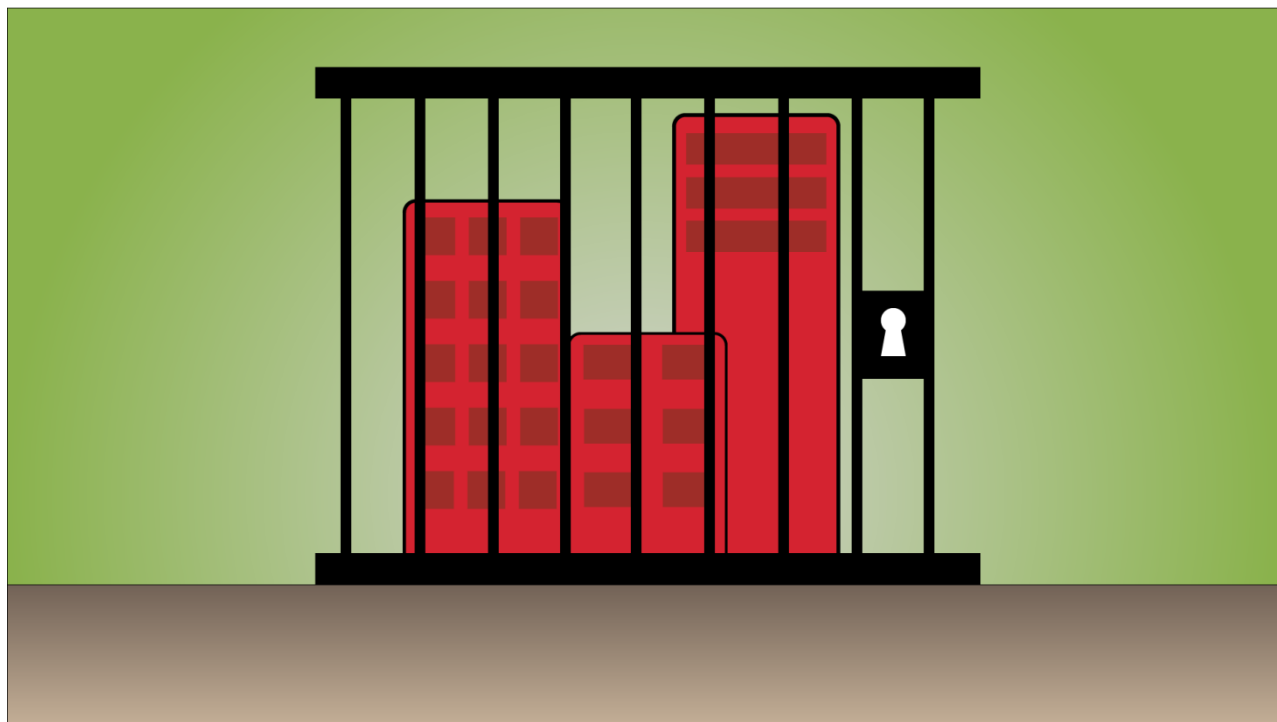




**CHALMERS**



# Unga vuxnas tröskel till köp av bostadsrätt

En jämförelse med Finlands räntestödda bolån

Examensarbete inom kandidatprogrammet Affärsutveckling och  
entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik

**MATHIAS DANIELSSON  
JAKOB GREGORIUS**

**INSTITUTIONEN FÖR TEKNIKENS EKONOMI OCH ORGANISATION  
AVDELNINGEN FÖR SERVICE MANAGEMENT & LOGISTICS**

---

CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA

Göteborg, Sverige 2022

[www.chalmers.se](http://www.chalmers.se)

Rapportnummer E2022:125



Rapportnummer E2022:125

# **Unga vuxnas tröskel till köp av bostadsrätt**

En jämförelse med Finlands räntestödda bolån

*Examensarbete inom kandidatprogrammet Affärsutveckling och  
entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik*

Mathias Danielsson

Jakob Gregorius

TEKNIKENS EKONOMI OCH ORGANISATION

Avdelning för Service Management & Logistics

CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA

Göteborg, 2022

Unga vuxnas tröskel till köp av bostadsrätt

En jämförelse med Finlands räntestödda bolån

*Examensarbete inom kandidatprogrammet*

*Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik*

MATHIAS DANIELSSON

JAKOB GREGORIUS

© MATHIAS DANIELSSON & JAKOB GREGORIUS, 2022

Rapportnummer E2022:125

Teknikens ekonomi och organisation

Chalmers tekniska högskola 2022

412 96 Göteborg

Telefon: 031-772 10 00

Omslagsbilden visualiserar bostadsrättshus i en låst gallerbur vilket ska symbolisera inträdesbarriärerna till bostadsmarknaden

*Egen illustration*

Institutionen för teknikens ekonomi och organisation

Göteborg 2022

# Unga vuxnas tröskel till bostadsrättsköp En jämförelse med Finlands räntestödda bolån

*Examensarbete inom kandidatprogrammet  
Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik*

MATHIAS DANIELSSON  
JAKOB GREGORIUS

Institutionen för Teknikens ekonomi och organisation  
Chalmers Tekniska Högskola

## SAMMANFATTNING

Vid köp av bostad prövas den blivande gäldenärens kreditvärdighet av banken. Vissa av kriterierna som bankerna förhåller sig till är reglerade av finansinspektionen, andra har bankerna själva möjlighet att bestämma i stor utsträckning. Syftet är riskhantering samt säkerställande av konsumentskydd i det fall att individens levnadsförhållanden skulle förändras. Då unga vuxna som regel inte har hunnit spara till kontantinsats och oftast även har en relativt låg inkomst, missgynnas denna grupp särskilt av bankernas kreditprövning.

Bostadspriserna i riket har ökat stadigt under en de senaste decennierna. I synnerhet har priserna ökat kraftigt i landets storstadsregioner vilket gör det svårt för unga vuxna att på egen hand köpa ett boende. Många andra länder har identifierat en liknande problematik. Bland dessa länder återfinns Finland som tillämpar en form av bosparsprogram med insatser som är ämnade att underlätta för landets unga vuxna som avser att förvärva sitt första egna boende.

Examensarbetet har som syfte att jämföra det finska bostadssparpremielånet (BSP) med Sveriges befintliga lånesystem. Studien är en komparativ flermetodsundersökning. Den kvantitativa ansatsen svarar för att genom fiktiva referensobjekt undersöka om unga vuxna har bättre sannolikhet att beviljas ett bolån med Finlands räntestödda bolån än med Sveriges befintliga bolånesystem. Som komplement till kalkylerna har en kvalitativ intervjustudie genomförts där sakkunniga inom bank, näringsliv och politik har förmedlat sin expertis inom området. Genom flermetodsstudien har en övergripande bild av problemen som unga vuxna möter vid inträde på bostadsmarknaden erhållits.

Studiens resultat är indelat i två huvudsakliga kategorier: dels resultatet från den kvantitativa ansatsen, vilken baseras på de fiktiva bolånekalkyler som genomförts för referensobjekt i Göteborgs kommun, dels resultatet från intervjustudien. Genom studien kan det konstateras att det är svårt för en ung vuxen med målgruppens genomsnittliga inkomst att på egen hand förvärva en bostadsrätt med genomsnittligt kvadratmeterpris och storlek i Göteborgs kommun. De kreditrestriktioner som finns vid upptagande av bolån tycks dock inte vara den primära orsaken till svårigheten för unga vuxna att förvärva en bostadsrätt. Prisutvecklingen har ökat oproportionerligt mot lönerna vilket medför höga krav på kontantinsats och månatlig inkomst. Det kan trots allt vara möjligt för en ung vuxen att förvärva en bostadsrätt på egen hand om denne kan tänka sig att bosätta sig i områden utanför stadens centrala delar.

Det finska BSP-lånet har vissa aspekter som kan reducera tröskeln vid köp av bostad, det medför emellertid även vissa försvårande faktorer som resulterar i att insatsen inte ger effekt i den utsträckning som initialt förmodats.

Mot bakgrund av studiens kvalitativa och kvantitativa ansats förs en diskussion om den grundläggande problematik unga vuxna möter vid inträde på bostadsmarknaden. Avslutningsvis följer en slutsats om de båda systemens för- och nackdelar i olika situationer.

Nyckelord: Ung vuxen, bolån, BSP-lån, Finland, bostadsrätt

# The threshold for young adults to buy condominiums A comparison with Finland's interest rate subsidized mortgages

*Degree Project in the Bachelor's Programme  
Business Development and Entrepreneurship*

MATHIAS DANIELSSON  
JAKOB GREGORIUS

Department of Technology Management and Economics  
Chalmers University of Technology

## ABSTRACT

The bank examines the creditworthiness of the prospective debtor before purchasing a home. Some of the criteria that banks must follow are prescribed by the Swedish Financial Supervisory Authority, while others are left to be decided by the banks. The goal is to control risk and safeguard consumers in the event the individual's living circumstances change. Since young people have typically neither been able to save the capital needed nor have an income high enough to pay the interests required, they fall short in bidding on the market.

Housing prices in Sweden have progressively increased in recent decades, particularly in metropolitan areas, making it difficult for young individuals to purchase housing on their own. Similar issues have been observed in many other countries. Finland is one of these countries, where a home savings program has been implemented targeted at providing a means for the country's young adults to buy their first home.

This thesis aims to compare the Finnish housing savings premium loan (BSP) with the existing loan system in Sweden. The research is a multi-method comparison study. The purpose of the quantitative approach is to determine whether young adults are more likely to be given a mortgage with Finland's interest-subsidized mortgages than with Sweden's current mortgage system using fictional reference objects. A qualitative interview research was done as a supplement to the calculations, in which specialists in banking, business, and politics shared their knowledge of the sector. The multi-method study provided a comprehensive picture of the issues that young adults face while entering the housing market.

The study's findings are separated into two categories: the quantitative approach's findings, which are based on fictional mortgage calculations for reference objects in the municipality of Gothenburg, and the qualitative approach's findings. According to our research, it is difficult for a young adult with the target group's average income to buy a condominium on their own in the municipality of Gothenburg with an average price per square meter and size. The difficulty in obtaining a condominium for young individuals does not appear to be due to credit constraints that apply when getting a mortgage. Price appreciation has been disproportionately higher than salary growth, putting heavy demands on cash contributions and monthly income. After all, a young adult may be able to purchase a condominium on their own if they can envision residing in locations outside of the city's core.

A discussion of the primary challenges young adults faces while entering the housing market is held based on the study's qualitative and quantitative approach. Finally, the advantages and disadvantages of the two systems in various situations are discussed.

Keywords: Young adult, housing mortgage, BSP-mortgage, Finland, condominium

## INNEHÅLL

SAMMANFATTNING .....	I
ABSTRACT .....	II
<b>FÖRORD .....</b>	<b>V</b>
<b>DEFINITIONER .....</b>	<b>VI</b>
<b>1. INLEDNING .....</b>	<b>1</b>
1.1 BAKGRUND.....	1
1.2 SYFTE .....	2
1.3 FRÅGESTÄLLNINGAR .....	2
1.4 AVGRÄNSNINGAR .....	3
<b>2. METOD .....</b>	<b>4</b>
2.1 KOMPARATIV FALLSTUDIE MELLAN TVÅ LÄNDER INKLUSIVE KALKYLER .....	4
2.2 SEMISTRUKTURERADE KVALITATIVA INTERVJUER.....	4
2.3 METODSIKUSSION.....	5
<b>3. INNEHÅLLSANALYS .....</b>	<b>6</b>
3.1 LÅGRÄNTE- OCH LÅGSKATTEPOLITIK.....	6
3.2 BOLÅNERÄNTA .....	8
3.3 NYPRODUKTION AV BOSTÄDER OCH BEFOLKNINGSUTVECKLING.....	9
3.4 UPPLÅTELSEFORMER .....	10
3.4.1 BOSTADSRÄTTER.....	10
3.4.2 FINSKA BOSTADSAKTIEBOLAG .....	10
3.4.3 FINLANDS HYRESMARKNAD .....	11
3.4.4 BOENDEKOSTNAD .....	11
3.4.5 RISKEXPONERING.....	12
3.4.6 FINANSINSPEKTIONENS BOLÅNERAPPORT .....	13
3.5 HUVUDSAKLIGA EKONOMISKA INTRÄDESBARRIÄRER .....	14
3.5.1 KREDITRISKBEDÖMNING .....	14
3.5.2 KONTANTINSATS & BOLÅNETAK.....	14
3.5.3 HUR BOSTADSRÄTTSPRISER SKILJER SIG I GÖTEBORGS KOMMUN .....	15
3.5.4 AMORTERINGSKRAV.....	15
3.5.5 KVAR ATT LEVA PÅ KALKYL, INKOMSTKRAV OCH STRESSRÄNTA.....	16
3.5.6 SAMMANFATTNING.....	17
<b>4. ÅTGÄRDER FÖR ATT REDUCERA INTRÄDESBARRIÄRER .....</b>	<b>18</b>
4.1 SVENSKA FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER.....	18
4.2 FINLANDS RÄNTESTÖDDA BOSPARPREMIELÅN .....	19
4.2.1 SPARANDE OCH KONTANTINSATS .....	19
4.2.2 RÄNTA .....	19
4.2.3 AMORTERING.....	20
4.2.4 SLUTSATS.....	20
<b>5. RESULTAT .....</b>	<b>21</b>
5.1 RESULTAT KVANTITATIV ANSATS.....	21
5.1.1 RISKRÄNTA .....	21
5.1.2 BOSTADENS PRIS .....	21
5.1.3 AVGIFT/VEDERLAG.....	21
5.1.4 MAXIMAL BOENDEKOSTNAD .....	21
5.2 RESULTAT FRÅN KALKYLER .....	23
5.2.1 BOLÅNEKALKYL FÖR EN GENOMSNITTLIG BOSTADSRÄTT I GÖTEBORGS KOMMUN .....	23
5.2.2 BOLÅNEKALKYL FÖR EN GENOMSNITTLIG ETTA I GÖTEBORGS KOMMUN .....	24
5.2.3 SVENSKT BOLÅN JÄMFÖRT MED RÄNTESTÖTT BSP-LÅN .....	25
5.2.4 GENOMSNITTLIG BOSTADSRÄTT I GÖTEBORGS KOMMUN .....	25
5.2.5 GENOMSNITTLIG ETTA OM 33 KVADRATMETER I GÖTEBORGS KOMMUN .....	26
5.3. RESULTAT FRÅN INTERVJUERNA.....	27

5.3.1 INTRÄDESBARRIÄRER.....	27
5.3.2 ÅTGÄRDER.....	28
5.3.3 FINLAND.....	29
5.3.4 STARTLÅN I SVERIGE.....	29
5.3.5 FÖLJDFRÅGOR.....	30
<b>6. ANALYS &amp; DISKUSSION .....</b>	<b>31</b>
<b>7. SLUTSATS.....</b>	<b>33</b>
7.1 FÖRSLAG TILL VIDARE FORSKNING .....	34
<b>BILAGOR.....</b>	<b>38</b>

## FÖRORD

Examensarbetet avslutar våra studier på kandidatprogrammet Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik. Vi uppskattar särskilt att vi i arbetet fick ta vara på de fastighetsekonomiska intressen som vi samtidigt har. Den breda förståelse som vi erhållit av bolånemarknaden är kunskaper som kommer att tas med vidare i livet, på både ett privat och professionellt plan.

Vi vill rikta ett särskilt tack till vår handledare Jan Bröchner som bistått med kompetent handledning under hela processen. Vidare önskar vi tacka samtliga intervjuade för att ni bidragit med era erfarenheter och kunskaper som utvecklat vårt arbete vidare. Slutligen önskar vi rikta ett tack till Yngve Karlsson som förutom att delge oss av all sin kunskap i vår intervju, medverkat med att bolla idéer och svara på frågor under arbetets gång.

Göteborg, maj 2022

Mathias Danielsson & Jakob Gregorius

## DEFINITIONER

*I detta avsnitt redogörs för och definieras begrepp som är vanligt förekommande samt återkommande i examensarbetet.*

### Belåningsgrad

Belåningsgraden används för att beskriva det lånade beloppet i förhållande till bostadens marknadsvärde. Enligt regleringar från finansinspektionen får belåningsgraden för ett bolån inte överstiga 85 % av bostadens marknadsvärde.

### Boendekostnad

Boendekostnaden är ett hushålls återkommande utgifter varje månad. I lånekostnaderna innefattas även amortering eftersom pengarna fortfarande är en utgift varje månad trots att man betalar tillbaka på sitt lån. Det amorterade kapitalet blir endast realiserat vid en försäljning av bostaden.

### Borgenär

Den som har lånat ut pengar och har en ekonomisk fordran mot en gäldenär. I detta examensarbete syftar borgenär på affärsbanker som erbjuder bolån.

### Bruttoinkomst

Bruttoinkomst avser en fysisk persons inkomst före skatt.

### Förstagångsköpare

Den som har för avsikt att förvärva sin första bostad men ännu inte etablerat sig på den ägda bostadsmarknaden. En förstagångsköpare har alltså aldrig ägt någon form av bostad tidigare.

### Genomsnittlig bostadsrätt

En genomsnittlig bostadsrätt syftar i rapporten på en bostadsrätt i Göteborgs stad med det genomsnittliga kvadratmeterpriset samt den genomsnittliga storleken. I detta fall är bostadsrätten 63 kvadratmeter stor med ett kvadratmeterpris på 54 000 SEK.

### Gäldenär

Den som tagit ett lån och är förpliktad att återbetala det lånade beloppet. Det kan vara en privatperson eller juridisk person, i detta examensarbete syftar begreppet gäldenär på bolånetagaren.

### Nettoinkomst

Nettoinkomst avser en fysisk persons inkomst efter skatt.

### Skuldkvot

Skuldkvoten beskriver bolånets storlek i förhållande till låntagarens bruttoinkomst. Den beräknas genom att dividera det lånade beloppet med den årliga bruttoinkomsten.

### Storstadsregion

En större stad tillsammans med dess kringliggande orter.

### Stressränta

Den ränta som bankerna tillämpar för att avgöra en potentiell gäldenärs resiliens mot framtida räntehöjningar.

## Ung vuxen

Det finns ingen allmänt vedertagen definition av begreppet ung vuxen. I detta examensarbete definieras unga vuxna som individer i åldersspannet mellan 15 och 39 år. Detta är den grupp av människor som förväntas vilja köpa sin första bostad inom en snar framtid. Det finska BSP-lånet riktar sig till individer i dessa åldrar, varför vi väljer att anamma den finska statens definition av en ung vuxen.

## Upplåtelseform

Begreppet syftar till förfogandet över en viss bostadstyp. I Sverige finns fyra olika typer av upplåtelseformer. Dessa är bostadsrätt, hyresrätt, äganderätt och kooperativ hyresrätt.

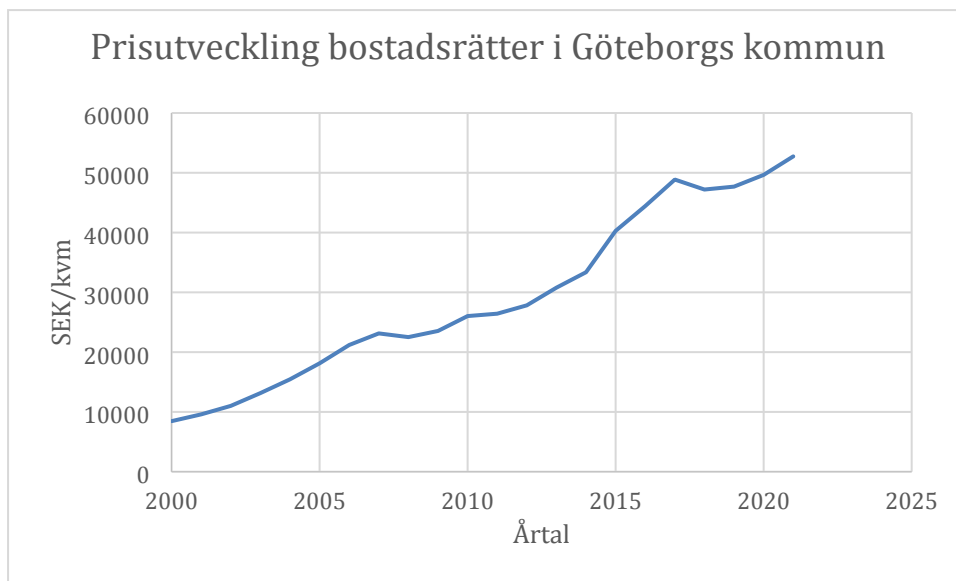


# 1. INLEDNING

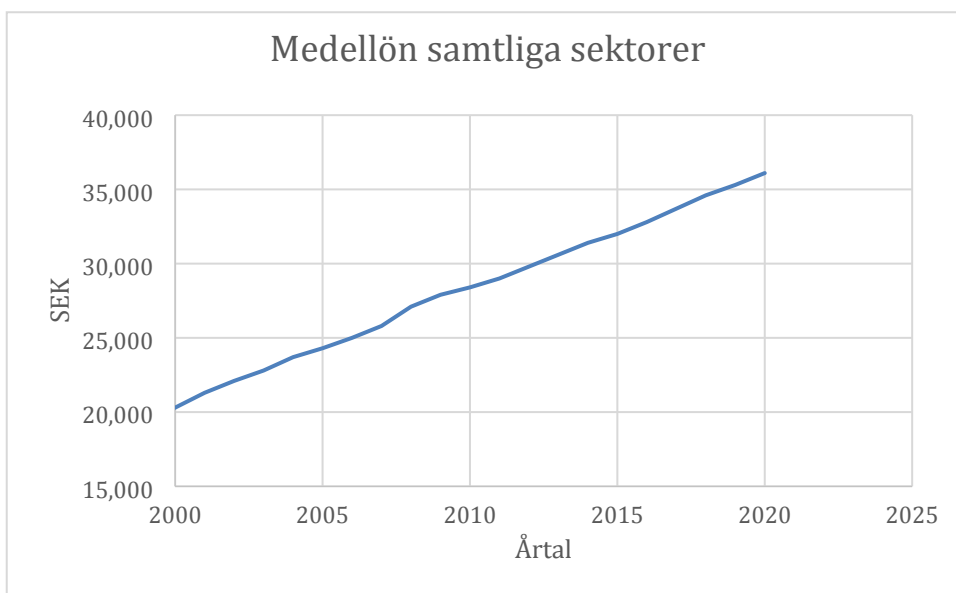
Följande kapitel behandlar examensarbetets bakgrund, syfte och frågeställningar. Kapitlet redogör även för vilka avgränsningar som gjorts samt motiveringar till dessa.

## 1.1 BAKGRUND

Bostadspriserna i Sverige har ökat stadigt under de senaste decennierna, i synnerhet har priserna ökat kraftigt i landets storstadsregioner. Sett ur ett historiskt perspektiv har kvadratmeterpriset för bostadsrätter i Göteborgs kommun stigit med 624 % sedan år 2000 (Svensk Mäklarstatistik, 2022). Under samma period har genomsnittslönen i riket endast stigit med 78 % (SCB, 2021b). I praktiken innebär detta att en genomsnittlig kvadratmeter i Göteborgs kommun år 2000 kostade mindre än en halv månadslön. År 2021 uppgår kostnaden för samma kvadratmeter till lite drygt en och en halv månadslön.



Figur 1. Linjediagram över prisutvecklingen på bostadsrätter i Göteborgs kommun 2000–2021 (Svensk mäklarstatistik, 2022).



Figur 2. Linjediagram över löneutvecklingen inom samtliga branscher i hela riket 2000 – 2020 (SCB, 2021b).

Samtidigt som kostnaden för att köpa en bostadsrätt har ökat kraftigt uppger många unga vuxna att de hellre förvärvar en bostadsrätt än att bosätta sig i en hyresrätt (Ungdomsbarometern, 2018). Trots dagens låga låneräntor medför Sveriges befintliga bolåneregleringar att många unga vuxna nekas bolån och tvingas därför att söka sig till hyresmarknaden. Det uppstår dock en problematik när den genomsnittliga kötiden för ett förstahandskontrakt i Göteborgs kommun uppgår till över sex år (Boplats, 2022). En konsekvens av detta blir att många unga vuxna ofrivilligt tvingas leva med ofta dyra och osäkra andrahandskontrakt, vilket inte rimmar väl med samhällets vision om tillgång till trygga och hållbara hem.

Även om långa bostadsköer inte hade existerat behöver inte en hyresrätt per automatik vara den mest önskvärda upplåtelseformen. Som konstaterat tidigare är köpeskillingen för bostadsrätter i storstadsområden höga. Trots den höga köpeskillingen är i många fall den månatliga boendekostnaden i bostadsrätt avsevärt lägre än en hyresrätt i motsvarande område och storlek sett till dagens ränteläge. Statistik från SCB visar att hyresrätten är den dyraste upplåtelseformen oavsett storlek på bostaden (SCB, 2020). Även om man räknar in amorteringen i boendekostnaden är hyresrätten den dyraste upplåtelseformen.

Göteborgs kommun skriver i sin befolkningsprognos att unga vuxna är en extra viktig del av befolkningen (Stadsledningskontoret, 2021), varför en fungerande bostadsmarknad för denna målgrupp är väsentlig. Staden måste vara attraktiv för denna grupp av människor eftersom unga vuxna är framtida arbetskraft och skattebetalare. Om kostnaderna för boende i staden är avsevärt högre än de i kranskommunerna, föreligger en risk för att stadens framtida skatteintäkter går förlorad. De förlorade skatteintäkterna leder på sikt till att staden inte kan upprätthålla den finansiella ställning som den har idag.

I Sverige finns inga sparprogram eller andra insatser riktade mot unga vuxna för att underlätta vid köp av bostad. Flertalet andra länder har likt Sverige identifierat problematiken som unga vuxna möter vid inträde på bostadsmarknaden. Många av dessa har infört olika former av program som är tänkta att reducera tröskeln vid köp av bostad. Bland dessa länder återfinns Finland som sedan tidigt 2000-tal tillämpat en form av bosp sparprogram. Insatsen bygger på ett statligt räntestött bolån med fördelaktig ränta som är ämnat att underlätta för landets unga vuxna som avser att förvärva sitt första egna boende.

Mot bakgrund av denna problemformulering har frågeställningen för examensarbetet formulerats.

## 1.2 SYFTE

Examensarbetet syftar till att jämföra det finska bostadssparpremielånet (BSP) med Sveriges befintliga bolånesystem genom intervjuer och fiktiva bolånecalkyler.

## 1.3 FRÅGESTÄLLNINGAR

1. På vilket sätt underlättar Finlands stödprogram för unga vuxna som avser att ta sig in på den ägda bostadsmarknaden?
2. Vilka ekonomiska fördelar skulle en implementering av ett BSP-lånesystem i Sverige resultera i för en ung vuxen som förstagångsköpare och som avser att uppta ett bolån?

#### 1.4 AVGRÄNSNINGAR

I storstadsregionerna har bostadspriserna som regel ökat mer än i övriga riket. Detta har lett till att allt färre unga vuxna har möjlighet att förvärva sin första egna bostad. Göteborg är en expansiv stad och kommer genom utvecklingsprojektet Älvstaden att växa till dubbel storlek under de kommande decennierna, något som talar för ytterligare attraktivitet och ökade bostadskostnader. Detta talar för att bostadsmarknaden i Göteborg förblir svårtillgänglig vilket gör den lämplig att undersöka, varför denna studie avgränsas till Göteborgs kommun. Slutligen avgränsas även jämförelsen till Finlands huvudstad Helsingfors som har många demografiska likheter med Göteborg.

Vidare ämnar studien undersöka den ägda bostadsmarknaden endast avseende svenska bostadsrätter och finska bostadsaktiebolag. Inga alternativa upplåtelseformer eller andra ekonomiskt fördelaktiga alternativ som exempelvis studentbostäder kommer att beaktas i studien. Inte heller statsfinansiella konsekvenser som följd av eventuella lättnader för unga vuxna kommer att beaktas.

## 2. METOD

Examensarbetets frågeställningar kommer att besvaras med hjälp av flermetodsundersökning där de kvalitativa och kvantitativa ansatserna genomförs parallellt genom en komparativ konvergent design (Bryman & Bell, 2017). Undersökningsmetoderna kompletterar varandra och ger en fullständig bild av problemställningen.

### 2.1 KOMPARATIV FALLSTUDIE MELLAN TVÅ LÄNDER INKLUSIVE KALKYLER

Examensarbetets kvantitativa ansats grundar sig i en komparativ studie mellan bolånemarknaden i Göteborg och Helsingfors. Städerna är synnerligen lika ur en demografisk aspekt varför det är lämpligt att jämföra städerna med varandra. Den fundamentala skillnaden är att Finland tillämpar en form av startlån till landets unga population som ämnar att reducera inträdesbarriärerna till den ägda bostadsmarknaden. Ett betänkande gällande startlån till unga vuxna har presenterats av en statlig utredning under våren 2022 men regeringen har ännu inte fattat ett beslut om detta.

Genom innehållsanalyser av statistiskt material ska viktiga element av respektive lands bolånesystem kartläggas för att identifiera vilka barriärer unga vuxna möter vid inträde på den ägda bostadsmarknaden. Efter insamling av statistiskt material genomförs bolånekalkyler med respektive lands bolånesystem för ett par genomsnittliga referensobjekt i Göteborgs kommun. Den kvantitativa ansatsen resulterar sålunda i beräkningar vilka kan analyseras för att besvara om unga vuxna har större sannolikhet att beviljas ett lånelöfte med den finska kalkylen eller ej.

### 2.2 SEMISTRUKTURERADE KVALITATIVA INTERVJUER

Som komplement till den kvantitativa ansatsen genomförs en kvalitativ intervjustudie. Den kvalitativa ansatsen utgår från examensarbetets innehållsanalys. Vidare är målsättningen att, genom den kvalitativa ansatsen utvärdera resultaten från den kvantitativa ansatsen och bedöma huruvida BSP-modellen är fördelaktig för unga vuxna som har för avsikt att köpa sitt första egna boende. Den kvalitativa ansatsen kan också bidra med annan information av intresse då sakkunniga inom området får chansen att framföra egna åsikter och potentiella förslag som hade underlättat situationen för unga vuxna.

Utgångspunkten i intervjustudien är att intervjua sakkunniga representanter från bankväsendet och fastighetsbranschen. Med kunskap om den svenska bolånemarknaden kan relevanta paralleller med det finska systemet belysas och intervjupersonen i fråga förväntas ha goda förutsättningar att på ett professionellt sätt bedöma det finska BSP-lånet. I intervjustudien har representanter från Swedbank och Nordnet intervjuats. Därtill innefattar examensarbetets kvalitativa ansats intervjuer med personer med bakgrund inom fastighetsutveckling och politik i Göteborgs kommun. Som följd av det breda intervjuunderlaget omfattar studien många aktörers bild av bolånemarknaden och den problematik unga vuxna möter vid köp av bostadsrätt.

Vi har gjort försök att kontakta representant från finansinspektionen, dessvärre utan resultat. Det hade varit en intressant inblick att höra hur de som beslutar om kreditrestriktionerna i landet ser på frågan om ett statligt stöd för unga vuxna.

Nedan listas personer som har intervjuats:

Yngve Karlsson, fastighetsutvecklare på Development Partner (2022-04-26)

Alexander Gustafsson, investeringscoach på Nordnet Bank (2022-05-02)

Arturo Arques, Swedbank och Sparbankernas privatekonom (2022-05-03)

Patrik Höstmad, ledamot i Fastighetsnämnden vid Göteborgs Stad (2022-05-05)

## 2.3 METODSIKUSSION

I syfte att kvalitetssäkra studien krävs en kritisk diskussion gällande metod och de val som gjorts för att generera studiens resultat.

Flermetodsforskning har använts för att ge en bred bild av forskningsfrågan. Den kvalitativa ansatsen svarar för att identifiera den problematik unga vuxna som avser att köpa sin första bostad möter. Genom den kvantitativa ansatsen kan problematiken bekräftas och på ett tydligt sätt förklaras för läsaren.

Examensarbetets kvalitativa ansats har bestått av ett antal semistrukturerade intervjuer. Vid en intervjustudie är urvalet mycket viktigt eftersom det i högsta grad påverkar resultatet. Ambitionen har varit att få en representativ bild av bolånemarknaden från olika aktörers perspektiv. Vi upplever att urvalet som gjorts i studien har genererat kvalitativa och nyanserade svar på de frågor vi ställt. Det är också tydligt att intervjupersonens bakgrund i stor utsträckning påverkar vilka åtgärder som de föreslår. Det faktum att svaren från intervjustudien varierar tyder på att arbetet har fångat flertalet aktörers syn på problematiken och dess grundläggande orsak. Vi är dock medvetna om, att vi genom urvalet inte har en fullständig bild av samtliga aktörers bild av bolånemarknaden. Det kan också anses troligt att fler respondenter med exempelvis olika politisk bakgrund kunde ha breddat perspektiven ytterligare.

Vid respektive intervju inledande skede tillfrågades den intervjuade om samtycke till ljudinspelning. Inspelningarna har varit till hjälp för att verifiera svaren från intervjupersonerna vid sammanställning av den kvalitativa ansatsens resultat. Efter genomförd sammanfattning har respektive intervjuperson fått möjlighet att läsa igenom och bekräfta att de åsikter som framförts har tolkats och förmedlats korrekt av skribenterna.

Vid kvantitativ forskning används ofta begreppen validitet och reliabilitet som kvalitetsmått för en studie (Bryman & Bell, 2017). Den beräkningsmetodik som använts för de fiktiva bolånekalkylerna är baserad på de faktorer som bankerna använder vid bedömning av en presumtiv gäldenär. Viktigt att beakta är att det föreligger viss variation gällande riskränta och schablonbaserat KALP-belopp för olika banker. Genom att utnyttja finansinspektionens statistiska data som grund för kalkylerna säkerställs att resultatet av de fiktiva bolånekalkylerna i hög grad är tillämpbara på bostadsmarknaden i Göteborgs kommun vilket faller inom ramarna för studiens avgränsning. Då priserna på bostadsrätter varierar kraftigt beroende på ort är resultaten inte tillämpbara i hela Sverige. Bankernas kreditriskbedömning är emellertid lika oavsett geografisk plats varför kalkylerna med reviderade indata hade kunnat användas för att beräkna kostnaden av bolån även på annan ort.

### 3. INNEHÅLLSANALYS

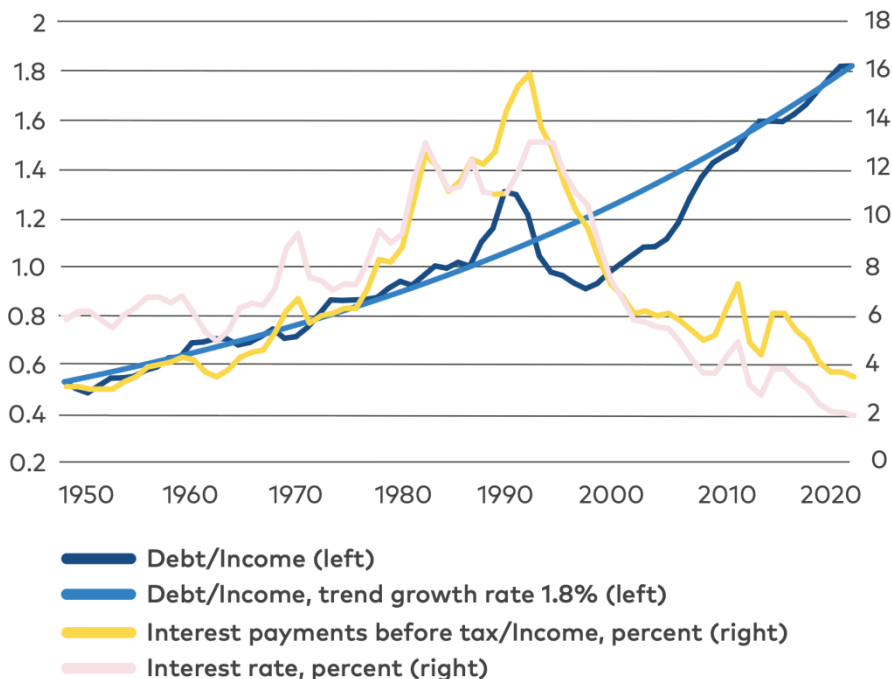
Innehållsanalysen ligger till grund för studiens genomförande och resultat samt belyser de aspekter som behöver förstås för att kunna besvara frågeställningarna.

#### 3.1 LÅGRÄNTE- OCH LÅGSKATTEPOLITIK

I följande avsnitt kommer fokus riktas mot hur Sveriges lågränte- och skattepolitik ökat köpkraften samt efterfrågan på bostäder och bidragit till ökade bostadspriser.

Sverige har fram tills 2007 haft en fastighetsskatt som fram tills avskaffandet ökat till följd av stigande priser på småhus och bostadsrätter (Eklund, 2020). Fastighetsskatten har ersatts med en kommunal fastighetsavgift om 0,3 % av bostadens taxeringsvärde. Avgiften kan dock inte överstiga 1 377 SEK årligen vilket motsvarar en kostnad om maximalt 115 SEK per månad. Den senaste fastighetsavgiften i kombination med avdragsrätt för låneräntor och skattelättnader för ägda bostäder, inklusive bostadsrätter har reducerat gäldenärens månatliga boendekostnad vilket bidragit till en prisuppgång. Införandet av dessa ändringar har genomförts under samma period som åtgärder hade behövts för att motverka de stigande bostadspriserna. Lågskattepolitiken har helt enkelt bidragit till att öka efterfrågan på bostäder till följd av sänkta boendekostnader. Eklund belyser även att skattelättnaderna är ett recept för stigande bostadspriser och en ökad skuldsättning då hushållen tenderar att investera mer i sitt boende. Slutligen kan en ökad skuldsättning bli ett nationellt problem om bolåneräntan samt amorteringskravet höjs vilket redovisas närmare i avsnitt 3.5.4.

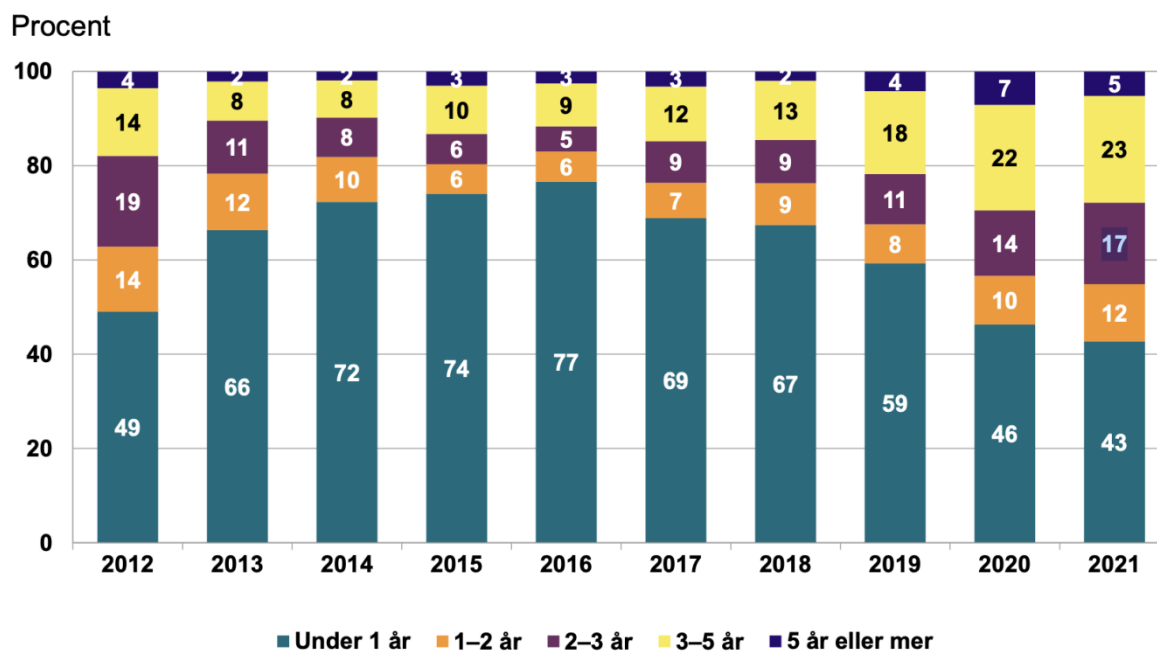
En faktor som ytterligare påverkar hushållens månatliga boendekostnad är vilken ränta som behöver erläggas till banken, samt i vilken utsträckning denna ränta är avdragsgill för den enskilde. Om räntan sjunker ökar efterfrågan på bostäder eftersom kostnaden för lånat kapital blir lägre vilket ger utrymme för ökade bostadspriser med bibehållen månadskostnad. Samtidigt som räntorna har sjunkit har hushållens skuldsättning ökat i förhållande till de disponibla inkomsterna vilket illustreras i figur 3. Från 90-talet har svenska hushålls skuldsättning mer än fördubblats vilket kan förklaras av den sjunkande globala realräntan. (Gustafsson et al., 2017).



Figur 3. Svenska hushålls belåning i förhållande deras inkomster samt räntekostnader före skatt i förhållande till inkomst. (Svensson, 2020).

Till följd av den ökade skuldsättningsgraden har Finansinspektionen infört åtgärder för att balansera den skenande bostadsmarknaden. Bolånetaket om 15 % som infördes år 2010 är ett incitament för att reducera hushållens belåning och höja befolkningens resiliens mot framtida räntehöjningar (Finansinspektionen, 2010). Liknande insatser har gjorts i Kanada med resultatet att färre högrisklån beviljats (Bilyk & Tenyenhuis, 2018). Införande av stressräntenivåer i bolånekalkyl höjer kraven på disponibel inkomst vid bolånekalkyl vilket på sikt har lett till en reduktion i prisutvecklingen av bostäder på den kanadensiska marknaden. Stressräntenivåerna fungerar sålunda som ett tänkt skyddsnet för gäldenärer vid potentiella framtida ränteökningar. Detta eftersom bankernas kalkyler ska säkerställa att tillräckliga ekonomiska resurser finns att tillgå i det fall de lånerelaterade kostnaderna ökar över tid.

Under samma period som räntorna sjunkit och skuldsättningsgraden har ökat har bolån med en kortare räntebindningstid ökat i Sverige (Gustafsson et al., 2017). 2004 hade endast 40 % av bolånen en räntebindningstid på 1 år eller mindre. Fram tills 2017 hade den siffran stigit till 70 % samtidigt som 80 % av nya och omförhandlade lån har en räntebindningstid på lägre ett år. Detta innebär att 20 % hade bundit sin ränta och skyddat sig mot potentiellt framtida räntehöjningar medan 80 % av svenska bolånetagare skulle bli belastade med ökade kostnader vid samma höjningar. Redan 5 år senare skulle denna siffra komma att sjunka till drygt 40 % vilket innebär att fler numera väljer att binda sina bolån längre än ett år (Finansinspektionen, 2022a).



Figur 4. Bindningstid för bostadslån i Sverige 2012 – 2021 (Finansinspektionen, 2022a).

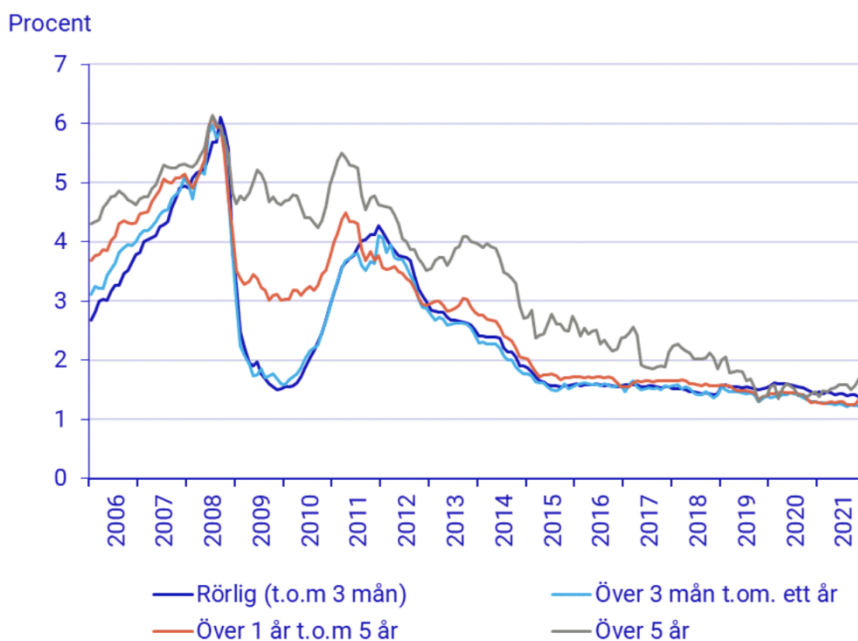
Trots att andelen nya bolån med bunden ränta ökat, har en relativt stor andel fortfarande kvar de rörliga lånen. Som följd blir ett flertal svenska bolånetagare utsatta då en räntehöjning ökar ett hushålls månatliga kostnader, hur mycket beror givetvis på lånets storlek. Det kan snabbt uppstå problem om räntehöjningarna träffar ett hushåll med hög skuldsättningsgrad som dessutom har en kort bunden ränta. Dessvärre kan många svenska hushåll komma att påverkas negativt vid en räntehöjning då majoriteten har kombinerat en hög skuldsättningsgrad och kort bunden ränta.

### 3.2 BOLÅNERÄNTA

En faktor som påverkar efterfrågan på bostadsrätter är hur mycket pengar bankerna är villiga att låna ut till den framtida gäldenären och till vilket pris i form av ränta och amortering. Ju lägre räntan är desto större lån kan privatpersoner bli belastade med och fortfarande klara av den månatliga lånekostnaden. Även förväntningarna på den framtida bolåneräntan driver bostadspriserna uppåt och därmed hushållens skuldsättning (Sveriges Riksbank, 2013). En anledning till att förväntningarna på bolåneräntan driver bostadspriserna är att de som aspirerar på bolån vågar ta lånet när en räntehöjning inte förväntas.

Om bolåneräntan sänks kommer det alltså att resultera i ökad efterfrågan på bostäder eftersom fler har råd att låna pengar, såvida utbudet inte ökar mer än efterfrågan.

I november 2021 uppmättes en rekordlåg bolåneränta där genomsnittet låg på 1,35% vilket är den lägsta noteringen sedan starten av statistikinsamlingen år 2005 (SCB, 2021a). Innan finanskrisen 2007/2008 var toppnoteringen på bolåneräntorna i storlek med dagens stressränta som i genomsnitt motsvarar 6 %, men dessa räntenivåer varade endast under en kort period (Finansinspektionen, 2022a). Efter en finanskris behöver en ekonomi stimuleras i form av sänkta räntor vilket leder till en ökad efterfrågan på marknaden och en stärkt ekonomi. Sedan 2011 har bolåneräntorna sjunkit samtidigt som priserna på bostadsrätter har ökat kraftigt. Detta kan bekräfta den tidigare teorin om att en mer generös lånemarknad ger upphov till högre bostadspriser eftersom fler kan låna pengar till en lägre kostnad.



Figur 5. Bolåneräntan för rörlig och bunden ränta mellan åren 2006 – 2021. (SCB, 2021a)

Under våren 2022 har den rörliga bolåneräntan dock ökat i samband med att Riksbanken höjde reporäntan från 0 % till 0,25 % (Sveriges Riksbank, 2022). Handelsbanken noterade under våren en ny rörlig bolåneränta om 2,64 % (Handelsbanken, 2022).

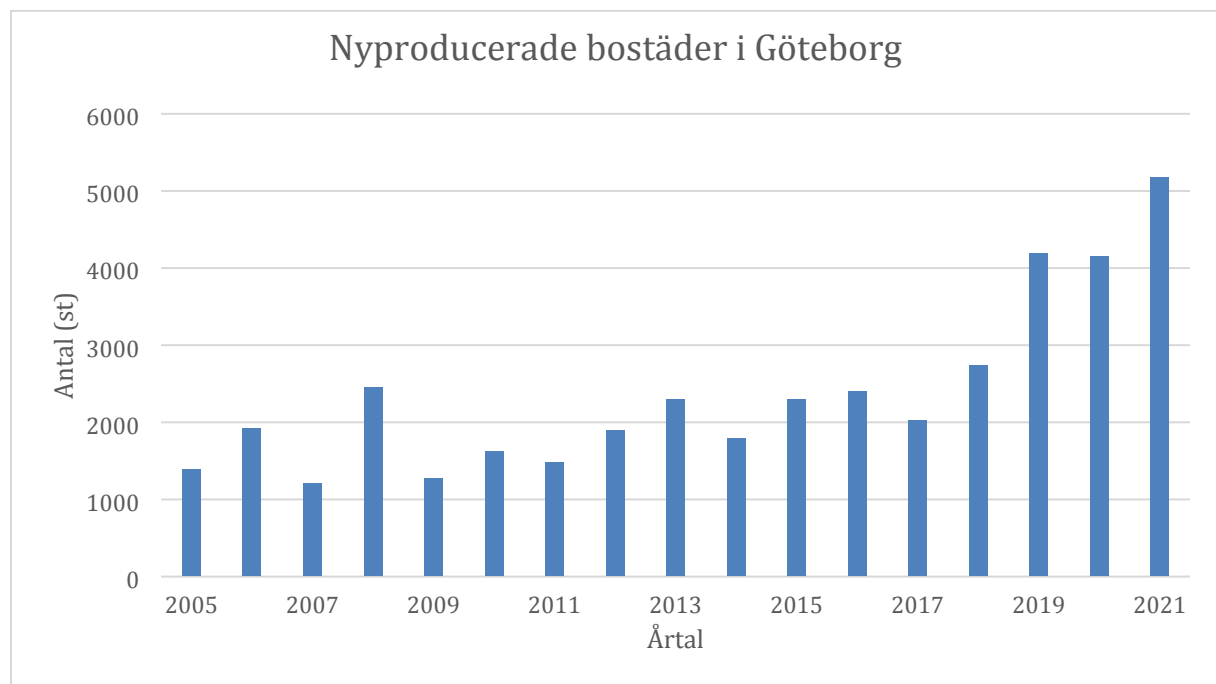
### 3.3 NYPRODUKTION AV BOSTÄDER OCH BEFOLKNINGSUTVECKLING

Det föreligger en bostadsbrist i Göteborg trots att det har byggts 53 000 bostäder sedan 1990 (Hyresgästföreningen, 2021). För att möta befolkningsökningen på 150 000 personer sedan 1990, hävdas det att ytterligare 26 000 bostäder hade behövts.

Baserat på Göteborgs Stads befolkningsprognos fram tills 2040 beräknas staden expandera med ytterligare 151 000 personer, vilket motsvarar 7 200 personer om året (Rehnström, 2020). Det innebär att samma befolkningsökning som skett under de senaste tre decennierna nu ska genomföras på nytt under de kommande 20 åren samtidigt som bostadsbyggandet redan kan anses ligga efter.

Bostadsbristen påverkar i stor utsträckning unga vuxna som antingen ofrivilligt får bo hemma eller leva under otrygga, tillfälliga och dyra boendeformer (Hyresgästföreningen, 2021). Antalet som påverkas uppges vara omkring 17 000 unga vuxna som vill flytta hemifrån men inte har möjligheten, enbart i Göteborg.

Fram till 2019 har det i Göteborg aldrig producerats fler än 3 000 bostäder per år. Under 2021 färdigställdes dock lite drygt 5200 bostäder (Fastighetskontoret, 2021a). Vid en enkel kalkyl kan det konstateras att mellan åren 1990 och 2021 byggdes det 53 000 bostäder på 150 000 personer vilket motsvarar en andel om 0,35 bostäder per individ. För att möta den potentiellt ökade efterfrågan hade kvoten behövt uppgå till 0,53 bostäder per individ. Om befolkningsutvecklingen följer den förväntade ökningen om 7 200 personer per år, och det årligen konstrueras lika många bostäder som 2021, resulterar det i 0,72 konstruerade bostäder per person. Sammanfattningsvis skulle en sådan produktionsökning kunna bidra till att tillgodose behovet för den kommande befolkningsutvecklingen samt reducera den eftersläpande bostadsbristen.



Figur 6. Nyproducerade bostäder i Göteborgs stad 2005 – 2021. (Fastighetskontoret, 2021b)

### 3.4 UPPLÅTELSEFORMER

*Nedan redovisas hur svenska bostadsrätter och finska bostadsaktiebolag fungerar. Vidare presenteras Finlands avskaffande av hyresregleringar och dess betydelse för en marknad i balans, även för äganderätt som upplåtelseform.*

#### 3.4.1 BOSTADSRÄTTER

Enligt första paragrafen i bostadsrättslagen (1991:614) kan en bostadsrättsförening beskrivas som en ekonomisk förening med syftet att upplåta bostadsrätter. Många presumtiva köpare och innehavare till en bostadsrätt tror att man äger bostaden i fysisk form. Detta stämmer inte utan köparen förvärvar rätten att bo i en specifik lägenhet i fastigheten samtidigt som huset ägs av föreningen, därav namnet bostadsrätt. En upplåtelse av lägenhet får dock endast vara till en person som är medlem i bostadsrättsföreningen vilket kräver ett godkännande från medlemmarna. I praktiken är medlemskapet en ren formalitet då det måste föreligga särskilda skäl för att neka en medlem inträde. Särskilda skäl kan exempelvis vara misstankar om andrahandsuthyrning eller att lägenheten förvärfvas i spekulations syfte. Om en spekulant mot förmodan skulle bli nekad inträde i föreningen resulterar det i ett avbrutet köp.

Det är sällan en nackdel att endast äga rätten att bo i sin lägenhet eftersom man endast är ansvarig för sina fyra väggar och inte hela fastigheten. Om föreningen inte hade ägt fastigheten hade lägenhetsägarna blivit gemensamt ansvariga för till exempel byte av hiss, stambyte och fasadrenoveringar. I en fastighet som består av ägarlägenheter kan det därför uppstå ekonomiska problem när kostnaderna för större ingrepp ska betalas vid en given tidpunkt. Som medlem i en bostadsrättsförening betalar i stället medlemmen som regel en avgift till föreningen vilket föreskrivs i 14 § bostadsrättslagen (1991:614). Det är även vanligt att den totala avgiften är högre än utgifterna för att föreningen ska skapa sig en buffert inför framtida oförutsedda utgifter. Vidare kan avgiftens storlek vara beroende av interna faktorer som exempelvis storleken på lägenheten, förmåner såsom balkong eller uteplats. Avgiftsnivån kan även bero på externa faktorer i egenskap av ökade elpriser, underhåll, lånekostnader och oförutsedda utgifter.

#### 3.4.2 FINSKA BOSTADSAKTIEBOLAG

Enligt finska lagen om bostadsaktiebolag 22.12.2009/1599 är bolagens syfte att äga och förvalta byggnader med bostadslägenheter. Bostadsaktiebolaget kan likt ett vanligt aktiebolag emittera aktier. Bolagets aktier är knutna till en specifik lägenhet i bostadshuset och kan därav endast tecknas i grupp med samtliga aktier bundna till samma lägenhet. Genom aktieinnehav i bolaget ges ägarna rätt att besitta och bruka en lägenhet i det bostadshus som bolaget äger.

Bostadsaktiebolagen har många gemensamma nämnare med de svenska bostadsrättsföreningarna. Principen är den samma i den utsträckning att individen genom deläggande eller medlemskap i en förening eller ett bolag ges rätt att bruka en bostadslägenhet. Det finns emellertid ett antal grundläggande skillnader mellan bostadsaktiebolagen och Sveriges bostadsrättsföreningar.

Vid förvärv av ett nyproducerat bostadshus från en byggherre är det i regel ofrånkomligt för bostadsaktiebolagen, likt de svenska bostadsrättsföreningarna att låna pengar från banken. Bolaget fakturerar aktieägarna ett så kallat bolagsvederlag för att täcka de löpande utgifterna (Tessin, u.å.). Föreningens medlemmar betalar vanligtvis en månatlig avgift till föreningen till samma ändamål. En fundamental skillnad är emellertid att bostadsaktiebolagets lån är bundet till respektive aktie i bolaget. Detta medför att den som har möjlighet snabbare kan amortera av sin del av föreningens lån på egen hand och därmed undkomma den månatliga vederlagskostnaden och medföljande räntekostnader. Den som har ekonomisk kapacitet kan sålunda reducera den månatliga boendekostnaden.

Då aktierna i ett bostadsaktiebolag står i relation till lägenhetsstorlek blir rösträtt per automatik också en relevant skillnad. Då finska lagen om bostadsaktiebolag 22.12.2009/1599 föreskriver att varje aktie är förenad men en röst vid bolagsstämman väger ägarnas röster olika tungt. Den som äger en större lägenhet i ett bostadsaktiebolag har sålunda större inflytande än den som äger en liten. Detta skiljer sig från den de svenska bostadsrättsföreningarna där varje medlem har en röst oavsett storlek på lägenheten i fråga.

### 3.4.3 FINLANDS HYRESMARKNAD

Den finska hyresmarknaden skiljer sig från den svenska, bland annat eftersom den inte påverkas av hyresreglering. Sett till hela landet så är förhållandet mellan utbud och efterfrågan i större balans samtidigt som antalet bostadslösa sjunkit sex år i rad.

Finlands hyresmarknad kan delas upp i två segment. Det största fastighetsbeståndet består av privat finansierade fastigheter där fri hyressättning mellan hyresgäst och hyresvärd råder (Fastighetsägarna, 2018). För att kunna erbjuda samtliga socioekonomiska grupper en bostad erbjuder Finland något som kallas aravalägenheter där hyrorna är reglerade och upplåts till självkostnadspris. Byggnationen av en aravalägenhet har finansierats med hjälp av antingen statliga eller subventionerade lån. Eftersom hyrorna är reglerade genomförs en social prövning gällande inkomst, förmögenhet samt behov av bostad innan en individ kan bli tilldelad en aravalägenhet.

I Finland höjdes hyrorna med 42 % under en femårsperiod i samband med att hyresregleringarna avskaffades och har därefter fortsatt öka med cirka 2 – 4 % per år. Resultatet av att hyresvärdar får ta ut en marknadsmässig hyra är att fler aktörer tar steget att antingen producera fler bostäder, alternativt hyra ut ett befintligt bestånd av aktielägenheter. Mellan 1992 och 1998 tillfördes Finland 70 – 80 000 hyresrätter till följd av avregleringarna. Den kraftiga ökningen berodde främst på att aktörer som förfogade över ägarlägenheter insåg lönsamheten i att hyra ut bostaden när den inte användes. Detta just på grund av att lönsamheten i uthyrningen ökade i samband med regleringarnas avskaffande. En del av hyresbeståndets ökning uppstod även genom att fler aktörer producerade nya bostäder eftersom den ekonomiska lönsamheten ökade.

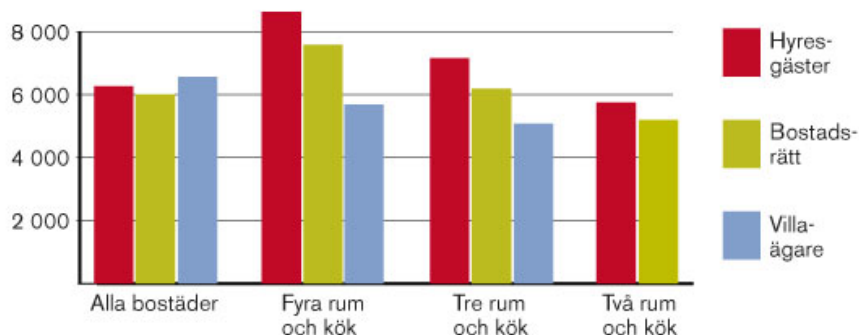
Det finns dock inte endast fördelar med de finska avregleringarna på hyresmarknaden (Fastighetsägarna, 2018). Innan avregleringen hade finska hyresgäster besittningsskydd likt svenska hyresgästen vilket innebar att så länge man följde förpliktelseerna var det i princip omöjligt att bli vräkt. Efter avregleringarna blev hyreskontrakten mer liberala vilket medför att hyresgästen kan bli vräkt om de inte godtar en hyreshöjning. Det finns emellertid ett rättsligt skydd mot oskäligen hyreshöjningar.

### 3.4.4 BOENDEKOSTNAD

Det finns ett flertal fördelar med att äga sitt eget boende jämfört med att hyra sitt boende. Statistik visar på att det är dyrare att bosätta sig i en hyresrätt än att förvärva en bostad och betala kostnaderna relaterat till ett bolån (SCB, 2020). Även om amorteringen räknas in i boendekostnaderna är fortfarande hyresrätten det dyrare alternativet. I teorin är amorteringen ett sparande då det amorterade beloppet varje månad sänker lånebeloppet vilket i sin tur sänker gäldenärens lånekostnader. I praktiken blir dock amorteringen en utgift eftersom det är ett belopp som betalas till banken varje månad. På lång sikt kommer dock amorteringen att minska ränte- och amorteringskostnaden varje månad vilket slutligen resulterar i en ytterligare reducerad boendekostnad. Rent teoretiskt behöver det dock vara billigare att äga sitt boende än att hyra då man tar en kapitalrisk vid köp av bostad. För att någon skall vilja ta en kapitalrisk behöver en förväntning om en framtida avkastning på det insatta kapitalet finnas (A. Arques, personlig kommunikation, 3 maj 2022). Det föreligger inte en kapitalrisk om man bor i en hyresrätt varför det kan delvis motivera varför en bostadsrätt är billigare.

Kalkylen är dock inte helt verklighetsbaserad eftersom den endast tar hänsyn till de förutsedda utgifterna som banken har med i sin bolånebedömning av en potentiell gäldenär. I en hyresrätt står fastighetsägaren för samtliga oförutsedda utgifter gällande ytskiktet i bostaden samtidigt som en bostadsrättsinnehavare får stå för dessa själv. Dessa ytskiktskostnader kan vara exempelvis att byta vitvaror eller måla om vilket inte inkluderas i figur 7. Hade ytskiktskostnader varit inkluderade i staplarna för bostadsrätter hade dessa blivit högre och gett en mer realistisk månadskostnad.

**Månadskostnad per hushåll i olika upplåtelseformer, riket 2020**



Källa: SCB

Figur 7. Månatliga boendekostnader beroende på upplåtelseform (SCB, 2020).

En ytterligare fördel med en bostadsrätt är att innehavarens avgifter till viss del kan ses som en investering i fastigheten som på sikt ökar dess värde. Sett till de senaste 20 åren har bostadsrättsinnehavarna på många orter i landet fått ta del av en kontinuerlig värdeutveckling. Under samma period har hyresgäster som regel både betalat en högre kostnad och inte fått någon värdeutveckling i gengäld.

### 3.4.5 RISKEXPONERING

Historisk utveckling ger dock ingen garanti för framtida positiv värdeutveckling då det finns ett flertal ekonomiska aspekter som kan påverka bostadspriserna i positiv såväl som negativ utveckling (Finansinspektionen, 2022a). Ponera att en ung vuxen köper en bostadsrätt i dagsläget men bostadsmarknaden faller markant i stället för att följa den historiska utvecklingen. Det skulle leda till att en ung vuxen antingen förlorar hela eller delar av kontantinsatsen alternativt belastas med en skuld om bostadsrätten behöver säljas. Unga vuxna bör därför vara medvetna om att köp av bostadsrätter inte enbart är förenat med möjligheter till värdeutveckling.

Ju högre belåningsgrad en gäldenär har desto större blir hävstången på det egna kapitalet. Detta medför i sin tur en högre risk då det egna kapitalet, vilket i detta fall är kontantinsatsen, snabbt kan förloras vid en negativ värdeutveckling på bostaden. I tabellen nedan illustreras hur stor andel av det egna kapitalet som går förlorat vid en viss värdeutveckling på bostaden. Vid en värdeutveckling om -5 % förloras 170 000 SEK av kontantinsatsen vilket motsvarar en tredjedel av det ursprungliga egna kapitalet. Om priset på bostaden går ner ytterligare 5 % har två tredjedel av den ursprungliga kontantinsatsen förlorats. Slutligen räcker det med en negativ värdeutveckling om minus 15 % för att 100 % av kontantinsatsen ska gå förlorad. Storleken på förlusten i förhållande till den procentuella värdeutvecklingen är en direkt följd av att lånet ger en hävstång på det egna kapitalet. En hävstång kan leda till en väldigt god utveckling på det egna kapitalet men blir även förenlig med en hög risk vilket illustreras nedan. Eftersom kontantinsatsen är en förutsättning för att bli beviljad ett lån blir det svårmotiverat att ta förlusten på bostaden då man inte längre kan köpa något i samma prisklass på grund av ett lägre eget kapital.

I värsta fall kan en gäldenär förlora hela sin kontantinsats och dessutom ha en skuld kvar efter att bostaden är såld om värdeminskningen är högre än 15 %. Detta ödelägger gäldenärens ekonomi för en lång tid framöver då individen först behöver betala av skulden som kvarstår och därefter spara ihop till en ny kontantinsats. En viktig faktor i alla investeringar som är viktig att poängtera är att inget kapital har gått förlorat innan investeringen är avyttrad.

Tabell 1. Värdeutveckling på bostadsrätten i förhållande till förlust på det egna kapitalet.

Indata	Belopp
Bostadsrättens pris	3 400 000
Kontantinsats (15 %)	510 000
Lånebelopp (kr)	2 890 000
Värdeutveckling (-5 %)	-170 000
Värdeutveckling (-10 %)	-340 000
Värdeutveckling (-15 %)	-510 000

### 3.4.6 FINANSINSPEKTIONENS BOLÅNERAPPORT

Finansinspektionens huvudsakliga uppdrag är att bidra till ett stabilt finansiellt system. Det innefattar tre områden vilka är fungerande marknader, motverka obalanser samt erbjuda ett högt konsumentskydd (Finansinspektionen, 2022a). Därav kan en slutsats dras att det är av dessa anledningar Finansinspektionen reglerar bolånemarknaden.

I definitionerna i det inledande avsnittet av examensarbetet har begreppen skuldkvot och belåningsgrad tagits upp. Eftersom skuldkvoten och belåningsgraden är mått på belåning i förhållande till bostadens marknadsvärde samt gäldenärens bruttoinkomst blir det även ett mått på räntekänslighet.

I Finansinspektionens senaste bolånerapport anges att hushållen numer är mer känsliga för förändringar på bolånemarknaden vilket främst kopplas till en potentiell ränteökning. Om en gäldenär har en hög skuldkvot har personen ett lägre utrymme att täcka bolånekostnaderna vid en potentiell räntehöjning. Detta på grund av att lånets storlek är väsentligt mycket högre än gäldenärens inkomst vilket kan innebära en avsaknad av ekonomiska medel vid en markant räntehöjning.

Rapporten belyser att marknadsvärdet på bostäder som individer har lånat till under 2021 har ökat med 18 % fram tills rapportens utgivning. Vidare har även fler nya bolånetagare ett större lån i förhållande till sin inkomst vilket medför en ökad räntekänslighet för dessa bolånetagare. Resultatet av ökade räntenivåer kan kvantifieras med hjälp av stressräntekalkyler.

Om en kalkylränta på 7 % implementeras i dagsläget skulle 11 % av de nya bolånetagarna belastas med ett underskott. Under 2020 var motsvarande siffra 8 % och en bidragande faktor till detta är att bankerna använt en lägre kalkylränta än 7 %. De gäldenärer som har tagit ett lån baserat på en lägre kalkylränta än 7 % får därför ett månatligt ekonomiskt underskott om räntorna skulle stiga till dagens kalkylräntenivåer. Detta bevisas av att andelen gäldenärer som skulle få ett underskott vid en ränta på 5 % inte ökade. Slutligen anger rapporten att de som får störst problem vid ett ökat ränteläge är de gäldenärer som har en skuldkvot som överstiger 4,5 gånger bruttoinkomsten. Totalt skulle en tredjedel av den kategorin erhålla ett underskott i sin månatliga ekonomi vid en ränta på 7 %.

Finansinspektionen menar att det uppstår en risk när svenska hushåll har en hög skuldsättningsgrad. Detta i kombination med stigande räntor kan leda till att folk får underskott i ekonomin och tvingas sälja sina bostäder. I värsta fall leder tvångsförsäljningar till fallande bostadspriser då utbudet överstiger efterfrågan. Eftersom Finansinspektionens primära syfte är att skydda konsumenterna reglerar de hur affärsbankerna får låna ut pengar till konsumenter. Detta för att motverka en situation där hushåll får ett ekonomiskt underskott till följd av stigande bolåneräntor och ökade månatliga bolånekostnader.

### 3.5 HUVUDSAKLIGA EKONOMISKA INTRÄDESBARRIÄRER

*I följande avsnitt kommer de huvudsakliga ekonomiska inträdesbarriärerna för unga vuxna som avser att förvärva sin första bostadsrätt i Göteborgs kommun att belysas.*

#### 3.5.1 KREDITRISKBEDÖMNING

En kreditgivare som lånar ut pengar till en gäldenär gör som en regel rigorösa bakgrundskontroller av den potentiella låntagarens privatekonomi (Avery et al., 1996).

Förfarandet kallas för kreditriskbedömning och syftar till att bedöma och hantera den ekonomiska osäkerhet som är förenlig med kreditgivning till en potentiell gäldenär (Crook et al., 2007). Bankerna använder avancerade riskbedömningsmetoder för att kategorisera individer baserat på deras förväntade förmåga att återbetala lånet. För bankerna är det av stor vikt att kreditbedömningen sker med stor precision eftersom det är avgörande för vinsten vid beviljat lån. Bedömningen sker även för att minimera utebliven vinst vid nekat lån till en gäldenär som egentligen hade haft förmåga att betala av skulden (Sirohi & Chauhan, 2015).

Vid kreditbedömning används en rad olika parametrar, däribland skuldkvot för aktuellt lån (Sirohi & Chauhan, 2015). Även andra former av skulder som exempelvis kreditkort undersöks noggrant för att säkerställa att gäldenären har den ekonomiska kapacitet som krävs för att kunna betala lånet i fråga. Vidare bedöms även antalet verksamma år vid samma arbetsgivare vara en bra faktor att undersöka vid kreditprovning för att bedöma om den aktuella inkomsten kan förväntas bibehållas framöver. De kontroller som genomförs vid en kreditprovning verkar i regel negativt mot unga vuxna. Detta eftersom de sällan har särskilt höga inkomster eller haft möjlighet att vara anställda hos en arbetsgivare under en längre period.

Om banken bedömer att risken för att låna ut pengar till en specifik individ är för hög kommer lånet att nekas (Sirohi & Chauhan, 2015). De som befinner sig inom ramarna för bankernas risktagande kan beviljas ett lån, dock med lånevillkor som speglar individens bedömda risknivå. Bankerna vill som regel tjäna mer pengar på en högriskgäldenär varför dessa ofta betalar högre ränta på det lånade beloppet.

#### 3.5.2 KONTANTINSATS & BOLÅNETAK

Kontantinsatsen är den del av köpeskillingen som betalas med egna likvida medel vid köp av bostad (Nordea, 2022). År 2010 införde finansinspektionen regleringar i form av ett bolånetak som innebär att den som ämnar att köpa en bostad inte kan beviljas ett lånelöfte som överstiger 85 % bostadens marknadsvärde. Resterande del av lånet måste därför betalas kontant (Finansinspektionen, 2010). Innan bolånetaket infördes fanns möjligheten att dela upp bolånet i bottenlån och topplån. Detta innebar att den som inte hade de ekonomiska resurserna att kontant betala 15 % av bostadens värde kunde låna ytterligare belopp, emellertid till något högre ränta. Bankernas interna riskbenägenhet styrde tidigare möjligheten att beviljas ett bolån. Då finansinspektionen numera reglerar den maximala risken bankerna får lov att ta har möjligheterna till en individuell bedömning reducerats.

Baserat på över 10 000 försäljningar under år 2021 var den genomsnittliga köpeskillingen för en bostadsrätt i Göteborgs kommun omkring 3 400 000 SEK (Svensk Mäklarstatistik, 2022). Bolånetaket om 85 % medför sålunda att en kontantinsats om 510 000 SEK krävs för att beviljas ett lånelöfte för köp av kommunens genomsnittliga lägenhet sett till köpeskillning.

Unga vuxna har inte varit verksamma på arbetsmarknaden under en längre period vilket medför att denna grupp i regel inte är särskilt kapitalstarka. Bristen på större ekonomiska resurser medför därav svårigheter för unga vuxna att förvärva en bostad på egen hand trots en genomsnittlig fast inkomst. De unga vuxna med föräldrar som har möjlighet att bistå med ekonomiska medel äger i större utsträckning sitt eget boende (Öst, 2012). Den som ensam har för avsikt att förvärva ett boende har en hög tröskel att överkomma.

### 3.5.3 HUR BOSTADSRÄTTSPRISER SKILJER SIG I GÖTEBORGS KOMMUN

Priset på bostadsrätter varierar beroende på storlek samt vilket geografiskt område lägenheten är placerad i (Bjellerup & Majtorp, 2019). Lägenheterna som har sålts sedan 2006 har även blivit mindre och i riket är den genomsnittliga enrummaren 33 kvadratmeter och tvårummaren 53 kvadratmeter. Riksgäldens rapport anger även att bostadsrätter i storstadsregioner som exempelvis Stockholm, Göteborg och Malmö tenderar att vara mindre i storleken.

Ett antagande är att bostadspriserna även varierar inom ett visst geografiskt område, i detta fall Göteborgs kommun. Tabellen nedan visar att kvadratmeterpriset för en bostadsrätt i Angered-Bergsjön endast är 33,5 % av priset i centrala Göteborg (Svensk Mäklarstatistik, 2022). Detta bekräftar teorin att även i Göteborgs kommun varierar bostadsrättspriserna med geografisk placering och storlek.

Tabell 2. Genomsnittliga bostadsrättspriser och prisutveckling senaste tre månaderna i Göteborgs kommun beroende på geografiskt område samt storlek (Svensk Mäklarstatistik, 2022).

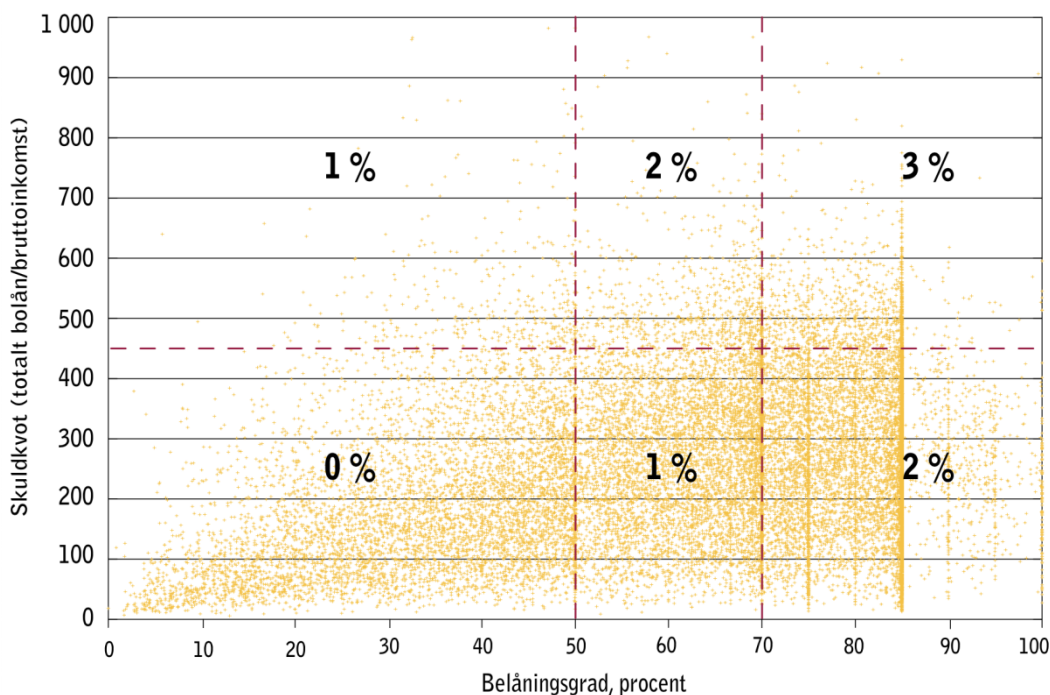
Områden	Storlek (kvm)	Kr/kvm	Medelpris kr	Prisutveckling (%)
Göteborg	63,1	54 285	3 426 000	3,6
Centrala Göteborg	64,1	70 796	4 537 000	3,7
Angered-Bergsjön	77,2	23 696	1 830 000	-3,7
Askim-Frölunda-Högsbo	65,0	47 962	3 116 000	1,1
Centrum	65,8	68 448	4 507 000	0,5
Kortedala-Nylöse	58,6	44 316	2 599 000	4,5
Lundby	62,7	51 330	3 218 000	5,3
Majorna-Linné	61,7	69 545	4 288 000	6,3
Norra Hisingen	69,4	32 310	2 241 000	4,7
Torslanda-Björlanda	69,7	49 736	3 465 000	4,8
Västra Göteborg	65,1	41 247	2 685 000	2,4
Örgryte-Härlanda	58,7	58 227	3 419 000	4,4

### 3.5.4 AMORTERINGSKRAV

Amorteringskravet är en reglering som anger hur mycket gäldenären ska amortera på sitt bostadslån (Finansinspektionen, 2022b). Reglerna infördes av finansinspektionen den första juni 2016 med syftet att begränsa svenska hushålls skuldsättningsgrad samt att bromsa in de skenande bostadspriserna som uppstått till följd av de historiskt låga räntorna. Samtliga banker som verkar på den svenska bolånemarknaden är skyldiga att följa dessa regleringar och kan även besluta om ytterligare krav utöver Finansinspektionens minimikrav.

Om en gäldenär har en belåningsgrad mellan 70 – 85 % ska 2 % amorteras årligen till dess att belåningsgraden understiger 70 %. Därefter amorteras 1 % årligen till dess att belåningsgraden understiger 50 %. Detta innebär att en gäldenär som har en belåningsgrad som understiger 50 % inte faller inom ramen för amorteringskravet.

I mars 2018 infördes ytterligare en skärpning av amorteringskravet som reglerar storleken på amortering i förhållande till bruttoinkomsten (Finansinspektionen, 2022b). Kravet på skärpt amortering innebär att ytterligare en procent ska amorteras i det fall lånebeloppet överstiger 4,5 gånger bruttoårsinkomsten. I praktiken innebär det att även om lånet understiger 50 % av bostadens pris kan gäldenären bli skyldig att amortera 1 % årligen, detta på grund av en för låg årsinkomst. Den som behöver låna mer pengar straffas sålunda med ett totalt amorteringskrav om 3 %.



Figur 8. Svenska hushålls belåningsgrader och skuldkvoter med tillhörande amorteringskrav. (Finansinspektionen, 2022b)

### 3.5.5 KVAR ATT LEVA PÅ KALKYL, INKOMSTKRAV OCH STRESSRÄNTA

Hur mycket en gäldenär får lov att låna beror alltså på dennes återbetalningsförmåga vilket bankerna noggrant analyserar vid en kreditriskbedömning. Bankerna utvärderar en potentiell gäldenärs ekonomi och återbetalningsförmåga genom en så kallad kvar att leva på kalkyl, förkortat KALP (Finansinspektionen, 2021). Kalkylen ligger till grund för bankernas riskhantering. Utöver riskhantering för banken garanterar kalkylen även en viss säkerhet för gäldenären genom att tillgodose att den månatliga kostnaden inte blir högre än vad denne förväntas klara av.

Bankerna kontrollerar återbetalningsförmågan genom att subtrahera uppskattade utgifter från individens nettoinkomst. Till dessa utgifter hör bland annat låne- och driftkostnader för bostaden samt ett schablonbelopp för levnadskostnader. Schablonbeloppet i fråga bedöms inte på individnivå (Svensson, 2020). Detta trots att olika individer prioriterar ekonomin olika och kan vara beredda att göra vardagliga uppoffringar och prioritera ett dyrare boende. Bankernas schablonbelopp varierade under 2020 mellan 6000 och 10 200 SEK per månad (Finansinspektionen, 2021). Finansinspektionens egna schablonbelopp är 9900 SEK per månad vilket är något högre än genomsnittet för landets affärsbanker.

Genom KALP-kalkylen stresstestas gäldenären dessutom med en kalkylränta som är avsevärt mycket högre än den aktuella bolåneräntan. Syftet är att ytterligare ekonomiskt utrymme ska finnas att tillgå vid en eventuellt förändrad levnadssituation. Under 2020 var bankernas genomsnittliga kalkylränta omkring 6 %, en ränta som överstiger den aktuella låneräntan med cirka 4 procentenheter. Efter att samtliga förväntade utgifter är subtraherade från gäldenärens nettolön ska schablonbeloppet finnas tillgängligt att leva på. Om de resterande ekonomiska medlen understiger bankens minimibelopp beviljas gäldenären mycket sällan ett bolån. Viktigt att beakta är att bolåneräntan är avdragsgill för gäldenären. Ränteavdragets beskrivs enklast som ett skatteavdrag för räntekostnader vilket sänker den månatliga kostnaden för lånet (Almenberg & Andersson, 2020). Räntebidragets utformning innebär att gäldenären kan göra avdrag för 30 % av räntekostnaderna upp till 100 000 SEK årligen. Räntekostnader som överstiger 100 000 SEK är avdragilla med 21 %.

Kalkylräntan är ett sätt för bankerna att säkra framtida återbetalning samtidigt som den fungerar som ett skyddsnät för gäldenären om inkomsten skulle utebli eller i det fall ränteläget drastiskt skulle förändras. Följden blir emellertid också höga inkomstkrav för den som önskar uppta ett bolån. För den genomsnittliga referenslägenheten i Göteborg skulle det till exempel behövas en bruttoinkomst om drygt 45 000 SEK för att erhålla ett lånelöfte. Denna kalkyl visas i tabell 3 under kapitel 5.

### 3.5.6 SAMMANFATTNING

Den som avser att köpa sin första bostad i någon av Sveriges storstadsregioner möts idag av flera försvårande barriärer, i synnerhet drabbar dessa barriärer landets unga vuxna.

Barriärerna i fråga är mer eller mindre direkt kopplade till individens inkomst. Då unga vuxna som regel inte varit aktiva på arbetsmarknaden under en särskilt lång period, matchar deras inkomst inte ökningen av bostadspriserna som skett under de senaste decennierna.

Finansinspektionens krav om 15 % kontantinsats medför ett initialt hinder som många unga vuxna har svårt att överkomma. Kontantinsatsen är dock en barriär som på sikt är möjlig att överkomma med ett konsekvent sparande. Det samma gäller dock ej för stressräntan och amorteringskravet som alltid kommer att påverka de månatliga kostnaderna. Amorteringskravet ökar i takt med belåningsgraden vilket medför att den som måste låna till större andel av bostaden också måste amortera av lånet snabbare. I kombination med stressräntan prövas gäldenären för en situation där omkring 10 % av det lånade beloppet ska kunna betalas årligen vilket blir kännbart i bolånekalkylen.

I ett fiktivt scenario där bolånetaket skulle höjas, blir vid första anblick resultatet att det initiala kravet om kontantinsats kan uppnås enklare. Effekterna av en lägre initial kontant betalning medför dock att det lånade beloppet blir högre och därmed direkt påverkar effekterna av stressräntan och amorteringskravet vilket försämrar förutsättningarna för unga vuxna att klara den förhöjda månatliga kostnaden.

## 4. ÅTGÄRDER FÖR ATT REDUCERA INTRÄDERSBARRIÄRER

*I följande avsnitt presenteras potentiella åtgärder som har till syfte att reducera tröskeln för förvärv av bostad.*

### 4.1 SVENSKA FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

Ett förslag till införande av startlån till förstagångsköpare i Sverige har nyligen lagts fram av utredningen om Förslag för att underlätta för förstagångsköpare på bostadsmarknaden (Startlån till förstagångsköpare av bostad) (SOU 2022:12). I betänkandet presenteras flertalet insatser som i dagsläget tillämpas i andra länder med syfte att sänka tröskeln till den ägda bostadsmarknaden för unga vuxna, däribland Finlands räntestödda bospärrpremielån.

Utredningen bekräftar utmaningarna som dagens unga vuxna möter vid inträde på den ägda bostadsmarknaden. Det konstateras också att många länder i Sveriges närområde tillämpar någon form av insats riktad mot unga vuxna för att reducera tröskeln för denna målgrupp. Därmed belyser utredningen att det är befogat att införa lättnader för förstagångsköpare, även i Sverige. Åtgärder som till exempel Finlands BSP-lånesystem kartläggs under avsnittet ”erfarenheter av åtgärder för förstagångsköpare”. Utredningen nämner att ett bolånesystem med räntestöd hade sänkt ränterisken för bolånetagare och därmed hade affärsbanken kunnat ge ut ett bolån baserat på en lägre kalkylränta. Detta är dock endast något som belyses ytligt och mynnade inte ut som ett förslag i slutet av utredningen. Slutligen har översikten över Finlands BSP-lån bidragit till en djupare förståelse för systemet och på vilka sätt det är fördelaktigt vilket är information som används genomgående i examensarbetet.

Utredningen identifierar kreditprövningen och bolånetaket som de primära barriärerna för unga vuxna att överkomma. Detta gäller i synnerhet i landets storstadsregioner där priserna är höga och en kontantinsats om 15 % uppgår till relativt stora summor. Särskilt svår är situationen för unga vuxna som inte kan förväntas ha tillgång till stora mängder sparat kapital. Utredningens förslag är därför utformat för att reducera den tröskel som kontantinsatsen ger upphov till.

Ett statligt startlån, administrerat av de privata bankerna ska möjliggöra en belåningsgrad om upp till 95 % av bostadens värde vilket ämnar förbättra situationen för de låntagare som upplever svårigheter att spara erforderligt belopp enligt dagens kreditrestriktioner. Det statliga lånet är begränsat till det lägsta av 10 % av bostadens värde eller 250 000 SEK. Detta innebär i praktiken att den dyraste bostad som en ensam ung vuxen kan förvärva med maximalt utnyttjat startlån kostar 2 500 000 SEK. Som följd av det statliga stödet konstaterar utredningen att startlånet skulle reducera sparandetiden för unga vuxna med 2/3.

Utredningen lämnar emellertid inga andra förslag på åtgärder som skulle kunna underlätta situationen för unga vuxna som exempelvis ränteskillnadsersättning. Detta på grund av ”utredningens begränsning i resurser och tid”. Det konstateras dock att sådana åtgärder skulle vara till nytta för unga vuxna som möter problematik vid kreditprövningen.

Eftersom förslaget till ett svenskt startlån de facto inte förändrar hur KALP-kalkylen genomförs kommer unga vuxna som avser att uppta ett bolån fortsatt omfattas av bankernas traditionella kreditprövningar och finansinspektionens amorteringskrav. Följderna av det statliga lånet blir sålunda enbart en möjlighet till ökad skuldsättning vilket i praktiken påverkar KALP-kalkylen negativt. Ett större lånat belopp ökar de årliga kostnaderna för ränta och amorteringar vilket vidare ställer högre krav på månadsinkomst. I praktiken resulterar den ökade belåningsgraden i att köpeskillingen för bostaden måste vara lägre för att gäldenären ska godkännas av banken. Förslaget som utredningen lämnar hade enbart hjälpt de som köper bostäder i billigare orter och inte i landets storstadsregioner som detta examensarbete utreder. I övrigt har ett fåtal privata aktörer identifierat problemen som unga vuxna möter vid inträde på bostadsmarknaden och vidtagit eller lämnat förslag till åtgärder för att underlätta för målgruppen i fråga.

Riksbyggen har tidigare lagt fram ett förslag till ett statligt startlån för unga vuxna (Berg von Linde & Lindqvist, 2019). Det kan konstateras att modellen som Riksbyggen tagit fram har många likheter med det betänkande som Statens offentliga utredningar nu presenterat. Riksbyggens förslag bygger på ett statligt startlån om maximalt 10 % av bostadens värde. Därtill lämnas även förslag på reviderade krav för amortering vilket skulle innebära den som belånar sig till en skuldsättningsgrad över 4,5 gånger bruttointkomsten inte skulle bestraffas med ytterligare 1 % amorteringskrav. Det maximala kravet på amortering skulle sålunda vara 2 % vilket skulle underlätta då bankerna genomför KALP-kalkylen.

Vidare har HSB lanserat konceptet ”Dela” vilket är en insats som innebär att HSB, vid förvärv av bostad köper halva bostadsrätten (HSB, u.å.). Som följd reduceras köpeskillingen med 50 % vilket reducerar kraven för den unga vuxna. Vid köp av bostadsrätt genom HSB-dela förbinder sig gäldenären att, genom en månatlig avgift till HSB köpa ut resterande andel av bostadsrätten succesivt under en 10-årsperiod och därefter förfoga över hela bostaden på egen hand. Om bostadsrätten önskas säljas innan gäldenären till fullo betalat sin skuld till HSB tar företaget del av den potentiella värdeutvecklingen som skett under ägandeperioden. Nackdelen med ett privat system likt det HSB erbjuder är att köparen blir begränsad till HSB:s fastighetsbestånd.

## 4.2 FINLANDS RÄNTESTÖDDA BOSPARPREMIELÅN

Lagen om Bosparpremielån stiftades efter regeringsproposition. 273/1992 från Finlands regering. Lagen syftade huvudsakligen till att förbättra ungas vuxnas möjligheter att förvärva sin första ägarbostad samt främja det allmänna bosparandet i landet.

Bosparpremielånet, förkortat BSP, riktar sig till landets unga vuxna som ännu inte tagit steget in på bostadsmarknaden. För att kvalificera för lånet måste individen vara mellan 15 - 39 år gammal och inte tidigare ägt en bostad. Lånet riktar sig sålunda till landets unga vuxna som bor kvar i föräldrahemmet eller i annan upplåtelseform, exempelvis en hyresbostad. Lånet är endas tillgängligt för köp av egnahemshus (småhus och radhus) eller aktielägenheter. Det går alltså inte att köpa en tomt eller en finsk bostadsrätt med ett BSP-lån.

### 4.2.1 SPARANDE OCH KONTANTINSATS

Individen som önskar uppta ett BSP-lån förbinder sig att, genom ett avtal med valfri bank spara 10 % av bostadens värde (Miljöministeriet, 2021). Individen som tecknat ett avtal om BSP-sparande med banken ska kvartalsvis spara ett belopp om 150–3 000 EUR under minst åtta på varandra följande kvartal. Sparbeloppet är valfritt och kan variera mellan de olika insättningarna. Ett större löpande sparande resulterar i att kontantinsatsen uppnås tidigare. Banken garanterar en procents årlig avkastning på det sparade beloppet. Då sparmålet är uppnått och gäldenären har köpt sitt boende betalar banken ytterligare 2 – 4 % avkastning på det sparade beloppet. Bankerna utnyttjar avkastningen som en konkurrensfördel gentemot varandra och erbjuder högre avkastning för att locka låntagare (M. Friipyöli, personlig kommunikation, 9 mars 2022).

### 4.2.2 RÄNTA

BSP-lånet är förenat med fördelaktiga låneräntor. Under 2020 var den genomsnittliga räntan för nytecknade BSP-lån strax över 0,5 % (M. Friipyöli, personlig kommunikation, 9 mars 2022). Vidare finns säkerhet för potentiella framtida räntehöjningar med BSP-räntestödslån. Genom upptagande av ett räntestödslån via en bank förbinder sig den finska staten att under de första 10 åren betala 70 % av de räntekostnader som tillkommer om bolåneräntan överstiger 3,8 %.

Som tidigare nämnt är den genomsnittliga kalkylräntan för svenska bostadslån omkring 6 %. Vid en sådan räntehöjning resulterar räntestödslånet i att den reella räntan för gäldenären endast motsvarar 4,46 %. Detta eftersom 70 % av differensen mellan 6 och 3,8 procentenheter täcks av staten. Effekten av räntestödslånet blir sålunda att den som upptar ett bolån inte är lika känslig för en potentiell ränteutveckling under en period. Eftersom lånet amorteras under perioden blir tryggheten även större efter de 10 år som staten förbundit sig att stödja gäldenären då beloppet som räntan ska betalas på är betydligt lägre.

Vad gäller köp av bostad genom räntestödslån finns begränsningar i form av bostadens pris. För Helsingfors, som på många plan är jämförbar med Göteborg är det maximala beloppet för räntestödslån 215 000 EUR vilket i dagens omvandlingskurs (2022-06-08) motsvarar 2 250 000 SEK. Om bostaden i fråga kostar mer än det maximala beloppet för räntestödslån kan gäldenären beviljas ett tilläggs lån. Detta lån omfattas dock inte av statens räntestöd vilket innebär att en ränteökning påverkar gäldenären likt ett traditionellt bolån.

#### 4.2.3 AMORTERING

Som ytterligare stöd för den som önskar köpa sin första bostad finns möjlighet till två amorteringsfria år med ett bostadspremielån. Att slippa amorteringskravet under en period efter det att bostaden har förvärvats resulterar i att den månatliga boendekostnaden blir lägre. Under perioden ges gäldenären sålunda möjlighet att ta del av potentiell löneutveckling innan amorteringskravet träder i kraft. Efter den amorteringsfria perioden förväntas gäldenären återbetala sitt lån på 30 år och därefter vara helt skuldfri (M. Friipyöli, personlig kommunikation, 9 mars 2022).

#### 4.2.4 SLUTSATS

Det finska bosparpremielånet innehåller en serie lättnader som är tänkta att reducera tröskeln in på den ägda bostadsmarknaden för unga vuxna. De huvudsakliga faktorerna som förenklar tycks vara de exceptionellt låga låneräntorna och räntestödspaketet. En sådan säkerhet medför att unga vuxna kan undgå den höga kalkylräntan som svenska banker tillämpar vid test av kreditvärdighet för nya låntagare. Även det reducerade kontantinsatskravet tycks ha stor inverkan på möjligheten att uppta ett lån eftersom en mindre mängd sparat kapital krävs, något som avsevärt underlättar för ungdomar som inte varit aktiva på arbetsmarknaden under en längre period.

## 5. RESULTAT

*I detta avsnitt presenteras resultatet av examensarbetets kvantitativa och kvalitativa ansats.*

### 5.1 RESULTAT KVANTITATIV ANSATS

Kalkylerna som presenteras i avsnitt 5.2.4 och 5.2.5 redovisar vilken effekt Finlands BSP-lånesystem skulle ge i en svensk kontext. Beräkningarna är baserade på statistiska underlag från Göteborgs bostadsmarknad, lönestatistik från Göteborg samt finansinspektionens bolåneregleringar.

Vid bolån tillämpas i stort sett alltid rak amortering. Denna princip innebär att lånet amorteras med samma belopp vid samtliga betalningstillfällen. Genom kontinuerlig amortering reduceras sålunda räntebeloppet vartefter lånet amorteras. I kalkylerna har endast lånets initiala kostnader beaktats eftersom bankerna inte beviljar bolån på framtida lägre räntekostnader till följd av amortering. Eftersom kalkylerna avser att spegla lånets inledande skede vilket avgör huruvida banken beviljar ett bolån eller ej, beaktar kalkylerna inte heller omständigheten att BSP-lånets räntestödsgaranti upphör att gälla då 10 år har passerat.

#### 5.1.1 RISKRÄNTA

En riskräntekalkyl används i kalkylerna för att bedöma en potentiell gäldenärs resiliens mot framtida räntehöjningar. I Sverige tillämpar bankerna en genomsnittlig riskränta om 6 % för att säkerställa att gäldenären har ekonomisk kapacitet att återbetala lånet trots ett förhöjt ränteläge. För den del av kalkylen som avser att spegla Sveriges bolånesystem har därför en riskränta om sex procent tillämpats.

De räntestödda BSP-lånen säkerställer ett visst räntestöd från staten. Gäldenären är under en 10-årsperiod berättigad till stöd om bolåneräntan överstiger 3,8 %. Stödet innebär att staten täcker 70 % av de ökade räntekostnaderna som överstiger 3,8 %. I praktiken skulle en bolåneränta om 6 % innebära en reell ränta om 4,46 % för gäldenären i det fall ett räntestött lån tillämpas.

#### 5.1.2 BOSTADENS PRIS

Bostadens pris är baserat på försäljningar av bostadsrätter i Göteborgs kommun under perioden 1 januari 2021 till 31 december 2021. För att på ett rättvist sätt utvärdera möjligheten att låna pengar för köp av bostad jämförs sålunda en fiktiv individ med en fiktiv bostadsrätt i Göteborgs kommun. Den fiktiva individen är mellan 20 och 39 år gammal och har en genomsnittlig inkomst för invånare i Göteborg i det åldersspannet. Under de senaste 12 månaderna var det genomsnittliga försäljningspriset för bostadsrätter 3 402 000 SEK och ett kvadratmeterpris omkring 54 000 SEK (Svensk mäklarstatistik, 2022). Eftersom den genomsnittliga storleken för ettor i Göteborgs kommun är 33 kvadratmeter kommer en jämförelse även att göras med denna. Om kvadratmeterpriset fortfarande är 54 000 SEK betingar det en köpeskillning om 1 782 000 SEK.

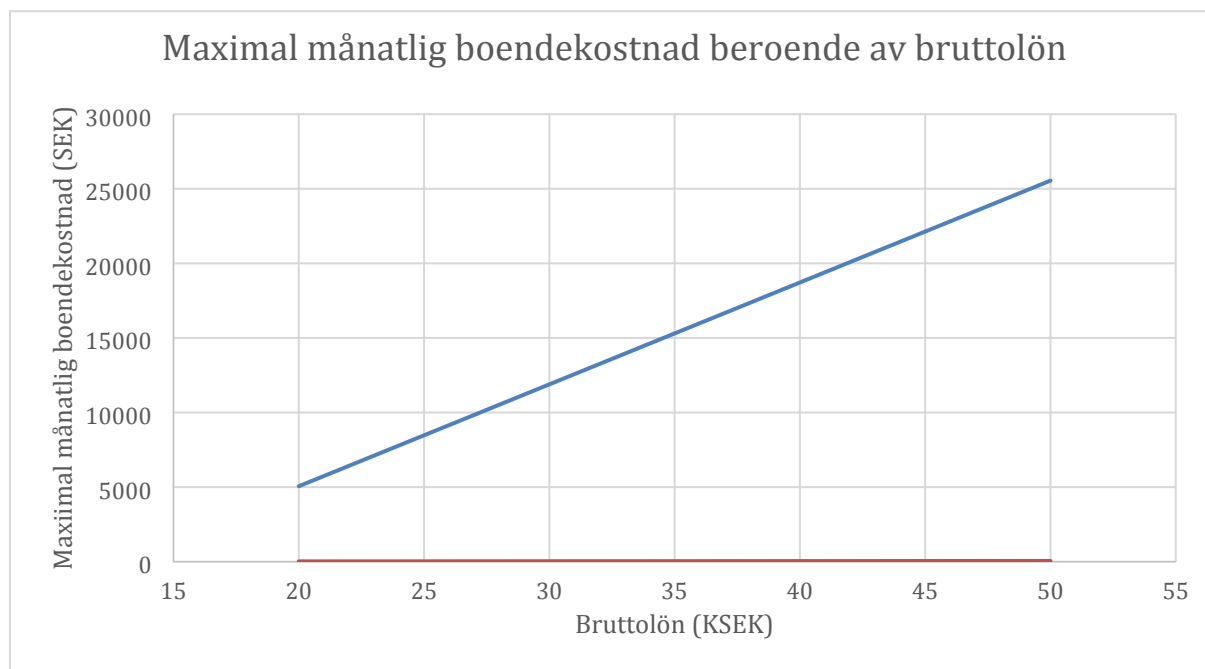
#### 5.1.3 AVGIFT/VEDERLAG

Avgift och vederlag är det belopp som individen som regel betalar till ett bostadsaktiebolag eller en bostadsrättsförening för att täcka respektive organisations löpande utgifter. Beloppet 3100 SEK är baserat på finansinspektionens schablonbelopp för den månatliga avgiften i en bostadsrätt.

#### 5.1.4 MAXIMAL BOENDEKOSTNAD

Den maximalt tillåtna boendekostnaden har en stark anknytning till bankernas kalkyl av riskexponering. Bankerna gör vid den så kallade KALP-kalkylen en bedömning av levnadskostnader, ett schablonbaserat belopp som ska finnas tillgängligt att leva på efter det att gäldenären betalat sin månatliga boendekostnad. Bankerna genomsnittliga schablonbelopp var enligt finansinspektionens senaste bolånerapport 8 600 SEK (Finansinspektionen, 2022a).

Gäldenären måste besitta ett belopp om minst ovan nämnda summa efter det att samtliga bolånerelaterade kostnader är betalda. Det resulterar i att nettolönen subtraherat med schablonbeloppet för levnadskostnader motsvarar den maximalt tillåtna boendekostnaden ur bankens perspektiv. Denna maximala månatliga kostnad ligger till grund för kalkylerna nedan och hur mycket en individ förväntas få låna i de olika scenariona.



Figur 9. Maximal tillåten boendekostnad i förhållande till bruttoinkomst. (Finansinspektionen, 2022a.)

Diagrammet är en visualisering av hur den maximalt tillåtna månatliga boendekostnaden varierar beroende av bruttolön. Inkomsten i de fiktiva kalkylerna uppgår till 32 075 SEK och är baserad på data för förvärvsarbetande invånare i Göteborgs kommun mellan 20 – 39 år (Göteborgs stadsledningskontor, 2021). Statistiken från Göteborgs stadsledningskontor tillhandahåller dock inte statistik exakt för detta åldersspann och har därför fått kalkyleras på egen hand. Detta har gjorts genom antagandet att det totala antalet individer i åldrarna 30 - 44 år är jämnt fördelat över respektive år. Genom detta antagande har invånare från åldrarna 40 - 44 borträknats vid sammanställning med statistik för övriga åldersgrupper. I de fiktiva bolånekalkylerna som återfinns under avsnitt 5.2.4 och 5.2.5 har individer som inte har en förvärvsinkomst inte beaktats då banken kräver en återkommande förvärvsinkomst hos personen som önskar uppta ett bolån.

Anledningen till att lönestatistiken för personer mellan 20 – 39 år används är på grund av att den ålderskategorin faller inom ramarna för examensarbetets syfte. Den tidigare använda definitionen för en ung vuxen är personer i åldrarna mellan 15 – 39 år. På grund av att lönestatistiken i Göteborg endast finns från 20 års ålder skiftas den nedre barriären i åldersspannet i lönekalkylerna uppåt till motsvarande ålder.

KALP-kalkylen medför att den maximalt tillåtna boendekostnaden är 13 304 SEK månatligen för en individ med bruttoinkomst om 32 075 SEK vilket motsvarar den genomsnittliga inkomsten för en individ i åldrarna 20 - 39 år vilken är bosatt i Göteborgs kommun. Med utgångspunkt i att yngre individer (20 - 24 år) som regel besitter en lägre månatlig bruttoinkomst om genomsnittligen 20 782 SEK är den maximalt tillåtna boendekostnaden för examensarbetets huvudsakliga målgrupp 5 592 SEK. I kalkylerna kommer båda inkomsterna att tillämpas för olika referensobjekt för att påvisa möjligheterna att låna till en bostadsrätt med varierande ekonomiska resurser.

## 5.2 RESULTAT FRÅN KALKYLER

Nedan redovisas resultatet av examensarbetets kvantitativa ansats. Samtliga kalkyler bygger på genomsnittliga belopp för olika månatliga utgifter. Bruttolönen är bestämd enligt statistiska centralbyråns redovisningar om genomsnittliga inkomster för olika åldersgrupper. Inkluderat i boendekostnaden är ränta, samt amorteringskostnader, vilket för BSP-kalkylerna är bestämt till 3,3 %, för Sverige varierar amorteringen mellan 2 - 3 % beroende av det lånade beloppet för aktuell kalkyl. Vad gäller avgift/vederlag till förening används en månatlig kostnad om 3100 SEK baserat på finansinspektionens genomsnittliga värde. Slutligen har även marginals-katten beaktats i det fall den hypotetiska gäldenären har en inkomst över 42 000 SEK per månad. Om så är fallet blir den del av gäldenärens inkomst som överstiger 42 000 SEK per månad beskattad med 50 %.

### 5.2.1 BOLÅNEKALKYL FÖR EN GENOMSNITTLIG BOSTADSRÄTT I GÖTEBORGS KOMMUN

*Kalkylen redovisar möjligheten för en ung vuxen med Göteborgs genomsnittliga månadsinkomst för ålderskategorin att förvärva en genomsnittlig bostadsrätt i Göteborgs kommun sett till försäljningspris.*

Med hjälp av kalkylen kan det följaktligen konstateras att den genomsnittliga inkomsten om 32 075 SEK inte räcker för att förvärva den genomsnittliga bostadsrätten i Göteborgs kommun. För att ett lån skulle beviljats enligt kalkylen hade bruttoinkomsten behövt uppgå till 45 638 SEK vilket motsvarar cirka 42 % över målgruppens genomsnittliga inkomst. Referensobjektet i fråga är betydligt större än vad en ung vuxen med avsikt att förvärva sitt första boende kan antas vara intresserad av. Kalkylen belyser emellertid det faktum att den genomsnittliga inkomsten inte är tillräcklig för att förvärva den genomsnittliga bostadsrätten i Göteborg. Detta bevisar problematiken gällande att löneutvecklingen inte har följt prisutvecklingen på bostadsrätter. Situationen skapar i synnerhet ytterligare problematik för unga vuxna som varken har fått ta del av en löneutveckling eller haft möjlighet att spara under en längre period.

Tabell 3. Exempel på KALP-kalkyl för genomsnittlig lägenhet i Göteborgs kommun. I kalkylen tillämpas skattetabell 34 vilket motsvarar 31,71 % skatt upp till 42 000 SEK, därefter tillämpas marginals-katt. Kalkylen är baserad på en lägenhetsstorlek om 63 kvadratmeter.

<b>KALP-faktor</b>	<b>Belopp</b>
Bostadsrättens pris	3 402 000
Kontantinsats (15 %)	510 300
Pris per kvadratmeter	54 000
Lånebelopp (kr)	2 891 700
<b>Levnadskostnader, schablon (kr/månad)</b>	<b>8 600</b>
Amortering (% per år)	3
Stressränta (%)	6
Månatlig räntekostnad stresstest före ränteavdrag	14 459
Månatlig räntekostnad stresstest efter ränteavdrag	10 672
Månatlig amorteringskostnad	7 229
<b>Summa ränta och amortering per månad</b>	<b>17 901</b>
Månadsavgift till förening	3 100
Hushållsel per månad	400
Reparation och underhåll i genomsnitt per månad	500
<b>Summa månatlig boendekostnad exkl. ränta och amorteringar</b>	<b>4 000</b>
Total månatlig boendekostnad som gäldenären ska kunna bära	30 501
<b>Nettoinkomstkrav (kr/månad)</b>	<b>30 501</b>
Justering för kommunalskatt	13 318
Justering för marginals-katt	1 819
<b>Bruttoinkomstkrav (kr/månad)</b>	<b>45 638</b>

## 5.2.2 BOLÅNEKALKYL FÖR EN GENOMSNITTLIG ETTA I GÖTEBORGS KOMMUN

I avsnitt 3.5.3 belyses det att priserna i Göteborgs kommun varierar kraftigt beroende på geografisk placering samt storlek. Sett till storlek är rikets genomsnittliga etta omkring 33 kvadratmeter stor. Baserat på genomsnittspriset i Göteborgs kommun skulle en lägenhet av den storleken kosta drygt 1 800 000 SEK. Ensamstående förstagångsköpare tenderar som regel att förvärva mindre objekt varför en referenslägenhet om 33 kvadratmeter tillämpas i följande kalkyl.

För att kunna förvärva en bostadsrätt om 33 kvadratmeter i Göteborgs kommun krävs en månatlig bruttoinkomst om 30 690 SEK. Eftersom skuldkvoten understiger 4,5 gånger den årliga bruttoinkomsten tillämpas i tabellen nedan ett amorteringskrav om 2 % vilket reducerar gäldenärens inkomstkrav vid KALP-beräkningen. Unga vuxna i åldrarna 20 – 24 år, bosatta i Göteborgs kommun har enligt Göteborgs stadsledningskontor (2021) en genomsnittlig bruttoinkomst om 20 782 SEK vilket innebär att majoriteten av denna åldersgrupp sålunda inte har möjlighet att förvärva bostadsrätten i fråga. Baserat på lönestatistiken kan det konstateras att de flesta som är äldre än 36 år har tagit del av löneutvecklingen i sådan utsträckning att de har möjlighet att förvärva bostadsrätten, förutsatt att tillräckligt kapital finns sparad för att täcka kontantinsatsen om 15 % vilket i nedan fall uppgår till 267 300 SEK. Det är sålunda enbart unga vuxna i det övre spannet av definitionen som statistiskt sett har möjligheten att på egen hand förvärva den genomsnittliga ettan i Göteborgs kommun.

Tabell 4. Exempel på KALP-kalkyl för genomsnittlig etta om 33 kvadratmeter i Göteborgs kommun. I kalkylen tillämpas skattetabell 34 vilket i detta fall motsvarar 31,71 %.

<b>KALP-faktor</b>	<b>Belopp</b>
Bostadsrättens pris	1 782 000
Kontantinsats (15 %)	267 300
Pris per kvadratmeter	54 000
Lånebelopp (kr)	1 514 700
<b>Levnadskostnader, schablon (kr/månad)</b>	<b>8 600</b>
Amortering (% per år)	2
Stressränta (%)	6
Månatlig räntekostnad stresstest före ränteavdrag	7 574
Månatlig räntekostnad stresstest efter ränteavdrag	5 301
Månatlig amorteringskostnad	2 525
<b>Summa ränta och amortering per månad</b>	<b>7 826</b>
Månadsavgift till förening	3 100
Hushållsel per månad	400
Reparation och underhåll i genomsnitt per månad	500
<b>Summa månatlig boendekostnad exkl. ränta och amorteringar</b>	<b>4 000</b>
Total månatlig boendekostnad som gäldenären ska kunna bära	20 426
<i>Nettoinkomstkrav (kr/månad)</i>	<i>20 426</i>
<i>Justering för kommunalskatt</i>	<i>9 485</i>
<b>Bruttoinkomstkrav (kr/månad)</b>	<b>29 911</b>

### 5.2.3 SVENSKT BOLÅN JÄMFÖRT MED RÄNTESTÖTT BSP-LÅN

*I avsnitten nedan illustreras månatliga boendekostnader med en ränta som varierar mellan 0 och 10 % samtidigt som amorteringen är konstant. Illustrationerna visar vilket bolånesystem som ger en gäldenär den lägsta månatliga boendekostnaden vid vissa givna räntenivåer. Den tredje parametern är vilken den maximala månatliga boendekostnaden kan vara beroende på vilken inkomst gäldenären har. Om staplarna överstiger den barriärnivån innebär det sålunda att gäldenären inte blir beviljad ett lån utifrån de givna förutsättningarna.*

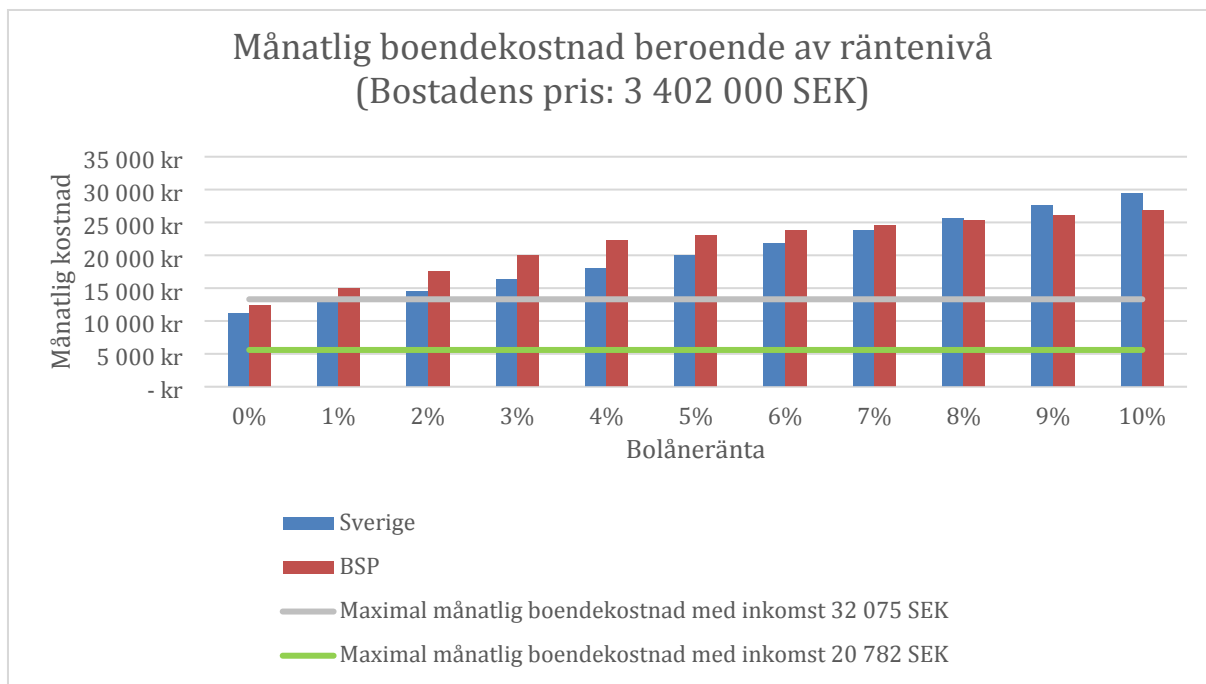
### 5.2.4 GENOMSNITTLIG BOSTADSRÄTT I GÖTEBORGS KOMMUN

Diagrammet nedan visar hur den månatliga boendekostnaden varierar med olika räntenivåer. Den genomsnittliga bostadsrätten i Göteborgs kommun kostade under år 2021, 3 402 000 SEK vilket diagrammet nedan motsvarar. Ur Figur. 10 kan det utläsas att både BSP-kalkylen och Sveriges befintliga lånesystem med dagens räntenivåer om ca 2,69 % medför en månatlig kostnad över gränsen för den maximalt tillåtna boendekostnaden om 16 052 SEK per månad förutsatt en ung vuxens genomsnittliga inkomst i Göteborg.

Vid simulering av stressränta om 6 %, tillåter varken Finlands räntestödda bolån eller Sveriges befintliga lånesystem att en ung vuxen med Göteborgs genomsnittliga inkomst för deras ålder förvärvar den genomsnittliga bostadsrätten i Göteborgs kommun. Det räntestödda lånet i Finland innebär att en ränteökning som överstiger 3,8 % inte blir lika kännbar för gäldenären. Den reella räntan som upplevs vid ett stresstest om 6 % är endast 4,46 %. Detta förklarar varför BSP-kalkylen blir ekonomiskt fördelaktigt för gäldenären vid räntor som överstiger 7 %.

För samtliga räntenivåer som understiger 7 % är de svenska kreditreglerna dock mer generösa ur gäldenärens perspektiv. Detta grundar sig huvudsakligen på tre olika faktorer som samtliga reducerar kostnaderna för ett bolån i Sverige. Inledningsvis medför den lägre kontantinsatsen om 10 % att det lånade beloppet utgör en större del av köpeskillingen vilket ger negativ inverkan på ränte- och amorteringsbetalningar. Det finska amorteringskravet är därtill något striktare än det i Sverige vilket medför ytterligare kostnader som inverkar negativt med avseende på KALP. Avslutningsvis har Finland under de senaste åren fasat ut sitt räntebidrag för bolån (M. Friipyöli, personlig kommunikation, 6 maj 2022). Från och med 2023 kommer räntan på bolån inte vara avdragsgill varför det har exkluderats från kalkylen i syfte att examensarbetet ska vara aktuellt under en längre period framöver. Det svenska räntebidraget är därmed en viktig faktor som reducerar den månatliga kostnaden för svenska låntagare i jämförelse med en tillämpning av BSP.

Som tidigare konstaterats är det finska BSP-lånet mer fördelaktigt för gäldenären då bolåneräntan närmar sig 8 %. Det bör emellertid noteras att räntestödda bostadslån i Helsingfors är begränsade till ett lånat belopp om 215 000 € vilket motsvarar ungefär 2 250 000 SEK per dagens växelkurs. Trots att lånet i praktiken inte tillåter lån till den genomsnittliga bostadsrätten i Göteborgs kommun påvisar kalkylen att metoden trots räntestöd inte räcker för att uppnå de svenska bankernas krav och KALP-kalkylens begränsningar.



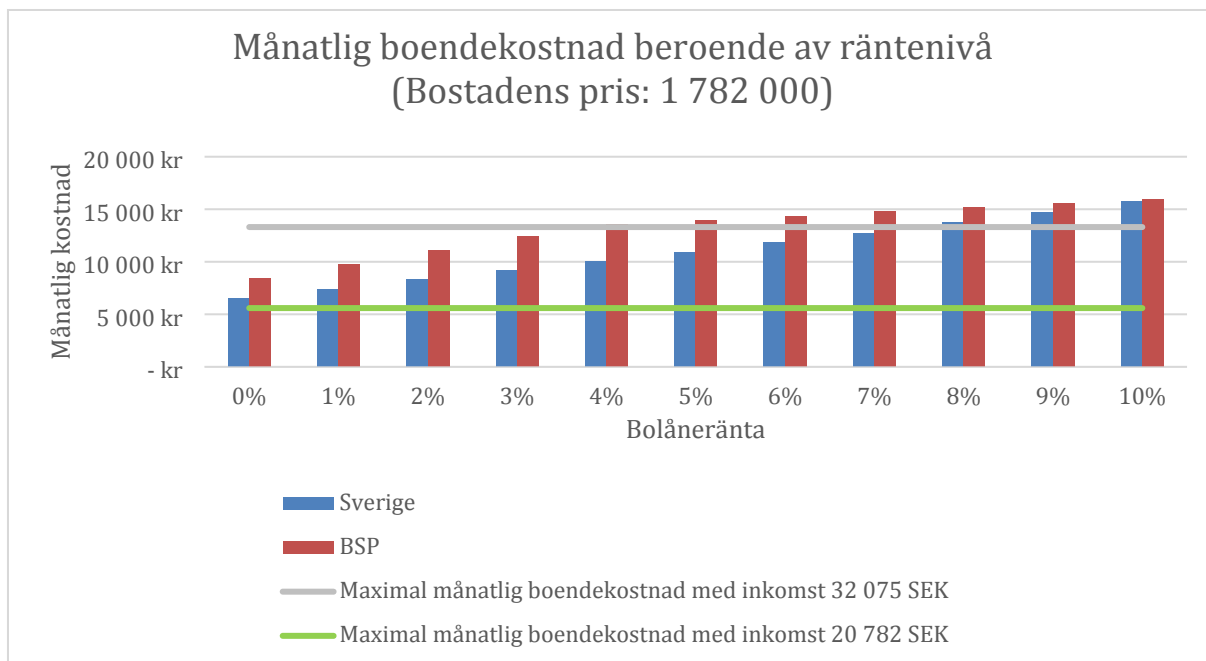
Figur 10. Månatlig boendekostnad vid tillämpning av Sveriges och Finland bolånesystem vid olika räntenivåer. De heldragna linjerna symboliserar de maximalt tillåtna boendekostnaderna för inkomstnivåerna 32 075 SEK samt 20 782 SEK. Diagrammet visar att man med Göteborgs genomsnittliga inkomst som ung vuxen kan bära den ekonomiska vikten av ett bolån till bostadsrätten upp till en ränta motsvarande omkring 3 %. Den genomsnittliga inkomsten för unga vuxna medger inte bolån till bostadsrätten vid något ränteläge.

### 5.2.5 GENOMSNITTLIG ETTA OM 33 KVADRATMETER I GÖTEBORGS KOMMUN

Diagrammet nedan visar hur den månatliga boendekostnaden varierar för olika räntenivåer med Sveriges och Finlands bolånesystem. Referensobjektet är en etta om 33 kvadratmeter med ett uppskattat marknadsvärde om 1 782 000 SEK.

Genom Figur. 11 kan det utläsas att månadskostnaden för boendet i fråga i de flesta fall är lägre vid tillämpning av den svenska kalkylen. För denna något billigare referensbostad är BSP-kalkylen mer fördelaktig för gäldenären först efter 10 % bolåneränta. Detta förklaras genom att det svenska räntebidraget stagnerar då räntekostnaderna överstiger 100 000 SEK. Eftersom det lånade beloppet för referenslägenheten om 33 kvadratmeter är lägre blir resultatet som följd att räntebidraget om 30 % bibehålls upp till 6 % bolåneränta. Det finska BSP-lånet ger omvänd effekt och resulterar i lättnader ju dyrare räntekostnaderna blir.

Genom kalkylen kan det konstateras att en ung vuxen med Göteborgs genomsnittliga inkomst i den ålderskategorin klarar bankernas stresstest vid 6 % bolåneränta och mer därtill enligt både den finska och den svenska modellen. Först vid en bolåneränta som överstiger 10 % är det mer fördelaktigt för individen att utnyttja BSP-lånet, dock med förutsättningen av en högre inkomst. Diagrammet påvisar även att en individ med den genomsnittliga inkomsten för målgruppen 20 – 24 år, inte besitter de ekonomiska resurser som krävs för att förvärva den genomsnittliga ettan i Göteborgs kommun, oberoende av beräkningsmodell. Som påvisat i Tabell 4 krävs en bruttoinkomst om lägst 29 911 SEK för att beviljas ett lån till bostadsrätten i fråga.



Figur 11. Månatlig boendekostnad vid tillämpning av Sveriges och Finland bolånesystem vid olika räntenivåer. De heldragna linjerna symboliserar de maximalt tillåtna boendekostnaderna för inkomstnivåerna 32 075 SEK samt 20 782 SEK. Diagrammet illustrerar boendekostnad med 2 % amortering eftersom det lånade beloppet med inkomst 32 075 SEK inte överstiger en skuldkvot över 4,5.

### 5.3. RESULTAT FRÅN INTERVJUERNA

*I följande avsnitt presenteras resultatet från examensarbetets kvalitativa ansats bestående av semistrukturerade intervjuer. Svaren är kategoriserade efter respektive fråga som ställts till respondenterna vilka återfinns i bilaga 1.*

#### 5.3.1 INTRÄDESBARRIÄRER

För att skapa en generell uppfattning om vilka inträdesbarriärer respektive respondent anser vara svårast för unga vuxna att överkomma, ställdes inledningsvis frågan, *vilka tre huvudsakliga inträdesbarriärer är enligt din bedömning svårast för unga vuxna att överkomma vid köp av bostadsrätt och varför?* Respondenten blev också ombedd att rangordna de identifierade barriärerna i inbördes ordning.

Flera av respondenterna identifierar kravet på kontantinsats som en stor barriär att överkomma. Eftersom unga vuxna som regel har studerat under stora delar av livet har målgruppen inte haft möjlighet att spara till erforderligt belopp. Yngve Karlsson, fastighetsutvecklare på Development Partner menar att bostadsrättsföreningarnas strävan efter låga månadsavgifter driver upp köpeskillingen på bostaden i fråga, något som i sin tur ger inverkan på beloppet som måste erläggas i form av en kontantinsats. Karlsson påtalar även att dagens bostadsspekulanter endast ser till den totala månadskostnaden och inte köpeskillingen, något som kan straffa sig vid framtida räntehöjningar i form av en ökad månatlig räntekostnad. Ett högre bostadspris och därmed en högre kontantinsats som behöver erläggas är något som skapar stora svårigheter för unga vuxna vid inträde på bostadsmarknaden.

Förutom att Alexander Gustafsson, investeringscoach på Nordnet Bank delar Karlssons uppfattning, är han av åsikten att trögrörligheten på marknaden påverkar prisbildningen. Eftersom efterfrågan är hög drivs priserna upp när byggtakten inte ökar tillräckligt för att möta den nuvarande efterfrågan. Patrik Höstmad, representant för demokraterna i fastighetsnämnden i Göteborgs stad är av uppfattningen att den långsamma och oförutsägbara planprocessen är en ytterligare bidragande faktor till trögheten på utbudssidan av bostadsmarknaden. Höstmad menar att långa ledder från idé till färdigställande tillsammans med höga produktionskostnader gör det svårt att bygga i den takt och till det pris som behövs för att kunna möta efterfrågan. Gustafsson har dock ett unikt synsätt gällande varför trögrörligheten uppstår, nämligen att folk inte flyttar på grund av ekonomiska skäl. Mer specifikt är det främsta ekonomiska skälet att bostadsrättsinnehavare sitter med höga realiserade vinster och inte vill sälja på grund av den kapitalskatt som uppstår vid en försäljning. Slutligen bekräftas även trögrörligheten av Karlsson som menar att det inte finns någon anledning för folk att flytta från billiga äldre hyresrätter till nya dyrare hyresrätter. Resultatet blir i sin tur att de som ska inträda på bostadsmarknaden får söka sig till dyra hyresrätter vilket ökar efterfrågan på bostadsrätter då de ofta är billigare.

Även Arturo Arques, Swedbank och sparbankernas privatekonom menar att kontantinsatsen är svår att överkomma. Han förklarar också att det inte finns något riktigt incitament från något håll att öka byggtakten och därmed öka utbudet. Förklaringen till detta är att många parter tjänar pengar på att priserna är höga, detta gäller dels de företag som bygger, dels att bankerna tjänar pengar på räntekostnader som följd av dyra bostäder.

Vidare är kreditrestriktionerna något som gör det svårt för unga vuxna att förvärva sin första bostad. Huvudsakligen identifieras det höga amorteringskravet som en tröskel eftersom det medför krav på månatlig inkomst. Karlsson tycker att det är intressant att amorteringskravet är högst för den som tvingas belåna sig till en hög skuldkvot. Om systemet i stället var utformat så att amorteringskravet initialt var lågt och sedan trappades upp i takt med gäldenärens löneökning hade fler troligtvis haft möjlighet att låna pengar till en bostad utan stöd från tredje part.

### 5.3.2 ÅTGÄRDER

För att utvärdera vad respondenterna själva anser är bra tillvägagångssätt för att reducera de identifierade barriärerna ställdes frågan *vilka åtgärder hade kunnat reducera de identifierade inträdesbarriärerna och vilken åtgärd tror du hade gett störst effekt för gäldenären?*

Gustafsson som identifierade kontantinsatsen som huvudsaklig barriär menar att en lösning är att uppmuntra unga vuxna till att spara. Han föreslår att viss utbildning om sparande borde finnas i skolan. Sparande borde även vara förenat med låg skatt för att skapa incitament att spara. Sammantaget är detta något som förhoppningsvis hade kunnat reducera kontantinsatsens inträdesbarriär för framtida bostadsköpare.

*”Jag är av skolan att man på ett eller annat sätt behöver uppmuntra till sparande, gärna i så tidig ålder som möjligt och som ger någon form av avkastning som ökar på det egna kapitalet”.*

Flera av respondenterna menar att bostäder historiskt har varit goda investeringar som ökat i värde över tid. Eftersom det anses vara en säker investering bör vissa lättnader för unga vuxna kunna införas.

Arques menar att det finns såväl långsiktiga som kortsiktiga åtgärder. Han menar att den i särklass bästa lösningen hade varit att bygga mer under en längre period. Det är dock förenat med viss svårighet eftersom aktörer fortsatt vill generera vinst. Ett ökat utbud på marknaden skulle balansera prismetanismen och reducera den drastiska värdeutvecklingen, detta är dock något som tar tid på grund av de tidigare nämnda trögrörliga processerna. Kortsiktigt föreslår Arques ett sänkt krav på kontantinsats och ökat räntebidrag till 70 % för unga vuxna och förstagångsköpare. Därtill föreslår han ett statligt startlån likt CSN med fördelaktiga räntor för unga vuxna. Arques är dock noga med att

poängtera att det inte finns något som säger att alla ska kunna äga en bostad. Det är en ekonomisk risk och för att kunna ta ett lån måste en trygg grundläggande ekonomi finnas.

Även Karlsson är inne på att sänka kontantinsatsen men då i form av att bostadsrättsföreningarna ska stå för en större del av lånen och därmed den finansiella risken. Vid en implementering av denna lösning får bostadsrättsinnehavaren en lägre månatlig bolånekostnad men en högre avgift till föreningen. Bostadsrättsinnehavaren behöver erlægga en lägre kontantinsats på grund av att lånet är mindre och blir även mindre räntekänslig.

Höstmad talar om alternativa boendeformer med fördelaktiga villkor i form av en stiftelse för ungdomsbostäder. Tanken är att unga vuxna ska kunna bo i kommunala fastigheter som har anpassats för unga vuxna som inte längre används, samtidigt som de sparar ihop till en kontantinsats. Viktigt att poängtera enligt Höstmad är att detta inte löser grundproblemet med höga inträdesbarriärer utan endast bostadsbristsproblemet.

### 5.3.3 FINLAND

Efter att respondenterna själva fått lämna förslag på åtgärder som hade kunnat reducera barriärerna för unga vuxna introducerades de till Finlands räntestödda bolån. Därefter blev respondenterna ombudda att resonera kring huruvida systemet adresserar de identifierade barriärerna samt vilka negativa konsekvenser det kan medföra för olika parter.

Gustafsson som tidigare belyst vikten av ett sparande tror att systemet troligtvis hjälper eftersom den framtida BSP-låntagaren har ett dedikerat sparkonto med ett upplägg som ger avkastning. Detta bör i sin tur uppmuntra bosparen att fullfölja programmet och senare uppnå kontantinsatsen. Däremot påtalar Gustafsson att ett lånelöfte i förtid kan skapa förväntningar på marknaden och driva en prisuppgång. Slutligen lyfter han ett varningens finger och påtalar att det inte är en mänsklig rättighet att äga en bostad och man ska inte göra det om man inte kan bära den ekonomiska bördan det medför. Höstmad delar Gustafssons uppfattning och menar att BSP-systemet är intressant då det skapar ett incitament för att spara, just för att uppnå ett lånelöfte i ett senare skede.

Vidare nämner Gustafsson att det uppstår problem när samtliga gäldenärer förväntar sig stöd från staten vid ett förändrat ränteläge. Höstmad belyser därefter att konsekvensen av ett statligt subventionerat lån är att bolånetagare blir mer riskbenägna än vad de annars hade varit. Detta på grund av att någon annan har åtagit sig att täcka stora räntehöjningar vilket gör att de inte blir påverkade i lika stor utsträckning. Avslutningsvis säger Gustafsson att det föreligger en risk i systemet om endast en grupp i samhället får statliga bidrag samtidigt som resterande får klara sig på egen hand vid ett förändrat ränteläge. Däremot borde inte statskassan komma att påverkas i allt för stor utsträckning eftersom subventionerna inte kan överstiga en viss nivå.

Sammanfattningsvis påtalar Karlsson att han anser att Finland har tagit ett mer samlat grepp över situationen än vad Sverige gjort. Även när han ser till de senaste två decenniernas ränteutveckling kan han inte begripa varför den svenska stressrättan är så hög.

### 5.3.4 STARTLÅN I SVERIGE

I början av april 2022 presenterades utredningen (SOU 2022:12) om startlån skulle kunna hjälpa unga vuxna överkomma inträdesbarriärerna till marknaden för bostadsrätter. Därefter ställdes frågan om *lånstrukturens uppbyggnad i någon mån kan bidra till att underlätta för unga vuxna vid köp av bostadsrätt.*

Ett genomgående tema i Gustafssons intervju svar är att sparande är väsentligt för att ett bostadslån ska kunna erhållas. Höstmad är även inne på samma spår och talar om att den finska modellen premierar ansvarstagande samtidigt som det svenska förslaget inte förser gäldenären med skyldigheter. Gustafsson menar även på att startlånet kommer att gynna kreditgivningen men på bekostnad av en högre skuldsättning. Arques fokuserar även på att en ökad kreditgivning kommer på bekostnad av en högre belåningsgrad som i sin tur ger upphov till en ökad räntekänslighet. Han menar alltså att den privata finansiella risken inte tas i tillräckligt beaktande i utredningen om startlån för unga vuxna. Han nämner också att lånet inte gynnar individer med låga inkomster eftersom en högre belåningsgrad ställer ytterligare krav på inkomst vid upptagande av ett bolån. Slutligen belyser Arques att även med hjälp av denna lösning föreligger det en betydande risk för en ytterligare prisökning. För att inte öka sin räntekänslighet som Arques belyser som en betydande risk med startlånet, menar Gustafsson att det finska systemet är bättre då andelen eget kapital är högre. Avslutningsvis bidrar den högre andelen eget kapital, det vill säga en lägre belåningsgrad, till en lägre räntekänslighet.

Någon som urskiljer sig lite i svaren är Karlsson som inte upplever att förslaget hade fått någon stor effekt i det fall det hade implementerats. Anledningen till det är att gäldenären inte får köpa en bostad för ett högre belopp utan endast möjligheten öka sin belåningsgrad. Han avslutar med att det kan hjälpa för de som avser köpa en billigare bostad men inte har en kontantinsats, endast då skulle förslaget ha effekt.

### 5.3.5 FÖLJDFRÅGOR

Beroende på vilken respondent som intervjuats har samtalet mynnat ut i olika diskussioner och mot bakgrund av detta har diverse följdfrågor ställts. Eftersom endast två av intervjuerna mynnade ut i följdfrågor återges endast Alexander Gustafssons samt Yngve Karlssons svar nedan. Frågorna har bland annat handlat om nivån på kalkylräntan samt på vilka olika sätt en framtida gäldenär kan förbättra sin kreditvärdighet.

Respondenterna ser något olika på varför den aktuella kalkylräntan är så pass mycket högre än den aktuella räntan. Gustafsson ber oss vända på frågan och fundera på om det inte är den nuvarande låga räntan som gör att kalkylräntan känns hög. Bankerna behöver även ha en buffert i systemet och konstant utvärdera vilken kreditrisk banken har. Här skiljer sig åsikterna mellan Gustafsson och Karlsson, eftersom Karlsson menar att en så hög kalkylränta är som att bära både ”hängslen, livremmar och dubbla byxor”. Med detta menar Karlsson att banken har garderat sig med en så hög kalkylränta. Vidare tycker han det är obegripligt att banken räknar med en högre kalkylränta än den bundna 10-årsräntan.

Dessvärre finns det ingen möjlighet att förbättra sin kreditvärdighet i Sverige anger båda respondenter. Däremot anger Karlsson att man kan bli straffad i form av betalningsanmärkningar hos Kronofogden men man har ingen möjlighet att förbättra kreditvärdigheten. Att inte ha betalningsanmärkningar är sålunda den enda möjligheten för en framtida gäldenär att visa för banken att man är pålitlig.

Under samtalets gång ifrågasätter Karlsson varför bankerna inte har kommit på ett bospårprogram likt HSB-dela. På så sätt hade den framtida gäldenären inte behövt gå in med mer än halva kapitalet och haft möjlighet att köpa ut resterande halva tids nog.

Slutligen betonar Karlsson att Sveriges bostadsmarknad är gravt dysfunktionell eftersom marknaden inte är i balans. Bristen leder till en drivkraft för folk att berika sig, exempelvis genom att hyra ut svart. Hade marknaden varit i balans hade folk sagt upp sina hyresrätter när de inte längre bor kvar, nu blir de i stället objekt för svartuthyrning. Resultatet blir att hyresrätter blir både svårare och dyrare att få tag i varför attraktiviteten och priserna på bostadsrätter ökar ytterligare. Mot bakgrund av detta påtalar Karlsson att en avreglering av hyresmarknaden kan bota detta på samma sätt som gjordes i Finland. Avslutningsvis belyser även Karlsson att hyresrätter i särskilt utsatta områden bör omvandlas till bostadsrätter för att öka attraktiviteten och den sociala stabiliteten i området.

## 6. ANALYS & DISKUSSION

Examensarbetet har sin grund i samhällsdebatten om unga vuxnas möjlighet att förvärva en egen bostad. Flertalet länder har identifierat de problem som unga vuxna möter när de ska ta sig in på bostadsmarknaden utan stöd från tredje part. I många av länderna där problematiken har identifierats har specifika åtgärder, riktade mot målgruppen i fråga införts i syfte att sänka barriärerna för köp av en första bostad. Ett sådant system finns i dagsläget inte i Sverige trots att många unga upplever stora svårigheter vid inträde på bostadsmarknaden. Som följd av att Sverige inte tillämpar ett system med riktade insatser mot unga vuxna har studiens syfte därför varit att jämföra den svenska bolånemarknaden med den i Finland som tillämpar räntestödda bolån för unga vuxna i åldrarna 18 - 39 år.

Inledningsvis identifierades de barriärer som unga vuxna möter vid inträde på bostadsmarknaden samt hur uppbyggnaden av det finska systemet är utformat för att minska dessa hinder. De identifierade barriärerna, huvudsakligen i form av de kreditrestriktioner som gäller vid upptagande i bolån har legat till grund för resultatet i examensarbetets kvantitativa ansats. Kalkylerna påvisar förutsättningarna för unga vuxna att beviljas ett bolån med Sveriges befintliga bolånesystem jämfört med Finlands räntestödda BSP-lån för ett par utvalda referensobjekt i Göteborgs kommun. Därtill har kvalitativa intervjuer genomförts i syfte att bredda kunskaperna inom området med intressanta infallsvinklar på problematiken från respondenterna. Genom arbetet har vi fått en god bild av bolånemarknaden samt dragit många lärdomar av hur den är uppbyggd och vilka krav som ställs på gäldenärer som avser att förvärva sin första bostad.

Respondenterna som medverkat i arbetet har valts ut med omsorg. De representerar olika aktörer inom samhällsbyggnad, politik och bankväsende. Syftet med detta spektrum av respondenter var att låta individer med olika bakgrund och erfarenheter belysa problematiken med en unik infallsvinkel. Utfallet från den kvalitativa ansatsen visar tydligt att respondenternas bakgrund i stor utsträckning påverkar inställningen till dagens kreditrestriktioner. Alexander Gustafsson med bakgrund som investeringscoach på Nordnet bank tror starkt på incitament till sparande som en lösning på problematiken. Även Arturo Arques, privatekonom på Swedbank menar att Sveriges kreditgivningsrestriktioner inte är tuffare än andra länders. Yngve Karlsson som till vardags arbetar som byggherre och fastighetsutvecklare menar å andra sidan att kreditrestriktionerna är för tuffa och att fler borde få lov att låna till lägre kostnad. Detta visar på de olika aktörernas drivkrafter till att tjäna pengar på bostadsmarknaden.

På grund av omvärldsaspekter har mycket förändrats under studiens gång. Bland annat har räntorna för bolån stigit drastiskt under våren 2022. Detta innebär att den aktuella bolåneräntan är högre än vad den var då studien påbörjades, inledningsvis var den rörliga räntan omkring 1,35 % men är per dagens läge närmare omkring 2,5 %. Detta innebär att den månatliga kostnaden för bolån har ökat sedan studien påbörjades. Riskräntan som bankerna tillämpar vid stresskalkyl och kreditvärdighetsprövning är dock oförändrad vilket innebär att kraven som gäldenären ställs inför är densamma. Vidare har Statens offentliga utredningar under våren presenterat en utredning gällande förslag till införande av startlån för unga vuxna i Sverige. Betänkandet bidrog till en ytterligare breddning av studien då det svenska förslaget kunde jämföras med det finska BSP-lånet.

Vad gäller BSP-lånet har vi inte hundra procentiga belegg för att åtgärden är det mindre fördelaktiga alternativet i alla scenarion. Vi har inte beaktat priserna och lönerna på den finska marknaden där det är möjligt att uppta lånet. Med hög sannolikhet är systemet mer fördelaktigt än det som erbjuds till övriga gäldenärer i Finland. Vad vi dock kan säga är att en rak tillämpning av BSP på den svenska marknaden inte hade resulterat i att fler unga vuxna hade haft möjlighet att köpa en bostad, åtminstone inte med dagens ränteläge.

Studien har givit oss omfattande kunskaper om bolånemarknaden och hur banker utvärderar kreditvärdighet av individer som avser att förvärva sin första bostad. Vid studiens inledande skeden var vi relativt säkra på att Sveriges kreditrestriktioner var orsaken till att unga vuxna har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Vi är numer införstådda i att kreditrestriktionerna i Sverige inte är tuffare än i andra länder, och i jämförelse med Finland är det snarare tvärtom. Kraven på kreditvärdighet finns av en anledning, att skydda konsumenten vilket är viktigt för att skapa en hållbar ekonomi som helhet. Bankerna bestämmer själva stressräntan vilket innebär att de gör en avvägning i sitt risktagande. Det är viktigt att vara införstådd med att när en organisation som livnär sig på ränteintäkter nekar en individ ett lån görs det med största sannolikhet av en god anledning.

## 7. SLUTSATS

Studien som genomförts visar att det sålunda inte är enklare att beviljas ett bolån om en rak tillämpning av BSP skulle appliceras i Sverige. Faktum är att de svenska kreditrestriktionerna och räntebidragen tycks vara relativt generösa i den bemärkelsen. Detta påstående är dock endast delvis sant eftersom det finns olika barriärer som måste övervinnas vid köp av bostad. Om gäldenärens månadsinkomst är hög men kontantinsats saknas, medför möjligheten till ökad belåningsgrad genom BSP att ett lån kan upptas tidigare på bekostnad av en högre månatlig kostnad. Huruvida BSP är mer fördelaktigt för gäldenären eller inte beror helt enkelt på vilka barriärer som individen i fråga har svårast att överkomma.

Trots att både de svenska och finska systemen innehåller aspekter som reducerar kostnaderna för bolån kan vi konstatera att ingetdera av systemen tillåter en genomsnittlig ung vuxen att förvärva en genomsnittlig enrumslägenhet i Göteborgs kommun. Inte heller en individ med kommunens genomsnittliga inkomst oavsett ålder kan förvärva den genomsnittliga bostadsrätten i kommunen. Det bör emellertid noteras att sju av 11 stadsdelar i kommunen har ett kvadratmeterpris som understiger det genomsnittliga om 54 000 SEK. Det kan inte anses vara en mänsklig rättighet att som förstagångsköpare förvärva en bostadsrätt i stadens mest centrala områden vilket är en viktig aspekt belysa.

Slutsatsen som kan dras av jämförelsen mellan Sverige och Finland är att bostadsmarknaderna skiljer sig åt. Utan hyresköer på den finska marknaden har inte samma efterfrågan på ägda boenden funnits vilket därmed resulterat i att priserna inte skenat i fullt samma utsträckning som i Sverige. Slutligen råder ett jämnare förhållande mellan utbud och efterfrågan på den finska marknaden, en marknad i balans hade på sikt kunnat tillgängliggöra bostadsmarknaden för fler unga vuxna i Sverige.

## 7.1 FÖRSLAG TILL VIDARE FORSKNING

- Undersöka huruvida det finns fler bolånesystem riktade mot unga vuxna i andra länder som hade kunnat implementeras i Sverige med positiv effekt.
- Undersöka hur kvadratmeterpriset varierar med lägenhetens storlek och dess lokalisering. Med hjälp av detta hade en områdeskarta kunnat skapas för att illustrera hur stor bostadsrätt en ung vuxen kan förvärva beroende på område.
- Undersöka olika bundna räntenivåer med olika löptid för att se huruvida en ung vuxen hade blivit beviljad ett lån i det fall den bundna räntan hade understigit stressräntan.
- Undersöka hur en avreglering av hyresmarknaden samt en ökad byggtakt hade påverkat utbudet och därmed tillgången på lägenheter samt i vilken grad det hade påverkat priserna på bostadsrätter.
- Undersöka bostadsrättsföreningarnas belåning för att se hur bostadsrättsinnehavarna påverkas ekonomiskt av föreningens belåning vid en stigande ränta.
- Undersöka med hjälp av en enkätstudie vid vilket ränteläge gäldenärer blir obekväma med sin månatliga bolånekostnad, även fast de inte har ett underskott i sin ekonomi.
- Examensarbetet har identifierat de höga bostadspriserna som det största hindret för unga vuxna att köpa en bostadsrätt i Göteborgs kommun. För att inträdesbarriären ska sjunka behöver även priserna att göra det varför effekterna av potentiellt sjunkande bostadspriser bör undersökas för samtliga berörda aktörer.

## Källförteckning

- Almenberg, J., & Andersson, M. K. (2020). Rän-teavdrag och hushållens lån Nr 25. <https://www.fi.se/contentassets/e52473d53db943f48606aa62e34a73c4/fi-analys-25-ranteavdrag.pdf>
- Avery, R. B., Bostic, R. W., Calem, P. S., & Canner, G. B. (1996). Credit risk, credit scoring, and the performance of home mortgages. *Fed. Res. Bull.*, 82, 621. <https://www.federalreserve.gov/pubs/bulletin/1996/796lead.pdf>
- Berg von Linde, R., & Lindqvist, T. (2019). Modell för startlån - principer och effekter. <https://www.riksbyggen.se/globalassets/1-riksbyggen/press-opinion/ungbolan/modell-for-startlan.pdf>
- Bilyk, O., & Tenyenhuis, M. (2018). *The impact of recent policy changes on the Canadian mortgage market*. <https://www.bankofcanada.ca/2018/11/staff-analytical-note-2018-35/>
- Bjellerup, B., & Majtorp, L. (2019). *Bostadsprisernas utveckling*. <https://www.riksgalden.se/contentassets/123d8a09ad2a46d6b2f5024d959477ad/2019-05-28-fokusrapport-bostadsprisernas-utveckling.pdf>
- Boplats. (2022) *Boplats statistics*. <https://nya.boplats.se/om/statistik>
- Bryman, A., & Bell, E. (2017). *Företagsekonomiska forskningsmetoder*. 3. uppl. Stockholm: Liber AB
- Crook, J. N., Edelman, D. B., & Thomas, L. C. (2007). Recent developments in consumer credit risk assessment. *European Journal of Operational Research*, 183(3), 1447-1465. <https://doi.org/10.1016/j.ejor.2006.09.100>
- Eklund, K. (2020). *Vårt framtida skattesystem – en ESO-rapport med förslag på en genomgripande skattereform*. ESO-rapport 2020:7 Retrieved from [https://eso.expertgrupp.se/wp-content/uploads/2020/11/2020\\_7-vart-framtida-skattesystem-webb.pdf](https://eso.expertgrupp.se/wp-content/uploads/2020/11/2020_7-vart-framtida-skattesystem-webb.pdf)
- Fastighetskontoret (2021a). *Bostadsbyggandet i Göteborg 2021*. [https://goteborg.se/wps/wcm/connect/30785c2f-c4cd-43c3-8d3a-528f1302aa24/Bostadsbyggande+i+Göteborg+2020\\_tillgänglighetsanpassad\\_v3.pdf?MOD=AJPERES](https://goteborg.se/wps/wcm/connect/30785c2f-c4cd-43c3-8d3a-528f1302aa24/Bostadsbyggande+i+Göteborg+2020_tillgänglighetsanpassad_v3.pdf?MOD=AJPERES)
- Fastighetskontoret (2021b). *Nybyggnation av bostäder efter bostadstyp och upplåtelseform 2005-2021*. [http://statistikdatabas.goteborg.se/pxweb/sv/1.%20Göteborg%20och%20dess%20delområden/1.%20Göteborg%20och%20dess%20delområden\\_Kommun\\_Bostäder%20och%20byggande\\_Förändringar%20i%20bostadsbeståndet/10\\_Nybygg\\_GBG.px/table/tableViewLayout1/?rxid=b5e6cd19-c99b-4f4d-8ad1-448d4176c6e9](http://statistikdatabas.goteborg.se/pxweb/sv/1.%20Göteborg%20och%20dess%20delområden/1.%20Göteborg%20och%20dess%20delområden_Kommun_Bostäder%20och%20byggande_Förändringar%20i%20bostadsbeståndet/10_Nybygg_GBG.px/table/tableViewLayout1/?rxid=b5e6cd19-c99b-4f4d-8ad1-448d4176c6e9)
- Fastighetsägarna (2018). *Hyresmarknaden i sex storstäder Stockholm, Köpenhamn, Helsingfors, Berlin, Wien och London*. [https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/rapporter/fran-sveriges-webb/hyresmarknaden-i-sex-storstader\\_2018.pdf](https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/rapporter/fran-sveriges-webb/hyresmarknaden-i-sex-storstader_2018.pdf)
- Finansinspektionen (2010). *Allmänna råd om begränsning av lån mot säkerhet i bostad* [https://www.fi.se/contentassets/3239c506b3ca4196ac89ceb811d10605/beslut\\_spromemoria\\_bolan-fs1002.pdf](https://www.fi.se/contentassets/3239c506b3ca4196ac89ceb811d10605/beslut_spromemoria_bolan-fs1002.pdf)
- Finansinspektionen (2021). *Den svenska bolånemarknaden* <https://www.fi.se/contentassets/1f11d50883754a7da8c217457e154d46/den-svenska-bolanemarknaden-2021.pdf>

- Finansinspektionen (2022a). *Den svenska bolånemarknaden*.  
<https://www.fi.se/contentassets/3b77b17e98524f1f9e026a7ceb4423c7/den-svenska-bolanemarknaden-2022.pdf>
- Finansinspektionen (2022b). *Frågor och svar om skärpt amorteringskrav för hushåll med stora skulder*. <https://www.fi.se/sv/finansiell-stabilitet/hushallens-skulder/information-om-bolan-fran-fi.se/fragor-och-svar-om-skarpt-amorteringskrav-for-hushall-med-stora-skulder/>
- Gustafsson, P., Hesselman, M., & Lagerwall, B. (2017). *Hur påverkas hushållens kassaflöden av konsumtion av högre räntor?*  
<https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/ppr/svenska/2017/171220/staff-memo-hur-paverkas-hushallens-kassafloden-och-konsumtion-av-hogre-rantor.pdf>
- Göteborgs stadsledningskontor (2021). *Göteborgsbladet 2022 - områdesfakta*.  
[https://goteborg.se/wps/wcm/connect/e81af4a2-2917-4367-af19-08b6e789c61c/Stadsomr%C3%A5den+2022.pdf?MOD=AJPERES&CONVERT\\_TO=url&CACHEID=ROOTWORKSPACE-e81af4a2-2917-4367-af19-08b6e789c61c-o2Zpft0](https://goteborg.se/wps/wcm/connect/e81af4a2-2917-4367-af19-08b6e789c61c/Stadsomr%C3%A5den+2022.pdf?MOD=AJPERES&CONVERT_TO=url&CACHEID=ROOTWORKSPACE-e81af4a2-2917-4367-af19-08b6e789c61c-o2Zpft0)
- Handelsbanken (2022). *Bolåneräntor*.  
<https://www.handelsbanken.se/sv/privat/lan/bolan/bolanerantor>
- HSB (u.å.). *Köp halva lägenheten - bo i hela*.  
<https://www.hsb.se/globalassets/kampanjsajter/dela/produktblad-hsb-dela.pdf>
- Hyresgästföreningen (2021). *Högt byggande minskar det stora glappet*.  
Hyresgästföreningen.  
<https://hurvibor.se/lanssidor/goteborgsregionen/bostader/laget-i-goteborg/>
- Miljöministeriet (2021). *BSP-sparande*. [https://www.ymparisto.fi/sv-FI/Boende/Att\\_bo\\_i\\_agarbostad/BSPsparande](https://www.ymparisto.fi/sv-FI/Boende/Att_bo_i_agarbostad/BSPsparande)
- Nordea (2022). *Kontantinsats*.  
<https://www.nordea.se/privat/produkter/bolan/kontantinsats.html>
- Rehnström, Å. (2020). *Så väntas Göteborgs befolkning öka*.  
<https://vartgoteborg.se/ovrigt/sa-vantas-goteborg-befolkning-oka/>
- SCB (2020). *Hyresrätt är den dyraste boendeformen*.  
<https://hurvibor.se/boendekostnader/jamfor-boendeformer/>
- SCB (2021a). *Den rörliga bolåneräntan på lägsta nivån sedan 2005*.  
<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/finansmarknad/finansmarknadsstatistik/finansmarknadsstatistik/pong/statistiknyhet/finansmarknadsstatistik-november-2021/>
- SCB (2021b). *Löneutveckling 1992-2020*. <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/arbetsmarknad/loner-och-arbetskostnader/lonestrukturstatistik-hela-ekonomin/pong/tabell-och-diagram/lonerutveckling/>
- Sirohi, R., & Chauhan, P. (2015). Credit risk assessment for mortgage lending. *International Journal of Research in Business Management*, 3(4).  
<https://www.federalreserve.gov/pubs/bulletin/1996/796lead.pdf>
- Stadsledningskontoret (2021). *Befolkningsprognos 2021-2040*.  
[https://goteborg.se/wps/wcm/connect/3f124c56-985b-4c45-8b6f-3fdd6f027c36/Kommunprognos+2021.pdf?MOD=AJPERES&CONVERT\\_TO=url&CACHEID=ROOTWORKSPACE-3f124c56-985b-4c45-8b6f-3fdd6f027c36-nw2IM0r](https://goteborg.se/wps/wcm/connect/3f124c56-985b-4c45-8b6f-3fdd6f027c36/Kommunprognos+2021.pdf?MOD=AJPERES&CONVERT_TO=url&CACHEID=ROOTWORKSPACE-3f124c56-985b-4c45-8b6f-3fdd6f027c36-nw2IM0r)

- Svensk Mäklarstatistik (2022). *Göteborg*.  
<https://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/vastra-gotalands-lan/goteborg/#/bostadsratter>
- Svensson, L. E. O. (2020). *Macroprudential Policy and Household Debt: What Is Wrong with Swedish Macroprudential Policy?*  
<https://larseosvensson.se/files/papers/macroprudential-policy-and-household-debt-what-is-wrong-with-swedish-macroprudential-policy.pdf>
- Sveriges Riksbank (2013). *Penningpolitisk uppföljning december 2013*. Retrieved from  
[http://archive.riksbank.se/Documents/Rapporter/PPU/2013/131217/rap\\_ppu\\_131217\\_sve.pdf](http://archive.riksbank.se/Documents/Rapporter/PPU/2013/131217/rap_ppu_131217_sve.pdf)
- Sveriges Riksbank (2022). *Reporäntan höjs till 0,25 procent*.  
<https://www.riksbank.se/sv/press-och-publicerat/nyheter-och-pressmeddelanden/pressmeddelanden/2022/reporantan-hojs-till-025-procent/>
- Tessin (u.å.). *Finska bostadsaktiebolag*. <https://tessin.com/sv/blogg/finska-bostadsaktiebolag/>
- Ungdomsbarometern (2018). *Hur vill unga bo och varför?*  
[http://www.ungdomsbarometern.se/wp-content/uploads/2019/03/Boinstitutet\\_hur-vill-man-bo-och-varfor.pdf](http://www.ungdomsbarometern.se/wp-content/uploads/2019/03/Boinstitutet_hur-vill-man-bo-och-varfor.pdf)
- Öst, C. E. (2012). Parental Wealth and First-time Homeownership: A Cohort Study of Family Background and Young Adults' Housing Situation in Sweden [Article]. *Urban Studies*, 49(10), 2137-2152. <https://doi.org/10.1177/0042098011427185>

## BILAGOR

### Bilaga 1. Intervjueschema

*Inledningsvis blev den intervjuade introducerad till examensarbetets bakgrund och syfte varpå de inledande frågorna ställdes.*

1. Vilka tre huvudsakliga inträdesbarriärer är enligt din bedömning svårast för unga vuxna att överkomma vid köp av bostadsrätt och varför? Rangordna i inbördes ordning.
2. Vilka åtgärder hade kunnat reducera de identifierade inträdesbarriärerna? Vilken åtgärd tror du hade gett störst effekt?

*Den intervjuade blev därefter introducerad till Finlands räntestödda bolån och vilka inträdesbarriärer det ämnar reducera.*

3. Adresserar BSP-lånet de åtgärder som du tror hade kunnat vidtas för att reducera de huvudsakliga inträdesbarriärerna?
4. Ser du några nackdelar med BSP och vilka aktörer påverkas i sådana fall negativt i störst utsträckning vid implementering av ett liknande system?
5. Regeringen presenterade nyligen en utredning om ett startlån för unga vuxna, adresserar den lånestrukturen problemet och kan bidra till att lösa det?

*Beroende på vilken riktning intervjun tog hade ett antal övriga frågor förberetts som ansågs vara av intresse att få besvarade.*

1. Varför är kalkylräntan högre än den historiskt högsta räntan under de senaste två decennierna?
2. I USA kan medborgare som regel förbättra sin kreditvärdighet genom olika åtgärder, exempelvis genom att använda kreditkort för vardagsköp och betala fakturan innan förfalldatum vilket resulterar i bättre kreditbetyg och därmed lägre låneränta. Vilka möjligheter finns det i Sverige att förbättra sin kreditvärdighet inför upptagande av bolån?
3. Ges en gäldenär en mer generös lånekalkyl, exempelvis i form av lägre stressränta om individen har bosparat hos en specifik bank?
4. Kan man visa banken att man är en pålitlig individ och därmed få bättre lånevillkor?

INSTITUTIONEN FÖR TEKNIKENS EKONOMI OCH ORGANISATION  
AVDELNINGEN FÖR SERVICE MANAGEMENT & LOGISTICS  
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA  
Göteborg, Sverige 2022  
[www.chalmers.se](http://www.chalmers.se)



**CHALMERS**