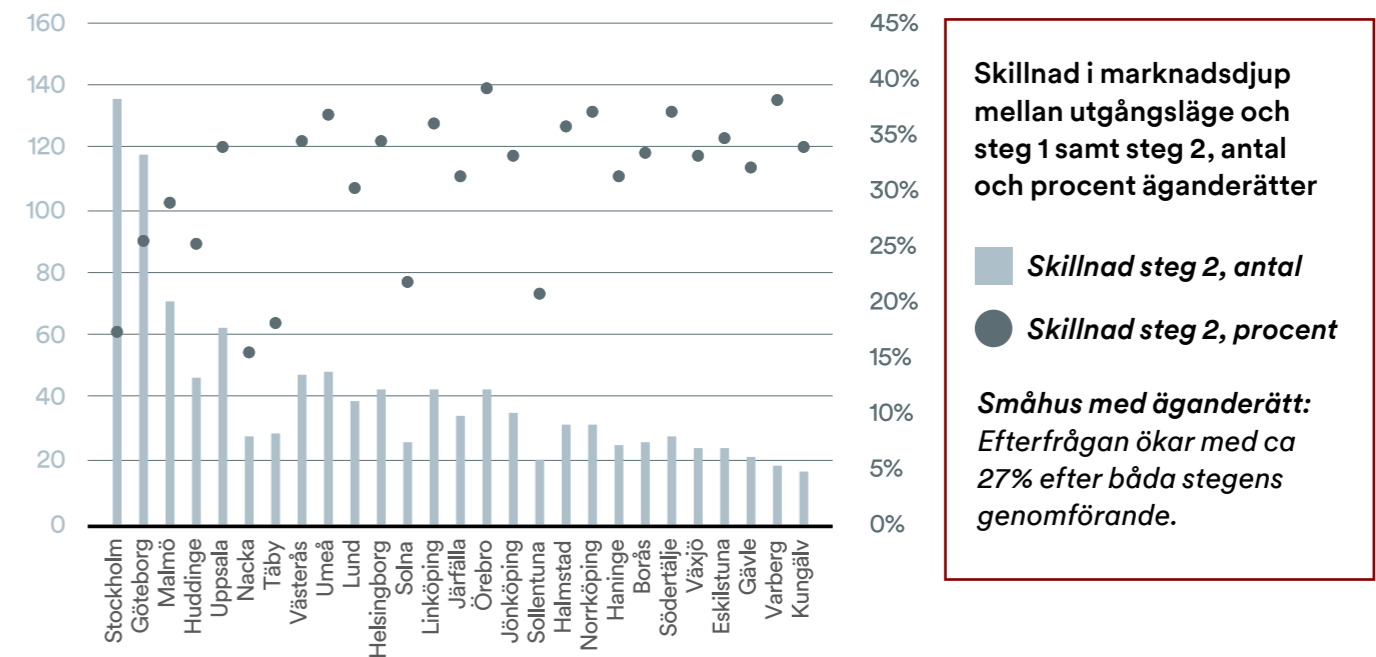
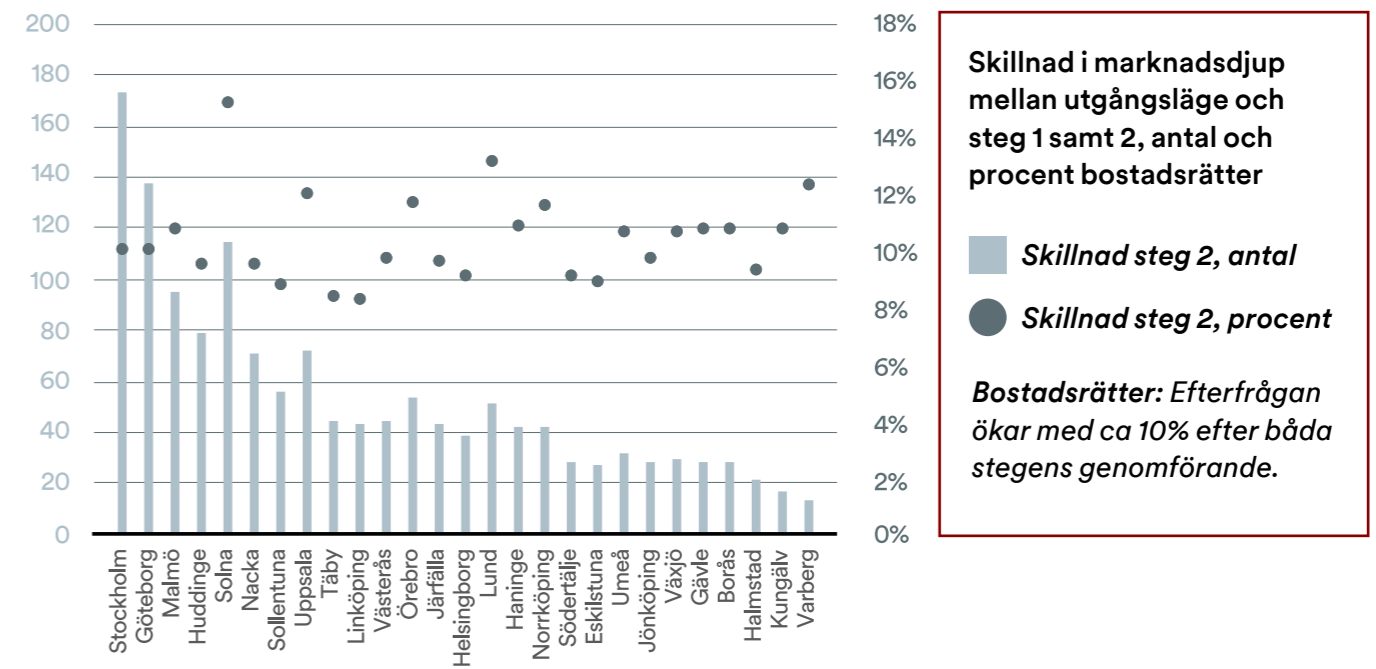


Steg 2

- Avskaffande av amorteringskrav på 2% för lån över 70% av bostadens värde.
- Ersättning med ett enhetligt amorteringskrav på 1% för alla lån med en belåningsgrad över 50%

Effekt på byggandet: Steg 1 + 2 ger ett ökat årligt byggande av bostadsrätter om 1800 till 2 600 nya bostadsrätter och 500-700 per år.

Effekter på marknadsdjupet:



Därför ökar bostadsbyggandet med utredningens förslag.

Effekten på bostadsbyggandet uppstår som en konsekvens av att lättare kreditregler ökar efterfrågan, som i sin tur ger en positiv priseffekt, vilket gör fler projekt lönsamma att bygga. I generella termer ökar byggandet av bostadsrätter och småhus med 20 procent om priserna stiger med 10 procent. Preiseffekten är något större för bostadsrätter än för småhus.

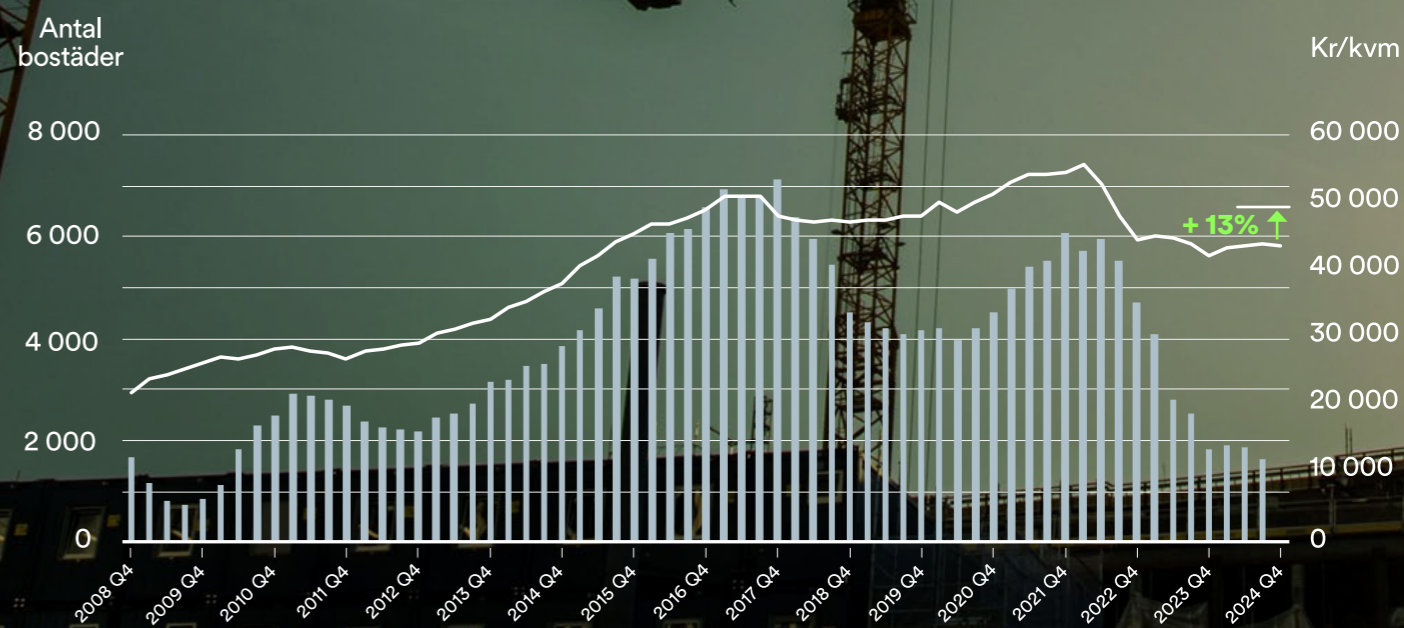
För att beräkna priseffekten har så kallad brukarkostnadsteori använts. Genom att amorteringar och räntebetalningar påverkar hushållens kassaflöde kan hushållen betala mer för bostäder om amorteringarna minskar.

Analyserna visar att priseffekten för det första steget uppgår till ca plus 3 procent för bostadsrätter och knappt 2 procent för småhus. För båda stegen beräknas priseffekten vara plus ca 13 procent för bostadsrätter och knappt 9 procent för småhus. Dessa priseffekter kan exempelvis jämföras med prisfallet under 2022 och 2023 som i reala termer uppgick till runt 20 procent beroende på vilken geografisk marknad som studeras.



Begränsad priseffekt givet reallt stillastående priser sedan 2015 – prisnivån dock fortsatt lägre än 2022

Foto: © AdobeStock



Påbörjade bostadsrätter och bostadsrättspriser (fasta priser) i riket

■ Påbörjade bostäder riket

■ Bostadsrättspriser riket

Prisförändring

Förändring av byggkostnader



Förändring av antal färdigställda bostäder

Förändring av pris

Förändring av antal färdigställda bostäder

Småhus	+10 %	+17 %
Bostadsrätt	+10 %	+22 %

Men ökar inte riskerna för finansiell stabilitet?

Diskussionen om hushållens skulder har tagit sin utgångspunkt i att den så kallade skuldkvoten har stigit till en historiskt hög nivå. Men internationell forskning visar att skuldkvotens nivå inte ger någon information om eventuella risker förenade med hushållens bostadslån. Det finns helt enkelt inget tydligt samband mellan skuldkvotens nivå och hushållens motståndskraft eller konsumtionsnivå vid en kris.

60%

av hushållen har inga bostadslån och hälften av dem med lån har en belåningsgrad på högst 50 procent av bostadens värde.

Risker för den finansiella stabiliteten påverkas av andra faktorer. En sådan faktor är en snabb och plötslig ökning av skuldkvoten. Men i Sverige har skuldkvoten vuxit relativt stabilt sedan 1950-talet och tillväxttakten har inte förändrats i någon nämnvärd utsträckning de senaste decennierna.

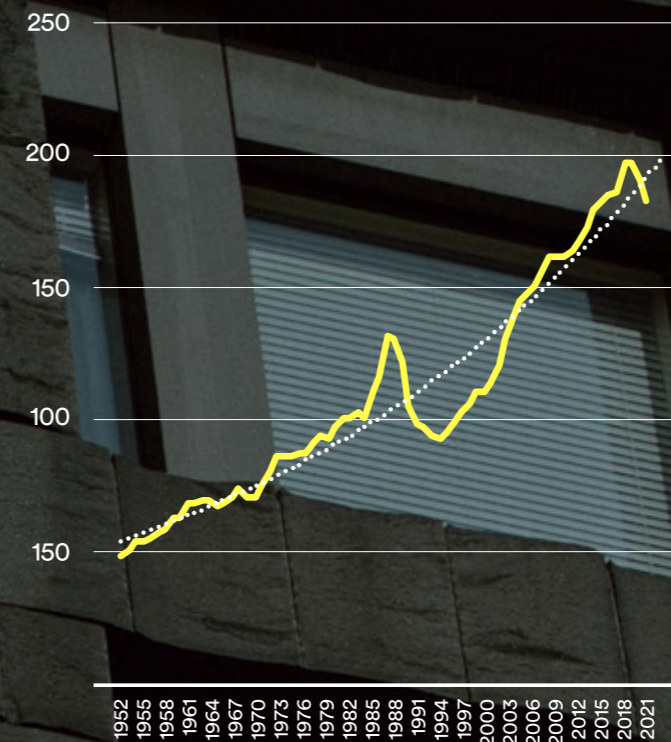
Den genomsnittliga ökningstakten sedan år 1950 har varit ca 1,8 procent per år och tillväxttakten under de senaste tio till 20 åren har inte väsentligt avvikit från den långsiktiga trenden, trots att styrräntan sänktes till noll och bostadspriserna steg påtagligt i reala termer under denna tidsperiod.

Risker påverkas bland annat av om hushållen har stora bostadslån och om en mycket stor andel av alla hushåll har ett stort lån. Men data visar att medianlånet bland hushållen uppgår till ca 1,3 Mkr och att endast 40 procent av hushållen har ett bostadslån. Det är således en tydlig majoritet bolånetagare som har förhållandevis små lån och få bostadsägarhushåll (och hushåll i Sverige) som har mycket stora bostadslån.

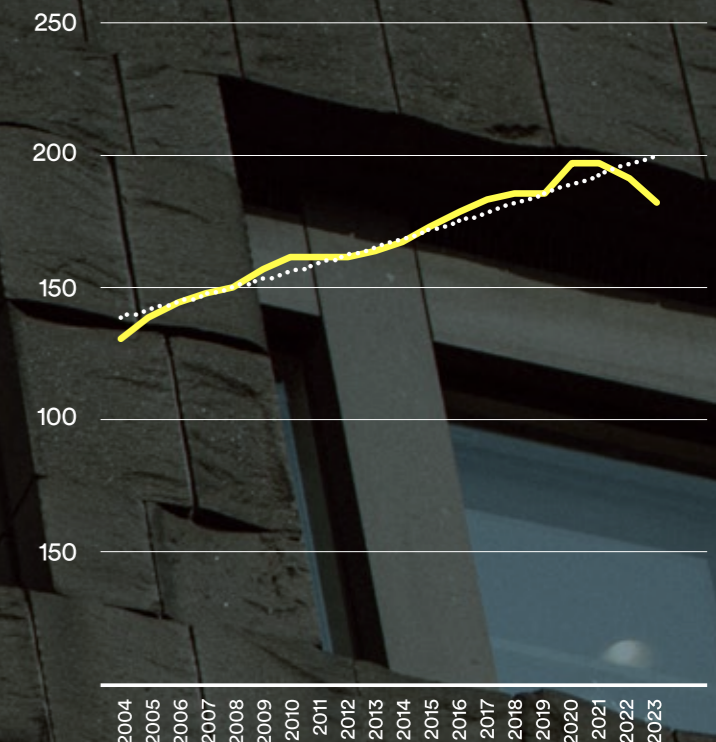
Av de som äger sin bostad har hela 70 procent ett bostadslån med en belåningsgrad som är högst 50 procent av bostadens värde. På samma sätt har endast en mindre andel av alla hushåll höga ränteutgifter i relation till sina inkomster. Det betyder sammantaget att makrorisker koppade till hushållens bolån är mindre än vad som ofta framhålls i debatten.

Under 1990-talskrisen föll bostadspriserna med ca 20 procent och under den senaste "inflationkrisen" var prisfallet ca 15 procent. Hushållens buffertar mot prisfall är därmed stort.

Riksbanken och Finansinspektionen har motiverat nuvarande regler med att hushållens skulder är "för höga"



Hushållens skuldkvot, låneskulder i procent av disponibel inkomst, 1950-2023



Hushållens skuldkvot, låneskulder i procent av disponibel inkomst, 2004-2023

Hög sparkvot

Det som särskiljer svenska hushåll från hushåll i de flesta andra europeiska länder är det höga sparandet som de senaste åren också har varit historiskt högt. Med ett högt hushållssparande finns heller inga större risker för att hushållen ägnar sig åt bolånefinansierad överkonsumtion av makroekonomisk betydelse, som var orsaken till att många länder fick problem i samband med finanskrisen.

Risken att hushållen överkonsumerar i relation till inkomster genom att låna på sin bostad, kan utvärderas med hjälp av sparkvoten respektive konsumtionen av så kallade varaktiga varor.

En överkonsumtion av makroekonomisk betydelse kan avslöjas om hushållens samlade konsumtion överstiger deras inkomst, vilket var fallet i bland annat Danmark och Storbritannien före finanskrisen. När bostadspriserna faller vid en kris kan denna överkonsumtion inte längre upprätthållas och konsumtionsfallet blir därför kraftigt. En sådan överdriven och bolånefinansierad konsumtion av makroekonomisk betydelse skulle synas i sparkvoten som är en kvot mellan de aggregerade inkomsterna och hushållens totala konsumtion.

Men data visar att sparkvoten i Sverige är positiv och hög, både vid en internationell jämförelse och ur ett historiskt perspektiv, med ett totalt sparande de senaste åren om 12 till 15 procent av disponibel inkomst. Hushållens konsumtion av så kallade varaktiga varor, det vill säga bilar, båtar och vitvaror med mera har länge legat och ligger nu nära sitt historiska genomsnitt.

Hushållen har ett historiskt högt sparande – låg risk för bolånefinansierad överkonsumtion



Hushållens sparkvot 1980-2023, procent av disponibel inkomst

Hushållens konsumtion. Andel varaktiga varor av total konsumtion

- Sparkvot, netto
- Sparkvot, netto (exkl. tjänste- o premiepensioner)
- Finansiell spakvot
- Finansiell spakvot (exkl. tjänste- o premiepensioner)

Så kan marknadsdjupet beräknas.

Med begreppet marknadsdjup menas hushållens årliga och köpkraftiga efterfrågan på nya bostäder, bostads-, hyres- eller äganderätter. I beräkningarna av marknadsdjupet har tre olika scenarier för kreditgivning tillämpats:

- Nuläget med nuvarande regler
- Implementering av steg 1
- Implementering av steg 1 och 2



Marknadsdjupsberäkningarna har gjorts i åtta steg:

1 Det första steget omfattar en analys och kartläggning av bostadspriser, bostadsstorlekar. I detta steg analyseras prisnivån för nyproduktionen av bostadsrätter och småhus. Analysen baseras på överlåtelser på successionsmarknaden med tillägg för modernitets- och först-in-faktor.

2 I det andra steget görs antaganden om vilka boendeutgiftsandelar hushållen accepterar. Dessa antaganden utgår från SCB-data över genomsnittliga boendeutgiftsandelar för olika hushållskategorier, främst ensamstående och sammanboende, samt för olika boendeformer.

3 Med kunskap om priser, hyresnivåer och storlekar samt antaganden om genomsnittliga boendeutgiftsandelar och finansieringsvillkor i form av belåningsgrader, räntnivåer och amortering mm, kan den minsta möjliga disponibla inkomsten för att kunna efterfråga en nyproducerad bostad beräknas i ett tredje steg. I detta steg simuleras effekterna av utredningens två olika scenarier.

4 Det fjärde steget omfattar en analys av flyttmönster till olika boendeformer. I detta steg justeras upptagningsområden om det finns inflyttning till kommunen. Analysen baseras på data från SCB rörande inflyttare till bostäder med olika upplåtelseformer och lägesegenskaper.

5 Med information om in- och utflyttning, kan antalet ensamboende och sammanboende hushåll med olika inkomster kartläggas. Med hjälp av den tidigare beräknade minsta möjliga disponibla inkomsten kan antalet hushåll med tillräckliga inkomster för förvärv eller förhyrning av nya bostäder identifieras i ett femte steg för de olika scenarierna. Därmed har ett bruttourval av potentiella hushåll för inflyttning till nyproduktion identifierats.

6 Alla hushåll med ekonomiska möjligheter avser dock inte att flytta. I det sjätte steget kartläggs genomsnittliga flyttfrekvenser enligt SCB för hushåll i olika upplåtelseformer.

7 Det räcker dock inte med ett bruttourval av hushåll med tillräckliga inkomster och flyttfrekvenser för att beräkna den slutliga bostadsefterfrågan. Hushållens preferenser rörande val av bostad spelar stor roll för vilken typ av bostadsefterfrågan hushållen har. I detta sjunde steg samlas därför data in om hur stora andelar av flyttande hushåll som föredrar successionsbostäder respektive nyproducerade bostäder av respektive upplåtelseform.

8 Med den kunskap som sammantaget skapats i de olika stegen kan i ett åttonde steg det så kallade marknadsdjupet beräknas för de olika scenarierna, dvs hur många nya bostäder som årligen kan produceras till marknadspris för nyproducerade bostadsrätter och småhus.

Med dessa beräkningssteg kan antalet efterfrågade nya bostadsrätter och småhus beräknas i nuläget samt för utredningens båda scenarier. Skillnaden i beräknat marknadsdjup blir sammanfattningsvis ett mått på hur utredningens förslag påverkar hushållens efterfrågan på nyproducerade bostäder.



Vi finns över hela Sverige!

Byggföretagen är bransch- och arbetsgivarorganisationen för seriösa bygg-, anläggnings- och specialföretag verksamma på den svenska byggmarknaden.

Våra kontor finns från norr till söder och ger medlemmar lokal tillgänglighet och service.

Byggföretagen

Adress Box 5054,
102 42 Stockholm
Telefon: 08-698 58 00
Fax: 08-698 59 00
Mail: info@byggforetagen.se
Webb: www.byggforetagen.se

