

# Generationsbingot

Bortskämda boomers och bortträngda zoomers



# Innehåll

Rapporten på 30 sekunder	3
Generationer på bostadsmarknaden – en överblick	4
Unga förlorare på bostadsmarknaden	8
Hårdare krav, färre möjligheter	9
<b>En historisk jämförelse av generationers villkor</b>	<b>10</b>
Skilda villkor	11
Högre trösklar för dagens unga generationer	15
<b>Trösklar då och nu för olika hushåll</b>	<b>19</b>
Mått på olika generationers möjligheter att köpa en bostad	20
Inkomst i relation till bostadspriser och boendeutgifter	21
Sparbehov till kapitalinsats	23
Förmögenhetseffekter	24
Sammanfattande bild av olika generationers möjligheter	27
Småhusutbudet och barnfamiljers boende	29
Lägre rörlighet och negativa samhällseffekter	30
<b>Argument för etablering i ägda bostäder</b>	<b>31</b>
Att äga sin bostad är välfärdshöjande	32
Lägre boendeutgifter	33
Sparande och förmögenhetsbildning	35
Starka ägarpreferenser	36
<b>En rättvis bostadsmarknad för nästa generation</b>	<b>39</b>

# Rapporten på 30 sekunder

# 4\*

Antalet gånger priset i förhållande till inkomst ökat för unga ensamboende som köper sin första etta i Stockholm jämfört med tidigare generationer.

”

Hushållen som köpte sin bostad under 1970- och 1990-talen har haft en god förmögenhetsutveckling. Dessa hushåll är därmed bättre rustade för att kunna göra en fortsatt bostadskarriär. För den yngsta generationen har takten i förmögenhetsbildningen bromsats och gör det svårare än tidigare att successivt anpassa sitt boende i takt med nya bostadsbehov.

## Typhushållen som undersökts:



Ensamboende i Stockholm, 20-24 år.  
Söker bostadsrätt med ett rum och kök.




Sammanboende i Stockholm, 25-30 år.  
Söker bostadsrätt med tre rum och kök.



Sammanboende med barn, 31-40 år.  
Söker villa.

## Generationsbingot från gynnade till missgynnade:

- 1 "Boomer-generationen" 
- 2 Generation X
- 3 Millenials
- 
- 4 Generation Z

Möjligheterna att etablera sig på bostadsmarknaden har varierat över tid och kan beskrivas med ett antal olika mått som tar sikte på flera olika aspekter:

**Tröskelmått 1:** köpeskillingen i relation till disponibel inkomst.

**Tröskelmått 2:** förändring i boendeutgiftsandel per år under de första fem åren.

**Tröskelmått 3:** boendeutgiftsandelar vid köp.

**Tröskelmått 4:** boendeutgiftsandelar efter sju år.

**Tröskelmått 5:** spartid till egen kapitalinsats.

**Tröskelmått 6:** total kapitaluppbyggnad .

**Tröskelmått 7:** ökad andel eget kapital efter fem år.

**Tröskelmått 8:** eget kapital efter 15 respektive sju år.





# Generationer på bostads- marknaden – en överblick



## **Mellankrigsgenerationen (1928-1946)**

Den tysta generationen föddes under mellankrigstiden och andra världskriget – en tid av ekonomisk kris och oro. Begreppet myntades i USA och hänger samman med en tystnadskultur hos generationen som tros ha formats av samhällsandan under kalla kriget. Kännetecken för personer i den här generationen anses vara att de har förtroende för auktoriteter, är flitiga och arbetsamma samt följer samhällets uppsatta normer och regler.



## **Baby boomers (1946-1964)**

I Sverige kallas generationen ofta för "rekordgenerationen" på grund av att så många föddes under de så kallade rekordåren. Generationen präglas av efterkrigstiden och går mot ett mer framgångsrikt och förmöget liv jämfört med sin föräldrageneration. Tidens starka tillväxt skapar också en generation som kombinerade materialistiska strävanden med en vilja att påverka och förändra samhället.



## **Baby boomers genomsnittliga inträdesår på den ägda bostadsmarknaden: 1975**

1975 är året då Sverige får både fri abort och en ny regeringsform som begränsar kungens makt. ABBA slår igenom internationellt efter att ha vunnit Eurovision med Waterloo året innan. I Storbritannien ser en annan genre dagens ljus och punkrörelsen börjar ta form. Band som Sex Pistols och The Clash revolutionerar musikscenen med sin råa och rebelliska stil. På bio kan man se Steven Spielbergs klassiska thriller Hajen. I New Mexico grundar Paul Allen och Bill Gates Microsoft.

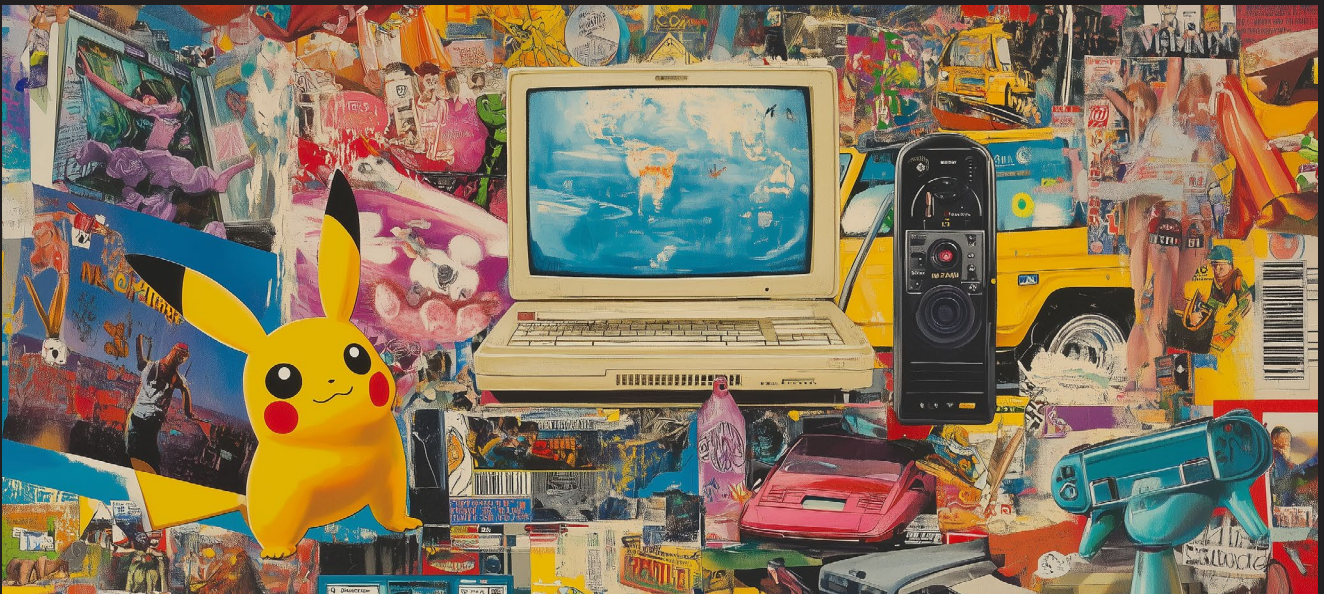
Efter två decennier av krig faller Saigon i april 1975 och Vietnamkrigets slut är ett faktum.





### **Generation X (1965-1980)**

Kallas också för den ironiska generationen. För den här generationen blev det vanligare att ha två heltidsarbetande föräldrar, vilket har gjort dess medlemmar självständiga och skeptiska mot auktoriteter. Till skillnad från generationen innan väger upplevelsen tyngre än pengarna. Utmärkande för generationen är att den upplevt skiftet mellan det analoga och digitala samhället.



### **Generation X:s genomsnittliga inträdesår på den ägda bostadsmarknaden: 1995**

1995 är året då Sverige officiellt går med i EU. Kent släpper sitt debutalbum och efter att TV-serien Friends haft premiär i USA året innan når den svenska TV-skärmar 1995. Svenska ungdomar tittar gärna på den omåttligt populära nya kanalen ZTV. En av de första helt datoranimerade långfilmerna, Toy Story har premiär. Samma höst grundas Ebay som kommer att bli en av de första framgångsrika e-handelsplattformarna. På musikscenen står genren Eurodance, med artister som Haddaway, 2 Unlimited, och DJ Bobo, i sitt absoluta zenit. Daytonavtalet undertecknas i Paris och sätter punkt för Bosnienkriget som dock ska komma att präglade Balkan i många år framöver.





### **Millennials/Generation Y (1981-96)**

Den här generationen växte upp i en föränderlig värld och brukar ofta beskrivas som rastlös och uppkopplad. Utveckling och förändring är något som gillas av dess medlemmar samtidigt som behovet efter bekräftelse är stort. Generationens medlemmar har sällan brådskan in i vuxenlivet och tenderar att vänta längre med att flytta hemifrån, skaffa jobb och bilda familj.



### **Millennials genomsnittliga inträdesår på den ägda bostadsmarknaden: 2015**

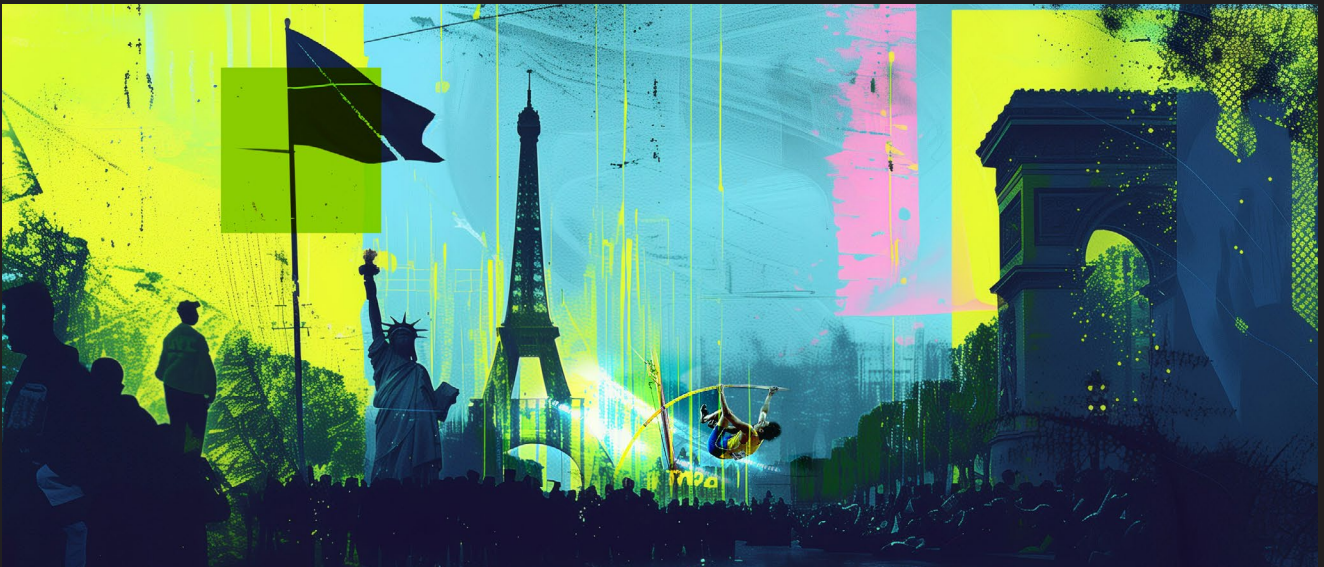
Anna Kinberg Batra blir den första kvinnliga partiledaren för Moderaterna, när hon efterträder Fredrik Reinfeldt. Europa präglas av stora flyktingströmmar som en konsekvens av kriget i Syrien. Sverige tar emot 160 000 asylsökande och flyktingkrisen blir en stor politisk vändpunkt i migrationsfrågan. Håkan Hellström slår nytt publikrekord på Ullevi när han spelar inför över 69 000 fans. Adele släpper sitt album "25" och låten Hello blir snabbt en hit och flickidolen Justin Bieber gör comeback med albumet Purpose. FIFA-skandalen briserar när flera högt uppsatta FIFA-tjänstemän grips och åtalas för korruption. Frankrike skakas av en av de värsta terrorattackerna i modern tid när flera koordinerade attacker, inklusive en massskjutning på konsertlokalen Bataclan, skakar huvudstaden. Parisavtalet undertecknas efter klimattoppmötet COP21 i samma stad.





### **Zoomers/Generation Z (1997-2012)**

För den här generationen är mobilen nästan en förlängning av kroppen och det är en självklarhet att vara globalt sammanlänkade online. Den som vill fånga generationens intresse får jobba snabbt i det oändliga flödet som generationen är van att navigera genom. Förväntningarna på sig själva och sin omgivning är högt ställda och det finns ett särskilt starkt intresse för miljöfrågor, hälsa och feminism.



### **Gen Z:s genomsnittliga inträdesår på den ägda bostadsmarknaden: 2024**

2024 blir året då Sverige efter en lång process blir medlemmar i Nato. Detta mot bakgrund av Rysslands krig mot Ukraina, där det nu gått två år sedan invasionen. Även i Mellanöstern är det krig och oroligheter efter Hamas 7 oktober-attacker 2023 och Israels svar mot Hamas-kontrollerade Gaza. På musikfronten får Taylor Swifts "The Eras"-tour som bland annat spelar tre utsålda konserter i Stockholm, stor uppmärksamhet. I USA hålls presidentval och under sommaren hoppar Demokraternas Joe Biden av som kandidat och ersätts av Kamala Harris. Donald Trump kandiderar för Republikanerna och vinner slutligen valet. Årets Sommar-OS arrangeras i Paris och svenska höjdhopparen Armand Duplantis slår nytt världsrekord. Hur året slutar återstår ännu att se.

# Unga förlorare på bostadsmarknaden

**En stor majoritet av de svenska hushållen har en tydlig preferens för det ägda boendet. För många hushåll har också det ägda boendet bidragit till en förmögenhetsbildning som gjort det möjligt att successivt byta upp sitt boende i storlek, standard och läge. Unga som vill köpa en bostad idag ställs dock inför helt andra villkor jämfört med tidigare generationer.**

**För äldre generationer är det ofta genom boendet snarare än lönearbete** som möjligheten funnits att bygga upp ett större kapital över tid. Det har möjliggjort för många hushåll att köpa sig en större eller på andra sätt bättre bostad, något som vi idag ofta refererar till som en "bostadskarriär".

**Detta är dock en möjlighet som i högre grad förknippas** med generationerna som gjorde sina inträden på bostadsmarknaden före millennieskiftet. Då var villkoren för att köpa en bostad annorlunda från hur det ser ut idag. Den statliga bostads- och skattepolitiken tolererade höga belåningsgrader och erbjöd generösa ränteavdrag. En hög inflation och snabb inkomstutveckling gjorde att fler kunde göra inträde på den ägda marknaden samtidigt som boendeutgifterna föll snabbt i relation till stigande löner. Inflationen och bostadsprisutvecklingen höll jämna steg och innebar i praktiken en minskning av låneskulden, vilket resulterade i att den egna kapitalandelen ökade snabbt.

**Unga som vill köpa en bostad idag ställs inför helt andra omständigheter** och villkor. Bostadspriserna är mycket höga i relation till den genomsnittliga inkomstnivån. Återregleringen av bolånemarknaden med bolånetak och amorteringskrav kräver längre spartider till kontantinsatsen som krävs för att köpa en bostad. Boendeutgifterna håller sig fast på höga nivåer och utgör en större andel av den disponibla inkomsten och dessutom under en längre tid. Bankernas restriktiva kalkyler gör att många, i synnerhet unga, har svårare än någonsin att klara kraven för att bli beviljade bolån.

**Sammantaget bidrar detta till en väsentligt långsammare förmögenhetsutveckling** bland yngre generationer som har gjort eller ska göra sitt inträde på bostadsmarknaden, som idag omfattas av helt andra krav, regleringar och prisnivåer än tidigare. En påtaglig orättvisa har uppstått bland generationerna på bostadsmarknaden där ungas möjlighet till en fortsatt bostadskarriär är betydligt mer begränsad jämfört med tidigare generationers möjligheter. Dagens unga har med andra ord förlorat generationsbingot på bostadsmarknaden.



**Bankernas restriktiva kalkyler gör att många, i synnerhet unga, har svårt att klara kraven för att bli beviljade bolån.**



# Hårdare krav, färre möjligheter

**Det har blivit allt svårare att göra entré på bostadsmarknaden. Orsakerna är flera. Den högre prisnivån för bostäder och återregleringen av bolånemarknaden har lett till att många unga hushåll idag ställs utanför möjligheten att äga sin bostad om man inte kan räkna med ekonomiskt stöd från föräldrar eller närstående.**

**Förändringarna inom bostads- och skattepolitiken** har bidragit till ändrade möjligheter för många hushåll och har gjort drömmen om det ägda boendet mindre tillgängligt för många. Långa kötider för hyresrätter gör dessutom att även den hyrda bostadsmarknaden är helt otillgänglig för många.

Ökande svårigheter gör det intressant att jämföra dagens unga generations förutsättningar på bostadsmarknaden med äldre generationers möjligheter. Den grundläggande frågan i denna rapport är om det går att mäta hur villkoren för etablering på bostadsmarknaden har förändrats över tid men också vad sådana mått säger om hur olika generationers möjligheter på bostadsmarknaden har utvecklats. Rapporten har tagits fram av Evidens på uppdrag av Mäklarsamfundet och delas in i tre avsnitt.

**Det första kapitlet, En historisk jämförelse av generationers villkor, innehåller en jämförelse av ekonomiska förutsättningar och institutionella villkor under olika decennier sedan 1970-talet.** Pris, inkomst-, ränte- och inflationsnivåer har varierat under decennierna och har tillsammans med bostads- och skattepolitiska regelverk påverkat hushållens möjlighet att köpa en bostad. Denna del innehåller också en beskrivning av det senaste decenniets skärpta kreditregleringar som förändrat hushållens möjligheter att finansiera sitt bostadsköp med ett bostadslån.

**Det andra kapitlet, Trösklar då och nu för olika hushåll, beräknar olika mått på möjligheterna att köpa en bostad under olika decennier.** Måtten tar sikte på priser, boendeutgifter i relation till inkomster, sparandetid för kontantinsats och förmögenhetseffekter som påverkar hushållens möjligheter att ta sig vidare till en ny bostad när bostadsbehoven förändras.

**Hur har dessa mått och relationer sett ut för så kallade "boomers" och "millennials"?** Hur mycket svårare har det blivit att ta sig in och vidare på bostadsmarknaden för hushållen som vill förverkliga drömmen om det ägda boendet?

**Det tredje kapitlet, Argument för etablering i ägda bostäder,** diskuterar vilka värden som samhället i stort och för enskilda hushåll om de får möjlighet att äga sin bostad. I kapitlet diskuteras några av ägandets fördelar som boendeinflytande, boendeutgifter, sparande och förmögenhetsbildningen som uppstår över tid. Syftet med kapitlet är att klargöra om det är en förlust för både det enskilda hushållet och samhället om det blir svårare att etablera sig på den ägda delen av bostadsmarknaden.



# 1.

---

## En historisk jämförelse av generationers villkor

---

”

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



# Skilda villkor

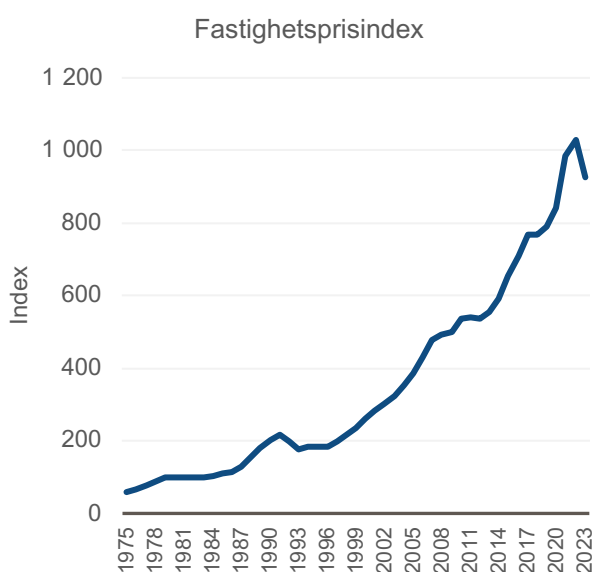
**Under 1960 till 1980-talen kunde hushållen etablera sig på den ägda bostadsmarknaden med hjälp av höga belåningsgrader som möjliggjordes av statliga lån. De statliga topplånen möjliggjorde belåningsgrader på runt 95 procent av bostadens värde vid exempelvis nybyggnad av ett småhus. Behovet av ett stort eget sparkapital var därför mer begränsat än idag.**

Nyproduktionen av hyresbostäder gynnades kraftigt av dåtidens bostadsfinansieringssystem, som i praktiken innebar att investeraren inte behövde bidra med något större eget kapital vid investeringstillfället utan kunde låna till fördelaktiga villkor. Med ett litet eget kapital blev därmed också kostnaden för eget kapital mycket liten, vilket i sin tur innebar att hyresnivåerna kunde hållas nere. Avvecklingen av bostadsfinansieringssystem på 90-talet fick därför stor effekt och innebar att nyproduktionshyrorna höjdes påtagligt.

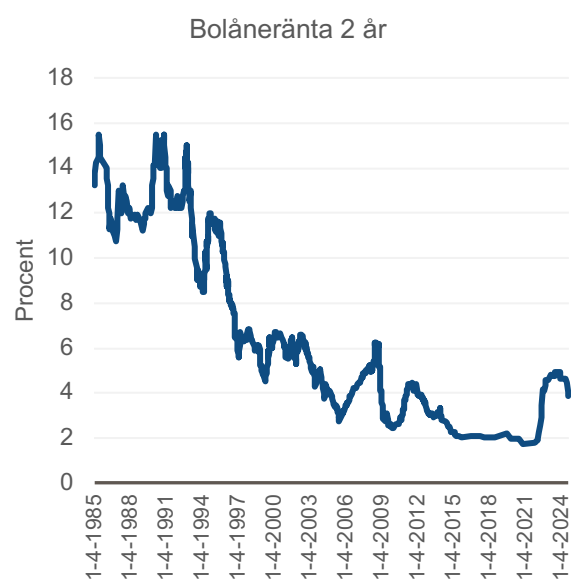
**Väl inne på marknaden ökade hushållens nettoförmögenhet snabbt för de hushåll som köpte sin bostad på 1970- och 1980-talen.** Särskilt under 1970 och 1980-talen var inflationen hög och den nominella prisutvecklingen påtaglig. Det egna kapitalet växte. De nominella räntorna var samtidigt höga vilket dock innebar betydande likviditetspåfrestningar på hushållen (se figurerna 1 och 2).

Dessa mildrades dock av först i princip 100-procentiga (men i praktiken kanske 60 till 70-procentiga beroende på vilken marginalskatt hushållet betalade) och sedan 50-procentiga ränteavdrag, vars effekter blev särskilt gynnsamma av höga marginalskatter på inkomster.

Dåtidens debatt konstaterade att hushållen fick "betalt för att bo", (Sandelin och Södersten, 1978).



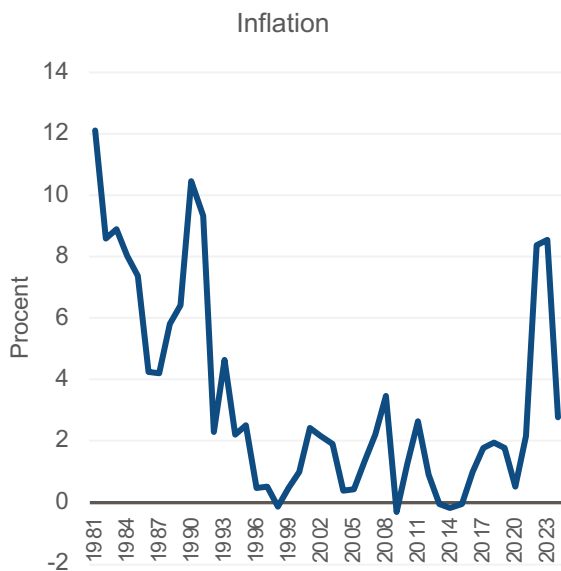
Figur 1. Källa: SCB



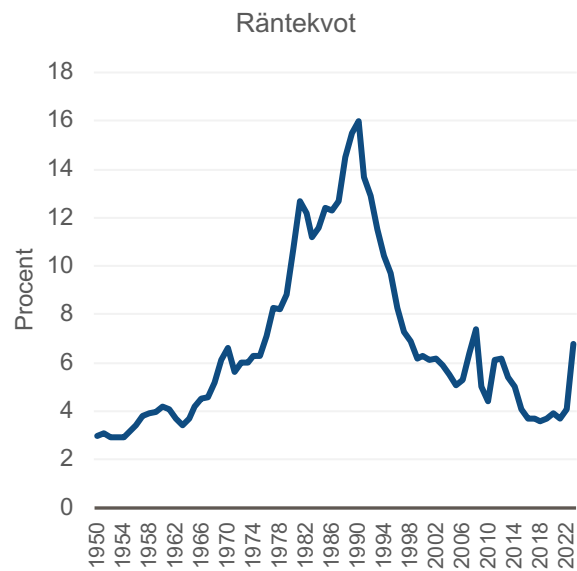
Figur 2. Källa: Swedbank

**För nästa generation som gjorde entré på den ägda bostadsmarknaden under 1990-talet var visserligen makrovillkoren ändrade.** Framför allt blev inflationstakten och räntenivån allt lägre (se figurerna 3 och 4). Avvecklade statliga subventioner och skatteomläggningen i kombination med den djupa ekonomiska krisen medförde betydligt lägre byggtakt. Den fallande räntenivån i kombination med en mer gynnsam ekonomisk utveckling med högre real tillväxt i BNP och hushållsinkomster bidrog till att bostadspriserna åter började stiga efter 90-talskrisen. Nyproduktionen föll kraftigt när subventionerna avvecklades och den stora skattereformen 1991 gjorde boendet dyrare, vilket lade grunden för snabbare prisutveckling i det befintliga beståndet när efterfrågan sedan successivt ökade. Men avregleringen av kreditmarknaden som tog sin början under slutet av 1980-talet möjliggjorde för många hushåll, trots stigande priser, att få ett bostadslån med en relativt hög belåningsgrad och måttliga amorteringskrav. Helt amorteringsfria lån för vissa grupper blev vanligare. Även om inflationen var låg och amorteringstakten mer begränsad innebar den snabba prisutvecklingen att belåningsgraden snabbt föll och det egna kapitalet växte också för denna generation av förstagångsköpare.

**Den ekonomiska och demografiska utvecklingen var särskilt snabb i några av landets tillväxtregioner medan tillväxten i andra delar av landet var betydligt svagare.** Skillnaderna i tillväxtvillkor mellan stora och små arbetsmarknadsregioner ökade. För ett antal hushåll var förmögenhetseffekterna betydande på mycket kort sikt. En effekt av snabb prisutveckling i storstäderna i kombination med bruksvärdessystemets tillämpning bidrog dessutom till en omfattande ombildning av hyresrätter till bostadsrätter. Totalt ombildades ca 200 000 bostäder under en tjugoförårsperiod. Över en natt medförde det att många hushåll fick ett stort eget kapital, även om hushållet lånade 100 procent av köpeskillingen. Förklaringen var att bostadsrättsföreningen kunde köpa en fastighet på marknaden för hyresfastigheter men värdet på de enskilda bostäderna bestämdes på bostadsrättsmarknaden.



Figur 3. Källa: SCB



Figur 4. Källa: Swedbank



**Totalt ombildades ca 200 000 bostäder under en tjugoförårsperiod. Över en natt medförde det att många hushåll fick ett stort eget kapital, även om hushållet lånade 100 procent av köpeskillingen.**



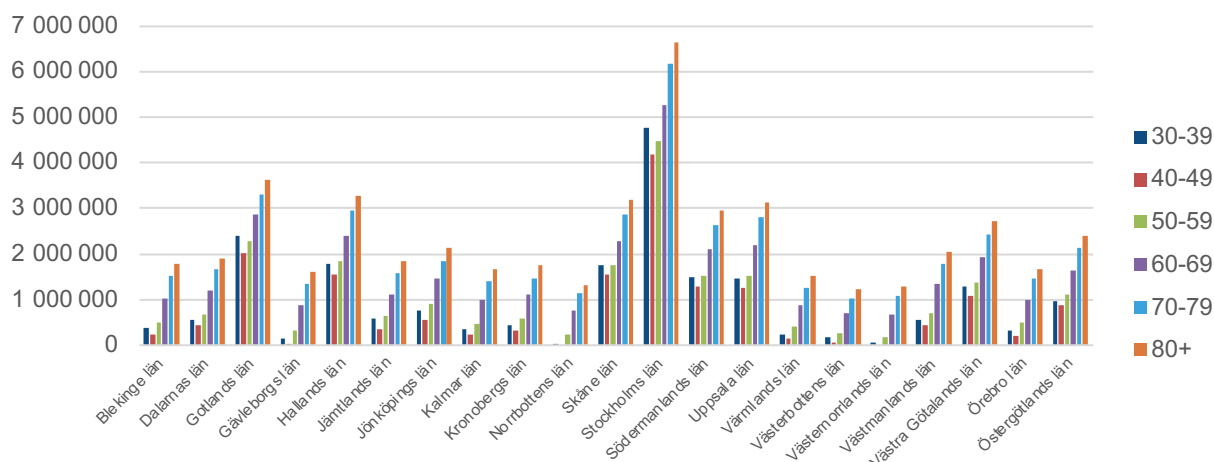


**Förutom att olika makrovillkor gjorde det relativt enkelt att göra entré på bostadsmarknaden och gav måttliga boendeutgifter bidrog de ekonomiska villkoren också till** betydande förmögenhetseffekter för hushåll som kunde köpa en bostad. Mot bakgrund av utvecklingen av bostadspriserna och finansieringsvillkor under 1970 till och med 1990-talen kan förmögenhetsutvecklingen hos hushåll som köpt sina bostäder under olika tidsepoker skattas översiktligt. Det finns ingen officiell statistik över det egna kapital som byggts upp i bostaden.

Däremot är det möjligt att beräkna storleken på hushållens egna kapital i bostaden utifrån deklarationsuppgifter och snittpriser för småhus. Data har analyserats för olika generationer. Beräkningarna bygger på data över samtliga distrikt i Sverige. Beräkningen har gjorts för hushåll boende i småhus och för samtliga län har data över deklarationsuppgifter sammanställts. Från hushållens ränteutgifter har ett potentiellt lånebelopp beräknats. Detta lån har sedan ställts i relation till småhusets värde. I redovisningen nedan har sedan samtliga områden summerats till ett värde för respektive län.

**För hushåll som är födda på 1940-talet (som idag är +75 år) och antas ha köpt sina bostäder under 1970-talet har** kombinationen av prisutveckling, inflation och egna amorteringar inneburit en betydande förmögenhetsuppbyggnad. I Stockholmsregionen finns ett flertal kommuner där hushållens egna kapital i bostaden i genomsnitt uppgår till mellan fem och sju miljoner kronor (se figur 5). I många andra delar av landet är motsvarande nettotillgångar i bostaden mellan en och tre miljoner kronor. Det är endast i några få kommuner där prisutvecklingen varit så svag att amorteringar och inflation inte kunnat kompensera och förmögenhetstillväxten därför uteblivit. Det gäller främst glesbygdskommuner i Norrlands inland. I genomsnitt har hushållen födda på 1940-talet och boende i småhus en beräknad nettoförmögenhet i bostaden på i genomsnitt 2,4 miljoner (median 1,9 MSEK) kronor, men variationen är som figur 5 indikerar stor mellan olika delar av landet.

Beräknat eget kapital i bostaden, kronor



Figur 5. Källa: SCB och Evidens

**Även hushållen födda under 1960-talet (i dag i 50 till 60-årsåldern) och som kan antas ha köpt bostäder under 1990-talet har kunnat tillgodogöra sig effekterna av framför allt en god prisutveckling.** Extra tydligt är det för hushåll i storstadsregionerna och då främst Stockholm och Göteborg. Nettoförmögenheterna varierar stort mellan olika delar av landet men i genomsnitt är nettoförmögenheten bland hushåll födda på 60-talet drygt en miljon kronor med ett medianvärde om ca 700 000 kronor.

För de hushåll som föddes under 1980-talet (idag i 40-årsåldern) och därmed förvärvade sin bostad under början av 2010-talet har förmögenhetsbildningen i flera fall också varit god. Men för denna generation finns också exempel på hushåll i kommuner där bostadsprisernas utveckling varit sämre. Med lägre inflationstakt och svag tillväxt utanför tillväxtregionerna finns flera exempel på att småhusen fallit reellt i värde. För kommunerna i storstadsregionerna och i andra tillväxtregioner har förmögenhetsutvecklingen dock varit mycket god. Också denna generation har fått se sitt sparkapital i bostaden öka snabbt i värde, plus tre till sex miljoner kronor i delar av Stockholmsregionen och från en halv till två miljoner i många andra delar av landet. I genomsnitt är dock nettoförmögenheten för denna generation endast drygt 800 000 kronor (median 420 000 kronor).

Men summan av längre innehavsperioder som bland annat innebär större prisförändringar och inflationseffekter ger ändå 40-talistgenerationen en i genomsnitt större nettoförmögenhet än 80-talisterna. I marknader med de högsta priserna är 40-talistgenerationens förmögenhet två till tre miljoner kronor större än 80-talistgenerationen. I marknader med den lägsta skillnaden mellan de båda generationerna är motsvarande skillnader från ca en miljon kronor och uppåt.

**Det är tydligt att det främst är på högprismarknader som 40-talisterna har varit framgångsrika i att bygga upp ett betydligt större eget kapital i bostaden än 80-talisterna.**

I kronor har prisökningen sedan början av 80-talet varit betydligt större i framför allt Stockholmsregionen och det är också i dessa kommuner som 40-talisterna har ett betydligt större eget kapital i småhuset än i andra kommuner. I genomsnitt har 40-talisterna ett eget kapital i småhuset som är ungefär 1,6 miljoner kronor större än vad 80-talisterna har.





# Högre trösklar för dagens unga generationer

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

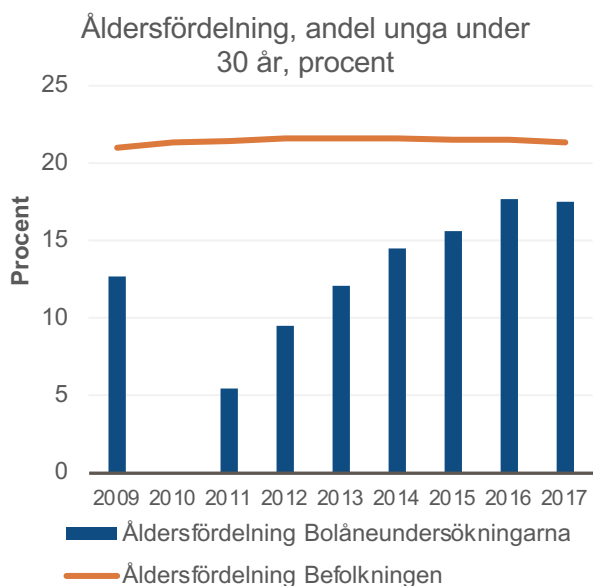
Det gäller flera fundamentala förutsättningar vid bostadsköp:

- Den reala prisnivån för bostäder är högre än under tidigare decennier.
- Återreglering av bolånemarknaden: hushållen hindras både genom bolånetaket och genom KALP-prövningen från att förvärva bostäder med höga belåningsgrader.
- Inflationstakten är lägre, vilket gör att den automatiska reala amorteringen av skulder sker i långsammare takt.

**Sedan några år tillbaka har hushållens möjligheter att få ett bolån påverkats av en rad olika regelförändringar, de viktigaste är:**

- Bolånetaket år 2010. Nya bolån får endast ges upp till 85 procent av marknadsvärdet. Ytterligare lånefinansiering måste ske med blacolån som har högre ränta och snabbare amorteringstakt än vanliga bostadslån.
- Amorteringskrav 1, år 2016. Alla bolån med en belåningsgrad över 50 procent ska amorteras löpande. Lån med en belåningsgrad över 70 procent ska amorteras med två procent per år och lån mellan 50 och 70 procent med en procent per år.
- Skuldkvotstak och skärpta Kvar-att-leva-på-kalkyler, så kallade KALP-kalkyler, år 2016 - 2017. I dialog med Finansinspektionen skärpte bankerna sin kreditgivning genom ändring av KALP-kalkyler där hushållen stress-testas med en ränta på 6 till 8 procent, tidigare var stressräntan i flera banker lägre. Dessutom började interna regler för skuldkvotstak tillämpas, det vill säga flera banker begränsade lånens storlek i relation till låntagarens inkomst, även om låntagarens återbetalningsförmåga bedömdes tillfredsställande i en KALP-kalkyl.
- Amorteringskrav 2, år 2018. I mars 2018 skärptes amorteringskravet ytterligare genom att lån där skuldkvoten, skuldens storlek i förhållande till hushållets bruttoinkomst, överstiger 450 procent, måste amorteras med ytterligare en procentenhet. Det betyder att lån med en belåningsgrad över 70 procent ska amorteras med 3 procent, lån med belåningsgrad mellan 50 och 70 procent med 2 procent och lån under 50 procent belåningsgrad med en procent per år.

**Sammantaget innebär dessa regleringar att många hushåll inte klarar kreditprövningen.** För det första måste hushållet ha en kontantinsats om 15 procent av köpeskillingen i sparkapital. Att detta i sig påverkat olika hushålls möjligheter att köpa en bostad och tvingat hushållen att spara alltmer, framgår av figur 6. Data från Finansinspektionen visar att andelen unga bland nya bolånetagare föll påtagligt när bolånetaket infördes år 2010. År 2009, före införandet av bolånetaket, var 12,6 procent av alla nya bolånetagare under 30 år. År 2011, ett år efter införandet, föll andelen till 5,5 procent. Andelen unga mer än halverades, trots att deras andel av befolkningen var oförändrad. Det tog fem år av ökat sparande innan andelen unga åter var på 2009 års nivå.



”

Data från Finansinspektionen visar att andelen unga bland nya bolånetagare föll påtagligt när bolånetaket infördes år 2010. År 2009, före införandet av bolånetaket, var 12,6 procent av alla nya bolånetagare under 30 år. År 2011, ett år efter införandet, föll andelen till 5,5 procent. Andelen unga mer än halverades, trots att deras andel av befolkningen var oförändrad.

Figur 6. Källa: Finansinspektionen

**För det andra måste hushållet klara höga räntor och snabb amortering vid kreditprövningen.** Hushåll som behöver ett relativt stort bolån i förhållande till sin inkomst måste klara en kreditprövning som testar hushållsekonomi mot en ränta på 6 till 8 procent och sedan en årlig amorteringstakt på upp till tre procent per år. Det innebär en kapitalutgift i KALP-kalkylen om upp till 11 procent. För många hushåll innebär en sådan årlig utgift att det belopp som banken vill att hushåll ska ha kvar att leva på blir för litet vilket i sin tur innebär att lånet inte beviljas. Det är en betydande skärpning av kreditvillkoren jämfört med tidigare. I praktiken kan därför färre hushåll upprätthålla sin bostadsefterfrågan om de inte ökar sitt sparkapital. Enda möjligheten för hushållen att upprätthålla sin förmåga att efterfråga samma typer av bostäder som före skärpningen av regelverket är att spara till en större kontantinsats.

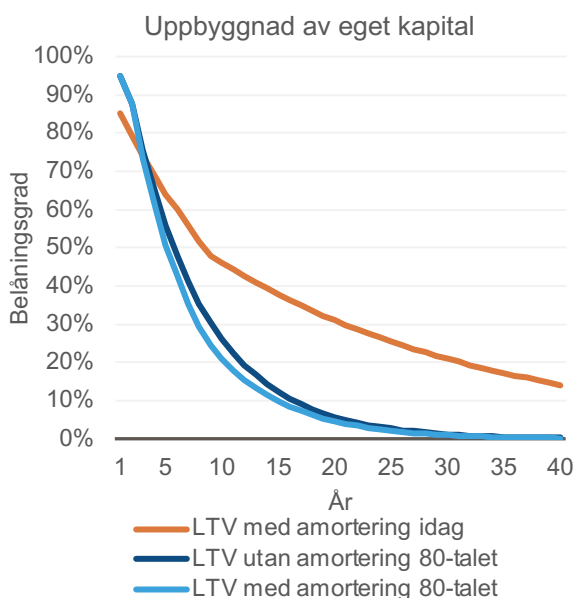


**Skillnaderna i villkor för uppbyggnaden av eget kapital i bostaden mellan tidigare och nuvarande generationer** av debutanter på den ägda bostadsmarknaden, kan illustreras med en enkel kalkyl. Kalkylresultaten illustreras (se figur 7).

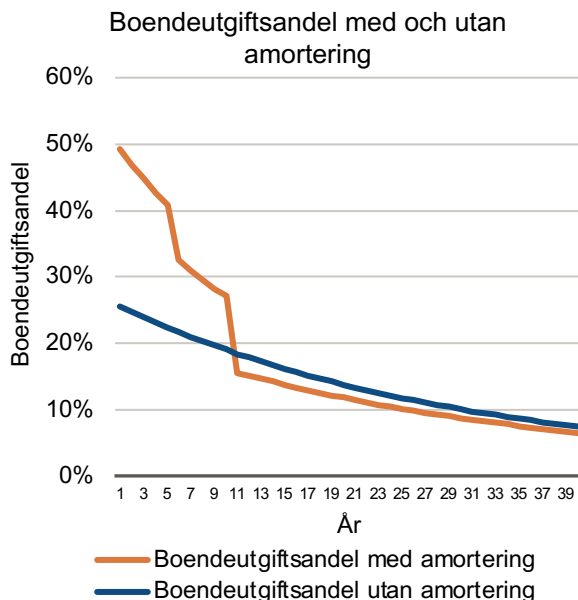
Det egna kapitalet, eller nettoförmögenheten i bostaden består av skillnaden mellan marknadsvärdet på bostaden och lånets storlek. I takt med att bostaden stiger i värde och lånet amorteras, dels genom egna löpande amorteringsbetalningar, dels med hjälp av inflationen, ökar det egna kapitalet.

Under exempelvis 1970-talet kunde ett hushåll förvärva ett nytt småhus med hjälp av ett statligt topplån upp till ungefär 95 procent av produktionskostnaden eller köpeskillingen. Hushållet behövde då endast 5 procent i egen kapitalinsats (se figur 7). Incitamentet att spara före bostadsköpet var därmed mer begränsat än idag. Över tid ökade sedan bostadspriserna samtidigt som hushållet amorterade och den höga inflationstakten minskade lånets reala värde. Den samlade effekten av dessa processer innebar att det egna kapitalet ökade snabbt, inte minst på grund av inflationen som också drog upp de nominella bostadspriserna. Efter redan fem år hade belåningsgraden i förhållande till marknadsvärdet fallit till 50 procent. Halva värdet av bostaden tillföll alltså hushållet efter bara fem år.

**Beräkningen över belåningsgraden idag, med dagens amorteringskrav, bygger på ett hushåll som tillåts låna 85% av bostadens värde.** Hushållet påverkas dock av de nuvarande amorteringskraven och amorterar 3% av lånets initiala värde årligen. Värdeökningen beräknas till 2% och till det läggs även en inflation på 2%. Detta kan jämföras med ett hushåll som förvärvade en bostad i början av åttiotalet. Under den perioden påverkades både hushållet av stark värdetillväxt (8 procent) och hög inflation (8 procent). Oaktat om hushållet amorterade eller inte så hade hushållet, under dessa beräkningsförutsättningar, nått samma belåningsgrad på tolv till fjorton år som det beräknas ta 40 år för hushåll som förvärvar en bostad idag att nå.



Figur 7. Källa: Evidens



Figur 8. Källa: Evidens



**Under exempelvis 1970-talet kunde ett hushåll förvärva ett nytt småhus med hjälp av ett statligt topplån upp till ungefär 95 procent av produktionskostnaden eller köpeskillingen.**



**Problemet med snabb amortering är att det riskerar ge hushållet som amorterar enligt de skärpta kraven en allt för hög boendegift** som gör hushållet mer känsligt för inkomstbortfall eller andra störningar, eftersom den fasta utgiften blir hög, uppemot hälften av disponibel inkomst (se figur 8). Boendegiftsandelar upp emot 40 till 50 procent under flera år gör att många tvingas avstå från att köpa en bostad. För många hushåll blir utgiften helt enkelt alltför hög, trots att den egentliga kostnaden i form av räntekostnad och avgift till föreningen är relativt låg.

**Mot denna bakgrund av skilda villkor och högre trösklar för dagens unga generation av förstagångsköpare, skapas i nästa kapitel en uppsättning mått** på olika generationers möjligheter på bostadsmarknaden. Hur mycket svårare har det blivit att göra entré på bostadsmarknaden för dagens unga generation jämfört med tidigare generationers möjligheter?



# 2.

---

## Trösklar då och nu för olika hushåll

---

”

Det har inte bara blivit svårare att köpa en bostad till följd av att priserna vuxit snabbare än inkomsterna. Boendeutgifternas (här mätt som endast kapitalutgifter) andel av inkomsterna föll betydligt snabbare de första fem åren efter köpet för de hushåll som köpte sin bostad 1975 eller 1995, jämfört med de som köpte 2015.



# Mått på olika generationers möjligheter att köpa en bostad

Möjligheterna att etablera sig på bostadsmarknaden har varierat över tid. Med kunskap om både makroekonomiska villkor under olika tidsperioder samt vid var tid gällande inkomst- och prisnivåer, kan hushållens möjligheter att köpa en passande bostad beskrivas med ett antal olika mått. Dessa mått tar sikte på flera olika aspekter:

- I vilken utsträckning en årsinkomst räcker för ett bostadsköp?
- Hur stor andel av inkomsten går till boendeutgifter vid köpet och hur förändras denna under boendetiden?
- Hur lång tid tar det att spara ihop till en kontantinsats?
- Vilken förmögenhetsbildning sker under boendetiden?

Med hjälp av dessa olika typer av mått kan olika generationers möjligheter att både ta sig in på bostadsmarknaden och deras möjligheter att successivt anpassa sin bostad till nya behov, beskrivas och jämföras. Vilka möjligheter har dagens unga generation, så kallade "millennials", att etablera sig på bostadsmarknaden, jämfört med den så kallade boomer generationens (40-talisterna) eller de som föddes på 60- och 1980-talen?



**Beräkningarna görs för köp av en bostad vid olika tidpunkter: 1975, 1995, 2015 och slutligen 2024.** Mått som tar sikte på ekonomiska konsekvenser på lite längre sikt har av naturliga skäl inte kunnat beräknas för de som köpte sin bostad under 2024.

Måtten har dessutom beräknats för några olika typhushåll. Det handlar om ensamboende i åldern 20 till 24 år, sammanboende i åldern 25 till 30 år och sammanboende i åldern 31 till 40 år med barn. Den unga ensamboende förutsätts efterfråga ett rum och kök, det något äldre men fortfarande unga paret tre rum och kök och barnfamiljen ett småhus. Måtten har dessutom tagits fram för både riket och för olika lokala bostadsmarknader, både storstäder och regionstäder. De olika typhushållens inkomster har kartlagts med hjälp av SCB-data. Uppgifter om vid var tid aktuella bostadspriser och räntenivåer har hämtats från olika källor som SCB, Konjunkturinstitutet och banker. Institutionella villkor som exempelvis ränteavdragets storlek och aktuella belåningsgrader vid bostadsköp speglar ett antagande om genomsnittliga förhållanden under de olika decennierna.



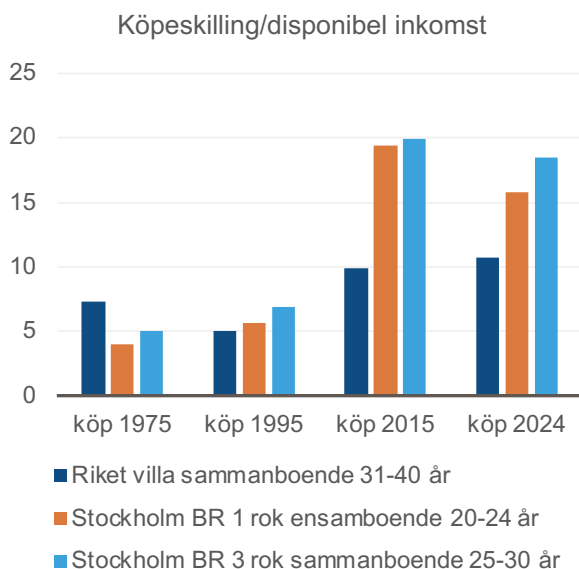
# Inkomst i relation till bostadspriser och boendeutgifter

De första tröskelmåten tar sikte på hur hushållens inkomster relaterar till prisnivån på bostadsmarknaden. Är inkomsterna relativt sett låga i förhållande till prisnivån är det av naturliga skäl svårare att köpa en bostad. Dessutom är det sannolikt i en sådan situation att boendeutgifterna blir höga i relation till inkomsterna. Det är då svårt att köpa en bostad och det blir dyrt att bo.

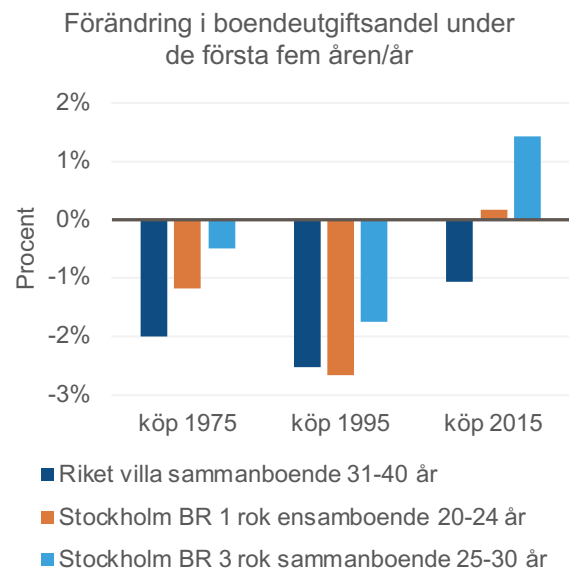
- Tröskelmått 1 utgörs av köpeskillingen/disponibel inkomst.
- Tröskelmått 2 utgörs av förändring i boendeutgiftsandel per år under de första fem åren.

Måtten visar att det både har blivit väsentligt svårare att köpa en bostad och att betala de löpande boendeutgifterna (se figur 9 och 10).

Den största skillnaden i villkor mellan generationerna har uppstått i Stockholm, där priset i förhållande till inkomsten har ökat fyra gånger för unga ensamboende som köper sin första etta. Före prisfallet på bostadsmarknaden under 2022 och 2023 var relationen ännu sämre för en ung som köpte sin första etta år 2015. För det unga Stockholmsparet som köpte en trea har svårigheterna uttryckt som pris i relation till inkomster utvecklats på ett likartat sätt.



Figur 9. Källa: Evidens



Figur 10. Källa: Evidens

**Också i riket som helhet har det blivit svårare, barnfamiljens inkomster har inte heller utvecklats i takt med småhuspriserna**, men eftersom det finns många marknader med betydligt långsammare prisutveckling i landet som helhet än i storstäderna är skillnaden mellan generationernas möjligheter att köpa en bostad vid de olika tidpunkterna inte lika stor som i storstäderna.

## Hushållen som köpte sin bostad 1995 lyckades "träffa" en historisk lågpunkt vad gäller prisnivån.

I samband med 1990-talskrisens utbrott i början av 1990-talet föll bostadspriserna och nådde sin lägsta nivå runt mitten av decenniet.

Det har inte bara blivit svårare att köpa en bostad till följd av att priserna vuxit snabbare än inkomsterna. Boendeutgifternas (här mätt som endast kapitalutgifter) andel av inkomsterna föll betydligt snabbare de första fem åren efter köpet för de hushåll som köpte sin bostad 1975 eller 1995, jämfört med de som köpte 2015 (se figur 11). Även om räntenivån var hög, särskilt under 1970-talet, var dels ränteutgifterna i hög grad avdragsgilla fram till mitten av 1980-talet, samtidigt som inkomsterna steg snabbt till följd av en högre inflationstakt. Den samlade effekten för de hushåll som köpte sin bostad 1975 blev att ränteutgifternas andel av den disponibla inkomsten föll snabbt. För de som köpte ett småhus 1975 minskade boendeutgiftsandel av disponibel inkomst med ungefär 2 procent per år, varje år under femårsperioden. Hushållen fick därför relativt snabbt en ökad köpkraft eller möjligheter att öka sitt sparande. De hushåll som köpte sin bostad i mitten av 1990-talet hade visserligen fått se avdragsrätten begränsas till 30 procent, men kunde dra nytta av att räntenivån föll successivt under den följande femårsperioden, till stor del som en effekt av ny stabiliseringspolitik med inflationsmål.

Tröskelmått 2 tar som beskrivits sikte på i vilken takt boendeutgifterna förändras över tid efter ett bostadsköp. Det är dessutom intressant att studera vilken nivå för

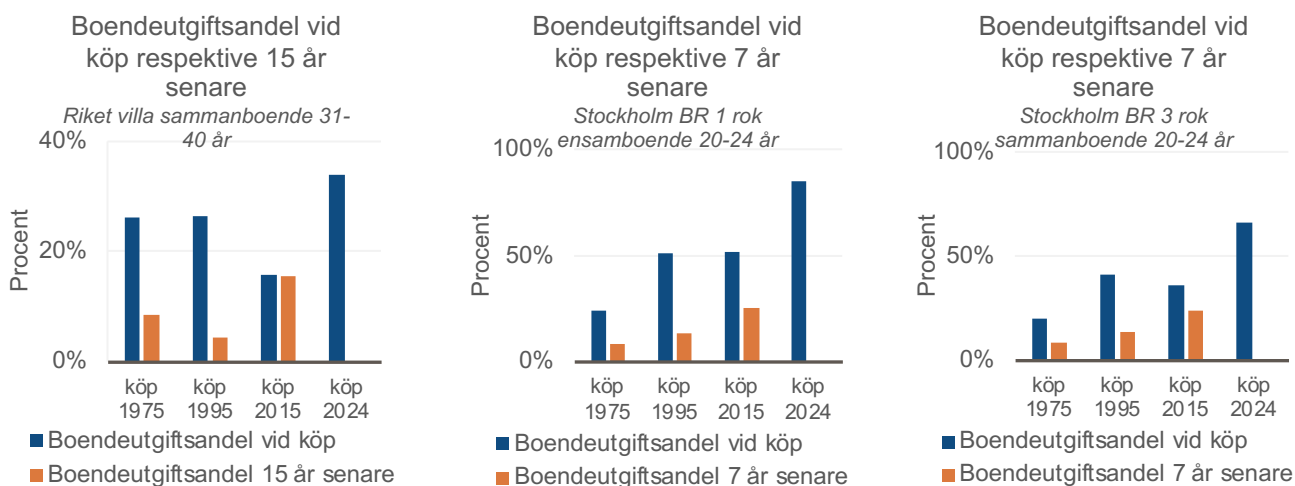
boendeutgiftsandel av disponibel inkomst som uppstår, både i direkt anslutning till ett bostadsköp och efter ett antal år.

Hushåll som ser fallande boendeutgiftsandelar framför sig har sannolikt enklare att fatta ett köpbeslut än om boendeutgiftsandelarna kan antas förbli höga under överskådlig tid.

- Tröskelmått 3 boendeutgiftsandelar vid köp.
- Tröskelmått 4 boendeutgiftsandelar efter sju år.

## Beräkningarna av de olika måtten visar att boendeutgiftsandel vid köp av bostaden under 2024 är väsentligt högre än vid köp

vid de övriga studerade tidpunkterna (se figurerna 11 till 13). Det betyder vidare att hushållens möjligheter till annan konsumtion och sparande är sämre än för tidigare generationer. Att boendeutgiftsandel blir högst för köp under 2024 beror på att en stor andel av hushållen måste amortera två eller tre procent samtidigt som den reala prisnivån och prisnivån i relation till inkomster är högre än tidigare. För hushållen som köpte sin bostad 2024 är det av naturliga skäl inte möjligt att beräkna boendeutgiftsandel sju år senare. Men för hushållen som köpte sin bostad 2015 är boendeutgiftsandel väsentligt högre efter sju år än den var för de som köpte sin bostad 1975 eller 1995. Detta förklaras av samma orsaker som lyfts fram ovan, större ränteavdrag för de som köpte på 1970-talet i kombination med hög inflation som drog upp de nominella inkomsterna samt en fallande räntenivå under andra halvan av 1990-talet i kombination med en låg prisnivå 1995.



Figur 11, 12, 13. Källa: Evidens.

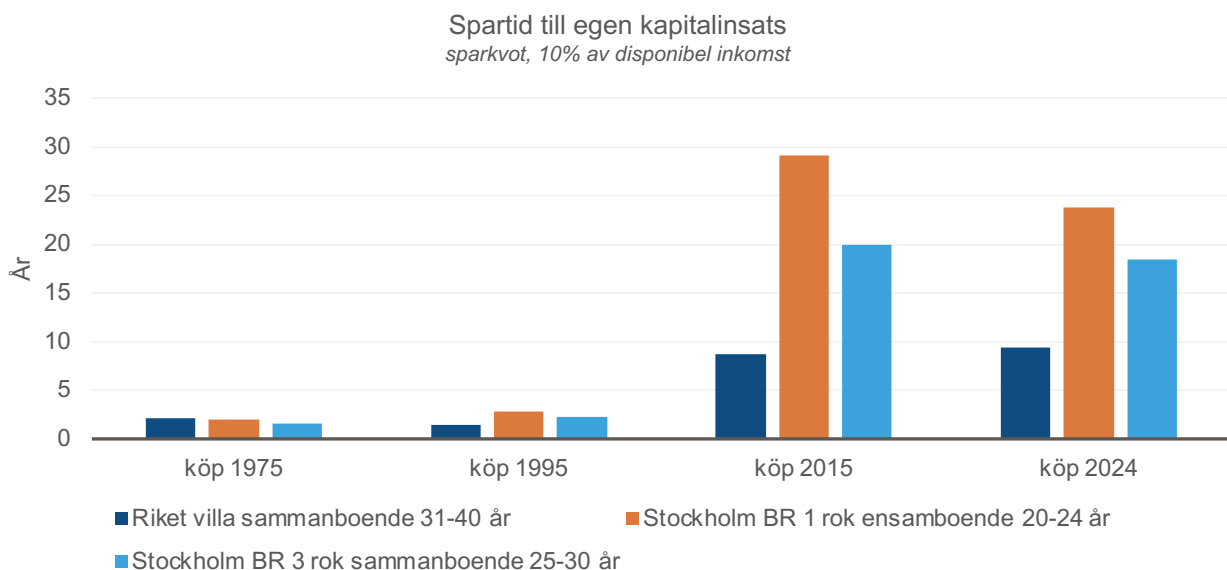
# Sparbehov till kapitalinsats

En väsentlig fråga vad gäller hushållens möjligheter att etablera sig på bostadsmarknaden handlar om vilket sparkapital som krävs. Det beror i sin tur både på prisnivån och vilka krav som ställs på kontantinsatsens andel av priset. När kravet på kontantinsats är stort i förhållande till hushållens inkomster uppstår fördelningseffekter.

**Särskilt under senare år har kraven på kontantinsats ökat.** Först infördes bolånetaket år 2010 som innebär att de flesta hushåll i praktiken måste lägga in 15 procent av priset som kontantinsats. Sedan infördes amorteringskrav under 2016 och 2018 som gav hushållen ytterligare svårigheter att hantera höga belåningsgrader. Under perioder när kraven på kontantinsats skärps minskar efterfrågan och priserna faller, såsom skedde under 2017 och 2018. I en sådan situation blir fördelningseffekterna särskilt uppenbara, mindre grupper av välbeställda hushåll med kapital kan välja bland billigare bostäder samtidigt som stora hushållsgrupper, inte minst unga, utan sparkapital trängs undan.

- Tröskelmått 5: spartid till egen kapitalinsats

Tröskelmått 5 beskriver hur många år hushållen måste spara för att kunna betala kontantinsatsen. Måttet bygger på att hushållen kan spara 10 procent av disponibel inkomst varje år, vilket är något högre än hushållens genomsnittliga faktiska egna finansiella sparande. Vid köp under 1970- och 1990-talen har måttet beräknats med förutsättningen att hushållen kunde få höga belåningsgrader, uppemot 95 procent. Höga belåningsgrader medgavs i dåtidens delvis statliga bostadsfinansieringssystem. Vid köp under 2015 och 2024 förutsätts att hushållen måste spara ihop till 15 procent av köpeskillingen i enlighet med reglerna om bolånetaket. Det beräknade måttet speglar helt skilda världar mellan olika generationers möjligheter att spara till en kontantinsats (se figur 14).



Figur 14. Källa: Evidens.



**För de hushåll som gjorde entré på bostadsmarknaden under 1970- och 1990-talen krävdes kontantinsatser som motsvarande** cirka 2 till 3 års sparande (10 procent av den årliga disponibla inkomsten), oavsett hushållstyp och bostadskategori. För barnfamiljens köp av ett genomsnittligt småhus i riket 2015 eller 2014 krävs uppemot 10 års sparande. För köp av bostadsrätter i Stockholm om två till tre rum och kök krävs numer mellan hela 20 och 30 års sparande. Både prisutvecklingen och kraven på kontantinsats bidrar till att spartiderna ökat kraftigt på tillväxtmarknader. Det är uppenbart att det inte längre är möjligt för stora grupper av unga vuxna att på egen hand bidra med så stora sparbelopp att spartiden blir mer hanterbar. Måttet illustrerar därmed de fördelningseffekter som nya regelverk skapat: ett tillräckligt stort sparande kräver medverkan från andra i form av arv eller stöd från föräldrar eller andra närstående. Unga hushåll utan sådant stöd ställs i praktiken i många fall utanför möjligheten att äga sin bostad.

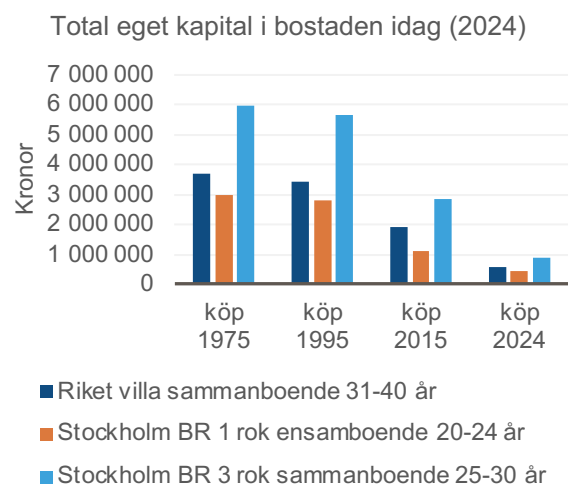
## Förmögenhetseffekter

**Ett bidragande motiv till hushållens beslut om att köpa sin bostad i stället för att hyra handlar som beskrivits i det inledande avsnittet om att det sker en successiv kapitaluppbyggnad över tid för de hushåll som äger sin bostad. När inflation och ekonomisk tillväxt driver upp bostadspriserna kommer belåningsgraden falla.**

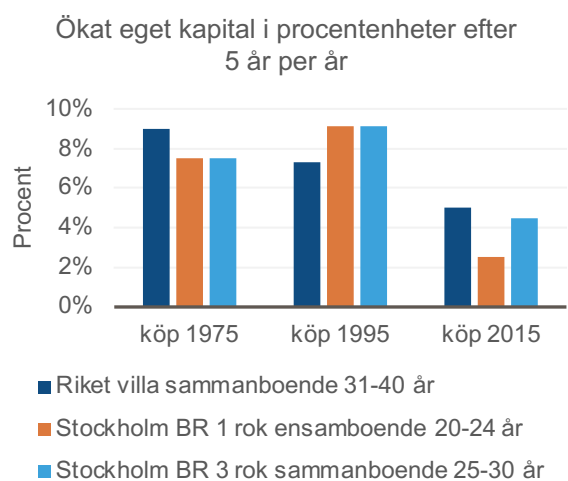
Med lägre belåningsgrad följer ett allt större eget kapital i bostaden, ett slags automatiskt sparande. Denna förmögenhetsuppbyggnad har flera positiva effekter. Med ett utbrett bostadsägande bland hushållen minskar förmögenhetsojämlikheten i samhället och hushållen får ytterligare ett låneutrymme som vid behov kan användas för att upprätthålla sin konsumtion. Men framför allt skapas ett kapital som kan användas för att köpa nästa bostad i takt med att hushållens bostadsbehov förändras – valfriheten både vad gäller typ av bostad och geografiskt läge ökar.

- Tröskelmått 6 Total kapitaluppbyggnad .
- Tröskelmått 7 Ökad andel eget kapital efter fem år.
- Tröskelmått 8 Eget kapital efter 15 respektive sju år.

**Ett första mått på förmögenhetsuppbyggnaden är vilket totalt eget kapital** som uppstått i bostaden under innehavstiden. Detta mått blir av naturliga skäl allt större ju längre tid hushållet bott i bostaden, varför det kompletterats med ett mått som mäter kapitaluppbyggnaden också efter fem år. Måtten har beräknats genom att en initial belåningsgrad vid köpet sätts upp som sedan successivt fallit till följd av prisutvecklingen för respektive bostadstyp och lokal marknad.



Figur 15. Källa: Evidens.



Figur 16. Källa: Evidens.

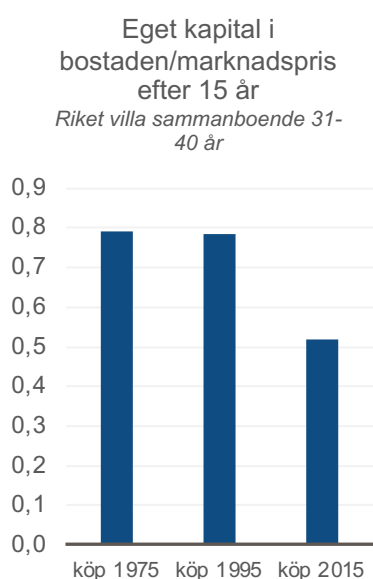
### Måtten visar att förmögenhetseffekterna av att äga sin bostad är betydande.

Hushållen som köpte sin genomsnittliga Sverigevilla i mitten av 1970-talet äger en förmögenhet om ca 3,7 miljoner kronor (se figur 17). Givet att köpet skedde i mitten av 1990-talet är motsvarande förmögenhet nästan lika stor drygt 3,4 miljoner kronor. Störst förmögenhetstillväxt av de jämförda bostadstyperna har skett för bostadsrätterna om tre rum och kök. Ett ägande av en sådan bostad i Stockholm har skapat ett eget kapital om ca 6 miljoner kronor, oavsett om köpet skedde i mitten av 1970- eller 1990-talen.

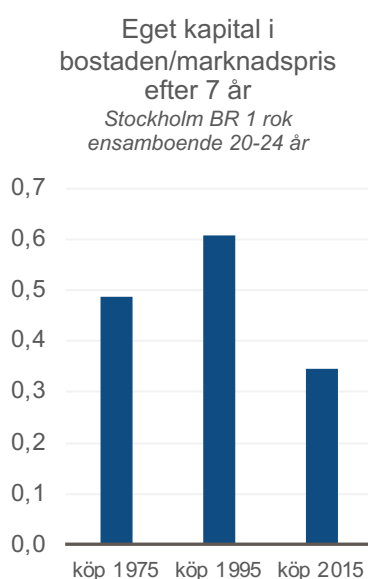
**För de generationer som köpte sin bostad under 1970- och 1990-talen** har dessutom den årliga ökningstakten de första fem åren varit betydande och större än för den generation som köpte sin första bostad 2015 (se figur 18). Ökningstakten för det egna kapitalet i bostaden var årligen ca 7 till 8 procent medan motsvarande tillväxttakt för det egna kapitalet för hushållen som köpte sin bostad 2015 var ca 3 till 4 procent. En starkt bidragande orsak till den lägre takten i förmögenhetsuppbyggnad de senaste knappa tio åren är att denna tidsperiod innehåller två kraftiga prisfall på marknaden, dels till följd av skärpt kreditgivning 2017, som särskilt drabbade mindre bostäder i storstäderna, dels till följd av inflations- och räntechocken 2022 som ledde till ett brett fall i bostadspriserna.

Ett ytterligare mått utgörs av andelen eget kapital i bostaden. För köp av småhus, där den genomsnittliga boendetiden är längre än för lägenheter i flerbostadshus, har andelen beräknats efter 15 års boendetid och för de övriga bostadstyperna för sju år som bättre speglar genomsnittliga boendetider för mindre och medelstora lägenheter i flerbostadshus. Måttet ger information om vilka möjligheter hushållen har att ta nästa steg på bostadsmarknaden när hushållet kan behöva en större och därmed dyrare bostad. Ju större andel eget kapital desto större möjligheter att köpa en ny, större och dyrare bostad.

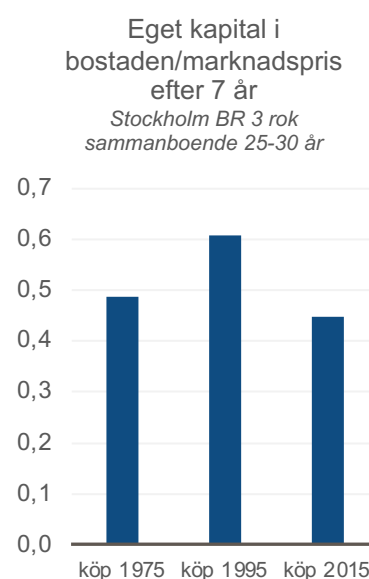
**Måttet visar att hushåll som köpte sin bostad under 1970- och 1990-talen** och därmed bott länge, förutom en stor förmögenhet följaktligen också har en betydande andel eget kapital i sin bostad (se figur 19). För den genomsnittliga småhusköparen i riket som bott länge i sin bostad är andelen eget kapital uppemot 80 procent, eller omvänt, belåningsgraden har fallit till drygt 20 procent. Men ett eget kapital om mellan 3,4 och 3,7 miljoner kronor och en belåningsgrad om endast ca 20 procent, finns stora möjligheter att efterfråga en passande ny bostad när småhusboendet inte längre passar. För de hushåll i riket som köpte ett småhus 2015 uppgår andelen eget kapital, och därmed också belåningsgraden till ca 50 procent.



Figur 17. Källa: Evidens.



Figur 18. Källa: Evidens.



Figur 19. Källa: Evidens.

För de unga hushåll som köpte mindre bostäder i form av ett rum och kök uppgick andelen eget kapital till ca 50 procent efter sju år om de köpt på 70-talet och ca 60 procent om de köpte 1995. Att andelen eget kapital steg snabbare vid förvärvet 1995 beror på den relativt starka prisutvecklingen åren som följde. Mönstret är liknande för det unga paret som köpte tre rum och kök. Det unga paret som köpte tre rum och kök 2015 har dock erhållit en större andel eget kapital efter sju år än det unga hushållet som samtidigt köpte en etta. Förklaringen är främst att de minsta bostäderna haft en svagare prisutveckling sedan 2015, delvis beroende på att små bostäder prismässigt missgynnats mest av striktare kreditgivning.

**Sammantaget visar dessa mått på förmögenhetsbildningen och utvecklingen för det egna kapitalet i bostaden att hushållen** som köpte sin bostad under 1970- och 1990-talen haft en god förmögenhetsutveckling som samtidigt skapat en stor andel eget kapital i bostaden. Dessa hushåll är därmed bättre rustade för att kunna göra en fortsatt bostadskarriär och därmed kunna välja en bostad som passar dem när behoven ändras. För den yngsta generationen har takten i förmögenhetsbildningen bromsats och andelen eget kapital har vuxit långsammare. Det gör att den senaste generationen får svårare än de tidigare generationerna att successivt anpassa sitt boende i takt med nya bostadsbehov.





# Sammanfattande bild av olika generationers möjligheter

Med de olika måtten är det möjligt att sammanställa en övergripande bild av olika generationers möjligheter att både göra entré på bostadsmarknaden och flytta vidare till bostäder som är anpassade till hushållens skiftande bostadsbehov över livsrytmen.

Vidstående tablå, figur 20, sammanfattar måtten för småhusköpare i form av barnfamiljer i riket och för ensamboende och sammanboende i Stockholm som köper en liten respektive medelstor bostadsrätt. Mått för de tre typhushållens möjligheter att köpa en bostad i ytterligare ett urval av orter redovisas i bilaga.

	Riket villa Sammanboende 31-40 år				Stockholm BR 1 rok Ensamboende 20-24 år				Stockholm BR 3 rok Ensamboende 25-30 år			
	Köp 1975	Köp 1995	Köp 2015	Köp 2024	Köp 1975	Köp 1995	Köp 2015	Köp 2024	Köp 1975	Köp 1995	Köp 2015	Köp 2024
Köpeskilling/ disponibel inkomst	7	5	10	11	4	6	19	16	5	7	20	18
Boendeutgifts- andel vid köp	26%	26%	16%	34%	24%	51%	52%	85%	20%	41%	36%	66%
Förändring boende- utgiftsandel under första 5 åren	-2,0%	-2,5%	-1,1%		-1,2%	-2,7%	0,2%		-0,5%	-1,8%	1,4%	
Boendeutgifts- andel 15 (småhus) eller 7 (br) år senare	8%	4%	16%		8%	14%	26%		8%	13%	24%	
Spartid till egen kapitalinsats	2	1	9	9	2	3	29	24	2	2	20	18
EK/marknadspris efter 15 (småhus) eller 7 (br) år senare	79%	79%	52%		49%	61%	35%		49%	61%	45%	
Ökad EK i procent- enheter under de första fem åren	9%	7%	5%		7%	9%	3%		7%	9%	4%	
Total EK i bostaden i dag	3 706 531	3 450 482	1 921 032	556 535	2 974 341	2 791 674	1 131 283	446 365	5 995 940	5 683 354	2 861 472	899 757

Figur 20. Tablå över mått på trösklar för inträde på bostadsmarknaden. Grön färg indikerar fördelaktiga relationer för etablering. Röd färg indikerar historiskt ofördelaktiga relationer. Källa: Evidens

**Oavsett om mått tar sikte på inkomsternas relation till priser och boendeutgifter,** spartider till kontantinsats eller hur förmögenhetsbildningen utvecklas som stöd för att kunna göra en fortsatt bostadskarriär, visar måtten att de nuvarande unga, födda på 1990-talet och runt millennieskiftet, har fått betydligt svårare att efterfråga en bostad än tidigare generationer.

Mest gynnsamma förutsättningar hade den så kallade boomer-generationen, födda på 1940-talet, följt av 60-talisterna som köpte en bostad under mitten av 1990-talet. För boomer-generationen samverkade fler faktorer som gjorde det gynnsamt att köpa en bostad. En statlig bostads- och skattepolitik som tolererade höga belåningsgrader och erbjöd generösa ränteavdrag med hög inflation och snabb nominell inkomstutveckling underlättade både inträde på bostadsmarknaden och möjliggjorde snabbt fallande boendeutgifter i relation till inkomstutvecklingen. När bostadspriserna dessutom ökade i takt med inflationen skedde automatisk amortering av lånens reala värde och den egna

kapitalandelen steg snabbt. Bostadsköparna under 1990-talet kunde, om de köpte efter prisfallet i början av 1990-talet, dra nytta av låga priser och en fallande räntenivå som bidrog till en god prisutveckling under andra halvan av 1990-talet och inledningen av 2000-talet. En avreglerad kreditmarknad erbjöd samtidigt relativt gynnsamma finansieringsvillkor som bland annat tolererade relativt liten egen kapitalinsats och en mer måttlig amorteringstakt.

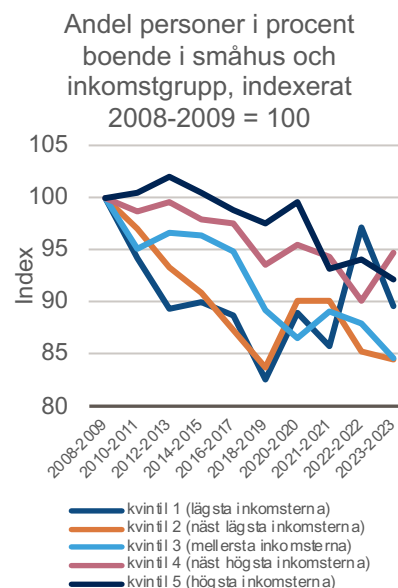
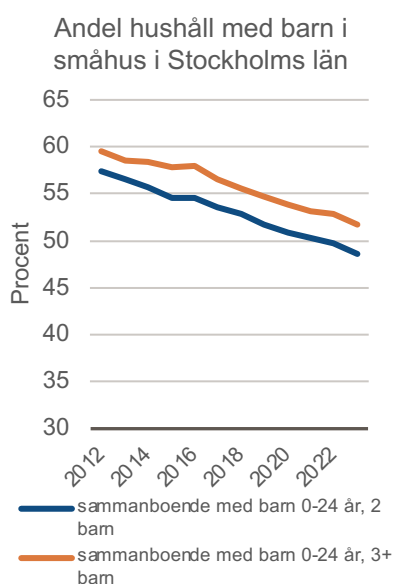
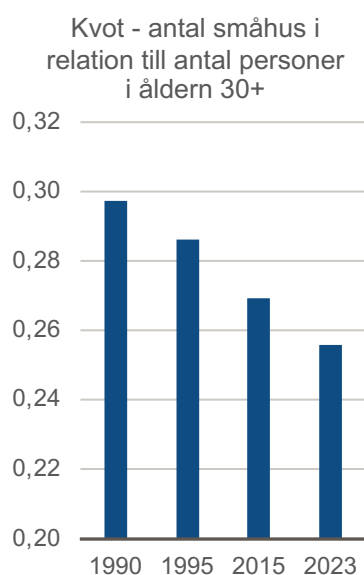
**För dagens unga förstagångsköpare är priserna höga i relation till inkomsterna,** spartiden mångfalt längre än för de äldre generationerna samtidigt som boendeutgifterna ligger kvar på en högre andel av de disponibla inkomsterna under en längre tid. En långsammare förmögensutveckling i form av att det egna kapitalet i bostaden växer långsammare när kreditregleringar bidrar till att bromsa prisutvecklingstakten, bidrar till att begränsa den fortsatta bostadskarriären jämfört med tidigare generationers möjligheter på bostadsmarknaden.



# Småhusutbudet och barnfamiljers boende

Förutom prisutveckling och skärpta kreditregler har småhusbeståndet blivit mindre i förhållande till befolkningens storlek. Kvoten mellan antalet småhus och antalet personer över 30 år har successivt sjunkit sedan början av 1990-talet (se figur 21). Det har rimligen bidragit till att det blivit större konkurrens om småhus på attraktiva orter, vilket kan ha bidragit till prisutvecklingen och krav på ett allt större sparkapital för att kunna köpa en bostad.

Oavsett hur orsakssambanden ser ut är det uppenbart att det finns en trend med minskad etablering i småhus. Andelen barnfamiljer som bor i småhus i exempelvis Stockholms län, med relativt sett höga småhuspriser, faller över tid (se figur 22).



Figur 21, 22, 23. Källa: SCB

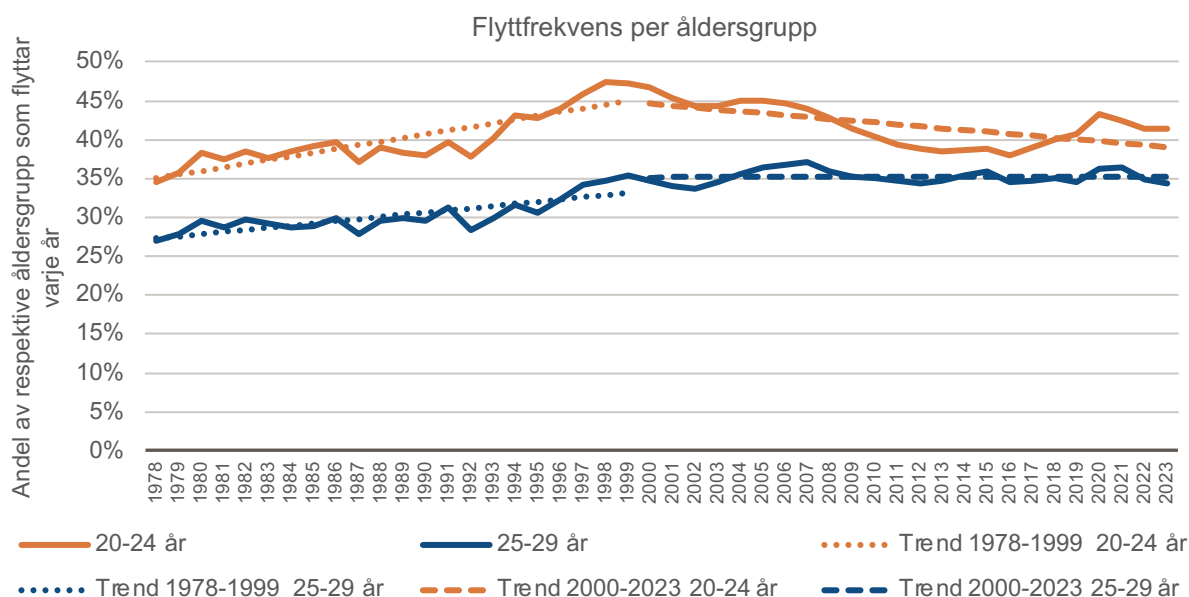
SCB-data över etableringen i småhus, brutet på hushållens inkomster, visar att etableringen åtminstone delvis fallit till följd av prisutvecklingen i kombination med skärpta kreditregler. Högre priser och högre krav på kapitalinsats och amortering har bidragit till att hushåll med de lägsta inkomsterna samt medelinkomsthushåll minskat sin etablering i småhus mer än hushåll med högre inkomster tvingats göra, även om deras etablering också fallit (se figur 23). Att alla inkomstgrupper minskat sin etablering i småhus kan ha flera olika orsaker. En minskad andel småhus i nyproduktionen, som minskar småhusandelen i hela bostadsstocken, är troligen en bidragande förklaring.



# Lägre rörlighet och negativa samhällseffekter

Att de unga generationerna har fått det betydligt svårare att både ta sig in på bostadsmarknaden och dessutom byta bostad i takt med att behoven skiftar, har rimligen minskat rörligheten på marknaden.

Studeras flyttfrekvenser för unga över tid framgår tydligt att rörligheten minskat trendmässigt för de yngsta på bostadsmarknaden (se figur 24). Sedan millennieskiftet har 20 till 24-åringars flyttfrekvens redovisat en negativ trend nedåt och 25 till 30-åringarnas tidigare ökande rörlighet stagnerat.



Figur 24. Källa: SCB och Evidens

**Rörlighet på bostadsmarknaden har flera olika positiva effekter.** En ung person kan flytta från föräldrarna till en passande första bostad, ett ungt par kan lämna sina egna bostäder och flytta till en gemensam bostad och en barnfamilj kan flytta till en större bostad i takt med att familjen växer samtidigt som ett äldre hushåll kan lämna sin stora bostad för en mindre och mer lättkött lägenhet. Det är inte bara hushållen som får högre välfärd genom de möjligheter som skapas av rörlighet på bostadsmarknaden.

Också samhällsekonomi vinner på att hushållen kan anpassa sitt boende till nya förutsättningar, exempelvis genom att matchningsprocesser på arbetsmarknaden fungerar bättre när hushåll kan flytta till studier och arbete.

# 3.

---

## Argument för etablering i ägda bostäder

---

”

Positiva välfärdseffekter, stort boendeflytande och lägre boendeutgifter och en successiv förmögenhetsuppbyggnad är några orsaker som förklarar varför hushållen har relativt starka ägarpreferenser. En politik som möjliggör för fler hushåll att äga sin bostad är i hög grad förenlig med hushållens boendepreferenser.

# Att äga sin bostad är välfärdshöjande

**I syfte att undersöka hur rörligheten på bostadsmarknaden påverkar hushållens samlade välfärdsnivå genomförde Evidens på uppdrag av Bofrämjandet en enkät riktad till hushåll. Enkäten besvarades i en panelundersökning med ett representativt urval av hushåll i Stockholm, Göteborg och Malmö.**

Totalt kunde 984 svar analyseras av drygt 1 000 insamlade. Gemensamt för alla svarande var att de flyttat minst en gång de senaste två åren och därför har både den tidigare och den nuvarande bostadens kvaliteter i färskt minne. Genom att hushållen betygsatt både den tidigare bostaden och den bostad de nyligen flyttat till, kan skillnaden i betygsnivå analyseras. En första fråga handlar om i vilken utsträckning den bostad de flyttat till verkligen får ett högre betyg. Med svar på denna fråga är det också möjligt att analysera hur betygen förändras om hushåll flyttar till en annan bostad inom samma upplåtelseform och om hushållen byter upplåtelseform.

Förutom frågor om nöjdhet med nuvarande och tidigare bostad, har hushållen också fått svara på frågor om hur de upplever sin totala välfärdssituation. Hushållen har fått ta ställning till ett antal frågor som kan antas påverka den totala välfärdsupplevelsen. Frågorna har gällt nöjdhet med:

- Familjeförhållande och relationer
- Hälsa
- Arbetsliv
- Hushållsekonomi
- Boendet
- Den samlade välfärdsnivån (livssituationen när allt som påverkar vägs samman) i dess helhet

**I enkäten ombads respondenterna i ett första steg att betygsätta sin tidigare bostad.** Sedan fick de betygsätta sin nya bostad. En central fråga i analysen av rörlighetens värde är hur stora betygsskillnaderna är mellan den tidigare bostaden och den bostad de nyligen flyttat in i.

Enkätresultaten visar att hushållen genomgående sätter ett högre betyg på den nya bostaden än den tidigare bostaden. Givet att flyttarna sker inom samma upplåtelseform redovisar hushållen cirka 10 betygsenheter högre betyg på den bostad de flyttat till jämfört med den förra bostaden (se figur 25). Flyttarna tycks därmed drivas av att hushållen söker och finner en bostad som passar dem bättre än den tidigare bostaden.



	Flyttat till			
Flyttat från	Hyresbostad	Bostadsrätt som jag äger	Villa/radhus som jag äger	Övriga
Hyresbostad	10,2	27,3	27	13,5
Bostadsrätt som jag äger	-8,9	10,1	6,4	-7,6
Villa/radhus som jag äger	-14,3	5,6	10,3	1
Övriga	13	7,5	11,1	-4,7

Figur 25. Betygsskillnader mellan den bostad som hushållet flyttat från och den bostad hushållet flyttat till. Källa: Evidens.

**När flyttarna sker från en upplåtelseform till en annan uppstår emellertid andra betygsskillnader mellan den tidigare och den nya bostaden.** Särskilt stora betygsskillnader återfinns bland hushåll som lämnat en hyresbostad och i stället flyttat till en bostadsrätt eller ett småhus. Den positiva betygsskillnaden mellan den tidigare hyresbostaden och den nya ägda bostaden är hela 27 betygsenheter. Omvänt är de hushåll som flyttat från en bostadsrätt eller ett småhus mindre nöjda med hyresbostaden de flyttade till jämfört med den bostadsrätt eller det småhus de lämnade.

Hushåll som lämnat en bostadsrätt för en hyresrätt sänker betyget med nästan 9 betygsenheter och hushåll som lämnade ett småhus med drygt 14 enheter. Ur hushållens perspektiv tycks det sammanfattningsvis vara välfärdshöjande att kunna byta bostad inom den egna upplåtelseformen samt att kunna flytta från en hyresbostad till ett ägt boende.

## Lägre boendeutgifter

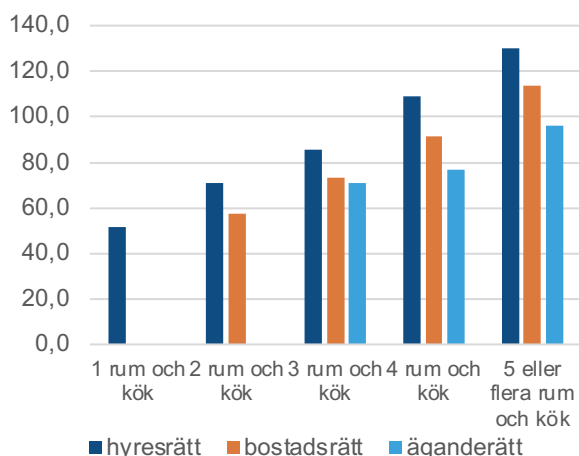
**Det är inte bara boendeinflytandet som talar för att många hushåll på längre sikt föredrar att äga sin bostad. Både teori och faktiska data visar att boendeutgifterna i ägda boendeformer blir lägre än om hushållet skulle hyra motsvarande bostad.**

Men det är inte bara boendeinflytandet som talar för att många hushåll på längre sikt föredrar att äga sin bostad. Både teori och faktiska data visar att boendeutgifterna i ägda boendeformer blir lägre än om hushållet skulle hyra motsvarande bostad.

För exempelvis en bostad om tre rum och kök är den genomsnittliga boendeutgiften i hyresrätten i genomsnitt mer än 10 000 kr högre per år än för en motsvarande genomsnittlig bostadsrätt (se figur 26). De högre boendeutgifterna bidrar också tillsammans med skillnader i inkomstnivå till att boende i bostadsrätt och äganderätt i genomsnitt redovisar lägre boendeutgifter som andel av disponibel inkomst (se figur 27).

**För bostadsrätt och äganderätt betalar hushåll marknadspriser.** Men för hyresbostäder betalar hushållen en bruksvärdeshyra. Stocken av hyresrätter består till betydande delar av hyresbostäder som byggts med tidigare gällande byggkostnader och subventioner. Och bruksvärdessystemet har modererat hyresutvecklingen för dessa äldre bostäder. På lite sikt kommer dock boendeutgifterna i stocken av äldre bostäder stiga eftersom de successivt måste renoveras med tillhörande hyresökning.

Boendeutgift, medianvärde, per hushåll, tkr efter upplåtelseform, lägenhetstyp och år, 2021



Figur 26. Källa: SCB

**Nyproducerade hyresrätter har i genomsnitt högre hyror än äldre hyresrätter.** Skillnader i boendeutgifter mellan å ena sidan nya hyresbostäder och stocken av bostadsrätter och småhus å den andra, blir därför i nyproduktionen ännu större till hyresrättens nackdel.

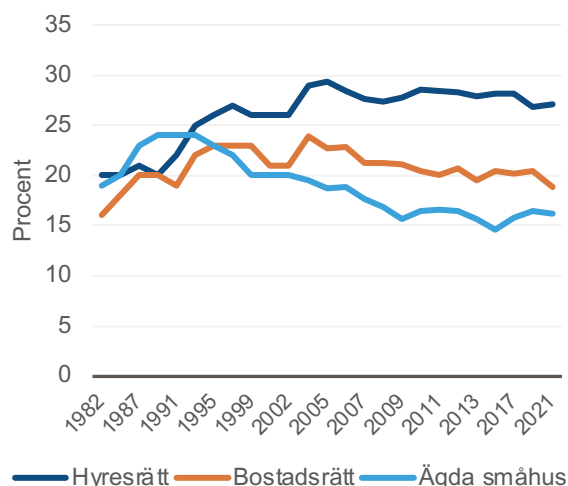
En viktig fråga är varför boendeutgifterna är högre i hyresrätter än i motsvarande ägda bostäder. Det finns framför allt två grundläggande förklaringar till varför boendeutgifterna blir högre i hyresrätter än i motsvarande bostadsrätter (och äganderätter).

- För det första måste en hyresgäst betala en riskjusterad avkastning på fastighetsägarens investering av eget kapital. För en bostadsägare finns inte en sådan utgift.
- För det andra sker för bostads- och äganderätt en successiv amortering av bostadslånet till följd av både inflation och löpande amorteringsbetalningar.

Till detta kan läggas skillnader som uppstår av att hyresgäster betalar för alla tjänster som utförs med full beskattning samtidigt som hushåll i ägda boendeformer kan utföra en del arbete själva.

**Det är inte bara en större utbetalning för att täcka investerarens kostnad** för eget kapital som skiljer kostnadsbilden åt mellan upplåtelseformerna. Över tid faller

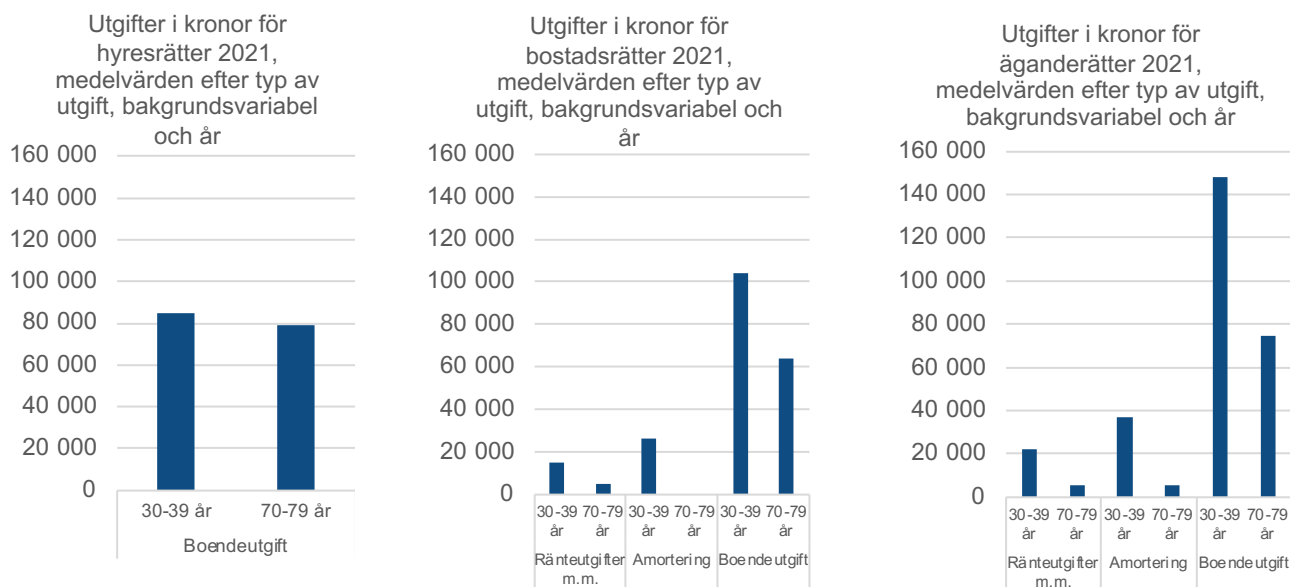
Boendeutgiftsprocent per upplåtelseform, riket



Figur 27. Källa: SCB

boendeutgiften i både äganderätt och bostadsrätt i takt med att bostadslånet amorteras genom inflation och amorteringsbetalningar. I hyresrätt innebär det kollektiva förhandlingssystemet att hyran höjs varje år, normalt i relation till de allmänna kostnadsökningarna i samhället. Över tid blir hyran allt högre jämfört med tidpunkten för hyresavtalets tecknande medan boendeutgiften i en ägd bostad normalt faller i takt med realt fallande kapitalutgifter. Hushåll som bott länge i en bostadsrätt eller i en äganderätt har vanligen därför betydligt lägre boendeutgifter än vid inflyttningsdatum (se figurerna 28 till 30).





Figur 28, 29, 30. Källa: SCB

# Sparande och förmögenhetsbildning

**Lägre boendeutgifter, amorteringar (både egna amorteringsbetalningar och inflation) och eventuell värdetillväxt på ägda bostäder bidrar till att hushåll bygger upp ett eget sparkapital. Med ett större sparkapital kan hushållet öka sin konsumtion eller köpa en större eller på annat sätt bättre och mer passande bostad, göra "boendekarriär".**

För att hushåll som bor med hyresrätt ska kunna tillgodogöra sig motsvarande egenkapital krävs att hushållet av egen kraft sparar en del av sina inkomster. Den del av förmögenhetsuppbyggnaden som skapas av värdetillväxt på bostaden tillfaller ju inte hyresgästen utan fastighetsägaren. Förmögenhetseffekterna av att äga sin bostad kan vara betydande också för unga hushåll i små bostäder. På många marknader blir boendekostnader i bostadsrätt mycket konkurrenskraftiga särskilt jämfört med nyproducerade hyresrätter med kortare kötider. Med större tillgångar ökar valmöjligheterna på bostadsmarknaden och framtida konsumtions- och sparandemöjligheter kan öka.





# Starka ägarpreferenser

**Positiva välfärdseffekter, stort boendeinflytande och lägre boendeutgifter och en successiv förmögenhetsuppbyggnad är några orsaker som förklarar varför hushållen har relativt starka ägarpreferenser.**

En politik som möjliggör för fler hushåll att äga sin bostad är i hög grad förenlig med hushållens boendepreferenser. Ett flertal kända större värderingsstudier pekar mot att en stor majoritet av hushållen föredrar att äga sin bostad. Det gäller såväl yngre hushåll som äldre, hyresgäster som bostadsägare, hushåll med vänster- eller högersympatier.

Den sannolikt största och bredaste undersökningen av hur hushållen vill bo har genomförts av Boverket med svar från ca 5 000 hushåll. Undersökningen visade att ägda boendeformer föredras av en relativt stor majoritet. Runt 80 till 85 procent av hushållen föredrar ägda boendeformer med viss variation beroende på var i landet hushållet bor (se figur 31). Hyresbostäder föredras av ca 10 till 16 procent där den högre preferensnivån finns i storstäder.

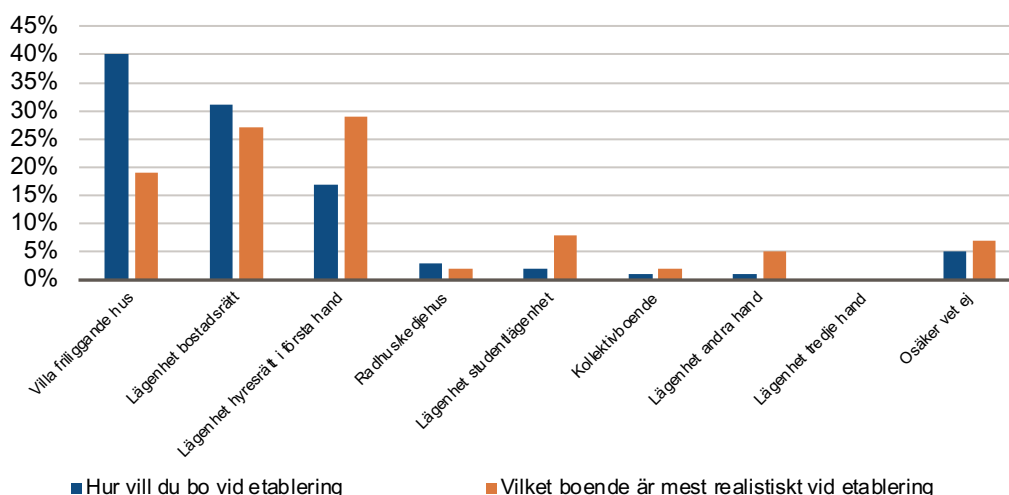
Önskat bostadskontrakt	Stockholm	Göteborg	Malmö	Övrigt	Vet ej	Inget svar
Äganderätt	54	66	67	76	69	70
Bostadsrätt	28	20	19	12	13	13
Hyresrätt	16	12	12	10	12	9
Jordbruk	0	0	0	0	1	0
Annat	0	1	1	1	5	1
Vet ej	1	2	1	1	5	6

Figur 31. Önskat bostadskontrakt. Vilken typ av bostadskontrakt skulle du vilja ha? Samtliga hushåll. Procent. Källa: Boverket.

**En viktig fråga är om den starka ägarpreferensen också finns hos yngre hushåll.** Det är rimligt att förvänta sig att en högre andel unga vuxna har preferenser för hyresrättsboende, än övriga delar av befolkningen: det krävs inget kapital och ingen kreditprövning för att bo med hyresrätt samtidigt som unga flyttar ofta vilket gör dem mer exponerade och känsliga för transaktionskostnader och prisrisker.

På uppdrag av Boinstitutet ställde Ungdomsbarometern i november 2018 frågor om önskade boendeformer till knappt 3 000 ungdomar och unga vuxna mellan 19 och 24 år. I denna ålder sker vanligtvis debuten på bostadsmarknaden. Undersökningen visade att en betydande andel, ca 20 procent, av den yngsta gruppen av unga vuxna föredrar hyresrätt, men möjligen förvånande, att en stor majoritet också bland de yngsta föredrar att äga sitt boende (se figur 32). Om respondenterna fick önska skulle nästan tre fjärdedelar av de unga vilja äga sin bostad.

### Önskade och förväntade boendeformer vid etablering på bostadsmarknaden 20-30-åringar



Figur 32. Källa: Boinstitutet

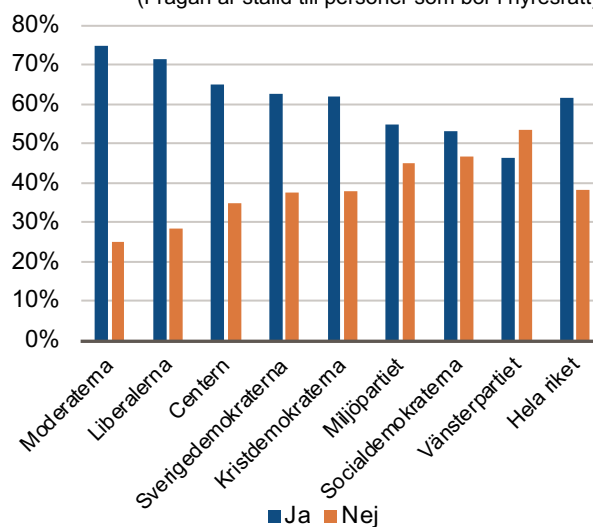
Samtidigt insåg många av de svarande i denna åldersgrupp att de inte hade möjlighet att förverkliga sina preferenser. Ungdomsbarometern ställde frågor om vilket boende som var det mest realistiska på kortare sikt. På denna fråga var det lika stora grupper som på kortare sikt avsåg att äga respektive hyra sin bostad. Hälften, 49 procent, svarade att det mest realistiska var att bo i bostadsrätt, villa eller radhus framför de olika hyresalternativen: lägenhet i hyresrätt, studentboende eller hyresrätt i andra hand.

Tillgängliga data om hushållens boendepreferenser visar sammanfattningsvis att en stor majoritet av de svenska hushållen har en tydlig preferens för ägt boende i form av småhus, radhus och bostadsrättslägenheter. Det gäller oavsett om det är yngre eller äldre hushåll, eller om det är hushåll i storstad, mindre städer eller glesbygd. Sammantaget önskar mellan 80 och 90 procent av hushållen ett sådant boende. Men preferenserna skiljer sig åt mellan olika grupper. Tydligast är detta för den yngsta gruppen hushåll mellan 20 och 30 år. Också i denna grupp dominerar visserligen preferensen för ägda bostäder men en relativt stor minoritet vill hellre, alternativt ser det som mer realistiskt, att bo med hyresrätt.

Det finns också data över om boendepreferenser påverkas av politiska värderingar. Den traditionella bilden av de olika politiska blocken är att partierna till vänster om mitten gärna för en politik som syftar till att göra hyresboende mer förmånligt medan bilden av borgerlig bostadspolitik ofta förknippas med åtgärder till förmån för det ägda boendet. Men har borgerliga väljare andra preferenser än vänsterväljare? Frågan har analyserats av Evidens med hjälp av en riksrepresentativ enkätundersökning.

En första utgångspunkt var att studera hur hushåll med olika politisk uppfattning de facto valt att bo och hur nöjda de var med sitt boende. Faktiska val borde vara en god indikator på vilken boendeform som hushållet föredrar. Data visade att en stor del (tidigare) alliansväljare äger sin bostad.

### Skulle du vilja äga ditt boende? (Frågan är ställd till personer som bor i hyresrätt)



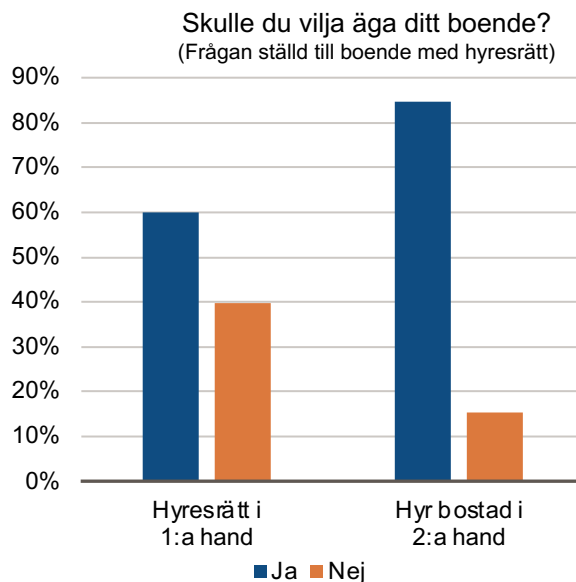
Figur 33. Källa: Evimetrix

**Men det gör också Socialdemokraternas och Sverigedemokraternas väljare.** 70 procent av Socialdemokraternas väljare bor i ägda boendeformer (se figur 33).

Också bland Vänsterpartiets sympatisörer är det fler som äger sin bostad än som hyr. Miljöpartiet och Vänsterpartiet avviker med en relativt sett högre andel väljare i hyresrätt, drygt 40 procent av Vänsterpartiets sympatisörer bor i reguljär hyresrätt och 30 procent av Miljöpartiets väljare. Men även för dessa partier dominerar ägandet över hyresboendet bland sympatisörerna.

### **Det visade sig också att samtliga partiers väljare i äganderätt (småhus och radhus) i stort var nöjda med sitt boende.**

Nöjdheten med boendet var klart högre för småhusboende (äganderätt) i alla partier än för övriga upplåtelseformer. Ungefär 85 till 95 procent av väljare boende i småhus var nöjda med sitt boende. Boendet i bostadsrätt redovisade nästan lika hög nöjdhet. Den högre nöjdheten med ägda boendeformer gällde för både vänsterväljare, inklusive Vänsterpartiet, och tidigare alliansväljare. Boende med hyresrätt var mindre nöjda med sitt boende än boende i ägt boende. Nöjdheten varierade mellan att ca 55 till drygt 70 procent av hyresgästerna var nöjda med sitt boende.



Figur 34. Källa: Evimetrix

### **En ännu skarpare indikator på boendepreferenser rörande valet mellan**

att äga och hyra gavs av att hushållen som hyrde sina bostäder fick svara på frågan om de önskade fortsätta att hyra sin bostad eller flytta och köpa en bostad.

Hushåll boende med hyresrätt fick frågan om de i stället hellre skulle vilja bo i ägt boende. En majoritet svarade ja. En tydlig majoritet, 60 procent av de boende i hyresrätt med förstahandskontrakt, uppgav att de hellre skulle äga sin bostad (se figur 34). Bland boende med hyresrätt i andra hand var det ännu fler, 85 procent, som hellre skulle vilja äga.

Slutsatsen av analysen av politisk tillhörighet och boendepreferenser var att starka ägarpreferenser finns bland både höger- och vänsterväljare. Till och med bland Vänsterpartiets sympatisörer är det fler som bor med ägt boende, fler som är nöjda med sitt ägda boende än sympatisörer boende med hyresrätt och slutligen finns det en stor grupp vänsterväljare som bor med hyresrätt men som hellre skulle vilja äga sin bostad.

Sammanfattningsvis visar tillgängliga studier att hushållen har starka preferenser för att äga sin bostad. Politik som möjliggör för fler hushåll att äga sin bostad innebär därför också att fler hushåll kan etablera sig i en bostad som ger dem högre nöjdhet med sitt boende. Givet att boendesituationen är en viktig del av hushållets totala livstillfredsställelse tillsammans med relationer, arbete och ekonomi, kan en sådan politik bidra till att skapa stora värden både för enskilda och för samhället i stort.

# En rättvis bostadsmarknad för nästa generation

Dagens unga generation har det betydligt svårare att ta sig in på bostadsmarknaden och byta upp sitt boende över tid jämfört med tidigare generationer. Stränga och missriktade amorteringskrav, höga kontantinsatser och hårda kreditregler skapar hinder som gör det svårt för unga att ens drömma om att köpa en bostad.

Det är hög tid att genomföra reformer som jämnar ut spelreglerna och ger unga och framtida generationer en verklig chans att förverkliga drömmen om ett eget hem.

- **Amorteringskrav måste sluta missgynna unga**

Unga amorterar som mest när de tjänar som minst medan äldre amorterar mindre trots att lönen hunnit utvecklas med åren. Genom att förverkliga det utredda förslaget om ett generellt amorteringskrav på en procent kan unga få en rimlig chans att köpa en bostad och ges bättre möjligheter att få sin privatekonomi att hålla över tid efter att ha gjort sitt livs största affär.

- **Gör det enklare för unga att spara till kontantinsatsen**

Det ska löna sig att vara ekonomiskt ansvarsfull. Sverige borde inspireras av grannländerna och införa en modell för bosparande som skapar incitament för att spara ihop en kontantinsats till bostadsköpet. På så sätt hjälper vi fler att köpa sin första bostad utan att låta skattemedel finansiera subventioner till dem som redan har goda förutsättningar att spara från början.

- **Höj bolånetaket**

Bolånetaket är ett av de största hindren för att ta sig in på bostadsmarknaden. Genom att gå vidare med det utredda förslaget om att höja bolånetaket från 85 till 90 procent kan fler ta sig in på bostadsmarknaden samtidigt som det minskar behovet av att finansiera kontantinsatsen med blancolån.





# Referenser

Bo Sandelin och Bo Södersten (1978), Betalt för att bo. Rabén & Sjögren, 1978

Sodini et al. (2016). Identifying the Benefits from Homeownership: A Swedish Experiment, American economic review vol. 113, nr. 12, December 2023.

# Mer från Mäklarsamfundet

Är du intresserad av att lära dig mer om bostadsmarknaden?

Då rekommenderar vi våra andra rapporter som du kan ta del av på [www.maklarsamfundet.se](http://www.maklarsamfundet.se)

## Elektroniska signaturer

Bostadsaffärens sista digitala pusselbit



**Elektroniska signaturer**  
Mäklarsamfundet kartlägger utmaningar och möjligheter med att möjliggöra för undertecknande av köpehandlingar med elektronisk signatur i bostadsaffären.

## Svenska boendepreferenser

2024



**Svenska boendepreferenser**  
Mäklarsamfundet undersöker hur svenska boendepreferenser har förändrats i ett föränderligt geopolitiskt och ekonomiskt klimat.

## Trygghetens pris

Hur påverkar efterfrågan på trygga boendemiljöer bostadsmarknaden?



**Trygghetens pris**  
I rapporten "Trygghetens pris" har Mäklarsamfundet undersökt hur efterfrågan på trygghet påverkar bostadsmarknaden.