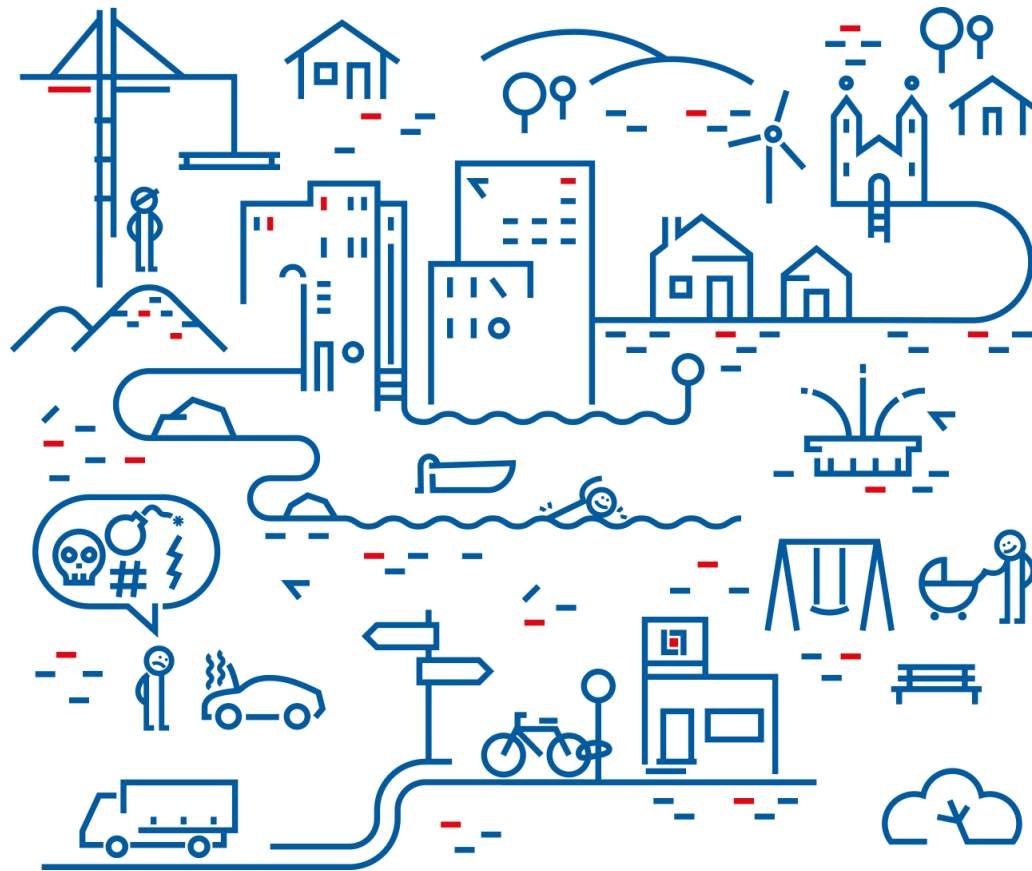


Unga vuxnas möjligheter att köpa en lägenhet med lättare kreditrestriktioner

-Dagens kreditrestriktioner jmf utredningens förslag



Axplock av resultat

Övergripande resultat för Sverige

Resultat för Sverige

Dagens kreditrestriktioner gör att många unga vuxna inte kan ta sig in på bostadsmarknaden.

- För att kunna köpa en 1:a i riket med genomsnittliga priser måste man ha en månadsinkomst på cirka 25 000 kronor med dagens befintliga kreditrestriktioner. I Sverige är det 46 procent bland unga vuxna som inte når upp till den inkomstnivån, vilket motsvarar 297 218 personer.

Utredningens förslag ökar tillgängligheten till bostadsmarknaden. Det är primärt en följd av lägre amorteringskrav som sänker inkomstkravet för att få ett bolån, trots att skulderna ökar genom ett lägre kontantinsatskrav.

- Med utredningens förslag minskar inkomstkravet till cirka 24 000 kronor. Andelen i Sverige som inte når upp till den inkomsten uppgår till 44 procent, motsvarande 285 022 personer.
- Andel unga vuxna som går från nej till ja på låneansökan uppgår till 2 procent, vilket motsvarar 12 196 personer av totalt 643 401 unga vuxna mellan 25-29 år.

Men om priserna ökar med mer än 11 procent eliminerar effekten av utredningens förslag gällande inkomstkravet. Det vill säga med en prisuppgång med 11 procent blir inkomstkravet detsamma mellan dagens regler och utredningens förslag.

Utredningens förslag har dock uppsidor i att det lösgörs 1 845 kr per månad som kan sparas fritt i stället för att amorteras på bostaden. Det sparandet kan läggas på att bygga upp unga vuxnas ekonomiska buffert.

I tillägg kan nämnas den ökade tillgängligheten inte bara sker genom att det blir lättare att få ihop ekonomin i KALP-kalkylen utan också genom det lägre kontantinsatskravet. Idag uppgår kontantinsatsen till minst 201 272 kronor för 1:an som sjunker till 134 181 kronor med utredningens förslag.

Resultat för Stockholm samt andra kommuner

Resultat för Stockholm

Utestängningseffekten är påtagligt stor i Stockholm. Det är en följd av de höga bostadspriserna som gör att många unga vuxna åker på det skärpta amorteringskravet. Det bidrar till markant ökade inkomstkrav för att få ett ja på låneansökan.

- För att kunna köpa en 1:a i Stockholms kommun måste man ha en månadsinkomst på 38 433 kronor med dagens befintliga kreditrestriktioner. I Stockholms län är det 73 procent bland unga vuxna som inte når upp till den inkomstnivån, vilket motsvarar 118 867 personer.
- Med utredningens förslag minskar inkomstkravet till 34 108 kronor. Andelen i Stockholms län som inte når upp till den inkomsten uppgår till 62 procent, motsvarande 101 223 personer.
- Andel unga vuxna som går från nej till ja på låneansökan uppgår till 11 procent, vilket motsvarar 17 644 personer.

Resultaten baseras dock på antagandet att låneansökan blir godkänd trots en skuldkvot på 6,4. Utredningen föreslår flexibilitet med 10 procent av nya lån om skuldkvoten överstiger 550 procent. Men om skuldkvotstaket hålls till 5,5 blir effekten nära noll.

Om priserna ökar med mer än 25 procent eliminerar effekten av utredningens förslag gällande inkomstkravet.

Utredningens förslag lösgörs dock 3 996 kr per månad som kan sparas fritt i stället för att amorteras på bostaden. Och kontantinsatsen minskar från minst 435 875 kronor med dagens regler till 290 583 kronor med utredningens förslag.

Resultat för andra kommuner

Utredningens förslag har samma effekter i andra kommuner, om än i varierad magnitud. Det är en följd av att bostadspriserna varierar som sedan påverkar lånebeloppen och nivåerna på inkomstkrav.

Befintliga kreditrestriktioner

Bolånetaket (från 2010) - Bolån får endast ges upp till 85 procent av marknadsvärdet.

Amorteringskrav 1 (från 2016) - Bolån med en belåningsgrad över 50 procent ska amorteras löpande. Lån med en belåningsgrad mellan 50 och 70 procent ska amorteras med en procent per år. Lån med en belåningsgrad över 70 procent ska amorteras med två procent per år.

KALP-kalkyler (från 2016–2017) - Bankerna skärpte kreditgivningen i KALP-kalkylerna genom att tillämpa en ränta mellan 6-8 procent. Dessutom började flera banker tillämpa interna regler för skuldkvotstak

Amorteringskrav 2 (från 2018) - Bolån med en skuldkvot över 4,5 gånger årsinkomsten ska amorteras med ytterligare en procentenhet.

Utredningens förslag på nya kreditrestriktioner

Bolånetaket – Höjt bolånetaket till 90 procent av marknadsvärdet.

Amorteringskrav – Bolån med en belåningsgrad över 50 procent ska amorteras med en procent per år

Skuldkvotstak – Bolånet får maximalt uppgå till 550 procent, 5,5 gånger, av låntagarens årsbruttoinkomst.

Flexibilitet i skuldkvotstaket – 10 procent av nya lån ska kunna ges även om skuldkvoten överstiger 5,5.

KALP-kalkyl för en ung vuxen

KALP-kalkyl?

Effekterna av dagens kreditrestriktioner kan illustreras med hjälp av en så kallad KALP-kalkyl (Kvar-Att-Leva-På)-kalkyl.

Banker upprättar sådana vid kreditprövningen för att beräkna om ett hushåll kan beviljas ett lånelöfte eller bostadslån. I kalkylen inkluderas alla kostnader som ett hushåll har att hantera, vilket sedan ställs mot den disponibla inkomsten.

Om kostnaderna överstiger den disponibla inkomsten nekas vanligtvis hushållet ett lån i det specifika fallet.

Information

- Pris för enrumslägenhet på 30 kvm utifrån dagens kvm-pris för ertor i respektive kommun
- Kalkylränta satt till 6,5 procent
- Avgift till förening, genomsnitt nya bolånekunder 2023, uppräknat 5 procent för 2024
- Levnadskostnader, schablonkostnad för ensamhushåll 2022 uppräknat med KPIF-XE för 2023 och 2024
- Matchning mot antal och andel utestängda har gjort med detaljerad lönestatistik från SCB. Lönerna har uppdaterats med riktmärket mellan parterna för 2023 och 2024

KALP-kalkyl för unga vuxna som vill köpa en 1:a i Sverige

Befintliga kreditrestriktioner

Information

Pris, kronor/kvm	44 727 kr
Bostadstorlek, kvm	30
Bostadspris, kronor	1 341 810 kr
Kontantinsats, kronor	201 272 kr
Bostadslån, kronor	1 140 539 kr

Boendeutgifter (KALP)

	Per månad	Per år
Räntekostnad, kronor (kalkyl ränta)	6 178 kr	74 135 kr
Ränteavdrag 30% (över 100 000 21%)	-1 853 kr	-22 241 kr
Avgift till föreningen, kronor	1 929 kr	23 153 kr
Amortering enligt krav 1, kronor	1 901 kr	22 811 kr

Total boendeutgift

Levnadsutgifter, kronor	9 105 kr	109 263 kr
	12 055 kr	144 654 kr

Totala utgifter (motsvarande krav på disponibel inkomst), kronor

Krav på bruttointkomst enligt KALP	20 209 kr	253 917 kr
Skuldkvot	24 950 kr	299 397 kr
	3,8	3,8

Antal unga vuxna i tillhörande län som inte klarar KALP

Andel unga vuxna i tillhörande län som inte klarar KALP	297 218	46%
---	---------	-----

Nya kreditrestriktioner

Information

Pris, kronor/kvm	44 727 kr
Bostadstorlek, kvm	30
Bostadspris, kronor	1 341 810 kr
Kontantinsats, kronor	134 181 kr
Bostadslån, kronor	1 207 629 kr

Boendeutgifter (KALP)

	Per månad	Per år
Räntekostnad, kronor (kalkyl ränta)	6 541 kr	78 496 kr
Ränteavdrag 30% (över 100 000 21%)	-1 962 kr	-23 549 kr
Avgift till föreningen, kronor	1 929 kr	23 153 kr
Nytt amorteringskrav, kronor	1 006 kr	12 076 kr

Total boendeutgift

Levnadsutgifter, kronor	7 515 kr	90 176 kr
	12 055 kr	144 654 kr

Totala utgifter (motsvarande krav på disponibel inkomst), kronor

Krav på bruttointkomst enligt KALP	19 569 kr	234 830 kr
Skuldkvot	24 159 kr	289 914 kr
	4,2	4,2

Antal unga vuxna i tillhörande län som inte klarar KALP

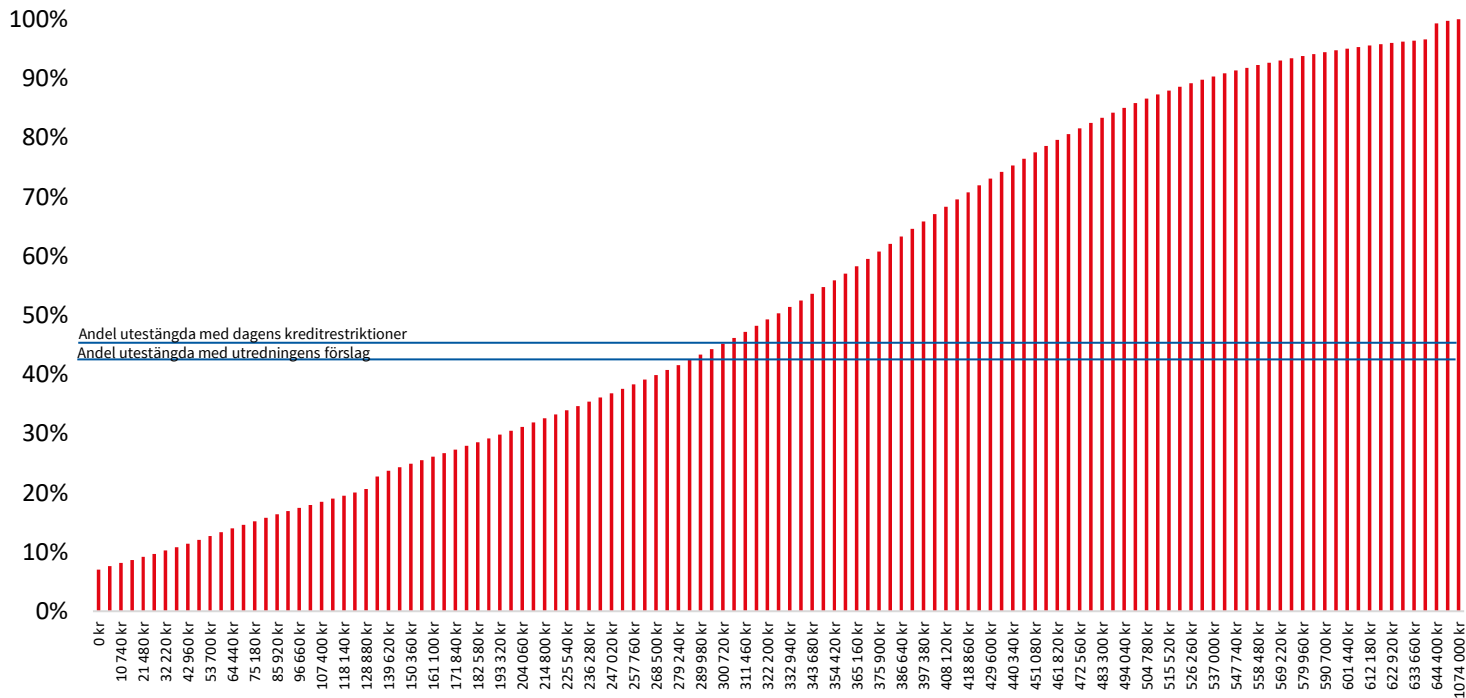
Andel unga vuxna i tillhörande län som inte klarar KALP	285 022	44%
---	---------	-----

Antal klarar KALP med nya kreditrestriktioner

Andel klarar KALP med nya kreditrestriktioner	12 196	2%
---	--------	----

Fördelning av förvärvsinkomst i Sverige

Personer mellan 25–29 år



KALP-kalkyl för unga vuxna som vill köpa en 1:a i Stockholms kommun

Befintliga kreditrestriktioner

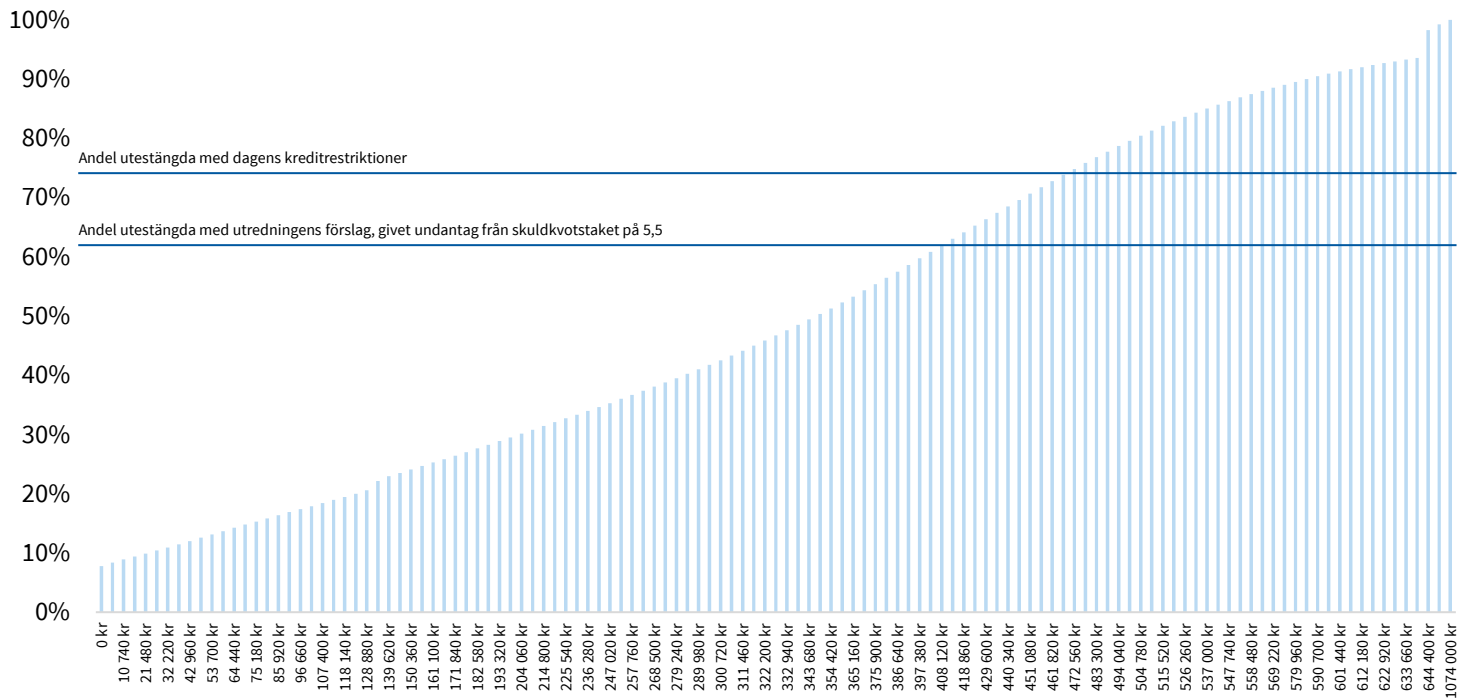
Information		
Pris, kronor/kvm	96 861 kr	
Bostadstorlek, kvm	30	
Bostadspris, kronor	2 905 830 kr	
Kontantinsats, kronor	435 875 kr	
Bostadslån, kronor	2 469 956 kr	
Boendeutgifter (KALP)		
Räntekostnad, kronor (kalkyl ränta)	Per månad 13 379 kr	Per år 160 547 kr
Ränteavdrag 30% (över 100 000 21%)	-3 560 kr	-42 715 kr
Avgift till föreningen, kronor	1 929 kr	23 153 kr
Amortering enligt krav 1, kronor	4 117 kr	49 399 kr
Amortering enligt krav 2, kronor	2 058 kr	24 700 kr
Total boendeutgift	17 924 kr	215 083 kr
Levnadsutgifter, kronor	12 055 kr	144 654 kr
Totala utgifter (motsvarande krav på disponibel inkomst), kronor		
29 978 kr	359 738 kr	
Krav på bruttointkomst enligt KALP	38 433 kr	461 202 kr
Skuldkvot	5,4	5,4
Antal unga vuxna i tillhörande län som inte klarar KALP		
118 867		
Andel unga vuxna i tillhörande län som inte klarar KALP	73%	

Nya kreditrestriktioner

Information		
Pris, kronor/kvm	96 861 kr	
Bostadstorlek, kvm	30	
Bostadspris, kronor	2 905 830 kr	
Kontantinsats, kronor	290 583 kr	
Bostadslån, kronor	2 615 247 kr	
Boendeutgifter (KALP)		
Räntekostnad, kronor (kalkyl ränta)	Per månad 14 166 kr	Per år 169 991 kr
Ränteavdrag 30% (över 100 000 21%)	-3 725 kr	-44 698 kr
Avgift till föreningen, kronor	1 929 kr	23 153 kr
Nytt amorteringskrav, kronor	2 179 kr	26 152 kr
Total boendeutgift	14 550 kr	174 598 kr
Levnadsutgifter, kronor	12 055 kr	144 654 kr
Totala utgifter (motsvarande krav på disponibel inkomst), kronor		
26 604 kr	319 252 kr	
Krav på bruttointkomst enligt KALP	34 108 kr	409 298 kr
Skuldkvot	6,4	6,4
Antal unga vuxna i tillhörande län som inte klarar KALP		
101 223		
Andel unga vuxna i tillhörande län som inte klarar KALP	62%	
Antal klarar KALP med nya kreditrestriktioner		
17 644		
Andel klarar KALP med nya kreditrestriktioner	11%	

Fördelning av förvärvsinkomst i Stockholms län

Personer mellan 25–29 år



Så många lägre inkomst krävs för att ha råd med bostaden med utredningens förslag

	<u>Krav på bruttoinkomst med dagens kreditrestriktioner</u>	<u>Krav på bruttoinkomst med utredningens förslag</u>
Stockholms kommun	38 433 kr	34 108 kr
Uppsala kommun	26 374 kr	25 437 kr
Nyköpings kommun	20 128 kr	19 834 kr
Linköpings kommun	24 721 kr	23 954 kr
Jönköpings kommun	23 713 kr	23 050 kr
Växjö kommun	22 642 kr	22 089 kr
Kalmar kommun	21 829 kr	21 360 kr
Visby kommun	25 429 kr	24 589 kr
Karlskrona kommun	22 338 kr	21 816 kr
Malmö kommun	23 763 kr	23 095 kr
Halmstads kommun	23 013 kr	22 422 kr
Göteborgs kommun	27 606 kr	26 595 kr
Karlstads kommun	21 775 kr	21 312 kr
Örebro kommun	22 970 kr	22 383 kr
Västerås kommun	20 865 kr	20 495 kr
Falun kommun	21 710 kr	21 253 kr
Gävle kommun	21 910 kr	21 432 kr
Sundsvalls kommun	19 808 kr	19 546 kr
Östersunds kommun	21 270 kr	20 858 kr
Umeå kommun	24 562 kr	23 811 kr
Luleå kommun	22 101 kr	21 604 kr
Norrköpings kommun	21 630 kr	21 181 kr
Lunds kommun	26 900 kr	25 910 kr
Solna kommun	33 531 kr	30 193 kr
Sverige	24 950 kr	24 159 kr

Anm.: Beräkningen för Stockholms kommun med utredningens förslag baseras på att låneansökan blir godkänd trots skuldkvot på 6,4. Utredningen föreslår flexibilitet med 10 procent av nya lån om skuldkvoten överstiger 550 procent.

Anm.: Andra amorteringskravet är endast tillämpat för beräkningarna i Stockholm och Solna kommun med dagens regler. I övriga kommuner är skuldkvotstaket lägre än 4,5.

Så många tar sig in på bostadsmarknaden med specifikt utredningens förslag

	Krav på bruttointkomst med dagens kreditrestriktioner	Krav på bruttointkomst med utredningens förslag	Antal unga vuxna i tillhörande län som inte klarar inkomstkravet med dagens kreditrestriktioner	Andel unga vuxna i tillhörande län som inte klarar inkomstkravet med dagens kreditrestriktioner	Antal utestängda idag men som kan köpa en bostad med utredningens förslag	Andel utestängda idag men som kan köpa en bostad med utredningens förslag
Stockholms kommun	38 433 kr	34 108 kr	118 867	73%	17 644	11%
Uppsala kommun	26 374 kr	25 437 kr	15 578	55%	788	3%
Nyköpings kommun	20 128 kr	19 834 kr	6 028	38%	121	1%
Linköpings kommun	24 721 kr	23 954 kr	14 291	48%	846	3%
Jönköpings kommun	23 713 kr	23 050 kr	8 914	40%	414	2%
Växjö kommun	22 642 kr	22 089 kr	4 863	42%	112	1%
Kalmar kommun	21 829 kr	21 360 kr	4 940	38%	115	1%
Visby kommun	25 429 kr	24 589 kr	1 694	55%	115	4%
Karlskrona kommun	22 338 kr	21 816 kr	3 380	41%	86	1%
Malmö kommun	23 763 kr	23 095 kr	41 347	48%	1 627	2%
Halmstads kommun	23 013 kr	22 422 kr	7 025	40%	316	2%
Göteborgs kommun	27 606 kr	26 595 kr	58 555	52%	3 593	3%
Karlstads kommun	21 775 kr	21 312 kr	6 428	41%	143	1%
Örebro kommun	22 970 kr	22 383 kr	8 257	43%	336	2%
Västerås kommun	20 865 kr	20 495 kr	6 164	37%	118	1%
Falun kommun	21 710 kr	21 253 kr	5 612	38%	278	2%
Gävle kommun	21 910 kr	21 432 kr	6 426	42%	281	2%
Sundsvalls kommun	19 808 kr	19 546 kr	4 278	34%	104	1%
Östersunds kommun	21 270 kr	20 858 kr	2 942	41%	83	1%
Umeå kommun	24 562 kr	23 811 kr	8 827	50%	355	2%
Luleå kommun	22 101 kr	21 604 kr	5 068	36%	135	1%
Norrköpings kommun	21 630 kr	21 181 kr	12 374	41%	494	2%
Lunds kommun	26 900 kr	25 910 kr	47 513	56%	2 765	3%
Solna kommun	33 531 kr	30 193 kr	99 402	61%	13 968	9%
Sverige	24 950 kr	24 159 kr	297 218	46%	12 196	2%

Ann.: Beräkningen för Stockholms kommun med utredningens förslag baseras på att låneansökan blir godkänd trots skuldkvot på 6,4. Utredningen föreslår flexibilitet med 10 procent av nya lån om skuldkvoten överstiger 550 procent.

Ann.: Andra amorteringskravet är endast tillämpat för beräkningarna i Stockholm och Solna kommun med dagens regler. I övriga kommuner är skuldkvotstaket lägre än 4,5.

Så mycket kan du lägga på eget sparande med lägre amorteringskrav med utredningens förslag

Ökat sparutrymme	
Stockholms kommun	3 996 kr
Uppsala kommun	2 187 kr
Nyköpings kommun	688 kr
Linköpings kommun	1 790 kr
Jönköpings kommun	1 548 kr
Växjö kommun	1 291 kr
Kalmar kommun	1 096 kr
Visby kommun	1 960 kr
Karlskrona kommun	1 218 kr
Malmö kommun	1 560 kr
Halmstads kommun	1 380 kr
Göteborgs kommun	2 483 kr
Karlstads kommun	1 083 kr
Örebro kommun	1 370 kr
Västerås kommun	864 kr
Falun kommun	1 067 kr
Gävle kommun	1 115 kr
Sundsvalls kommun	611 kr
Östersunds kommun	962 kr
Umeå kommun	1 752 kr
Luleå kommun	1 161 kr
Norrköpings kommun	1 048 kr
Lunds kommun	2 313 kr
Solna kommun	3 083 kr
Sverige	1 845 kr

Anm.: Beräkningen för Stockholms kommun med utredningens förslag baseras på att låneansökan blir godkänd trots skuldkvot på 6,4. Utredningen föreslår flexibilitet med 10 procent av nya lån om skuldkvoten överstiger 550 procent.

Anm.: Andra amorteringskravet är endast tillämpat för beräkningarna i Stockholm och Solna kommun med dagens regler. I övriga kommuner är skuldkvotstaket lägre än 4,5.

Så mycket kan priserna öka innan de eliminerar effekten av utredningens förslag gällande inkomstkravet

Prisökning	
Stockholms kommun	25 %
Uppsala kommun	11 %
Nyköpings kommun	11 %
Linköpings kommun	11 %
Jönköpings kommun	11 %
Växjö kommun	11 %
Kalmar kommun	11 %
Visby kommun	11 %
Karlskrona kommun	11 %
Malmö kommun	11 %
Halmstads kommun	11 %
Göteborgs kommun	11 %
Karlstads kommun	11 %
Örebro kommun	11 %
Västerås kommun	11 %
Falun kommun	11 %
Gävle kommun	11 %
Sundsvalls kommun	11 %
Östersunds kommun	11 %
Umeå kommun	11 %
Luleå kommun	11 %
	11 %
Norrköpings kommun	11 %
Lunds kommun	11 %
Solna kommun	25 %
Sverige	11 %