

En egen härd

**Unga vuxnas etablering på bostadsmarknaden
– beskrivning och förslag till åtgärder**

28 april 2005

Statens bostadskreditnämnd

INNEHÅLL

1.	Uppdraget.....	3
2.	Sammanfattning	4
3.	Unga vuxnas etablering på bostadsmarknaden	10
4.	Unga vuxnas inkomster och sparande.....	23
5.	Den regionala utvecklingen	33
6.	Bostadsmarknad och bostadsbyggande.....	47
7.	Instrument i andra länder	52
8.	Möjliga instrument	59
9.	Slutsatser och förslag	81
10.	Författningsförslag	82

1. UPPDRAGET

Ungdomar beskrivs ofta som en grupp som fått det svårare att etablera sig på bostadsmarknaden. Detta gäller särskilt för tillväxtregioner med stor bostadsefterfrågan och bostadsbrist, med rapporter om långa kötider, osäkra bostadsförhållanden och förlängt kvarboende i föräldrahemmet.

Mot den bakgrunden beslutade regeringen den 18 november 2004 om ett uppdrag till BKN att utreda förutsättningarna för unga att skaffa en egen bostad.

I uppdraget ingår att analysera de problem och hinder som finns för att ungdomar upp till 30 år ska få tillgång till rimliga bostäder, att identifiera och analysera olika möjliga åtgärder samt att lämna förslag på åtgärder som kan vidtas för att förbättra ungdomars möjligheter att förvärva eller hyra en egen bostad.

Utgångspunkten för uppdraget är att undersöka vad som skulle kunna göras för att underlätta ungdomars inträde på bostadsmarknaderna genom att göra det lättare att skaffa en egen bostad i det befintliga bostadsbeståndet. Med egen bostad avses en lägenhet med eget hyreskontrakt och besittningsskydd eller en ägd bostad i form av en bostadsrättslägenhet eller ett egnahem. Detta innebär att uppdraget inte fokuserar på lösningar i form av utökade möjligheter för boende i andra hand, inneboende eller övriga boendeformer. Uppdraget handlar heller inte primärt om förslag för en ökad nyproduktion av bostäder.

Uppdraget har genomförts inom ramen för BKN:s verksamhet. Som stöd för uppdraget har ett omfattande arbete med analyser och framtagande av underlagsmaterial genomförts av Temaplan AB. I detta arbete har även företrädare för Institutionen för bostads- och urbanforskning vid Uppsala universitet samt Kungliga Tekniska Högskolan deltagit. Vidare har samråd genomförts med företrädare för ett antal myndigheter och organisationer.

2. SAMMANFATTNING

Etableringen på bostadsmarknaden faller

De analyser som genomförts inom ramen för uppdraget bekräftar problembilden kring ungas förutsättningar att skaffa ett eget boende. Unga vuxnas etablering på den reguljära bostadsmarknaden har minskat sedan år 1990. Särskilt har etableringen minskat för personer i åldrarna 21-25 år i landets största tillväxtregioner, och i Stockholmsregionen även för gruppen 25-30 åringar. Vid sidan av en minskad etableringsgrad utgör boendeutgifterna en allt större andel av unga vuxnas disponibla inkomster. I relation till övriga vuxna har unga vuxnas inkomster halkat efter sedan år 1990. En effekt av utvecklingen är bland annat att ungas bostäder blivit mindre. Den genomsnittliga boendeutgiften är ca 4 000 kr per månad och person. De flesta unga vuxna uppfattar att man utan stora problem klarar att betala boendeutgifter på denna nivå men inte mer.

Under 1990-talet och 2000-talets första år har tillväxt i befolkning och inkomster allt tydligare koncentrerats till landets större tillväxtregioner. Denna utveckling kan förväntas fortsätta under överskådlig tid. En ökad koncentration av tillväxt till större regioner resulterar i en stigande bostadsefterfrågan i dessa regioner. Denna ökade efterfrågan är svår att möta enbart med ökad nyproduktion. Slutsatsen av detta är att ungas minskade etablering på den reguljära bostadsmarknaden är ett växande problem.

Möjligheterna att etablera sig i hyresrätt har minskat

Unga hushåll har hittills främst etablerat sig på bostadsmarknaden i hyresrätt. Den viktigaste förklaringen till fallande etableringsgrad i de större tillväxtregionerna är att möjligheterna att etablera sig i hyresrätt kraftigt begränsats – det finns få lediga hyresbostäder. Och man har inte kompenserat fallet i etablering i hyresrätt genom att istället etablera sig i bostads- eller äganderätt.

Huvudförklaringen till att unga vuxna inte etablerat sig i hyresrätt i samma utsträckning som före år 1990 ligger i att det i de största tillväxtregionerna funnits ett efterfrågeöverskott på hyresbostäder. Befolkningen av både ungdomar och vuxna har vuxit i de större tillväxtregionerna. Övriga vuxna har dessutom haft en bättre inkomstutveckling än unga. Små och billiga hyresrätter är attraktiva också för andra grupper på bostadsmarknaden. Avsaknad av kötid, kontakter eller tidigare bostad med bytesvärde samt begränsad betalningsförmåga innebär då att unga vuxna hushåll trängs undan av andra hushåll.

Svårigheten att etablera sig på grund av ett stort efterfrågetryck på befintliga hyreslägenheter är mest accentuerad i de största tillväxtregionerna. I dessa regioner innebär den definitiva bristen på hyreslägenheter att ett normalt

ungdomshushåll, som har ekonomiska förutsättningar att efterfråga en hyresbostad, i många fall inte får chansen att etablera sig. Även i regioner där vakansgraderna inte är så låga att hyresmarknaden i praktiken är stängd kan det dock vara problematiskt. Unga har tappat i inkomst relativt äldre. Även om ett genomsnittligt ungdomshushåll klarar av att betala en normal hyra innebär spridningen i inkomster och anställningsförhållanden att det finns hushåll som har en svagare ekonomisk ställning. Så länge det finns hushåll med starkare ekonomi som efterfrågar lediga bostäder kan det finnas en risk att unga betraktas som osäkra kunder och väljs bort till förmån för andra.

Samtidigt som möjligheterna att etablera sig i hyresrätt minskat har unga vuxna små möjligheter att spara ihop det kapital som normalt krävs som egenkapitalinsats för förvärv av en bostads- eller äganderätt – medianförmögenheten bland unga vuxna uppgår till 2 000 kronor. Därmed har man inte kunnat kompensera fallet i etableringsgrad i hyresrätt med en högre etablering i bostadsrätt.

Analysen visar att boendeutgiften uttryckt i kronor per kvm blir likvärdig mellan hyresrätt och bostadsrätt vid bostadsrättspriser på ca 10 000 kr per kvm, förutsatt att man skulle kunna lånefinansiera hela köpeskillingen. Vid denna prisnivå blir boendeutgiften vid lånefinansiering med 5 procents ränta, skattereduktion och en avgift till föreningen om 550 kronor per kvm ca 850 kronor per kvm, dvs. samma utgiftsnivå som den genomsnittliga hyresnivån i det allmännyttiga hyresrättsbeståndet.

I landets samtliga tillväxtregioner är det ett tiotal kommuner – främst i Stockholmsregionen – där prisnivån i genomsnitt är högre än 10 000 kronor per kvm. I många kommuner och delar av kommuner, också i tillväxtregioner, är emellertid priserna betydligt lägre. Också i Göteborg och Malmö finns exempel på områden med priser som är lägre än 10 000 kronor per kvm.

Ett bostadsmarknadsproblem – och ett inkomstproblem

Analyserna av unga vuxnas boende, inkomster och sparande visar att unga vuxna genomsnittligt kan betala ca 4 000 kr per månad för sitt boende exklusive bostadsbidrag, och att de i stor utsträckning inte har något sparat kapital. 4 000 kr per månad räcker för att betala hyran i normala, begagnade mindre hyresbostäder, men sådana lägenheter finns inte vakanta i tillräcklig omfattning på de största tillväxtmarknaderna. Den som inte har kötid eller kontakter får begränsade möjligheter att ta sig in på marknaden. Avsaknaden av eget kapital kopplat till osäkra inkomstförhållanden innebär att också marknaden för bostadsrätter i praktiken är svår att etablera sig på för många. Problemet med en allt lägre grad av etablering på den reguljära bostadsmarknaden är i de största tillväxtregionerna i första hand ett bostadsmarknadsproblem. I förlängningen leder detta också till att unga vuxna måste avstå från att flytta till tillväxtregioner, vilket på längre sikt kan resultera i lägre tillväxt för dessa regioner men också för Sverige som helhet.

Ungas ekonomiska villkor skiljer sig inte på avgörande sätt mellan olika tillväxtregioner. Trots att inkomstutvecklingen för unga varit sämre än för äldre

klarar ett genomsnittshushåll av hyran för en normal lägenhet. I alla regioner finns dock även ungdomar som har en svagare ekonomisk ställning. Även i regioner där hyresrättsmarknaden inte i praktiken är stängd på grund av låga vakansgrader finns en risk att unga hushåll får problem att etablera sig på hyresmarknaden, bland annat på grund av konkurrens med andra ekonomiskt starkare hushållsgrupper.

Möjliga instrument

Ett antal olika typer av åtgärder för att öka ungas möjligheter att etablera sig på den reguljära bostadsmarknaden har identifierats och analyserats, bland annat genom att studera andra länders åtgärder för svaga grupper på bostadsmarknaden och genom samråd med myndigheter, forskare, intresseorganisationer m.fl.

Den internationella översikt som gjorts visar att i de fall särskilda instrument och system inrättats för att underlätta etableringen på bostadsmarknaden har dessa system huvudsakligen riktats till ekonomiskt svaga hushåll generellt, inte bara till unga vuxna. En bedömning av om ett sådant angreppssätt skulle vara angeläget även i svenskt sammanhang, liksom frågor som gäller förslag som syftar till en ökad nyproduktion respektive ökad rörlighet på hyresmarknaden, ligger emellertid utanför ramarna för detta uppdrag.

Mot denna bakgrund har följande åtgärder, som inom ramen för svenska institutionella förutsättningar skulle kunna förbättra förutsättningarna för ungdomar att skaffa ett eget boende, studerats närmare. Gemensamt för i stort sett samtliga åtgärder som studerats är att de i någon mån innebär undanträngningseffekter eller priseffekter. Eftersom åtgärderna berör det redan befintliga beståndet och gynnar unga vuxnas etablering så är det andra grupper som trängs undan.

Åtgärder för att underlätta unga vuxnas etablering på hyresrättsmarknaden

Åtgärder som underlättar unga vuxnas etablering på hyresrättsmarknaden tar sikte på att öka unga vuxnas åtkomst till befintliga hyresbostäder.

Bostadsförmedling och bostadsanvisning

Den åtgärd som bedöms skapa de bästa möjligheterna för unga vuxna att etablera sig på hyresmarknaden i tillväxtregioner är att införa obligatorisk bostadsförmedling och bostadsanvisning. Även på den mest konkurrensutsatta marknaden förmedlas varje år ett antal lediga kontrakt. En kommunal bostadsförmedling kopplat till bostadsanvisningsregler öppnar för olika möjligheter förbättra förutsättningarna för unga, t.ex. genom överenskommelser med fastighetsägare om förmedling av lägenheter och genom kvotering av unga. Även utan bostadsförmedling har emellertid kommunerna redan idag möjlighet att via ägardirektiv påverka urvalet i de interna köerna i de kommunala bostadsföretagen.

Statlig hyresgaranti

Regler om obligatorisk bostadsförmedling, bostadsanvisning och eventuellt särskilda förturer eller kvoter för unga vuxna kan också kombineras med en statlig hyresgaranti som minimerar hyresriskerna vid uthyrning till unga vuxna. Hyresgarantin innebär i korthet att fastighetsägaren garanteras hyresbeloppet under uppsägningstiden när en ung vuxen sägs upp på initiativ av fastighetsägaren. En garanti kan utfärdas av den kommunala bostadsförmedlingen, om kommunen bedömer att det behövs för att den bostadssökande ska kunna erhålla ett hyreskontrakt. Kommunen kompenseras för del av sina kostnader genom statliga medel. Fastighetsägaren skulle med denna modell vid uthyrningstillfället vara säker på att slippa en del av hyresrisken vid uthyrning till unga vilket skulle gynna dessa i förhållande till andra grupper. En statlig hyresgaranti stärker generellt ungdomars möjligheter att hyra bostäder i marknader där det finns tillgängliga lägenheter och förbättrar möjligheterna att verka för ungdomars boende genom bostadsförmedling i enlighet med förslaget ovan.

Partiella hyreskontrakt

Ett ytterligare sätt att öka unga vuxnas åtkomst till bostäder är tillämpning av partiella kontrakt. Med partiella hyreskontrakt menas att flera personer kan inneha hyreskontrakt för samma lägenhet, men för olika rum. Kontraktet omfattar således ett rum i en bostad med tillgång till gemensamt kök och badrum samt eventuellt sällskapsrum. Kontraktet kan överlåtas som andra hyreskontrakt.

Med begränsade inkomster kan unga vuxna inte efterfråga större bostäder, särskilt inte i nyproduktionen. Men med partiella kontrakt blir hyran för respektive kontrakt begränsad – man betalar bara för ett rum plus gemensamma utrymmen. Därmed ökar också marknaden för unga vuxna eftersom större bostäder och nyproduktion kan göras tillgängligt också för unga vuxna.

Systemet tillämpas redan idag i mindre skala i några kommunala bostadsföretag.

Det faktum att systemet har en begränsad tillämpning beror sannolikt på att partiella hyreskontrakt genererar högre förvaltningskostnader än normala hyreskontrakt. Kontraktsformen genererar ett högre slitage och en instabil hushållssammansättning vilket i sin tur medför en större omsättning. Det betyder vidare att kontraktsformen i normalfallet är intressant för fastighetsägare med större objekt som annars är svåra att hyra ut. Det kan exempelvis vara stora bostäder i mindre attraktiva områden eller större nyproduktionsobjekt med en för hög månadskostnad för ett normalhushåll.

Åtgärder för att underlätta unga vuxnas förvärv av bostad

Statliga kreditgarantier för lån till unga

Ett sätt att åstadkomma en ökad etablering på bostadsrättsmarknaden skulle vara att införa särskilda statliga kreditgarantier vid förvärv av bostad. Förslaget

utgår från att kreditgarantier kan lämnas för lån upp till 95 procent av köpeskillingen. Hushållet ska därmed bidra med ett visst eget kapital. Detta innebär dels att hushållet tydligt är med och delar de risker som ett ägt boende innebär, dels att man minskar risken för att det ska uppstå en restskuld om hushållet tvingas sälja bostaden och värdet har sjunkit.

Med kreditgarantier skulle fler unga än idag ges möjlighet att låna pengar för att köpa en bostad. Kreditgarantier skulle även medge lån till en större del av köpeskillingen, och därigenom minska behovet av eget kapital. Kreditgarantier kommer vidare att sänka lånekostnaden för hushållet. En förutsättning är att hushållet är kreditvärdigt, det vill säga att det med sina inkomster bedöms klara av att bära de kostnader som är förknippade med lånet.

Denna modell är i stor utsträckning marknadskonform och anpassad till gällande regelverk för kreditmarknaden, och kan därför ha bred acceptans bland kreditinstitut. Banker tenderar att vara restriktiva när det gäller höga belåningsgrader till unga, bland annat genom att de inte har någon historik av kreditvärdighet och ibland har osäkra anställningsförhållanden, även om unga av andra skäl är en viktig kundgrupp. En statlig kreditgaranti skulle kunna ge upphov till att bankerna utvecklar egna kunderbjudanden till unga vuxna.

Förslaget kommer att få effekter för prisbildningen på bostadsrätter. Storleken på prispåverkan är beroende av hur många ungdomar som förvärvar bostad. Enligt preliminära analyser skulle prispåverkan bli måttlig. I likhet med befintliga garantisystem utgår förslaget från att garantierna skall finansieras genom avgifter, vilket innebär att det inte får några statsfinansiella effekter. På sikt skulle dock förslaget kunna innebära att staten tar på sig ett betydande garantiansvar.

Systemet med statliga kreditgarantier får tydliga inkomst- och förmögenhetseffekter. Systemet leder till att fler unga vuxna kan förvärva bostad oberoende av föräldrars eller andra nära anhörigas beredskap att bidra till kontantinsatsen.

Vid förvärv av bostad binder man kapital med risk att förlora hela eller delar av kapitalet och, omvänt, möjligheter att bygga upp eget kapital. Unga vuxna som förvärvar bostäder kommer att ta del av eventuell värdestegring på lokala bostadsmarknader. Även om man kan förvänta sig fortsatt höjda bostadspriser i framför allt tillväxtregioner måste man dock vara medveten om att utvecklingen kan bli en annan, och att även tillväxtregioner har perioder med fallande bostadspriser.

Statliga ungdomslån

Ett alternativt och ännu kraftfullare sätt att åstadkomma en ökad etablering på bostadsrättsmarknaden skulle vara att införa ett system med statliga ungdomslån. Förslaget innebär ett statligt stöd till den egna kapitalinsatsen i form av ett statligt toplån. Lånet får tillsammans med bottenlån i bank motsvara högst 95 procent av köpeskillingen vid förvärv av nyproducerad eller befintlig bostad och det statliga toplånet får uppgå till maximalt 25 procent av marknadspriset för bostaden.

I denna modell skall lånen vara amorteringsfria fram till låntagaren uppnått en ålder av 35 år. Därefter skall det amorteras inom en tidsperiod av högst 30 år. Inte heller räntebetalningar på lånet behöver påbörjas före 35 års ålder. Låneskulden räknas upp med statens upplåningsränta plus visst risk- och administrationstillägg från den dag lånet beviljades.

Den uppskjutna räntebetalningen sänker boendeutgifterna under de första åren och innebär att det blir fler unga som har möjlighet att finansiera en ägd bostad än i systemet med statliga kreditgarantier.

I övrigt har statliga ungdomslån liknande effekter som för systemet med statliga kreditgarantier.

Slutsatser och förslag

När det gäller åtgärder för att underlätta ungas etablering i befintliga hyresrätter bedömer vi att en statlig hyresgaranti som kan ställas ut av en kommunal bostadsförmedling, kombinerat med obligatorisk bostadsförmedling och regler kring bostadsanvisning, bör vara den mest effektiva åtgärden.

När det gäller åtgärder för att underlätta förvärv av bostäder bedömer vi att statliga kreditgarantier skulle vara ett effektivt sätt att möjliggöra för fler unga på tillväxtmarknader att etablera sig i en ägd bostad. Det är också marknadskonformt och administrativt enkelt att införa. Vår samlade bedömning är därför att det i ett första skede är mest ändamålsenligt att införa statliga kreditgarantier. Om det vid en utvärdering visar sig att statliga kreditgarantier inte är ett tillräckligt kraftfullt instrument för att underlätta ungdomars inträde på bostadsmarknaden bör man överväga att införa förslaget med statliga ungdomslån.

3. UNGA VUXNAS ETABLERING PÅ BOSTADSMARKNADEN

Ungdomars etablering på bostadsmarknaden med eget hyres- eller bostadsrättskontrakt har kraftigt förskjutits till högre åldrar om man jämför första åren på 2000-talet med tidigare år.

Information om de svenska hushållens boendevillkor ges bland annat av den så kallade Bostads- och hyresundersökningen (BHU). Där ges framför allt tillgång till systematisk tvärsnittsinformation över hela befolkningens boendeformer med tillhörande bostadsutgifter och disponibla inkomster. Bearbetning av BHU-undersökningar från början och mitten av nittioalet och början av 2000-talet ger en tydlig bild av ungdomars etablering på den reguljära bostadsmarknaden.

Men data måste tolkas med försiktighet eftersom det rör sig om urvalsundersökningar. Man bör därför framför allt söka mönster och tydliga trender snarare än att fästa uppmärksamheten på enskilda procentsiffror.

Med denna reservation kan man redovisa ungdomars etablering på den reguljära bostadsmarknaden under de senaste tio åren. Skall man analysera den regionala fördelningen avseende ungdomars etablering på bostadsmarknaden krävs först och främst att man avgränsar regionala bostadsmarknader på ett funktionellt sätt. Län eller kommuner utgör sällan funktionella marknader för boende och arbete.

Lokala arbetsmarknader, som utgörs av pendlingsregioner, kan däremot ses som lokala bostadsmarknader. Utmärkande för denna regionala indelning är således att hushållen både bor och arbetar eller studerar inom samma region – lokala marknad. Hela landet kan på detta sätt indelas i drygt 100 lokala arbetsmarknadsregioner.

Mellan 1990 och 2003 fanns det drygt trettio lokala arbetsmarknader som uppvisade en befolkningsutveckling som åtminstone inte var negativ. Den följande beskrivningen och analysen koncentreras på dessa tillväxtregioner.

Dessa tillväxtregioner har därefter indelats i sex grupper. De tre storstadsregionerna behandlas var och en för sig och resterande tillväxtregioner har indelats i tre grupper¹. Den första gruppen som kallas ”högpris” innefattar tillväxtregioner med höga priser på bostadsrätter, den andra och tredje gruppen innefattar tillväxtregioner med medelhöga respektive låga priser för bostadsrätter. Dessa tre senare grupper omfattar vardera lika många regioner.

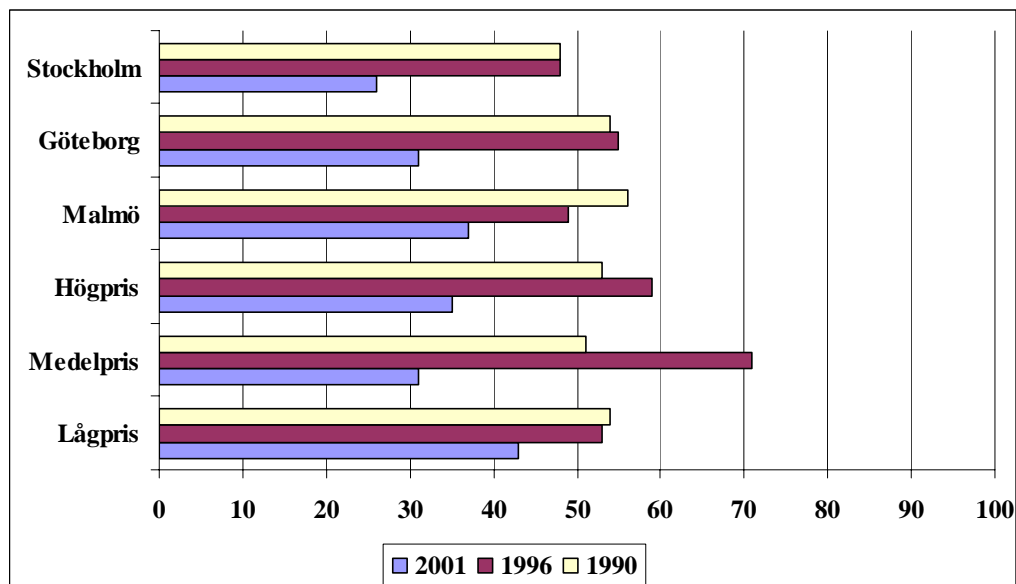
¹ **Högpris** :Uppsala, Nyköping-Oxelösund, Eskilstuna, Gotland, Helsingborg, Halmstad, Varberg, Strömstad och Västerås

Medelpris: Linköping, Norrköping, Jönköping, Värnamo, Kalmar, Karlskrona, Falkenberg, Trollhättan, Örebro och Umeå

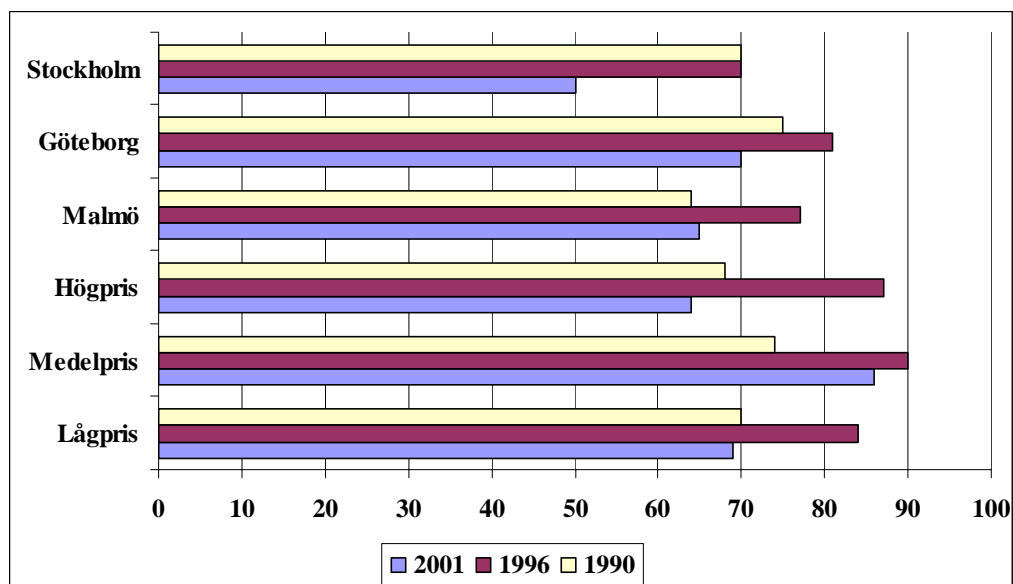
Lågpris: Gislaved, Växjö, Kristianstad, Borås, Lidköping, Karlstad, Falun-Borlänge, Gävle, Sundsvall och Luleå

I tabellen nedan redovisas andelen ungdomar som etablerat sig på den reguljära bostadsmarknaden i landets tillväxtregioner.

Figur 1 Etablering på ordinarie bostadsmarknad bland ungdomar i olika regioner. 21–24 år. Procent med eget kontrakt eller ägd bostad. Sveriges tillväxtregioner



Figur 2 Etablering på ordinarie bostadsmarknad bland ungdomar i olika regioner. 25–30 år. Procent med eget kontrakt eller ägd bostad. Sveriges tillväxtregioner



I början på 1990-talet hade cirka 50 procent av 21–24-åringarna etablerat sig på bostadsmarknaden i alla grupper av tillväxtregioner. Det fanns inte någon systematisk skillnad i etableringsgrad mellan regionerna – etableringen på

bostadsmarknaden var lika omfattande i storstadsregionerna som i mindre tillväxtregioner, undantaget regioner med de lägsta priserna för bostadsrätter.

I mitten av nittiotalet följde 21–24-åringar ungefär samma etableringsmönster som i början av årtiondet – hälften eller drygt hälften hade eget kontrakt.

I början av 2000-talet hade bilden av ungdomars etablering på bostadsmarknaden kraftigt förändrats i alla grupper av tillväxtregioner. Andelen 21–24-åringar som etablerat sig på Stockholmsregionens bostadsmarknad hade nästan halverats – från 48 procent till 26 procent.

Lika snabb har nedgången i etableringstakten varit i Göteborgsregionen och i andra tillväxtregioner med höga och medelhöga bostadspriser. I Malmöregionen och tillväxtregioner med relativt låga priser på bostäder är nedgången i etableringstakt också tydlig men inte alls lika stark.

Även i gruppen 25–30-åringar har etableringstakten fallit sedan mitten av nittiotalet i samtliga tillväxtregioner.

Vid mitten på nittiotalet var det mellan 70 och 90 procent som etablerat sig på den reguljära bostadsmarknaden med de lägsta andelarna i storstadsregionerna. I början på 2000-talet var etableringsnivåerna 15 till 20 procentenheter lägre.

För Stockholmsregionen betyder detta att endast drygt varannan ungdom i 25–30-årsåldern var etablerad på den reguljära bostadsmarknaden i början av 2000-talet. Detta betyder en etableringsgrad på samma nivå som gällde för 21–24-åringar i början och mitten av nittiotalet.

Sammanställningen av data från BHU-undersökningarna visar således entydigt att både yngre och äldre unga vuxna haft svårare att etablera sig på den reguljära bostadsmarknaden i början av 2000-talet jämfört med särskilt mitten på nittiotalet.

Svårare att etablera sig i hyresbostäder

Ungdomars möjligheter att etablera sig på den reguljära bostadsmarknaden har framför allt styrts av möjligheterna att etablera sig i en bostad med hyresrätt. Särskilt för unga vuxna i åldern 21–24 år har hyresbostäder varit den nästan helt dominerande upplåtelseformen. Cirka 80–90 procent av alla 21–24-åringar som etablerat sig på den ordinarie bostadsmarknaden bor med hyresrätt. Detta gäller i samtliga grupper av tillväxtregioner och andelen i hyresrätt tycks genomsnittligt ha ökat sedan början av nittiotalet.

Det är därför ungdomars ökade svårigheter att etablera sig i hyresrätter som är förklaring till den fallande graden av etablering på bostadsmarknaden under den analyserade tioårsperioden. Detta framgår av tabellen nedan.

Tabell 1 Andel av samtliga i olika åldersklasser som bor med kontrakt i reguljära hyresbostäder

	1990	1996	2001
Stockholm			
• 21–24 år	35	39	21
• 25–30 år	48	49	35
• 31–	50	47	49
Göteborg			
• 21–24 år	47	51	25
• 25–30 år	53	43	54
• 31–	45	44	46
Malmö			
• 21–24 år	51	39	33
• 25–30 år	35	55	47
• 31–	40	38	37
Högpris			
• 21–24 år	40	51	34
• 25–30 år	39	59	47
• 31–	37	37	38
Medelpris			
• 21–24 år	39	63	29
• 25–30 år	43	63	71
• 31–	38	38	39
Lågpris			
• 21–24 år	40	45	37
• 25–30 år	43	51	50
• 31–	32	32	33

Bland unga vuxna i åldern 21–24 år har det blivit färre som etablerat sig på den reguljära marknaden för hyresbostäder. I storstadsregionerna var det 15–20 procentenheter färre som hade hyreskontrakt jämfört med början av nittiotalet. I de mindre tillväxtregionerna är fallet begränsat till 5–10 procentenheter. Detta betyder att det i alla tillväxtregioner endast var 25–30 procent av alla yngre unga vuxna som lyckats etablera sig på hyresmarknaden.

De lite äldre unga vuxnas etablering på hyresmarknaden följer ett helt annat mönster. I denna grupp är det fler som funnit en hyresrätt år 2001 jämfört med början av nittiotalet, med ett undantag. Det gäller Stockholmsregionen där etableringsgraden bland äldre unga vuxna fallit till 35 procent år 2001 jämfört med cirka 50 procent i början och mitten av nittiotalet.

Förvärv av bostadsrätter och egna hem

Har då ungdomar i någon mån kunnat kompensera den fallande etableringen på hyresmarknaden med att i högre utsträckning förvärva bostadsrätter eller egna hem?

I den följande sammanställningen redovisas andelen unga vuxna som förvärvat bostadsrätt eller äganderätt under nittiotalet och början av 2000-talet. Uppgifterna är behäftade med betydande osäkerhet framför allt bland ungdomar i åldern 21–24 år och andra urvalsundersökningar redovisar delvis andra fakta. Men här gäller det att tolka mönster och trender snarare än att dra slutsatser från enskilda procentsatser. Med detta sagt kan man redovisa ungdomars etablering i bostadsrätter och egna hem under nittiotalet och början av 2000-talet.

Tabell 2 Grad av etablering på marknaden för bostadsrätter och egna hem. BHU. Andel av samtliga hushåll

Region	1990			1996			2001		
	BR	Ägande	Summa	BR	Ägande	Summa	BR	Ägande	Summa
Stockholm									
• 21–24 år	13	0	13	7	1	8	4	1	5
• 25–30 år	18	5	23	18	4	22	14	3	17
Göteborg									
• 21–24 år	7	0	7	4	0	4	4	2	6
• 25–30 år	14	8	22	13	5	18	9	7	16
Malmö									
• 21–24 år	5	0	5	10	0	10	3	1	4
• 25–30 år	15	14	29	17	5	12	11	7	18
Högpris									
• 21–24 år	10	3	13	8	0	8	1	0	1
• 25–30 år	15	14	29	12	15	27	8	10	18
Medelpris									
• 21–24 år	2	1	3	6	2	8	1	1	2
• 25–30 år	15	14	29	12	15	27	7	9	16
Lågpris									
• 21–24 år	10	4	4	7	1	8	4	2	6
• 25–30 år	11	17	28	12	21	33	10	9	19

Som framgår har förvärv av bostadsrätter och egna hem varit relativt ovanligt under hela den analyserade perioden bland 21–24-åringar. Det finns inte heller några tecken på att dessa ungdomar förvärvat bostäder i högre utsträckning i början av 2000-talet jämfört med början av nittiotalet. Snarare tvärtom.

Bland de äldre unga vuxna var det i början av nittiotalet i normalfallet 25–30 procent av hushållen som förvärvat en bostad. Denna andel föll tillbaka i början av 2000-talet och begränsades till 15–20 procent.

Man kan således inte finna några tecken på att unga vuxna kunnat, eller velat, kompensera ökade svårigheter att finna lämplig hyresrätt med ökade förvärv av bostäder.

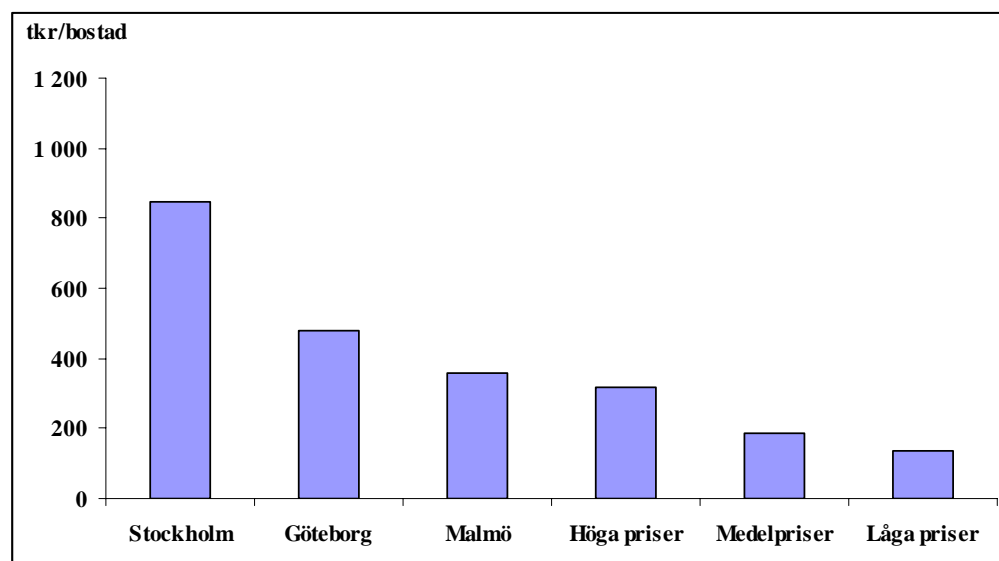
Analys av marknadsvärdet för de bostadsrätter som ungdomar etablerat sig i visar att värdena är mycket höga i Stockholmsregionen för att därefter falla till relativt låga nivåer i tillväxtregioner med låga priser på bostadsrätter.

I det följande redovisas beräknat marknadsvärde för bostadsrätter som ungdomar etablerat sig i.

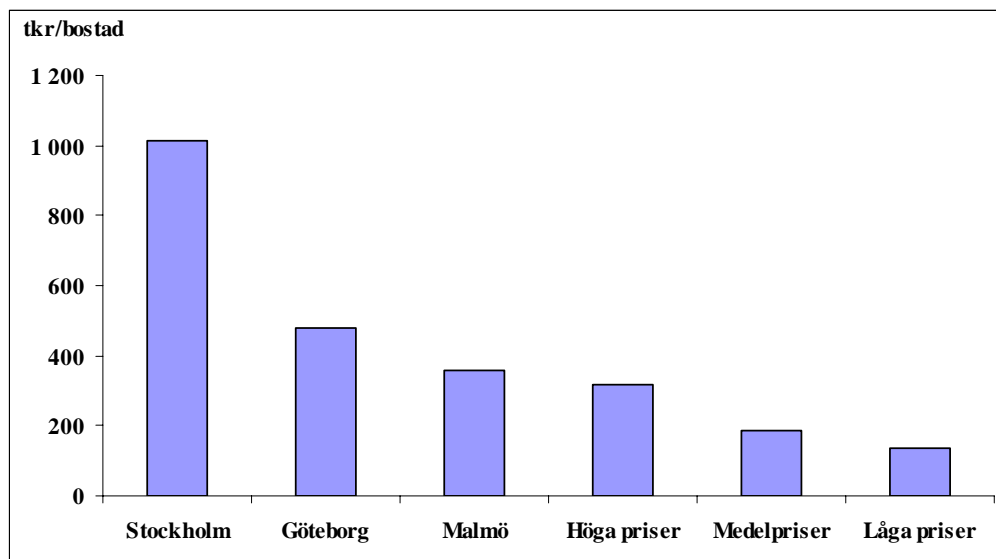
Sammanställningen visar att marknadsvärdet för dessa bostadsrätter uppgår till nästan 850 000 kronor per person i Stockholmsregionen och till 134 000 kronor per person i tillväxtregioner med låga priser på bostadsrätter för ungdomshushåll i åldern 21–24 år.

För de något äldre vuxna stiger värdet på bostadsrätterna (per person) i storstadsregionerna men inte i landets övriga tillväxtregioner.

Figur 3 **Värdet på bostadsrätter som unga vuxna etablerat sig i. Förmögenhetsstatistiken. 21–24 år. Värde per person**



Figur 4 Värdet på bostadsrätter som unga vuxna etablerar sig i. Förmögenhetsstatistiken. 25–30 år. Värde per person



Dyrare bostäder

I föregående avsnitt visades att ungdomar fått svårare att etablera sig på bostadsmarknaden, framför allt genom en minskad etableringsgrad i hyresrätt. Det är därför intressant att något närmare redovisa hur kostnaderna för ungdomars boende utvecklats under de senaste tio åren. Har det också blivit dyrare för ungdomshushåll att vara etablerade på den reguljära bostadsmarknaden?

Av tabellen nedan framgår nettobostadsutgiften (hyra minus bostadsbidrag) 2001 och hur denna förändrats sedan 1990.

Tabell 3 Nettobostadsutgift, d v s hyra minus bostadsbidrag 2001 och förändringen sedan 1990. Fasta priser. Kr/mån/lägenhet. Procentuell ökning sedan 1990 inom parentes

Region	Ålder		
	21–24 år	25–30 år	31 +
Stockholm	3 400 (+7,8)	4 200 (+17)	5 500 (+26)
Göteborg	3 500 (+19)	4 800 (+30)	4 800 (+15)
Malmö	3 200 (+12)	3 600 (-11)	4 700 (+32)
Högpris	2 800 (\pm 0)	4 200 (+8)	4 400 (+15)
Medelpris	3 100 (+9)	3 800 (+4)	4 300 (+13)
Lågpris	3 100 (-1)	3 900 (+19)	4 200 (+16)

Nettobostadsutgiften har ökat för såväl unga vuxna som den vuxna befolkningen om man jämför 1990 med 2001. Men ökningen i nettobostadsutgift har varit långsammast för ungdomar och särskilt för den yngsta gruppen.

Nettobostadsutgiften per månad uppvisar ganska små skillnader mellan regioner, särskilt för den yngsta gruppen där man i praktiskt taget alla regioner hade en nettobostadsutgift på mellan 3 100 och 3 500 kronor per månad och lägenhet. Förklaringen är naturligtvis att hyresnivåerna är relativt likvärdiga i alla regionerna och att ungdomars boende domineras av hyresbostäder. För den vuxna befolkningen är det regionala mönstret tydligt med de högsta utgifterna i storstadsregionerna och särskilt i Stockholmsregionen och de lägsta utgifterna i regioner med låga priser på marknadsprissatta bostäder.

Ökningen i nettobostadsutgift har tryckts tillbaka därför att allt fler ungdomar fått bostadsbidrag. I början av nittiotalet fick i normalfallet 10–15 procent av dessa hushåll bostadsbidrag och denna andel ökade till ungefär 25 procent år 2001 i de flesta tillväxtregioner.

För de äldre unga vuxna har andelen med bostadsbidrag generellt sett inte ökat. Detta betyder att ungefär 15 procent fick bostadsbidrag både i början av 1990-talet och 2001.

Detta betyder att andelen hushåll i åldern 25–30 år fick bostadsbidrag lika ofta som den vuxna befolkningen år 2001. I början av nittiotalet var det vanligare med bostadsbidrag i den vuxna befolkningen än bland de äldre unga vuxna.

Tabell 4 Andel med bostadsbidrag på den reguljära bostadsmarknaden

Region	1990			2001		
	21–24 år	25–30 år	31 +	21–24 år	25–30 år	31 +
Stockholm	14	9	18	18	15	15
Göteborg	14	18	22	27	15	16
Malmö	29	11	26	26	16	19
Högpris	10	20	19	26	12	18
Medelpris	12	17	22	34	15	16
Lågpris	7	14	24	23	19	15

I sammanställningen nedan redovisas bostadsutgifterna exklusive bostadsbidrag år 2001.

Tabell 5 Bostadsutgifter i olika regioner år 2001. Brutto- och nettoutgifter. Kr/månad/lägenhet. Hushåll på den reguljära bostadsmarknaden

Region	21–24 år		25–30 år		Andel hushåll med en vuxen	
	Brutto	Netto	Brutto	Netto	21–24 år	25–30 år
Stockholm	3 900	3 400	5 100	4 200	84	81
Göteborg	4 000	3 500	5 350	4 800	90	70
Malmö	3 700	3 200	4 450	3 600	83	80
Högpris	3 400	2 800	5 000	4 200	90	61
Medelpris	3 500	3 100	4 100	3 800	88	72
Lågpris	3 600	3 100	4 300	3 900	86	68

Ungdomar som etablerade sig på bostadsmarknaden år 2001 hade relativt dryga bostadsutgifter brutto. För den yngre gruppen varierar utgifterna från 3 400 till 4 000 kronor per månad och lägenhet. Detta gäller nästan uteslutande för boende i hyresrätt. Men som sagts, nettoutgiften är mer begränsad.

Med denna bakgrund är det av intresse att översiktligt redovisa priser på bostadsrätter det är möjligt att förvärva med samma månatliga utgift som ungdomshushållen betalade för de bostäder de bebodde år 2001. I kalkylen antas att hushållet lånar till hela köpeskillingen, skattereduktion och en avgift till föreningen som uppgår till 550 kronor per kvadratmeter och år. Räntan antas vara 5 procent.

Tabell 6 Boendekostnader vid förvärv av bostadsrätter i olika prisklasser

Storlek	Pris	Avgift	Boendekostnad per månad
30	10 000	550	2 250
30	15 000	550	2 700
30	20 000	550	3 125
30	25 000	550	3 560
30	30 000	550	4 000
40	10 000	550	3 000
40	15 000	550	3 580
40	20 000	550	4 170

Om ungdomarna kunde och ville finansiera köp av bostadsrätt med normala villkor och om de hade möjlighet att tillskjuta ett eget kapital med avkastnings-

krav som motsvarar låneräntan skulle ett ungdomshushåll kunna köpa en bostadsrätt på 30 kvadratmeter utan att få en större boendekostnad än den nettobostadsutgift ungdomarna hade år 2001. Till samma månadskostnad kan hushållet förvärva en bostadsrätt på 40 kvadratmeter till en köpeskilling på 15 000 kronor per kvadratmeter.

Om ungdomar kunde förvärva bostadsrätter med dessa finansieringsvillkor skulle ungdomar således ha bostäder med betydligt lägre månadsutgifter än de betalade i genomsnitt år 2001. Frågan är om de kan tillhandahålla eget kapital och om de kan erhålla rimliga finansieringsvillkor i övrigt.

Trots att ungdomars nettobostadsutgift ökat långsammare än andra hushålls sedan 1990 har bostadsutgifternas andel av ungdomars disponibla inkomster ökat kraftigt. I början av 2000-talet var bostadsutgiftens andel av disponibel inkomst ungefär lika stor som vid mitten av nittio-talet. Detta framgår av sammanställningen i nedanstående tabell.

Tabell 7 Bostadsutgiften som andel av disponibel inkomst. 1990, 1996 och 2001 i olika regioner. Procent. Hushåll på den reguljära bostadsmarknaden.

	1990	1996	2001	Ökning 1990–2001
Stockholm				
• 21–24 år	25	38	33	32
• 25–30 år	25	29	29	16
Göteborg				
• 21–24 år	28	37	36	29
• 25–30 år	27	31	31	15
Malmö				
• 21–24 år	31	40	38	23
• 25–30 år	25	29	27	8
Högpris				
• 21–24 år	24	34	32	33
• 25–30 år	24	29	27	13
Medel				
• 21–24 år	23	32	34	11
• 25–30 år	23	30	25	2
Låg				
• 21–24 år	27	30	33	6
• 25–30 år	24	27	26	2

Bostadsutgiften för yngre utgjorde 2001 en större andel av den disponibla inkomsten än i början av nittioalet och i de flesta regioner uppgick andelen till cirka 35 procent år 2001. För de lite äldre har utgiftsandelen ökat betydligt långsammare och uppgår 2001 till cirka 30 procent av disponibla inkomster.

Bostadsstorlek och hushållssammansättning

Som framgått har ungdomar fått allt svårare att etablera sig på bostadsmarknaden och de bodde 2001 i mindre bostäder än under nittioalet. Detta framgår av tabellen nedan.

Tabell 8 Bostadsstorlekar för ungdomar under 1990-talet och år 2001. Procent i olika bostadsstorlekar på den reguljära bostadsmarknaden

	1990		2001		Genomsnittstorlek 1990 minus 2001
	Genomsnittstorlek på bostaden	Andel i 1 rok	Genomsnittstorlek på bostaden	Andel i 1 rok	
Stockholm					
• 21–24 år	2,1	30 %	1,9	38	-0,2
• 25–30 år	2,3	26 %	2,1	34	-0,2
• 31 +	3,2	11 %	3,2	9	±0
Göteborg					
• 21–24 år	1,9	31	1,9	37	±0
• 25–30 år	2,4	20	2,4	21	±0
• 31 +	3,3	6	3,3	6	±0
Malmö					
• 21–24 år	2,3	18	1,9	37	-0,4
• 25–30 år	2,9	9	2,3	26	-0,6
• 31 +	3,3	5	3,5	4	+0,2
Högpris					
• 21–24 år	2,1	25	1,7	46	-0,4
• 25–30 år	2,9	16	2,6	17	-0,3
• 31 +	3,5	4	3,5	5	±0
Medelpris					
• 21–24 år	1,9	32	1,8	39	-0,1
• 25–30 år	2,8	9	2,3	25	-0,5
• 31 +	3,4	6	3,5	4	+0,1
Lågpris					
• 21–24 år	2,2	22	1,9	40	-0,3
• 25–30 år	2,7	10	2,6	15	-0,1
• 31 +	3,5	6	3,6	4	+0,1

I alla regioner har ungdomar i åldern 21–24 år i allt högre utsträckning bosatt sig i bostäder med 1 rum och kök. Detta gäller även för de lite äldre unga vuxna. I den vuxna befolkningen kan man inte se någon tydlig tendens mot att hushållen trängt ihop sig under nittiotalet.

Det typiska för unga vuxna som etablerat sig på den reguljära bostadsmarknaden är att hushållet består av endast en vuxen – en som skall betala hela boendekostnaden. I alla analyserade regioner består mellan 80 och 90 procent av hushållen av endast en vuxen när ungdomarna är i åldern 21–24 år. Även bland 25–30-åringarna domineras hushållen av endast en vuxen. I normalfallet består mellan 70 och 80 procent av hushållen av endast en vuxen, med ganska små regionala variationer.

Tabell 9 Hushållssammansättning bland unga vuxna 1990, 1996 och 2001. Procent ensamhushåll bland hushåll på den reguljära bostadsmarknaden

Region	Ålder	
	21–24 år	25–30 år
Stockholm		
• 1990	79	76
• 1996	92	86
• 2001	84	81
Göteborg		
• 1990	87	74
• 1996	93	82
• 2001	90	70
Malmö		
• 1990	73	67
• 1996	94	83
• 2001	83	80
Högpris		
• 1990	76	67
• 1996	94	80
• 2001	90	61
Medelpris		
• 1990	79	70
• 1996	93	78
• 2001	88	72
Lågpris		
• 1990	83	74
• 1996	92	71
• 2001	86	68

Trots att ungdomshushållen mycket kraftigt domineras av hushåll med endast en vuxen var det en majoritet, cirka 60 procent i alla regioner, som bodde i bostäder större än ett rum och kök. Detta betyder att genomsnittsbostaden för 21–24-åringar bestod av nästan två rum och kök.

I gruppen 25–30-åringar expanderade lägenhetsstorlekarna och i alla regioner utom Stockholm var den genomsnittliga lägenhetsstorleken 2,4 till 2,6 rum per hushåll och endast 15 till 25 procent bodde i bostäder med ett rum och kök. Trots att mellan 60 och 80 procent av hushållen bestod av en vuxen var det inte fler än högst var fjärde hushåll som valde alternativet med ett rum och kök.

De lite äldre unga vuxna i Stockholmsregionen bodde väsentligt oftare än andra i ett rum och kök. Ungefär vart tredje hushåll bodde så samtidigt som 80 procent av hushållen bestod av endast en vuxen.

Utvecklingen under nittiotalet har således medfört att unga vuxna mer sällan är etablerade på bostadsmarknaden, att det blivit allt dyrare att bo trots att hushållen etablerat sig i allt mindre bostäder.

4. UNGA VUXNAS INKOMSTER OCH SPARANDE

Fallande inkomster. Splittrade villkor

Analys av BHU-data ger information om hushållens disponibla inkomster² under nittioalet och början av 2000-talet. I det följande redovisas utvecklingen av ungdomshushållens disponibla inkomster jämfört med den vuxna befolkningens.

Analys av utvecklingen av hushållens disponibla inkomster visar entydigt att den vuxna befolkningens disponibla inkomster vuxit mycket snabbare än de unga vuxnas och särskilt inkomstutvecklingen för de yngsta har varit mycket svag.

I figuren nedan redovisas utvecklingen av disponibla inkomster för olika åldersgrupper i hela landet.

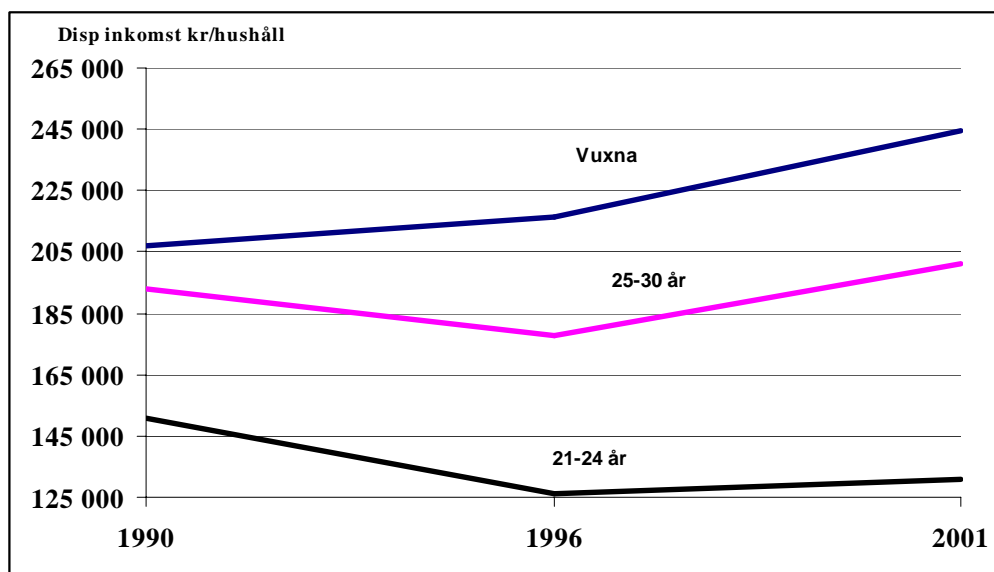
² Disponibel inkomst definieras enligt följande:

Sammanräknad förvärvsinkomst

- + Kapitalinkomst
- + Barnbidrag
- + Skattefri del av livränta
- + Skattefri frivillig pension
- + Särskilt pensionstillägg
- + Skattefri del av barnpension
- + Skattefri sjukpenning
- + Handikappersättning
- + Bidragsförskott
- + Studiebidrag och extra tillägg samt återbetalningspliktiga studielån
- + Familjebidrag, dagersättningar samt uttryckningsbidrag för värnpliktiga
- + Introduktionsersättningar för flyktingar
- + Socialbidrag
- + Avdrag under inkomst av tjänst
- Slutlig skatt. Skatteeffekt på grund av bostadsinnehav medräknas inte, d v s den disponibla inkomsten påverkas inte av fastighetsskatten eller skattereduktion till följd av underskottsavdrag
- Utbetalda underhållsbidrag
- Återbetalda studielån

Här behandlas bostadsbidrag och skatteeffekt på grund av bostadsinnehav som bostadsstöd och dras därför bort från bostadsutgiften. Därmed kan dessa poster inte räknas med i den disponibla inkomsten

Figur 5 Disponibel inkomst för hushåll i olika åldersgrupper. Hela landet. Kronor per hushåll och år. Hushåll på den reguljära bostadsmarknaden



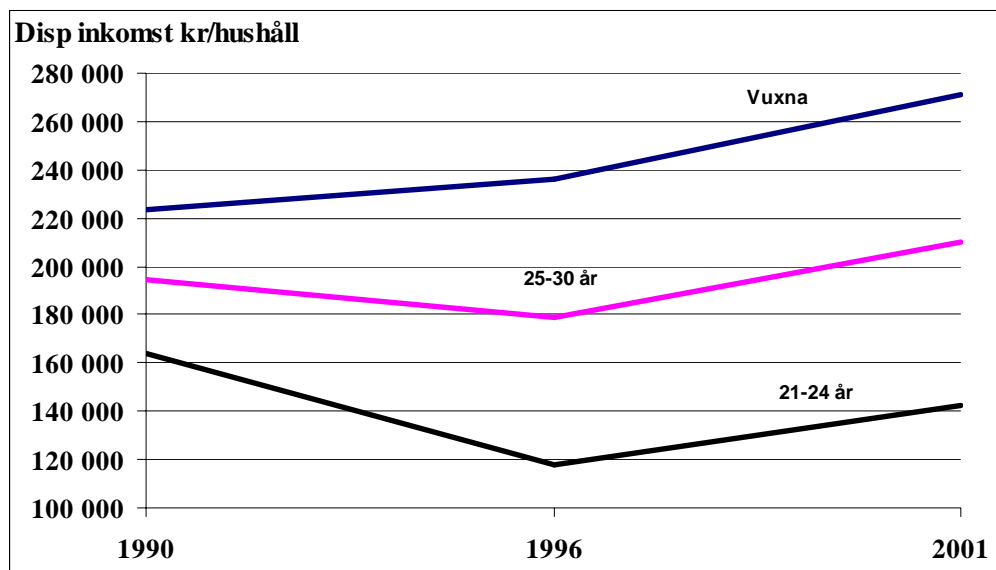
Vid mitten av nittiotalet hade 21–24-åringarnas disponibla inkomster fallit kraftigt och även inkomsterna för 25–30-åringarna föll. För den vuxna befolkningen ökade inkomsterna svagt. Från mitten av nittiotalet fram till första året på 2000-talet växte den vuxna befolkningens inkomster starkt eller med 13 procent. Även för 25–30-åringarna var inkomstutvecklingen stark. För 21–24-åringarna var tillväxttakten långsammare.

Tabell 10 Disponibel inkomst per hushåll 2001 i förhållande till 1990. Olika åldersgrupper i hela landet. Fasta priser. Hela landet

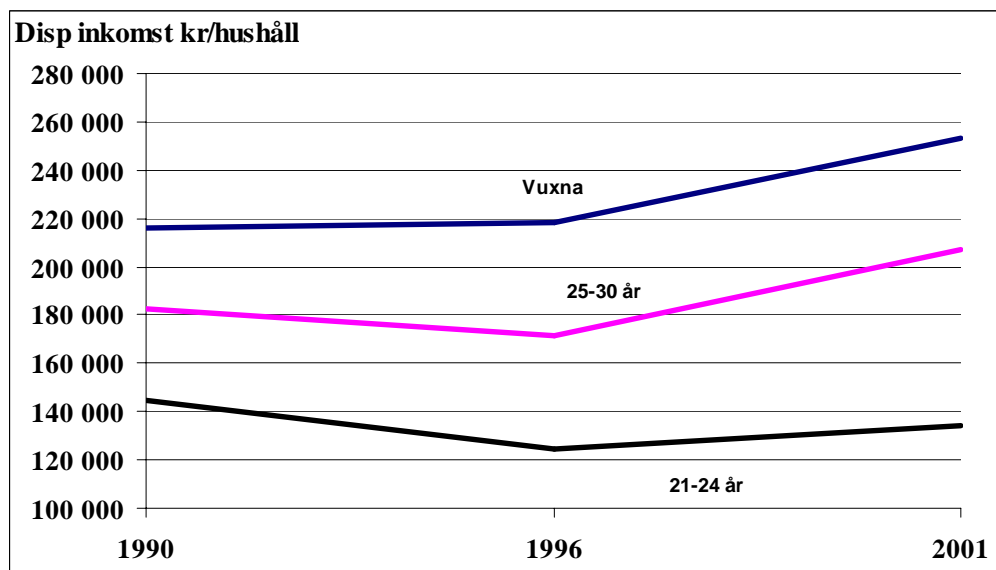
Åldersgrupp	Disponibel inkomst 2001 i förhållande till 1990
21–24 år	87
25–30 år	104
31 +	118

Eftersom alla åldersgrupper konkurrerar på samma bostadsmarknad betyder utvecklingen att unga vuxnas ekonomiska konkurrenskraft urholkats 2001 jämfört med början på nittiotalet. Detta allmänna mönster upprepas när man analyserar olika åldersgruppers utveckling av disponibla inkomster i olika regioner, vilket visas i de följande sex figurerna.

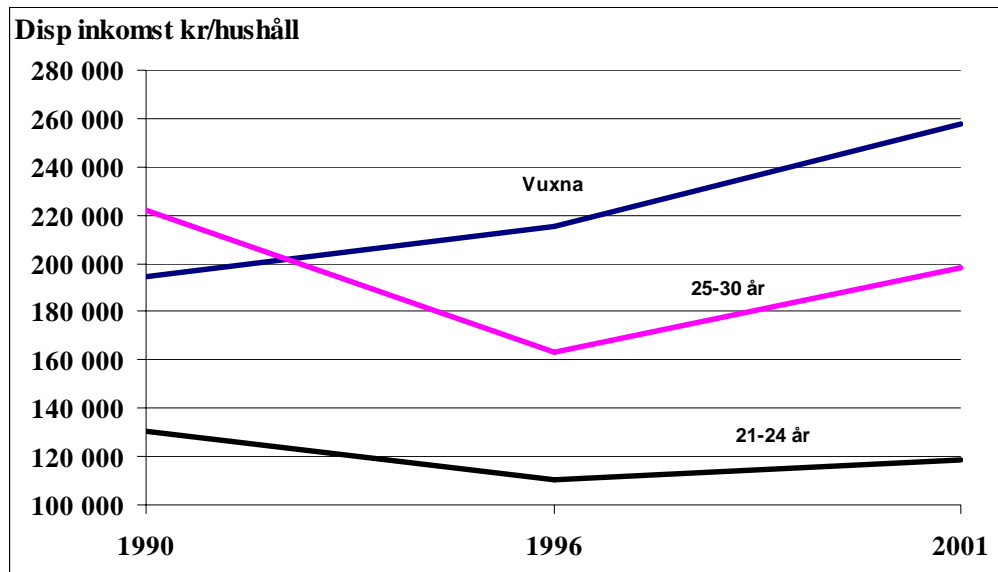
Figur 6 Disponibel inkomst för hushåll i olika åldersgrupper. Stockholm. Kronor per hushåll och år. Hushåll med eget kontrakt



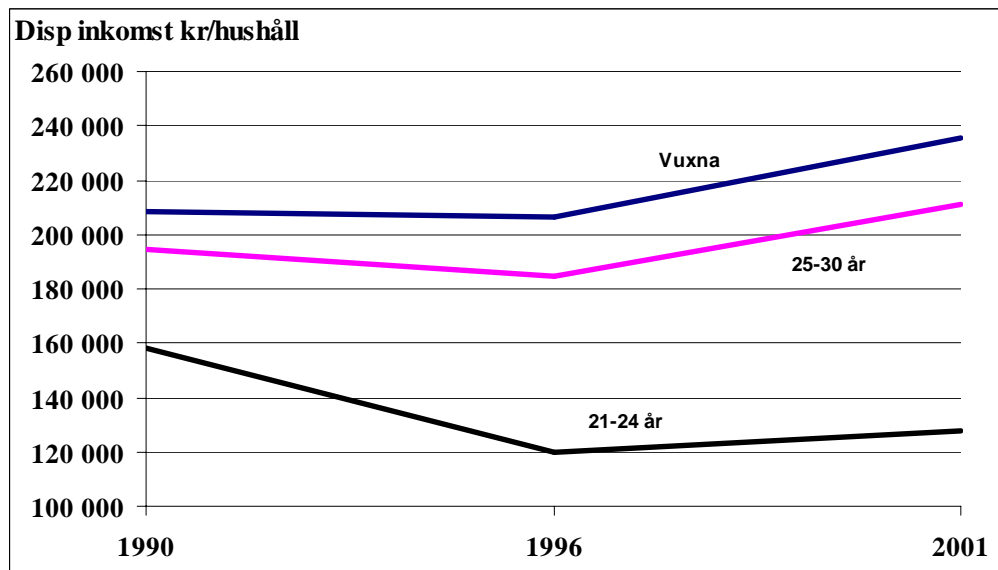
Figur 7 Disponibel inkomst för hushåll i olika åldersgrupper. Göteborg. Kronor per hushåll och år. Hushåll med eget kontrakt



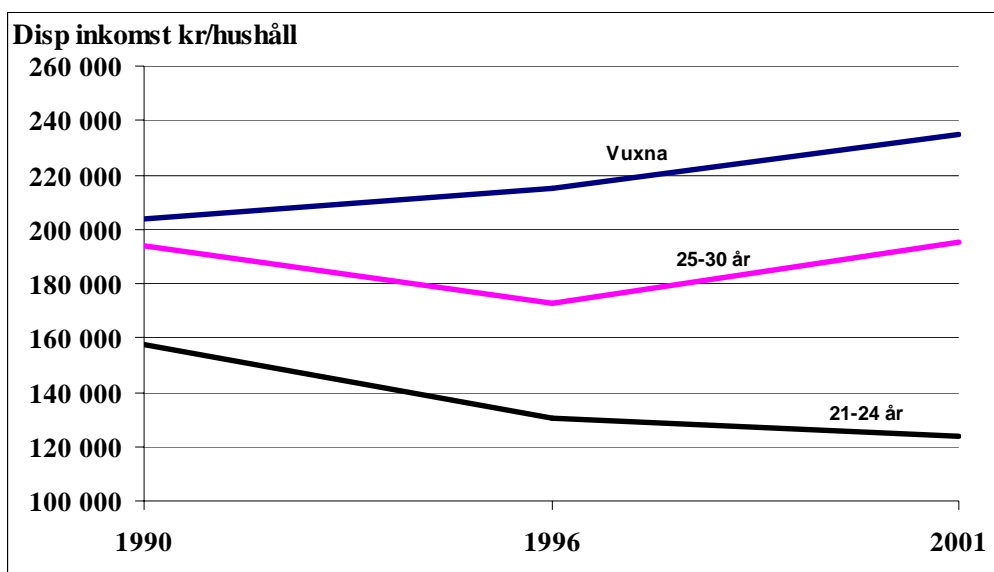
Figur 8 Disponibel inkomst för hushåll i olika åldersgrupper. Malmö. Kronor per hushåll och år. Hushåll med eget kontrakt



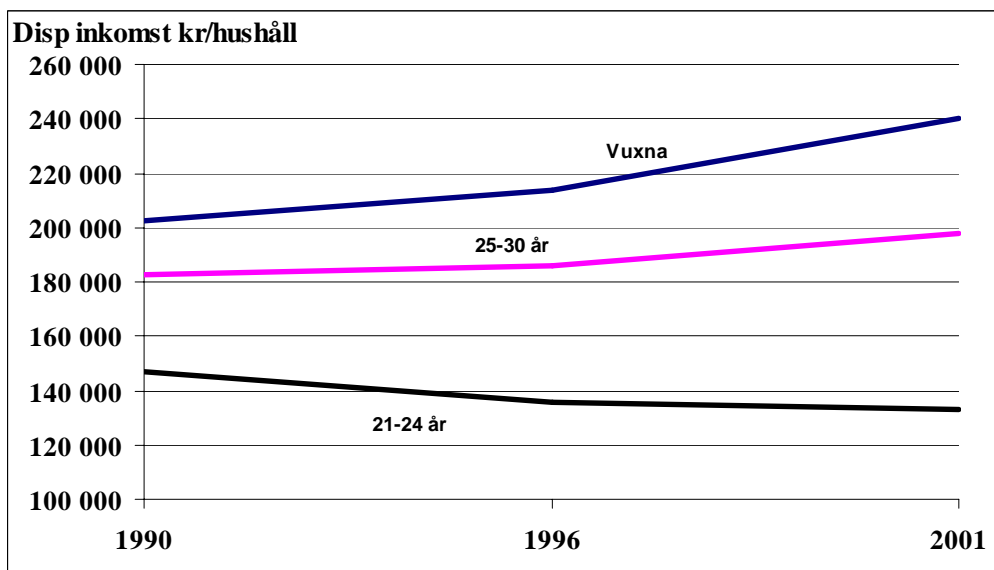
Figur 9 Disponibel inkomst för hushåll i olika åldersgrupper. Högpris. Kronor per hushåll och år. Hushåll med eget kontrakt



Figur 10 Disponibel inkomst för hushåll i olika åldersgrupper. Medelpris. Kronor per hushåll och år. Hushåll med eget kontrakt



Figur 11 Disponibel inkomst för hushåll i olika åldersgrupper. Lågpris. Kronor per hushåll och år. Hushåll med eget kontrakt



För gruppen 21–24 år var de disponibla inkomsterna i alla regioner lägre 2001 än 1990, samtidigt som den vuxna befolkningens inkomster vuxit starkt. Detta betyder att ungdomars, och särskilt yngre vuxnas, ekonomiska konkurrenskraft kraftigt urholkats.

Detta kan illustreras genom att beräkna ungdomsgruppernas disponibla inkomster i förhållande till den vuxna befolkningen under åren 1990, 1996 och 2001.

Tabell 11 Ungdomsgruppernas disponibla inkomster som procent av den vuxna befolkningens i olika regioner

LA-region	1990	1996	2001
Stockholm			
• 21-24 år	73	50	53
• 25-30 år	87	76	78
Göteborg			
• 21-24 år	67	57	53
• 25-30 år	84	78	82
Malmö			
• 21-24 år	67	52	46
• 25-30 år	114	76	77
Högpris			
• 21-24 år	76	58	55
• 25-30 år	93	89	90
Medelpris			
• 21-24 år	78	61	53
• 25-30 år	95	80	83
Lågpris			
• 21-24 år	73	64	55
• 25-30 år	90	87	82
Riket			
• 21-24 år	73	58	53
• 25-30 år	93	82	82

I början av nittiotalet utgjorde 21–24-åringarna disponibla inkomster cirka 70 procent av den vuxna befolkningens inkomster och denna andel föll till cirka 50 procent år 2001. Detta gäller med stor systematik i alla regioner.

Gruppen i åldern 25–30 år har haft en väsentligt bättre utveckling av disponibelinkomsterna, men även denna ungdomsgrupps ekonomiska konkurrenskraft på bostadsmarknaden har urholkats relativt den vuxna befolkningens. Särskilt tycks detta gälla i Stockholm och i tillväxtregionerna utanför storstadsregionerna.

För den yngsta gruppen betyder utvecklingen inte bara att man förlorat i ekonomisk konkurrenskraft relativt medtävlare på bostadsmarknaden, utan också att köpkraften urholkats i absoluta termer sedan 1990.

En förklaring till den svaga inkomstutvecklingen för främst den yngsta åldersgruppen är att andelen studerande ökat och att denna grupps disponibla inkomster fallit jämfört med 1990. Bland 16–24-åringar i hela landet har andelen förvärvsarbetande fallit från 66 procent 1990 till 45 procent 2001. De förvärvsarbetande ungdomarnas disponibla inkomster har stigit rejält. Sammantaget betyder utvecklingen med färre sysselsatta och fler studerande parallellt med svag inkomstutveckling för studerande att hela gruppen 21–24-åringar sammantaget haft en mycket svag inkomstutveckling sedan 1990.

Tabell 12 Disponibel inkomst per konsumtionsenhet³ för studerande och förvärvsarbetande. 1991, 1996 och 2002. 16-24 år

Kategori	Disponibel inkomst per konsumtionsenhet		
	1991	1996	2002
Studerande	110	93	106
Förvärvsarbetande	150	140	172

Hur ser då ungdomarna själva på sina utgifter för boende? Bergenstråhle har i en relativt nyligen genomförd frågeundersökning bett ungdomarna att ange hur de klarar att betala sina boendeutgifter. Svaren visar att en stor majoritet ungdomar i åldern 20–27 år anser att de klarar sina utgifter utan större problem.

Tabell 13 Klarar unga vuxna sina boendeutgifter. 20–27-åringar i storstadsregionerna och övriga riket 2004

	Stor- stockholm	Stor- Göteborg	Stor- Malmö	Övriga riket
Utan problem	71	76	72	79
Nätt och jämnt	25	20	22	19
Inte så bra	3	2	4	1
Mycket dåligt	1	1	1	1
Summa	100	99	29	100

³ Konsumtionsenhet är till för att kunna göra jämförelser av inkomster och köpkraft mellan olika hushållstyper .

Kategori	Antal konsumtionsenheter
1 vuxen	1,0
2 vuxna	1,65
3+ vuxna	1,65 + 0,6 (antal vuxna – 2)
Barn 0-15 år	0,57
Barn 16-17 år	0,62

Finansiella tillgångar

I föregående avsnitt visades att ungdomars, och särskilt de yngre ungdomarnas, fallande etablering på den reguljära bostadsmarknaden till stor del beror på ökade svårigheter att etablera sig på marknaden för hyresbostäder.

Ungdomarna har inte kunnat eller velat kompensera dessa svårigheter att finna en reguljär bostad med att i ökad omfattning förvärva bostadsrätter. Samtidigt visar bilden av ungdomshushållens disponibla inkomster att genomsnittshushållet, med antagna finansieringsvillkor, i många fall har råd att bo i bostadsrätter utan att boendekostnaden behöver bli högre än de kostnader ungdomarna faktiskt betalade för sina hyresrätter.

För att kunna förvärva en bostad på borättsmarknaden krävs normalt tillgång till ett eget kapital samt en så pass stabil inkomstsituation att man bedöms som kreditvärdig för lån av bankerna. Huvuddelen av ungdomshushållens riskvilliga kapital för bostadsinvesteringar är resultatet av sparande. Det är därför av intresse att komplettera bilden av ungdomshushållens disponibla inkomster och boendekostnader med hushållens sparresultat.

I tabellen nedan redovisas ungdomars sparande såsom det framgår av förmögenhetsstatistiken 2002. Som framgår uppgick medianvärdena till närmast symboliska belopp. Detta gäller både för de lite yngre och de lite äldre ungdomarna i alla regioner.

Tabellen visar också att 80 procent av unga vuxna har starkt begränsade finansiella tillgångar. I alla regioner, Stockholm undantaget, kan beloppen kanske snarare betraktas som kontantmarginaler för oförutsedda utgifter.

Tabell 14 Finansiella tillgångar bland unga vuxna 2002.

Region och ålder	Andel med tillgång	50 % har tillgångar som är lägre än (tkr):	80 % har tillgångar som är lägre än (tkr):
Stockholm			
• 21–24 år	58	2	40
• 25–30	64	7	45
Göteborg			
• 21–24 år	59	3	20
• 25–30	62	6	25
Malmö			
• 21–24 år	65	6	23
• 25–30	67	7	25
Högpris			
• 21–24 år	61	3	19
• 25–30	64	5	23
Medelpris			
• 21–24 år	63	5	18
• 25–30	65	7	22
Lågpris			
• 21–24 år	62	4	18
• 25–30	64	5	21

Detta betyder att åtminstone 80 procent av alla unga vuxna saknade kapital för förvärv av bostadsrätt, om kravet på eget kapital antas vara 20 till 30 procent av köpeskillingen. Om inte unga vuxna kunde erhålla sådant kapital på annat sätt, till exempel från föräldrar, var således i storleksordningen 80 procent av alla unga vuxna utestängda från marknaderna för bostadsrätt och egnahem.

Hushållens förmögenheter och förmögenhetstillväxt starkt beroende av bostadsmarknaden

Ungefär 70 procent av svenskarnas samlade tillgångar återfinns i reala tillgångar – huvudsakligen bostäder. Detta betyder att utvecklingen på fastighetsmarknaden är avgörande för de flesta svenskars förmögenhetsutveckling.

Tabell 15 Andel av hushållens samlade tillgångar som finns i reala tillgångar 2002

	21–24 år	25–30 år	Hela befolkningen
Stockholm	88	88	74
Göteborg	80	82	73
Malmö	73	71	73
Högpris	53	80	73
Medelpris	53	78	72
Lågpris	42	78	69

De yngsta unga vuxnas tillgångar är starkt bundna i reala tillgångar i storstadsregionerna och ganska svagt bundna till reala tillgångar i övriga regioner. Men bland 25–30-åringar är en ovanligt stor del av tillgångarna bundna i reala tillgångar.

Detta betyder att de allra flesta svenskars förmögenhetsutveckling är starkt beroende av utvecklingen på fastighetsmarknaderna och för 25–30-åringar i landets tillväxtregioner är detta beroende än mer uttalat. En huvudförklaring till denna starka koncentration av tillgångsmassan för 25–30-åringar är gruppens mycket begränsade finansiella sparande.

Resultaten visar att en stor majoritet av unga vuxna saknar ett mera substantiellt sparande. Detta betyder att de har stora svårigheter att av egen kraft etablera sig på marknaden för bostadsrätter och egnahem som utgör 50 till 70 procent av alla bostäder. Det betyder också att de stängs ute från deltagande i den förmögenhetsbildning som under många perioder har kännetecknat utvecklingen inom bostadssektorn i landets tillväxtregioner. Hushåll som inte kunnat eller velat delta i denna förmögenhetsbildning har genomsnittligt endast 30 procent så stora tillgångar som hushåll med reala tillgångar huvudsakligen bundna i bostäder.

Skapas ökade möjligheter för fler unga vuxna att förvärva bostadsrätter och egnahem skulle detta betyda både att de får lättare att etablera sig på den reguljära bostadsmarknaden och att de därmed också får möjlighet att delta i den förmögenhetsutveckling som speglar bostadsefterfrågans utveckling på olika regionala bostadsmarknader.

5. DEN REGIONALA UTVECKLINGEN

Unga vuxna har fått svårare att etablera sig på bostadsmarknaden. Samtidigt är det uppenbart att unga vuxnas svårigheter på bostadsmarknaden inte är lika omfattande överallt i Sverige. I landets största städer handlar diskussionen om köer, svartmarknader och höga priser medan det samtidigt runt om i landets avfolkningskommuner pågår en statligt och kommunalt finansierad omvandling av hyresbostäder eftersom alltför många lägenheter står tomma. Det har blivit allt tydligare att tillväxtförutsättningarna i landets olika regioner skiljer sig åt. Ett fåtal större regioner växer medan ett stort antal mindre regioner stagnerar eller fortsätter att krympa.

En avgörande fråga för unga vuxnas boende och möjligheter att etablera sig på bostadsmarknaden är om denna tudelning av Sverige kommer att fortsätta. Fortsätter större regioner att växa och kommer inflyttningen av unga vuxna till dessa regioner att fortsätta? Vilka effekter får en fortsatt geografisk koncentration av tillväxten på bostadsmarknaden? Hur påverkar det unga vuxnas – både inflyttade och de som vuxit upp lokalt – möjligheter att etablera sig på bostadsmarknaden?

Den regionala utvecklingen i Sverige

En grund för att förklara skillnaderna mellan regioner i ekonomisk utveckling är den stora betydelse som den lokala marknadens storlek har kommit att anses ha för förutsättningarna för ekonomisk verksamhet. En större lokal marknad ger företagen större tillväxtförutsättningar och bidrar till en mer konkurrenskraftig och varierad arbetsmarknad för hushållen, vilket i sin tur bidrar till både en ökad inflyttning och följeffekter t.ex. i form av höga huspriser .

Utvecklingen med fortsatt starkare tillväxt för stora regioner får långtgående effekter. Dels förstoras de lokala arbetsmarknaderna och omfattar allt större omland av hushåll, arbetskraft och företag. Dels koncentreras tillväxten mot allt större lokala arbetsmarknader.

Det senare kan översiktligt belysas med nedanstående tabell som visar ett tydligt samband mellan lokala arbetsmarknaders storlek och befolkningstillväxt. Sedan 1990 har de minsta lokala marknaderna krympt med drygt elva procent och de största har expanderat med nästan tolv procent.

Som också framgår verkar brytpunkten för positiv tillväxt ligga i intervallet 100 000 till 500 000 invånare. Mindre marknader har i allmänhet en negativ tillväxt. Detta gäller inte bara i landets norra del, utan i huvuddelen av landet.

**Tabell 16 Lokala arbetsmarknader och befolkningstillväxt
1990-2002**

Befolkning i lokal arbetsmarknad	Antal lokala arbetsmarknader 2002	Befolknings-tillväxt 1990-2002	Sysselsättnings-utveckling 1987-2001
mindre än 10 000	22	-12 %	-24 %
10 000-50 000	46	-7	-17
50 000-100 000	9	-1	-9
100 000-500 000	20	2	-8
större än 500 000	3	12	0

Källa: Bearbetning av SCB-statistik, 1998 års indelning i 100 lokala arbetsmarknader

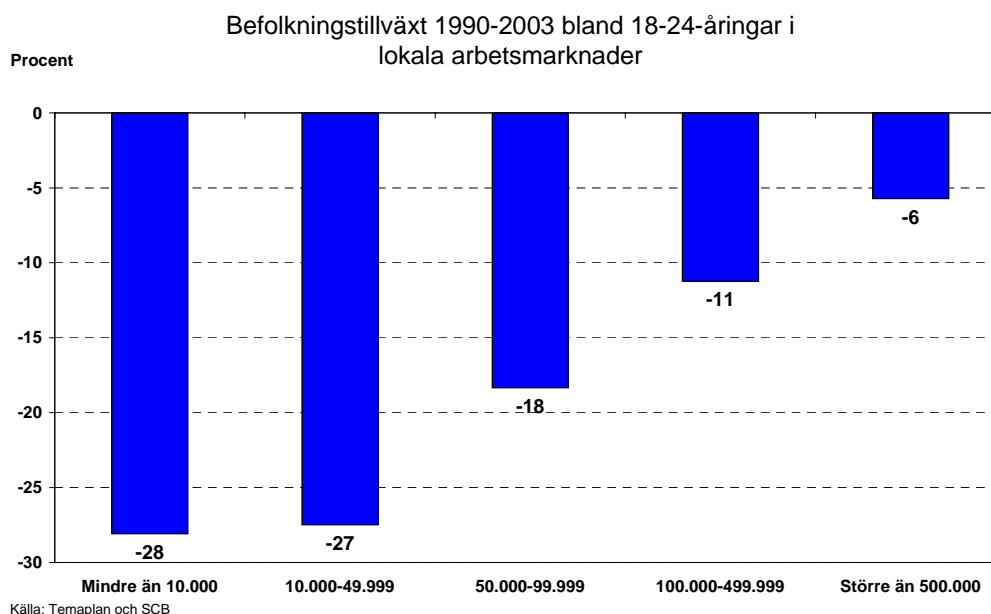
Det finns även ett starkt samband mellan lokala arbetsmarknaders storlek och sysselsättningsutveckling. De minsta marknaderna, med färre än 10 000 invånare, har sedan slutet av åttiotalet förlorat nästan 25 procent av sin totala sysselsättning. Utvecklingen har också varit negativ för lokala marknader med 10 000 till 50 000 invånare. I dessa har den totala sysselsättningen i allmänhet krympt med över 15 procent.

Det är endast de största arbetsmarknaderna som de senaste åren förmått hålla en lika stor total sysselsättning som i slutet av åttiotalet.

Andelen unga vuxna ökar endast i de största regionerna

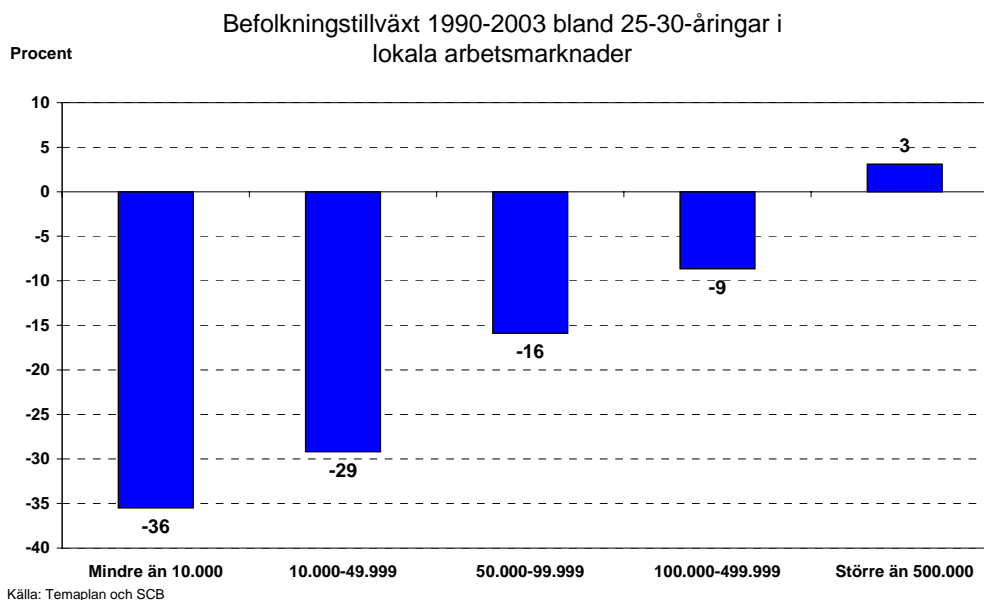
En uppdelning av befolkningen i olika åldersgrupper ger en liknande bild av befolkningsutvecklingen. Antalet personer i åldersgruppen 18-24-åringar har minskat i alla typer av lokala arbetsmarknader – både de största och de minsta. Gruppen födda på 1970-talet är mindre än den som föddes på 1960-talet. Men minskningen är betydligt mindre i de största marknaderna än i de minsta. I de båda minsta grupperna av lokala arbetsmarknader har antalet 18-24-åringar minskat med nästan 30 procent sedan år 1990. Det är en minskning som är hela tre gånger större än minskningen i övriga åldersgrupper.

Figur 12 Befolkningstillväxt 1990-2003 bland 18-24-åringar. Procent



I den äldre gruppen av unga vuxna, de mellan 25-30 år, har antalet personer ökat i de allra största lokala arbetsmarknaderna medan de minskat kraftigt i de övriga. För den minsta gruppen lokala arbetsmarknader är minskningen av 25-30-åringar nästan fyra gånger större än för övriga åldersgrupper.

Figur 13 Befolkningstillväxt 1990-2003 bland 25-30-åringar. Procent



Bilden av befolkningsförändringarna i de olika typerna av lokala arbetsmarknader är således tydlig. Dels har det totala antalet 18-24 åringar

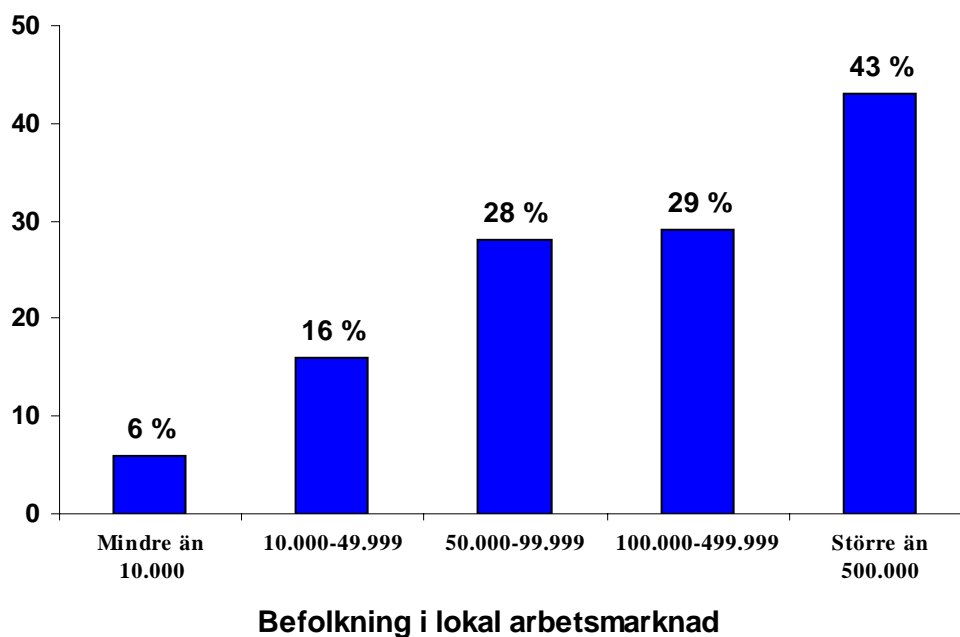
minskat i Sverige och dels har många unga vuxna i större utsträckning än övriga befolkningen valt att flytta från de minsta marknaderna till större marknader med ett bättre utbud av utbildning och en attraktivare arbetsmarknad.

Ekonomisk tillväxt

Ekonomisk tillväxt i olika regioner kan mätas med lönesummans utveckling. Den totala lönesummans tillväxt i en region indikerar den samlade ekonomins tillväxt⁴. Och lönesummans utveckling i olika delar av ekonomin – t ex för industri- och tjänsteföretag – anger olika sektorer tillväxt. Den samlade lönesumman är också grunden i hushållens disponibla inkomster.

Det finns stora skillnader mellan olika regioners långsiktiga ekonomiska tillväxt. Huvuddelen av de systematiska skillnaderna beror på lokala arbetsmarknaders storlek. Detta illustreras i nedanstående figur som anger den totala lönesummans reala tillväxt de senaste femton åren.

Figur 14 Real tillväxt i total lönesumma 1987-2002. Procent (2002 års priser)



I de minsta arbetsmarknaderna – mindre än 10 000 invånare – har under de senaste femton åren den totala reala lönesumman vuxit med endast 6 procent – d v s mindre än ½ procent per år.

Går man upp ett steg i storleksordning visar det sig att tillväxten är nästan tre gånger större – 16 procent. I de medelstora marknaderna – 50 000 till 500 000

⁴ Lönesumman utgör i normalfallet cirka två tredjedelar av bruttoregionprodukten (BRP), som på nationell nivå motsvaras av BNP. Resten av BRP utgörs av företagens bruttovinster, som är svåra att med tillförlitlighet fördela geografiskt.

invånare – är tillväxten nästan dubbelt så stor – knappt 30 procent. I de största regionerna uppgår å andra sidan motsvarande tillväxt till närmare 45 procent.

Sambandet mellan storlek och tillväxt betyder naturligtvis inte att alla regioner i en viss storleksgrupp växer lika mycket eller lite. Det finns en spridning kring ett allmänt samband med storlek.

Det kan finnas flera förklaringar till att en region har låg tillväxt i förhållande till sin storlek. Näringsstrukturen kan vara dåligt anpassad till efterfrågan, föråldrad industristruktur, dåligt fungerande lokal arbetsmarknad, bristande lokal näringspolitik, svaga kluster m m. Det skall samtidigt betonas att ingen av dessa faktorer har ett enskilt större inflytande på den långsiktiga lokala tillväxten än regionstorlek.

Å andra sidan finns det en stor mängd lokala marknader som har en högre tillväxt än vad storleken motiverar och i så måtto ”överpresterar”. På motsvarande sätt som det finns flera förklaringar till att en del regioner har för låg tillväxt finns det flera förklaringar till att en del överpresterar. Den lokala arbetsmarknaden kan fungera särskilt väl, näringsstrukturen kan vara starkt anpassad till efterfrågan, den lokala näringspolitiken kan vara särskilt lyhörd och det kan finnas effektiva kluster. Detta betyder trots allt att lokala arbetsmarknaders tillväxt inte på något ödesbestämt sätt endast beror på storlek och mångfald. Tillväxten kan stimuleras av näringspolitik, lyckosamma kluster och storleken kan på längre sikt påverkas med utbyggnad av infrastrukturen och lägre uppoffringar för pendling. Och som visats talar den långsiktiga utvecklingen för fortsatt regionförstoring.

Bostadsmarknaden

Den regionala utvecklingen påverkar också bostadsmarknaderna genom bland annat prisbildningen på bostäder. Eftersom utbudet av bostäder i praktiskt taget alla lokala bostadsmarknader är givet på både fem och tio års sikt blir priserna på bostäder en direkt återspeglning av hushållens efterfrågan. Detta påverkar i sin tur bostadsbyggandet.

I normalfallet bestäms efterfrågan på bostäder av hushållens förväntningar om framtida värden – nyttor – förenade med att bo och leva i olika delar av landet, lokala marknader, kommuner och platser. Och dessa förväntningar avgörs i hög grad av hushållens föreställningar om de sociala och ekonomiska villkoren av att bo i en viss kommun eller lokal marknad. Det gäller arbetsmarknadens utveckling, villkoren för pendling, framtida inkomstvillkor, mångfalden i tillgången på kommersiell och offentlig service, utbildning och kultur m fl lokala förhållanden.

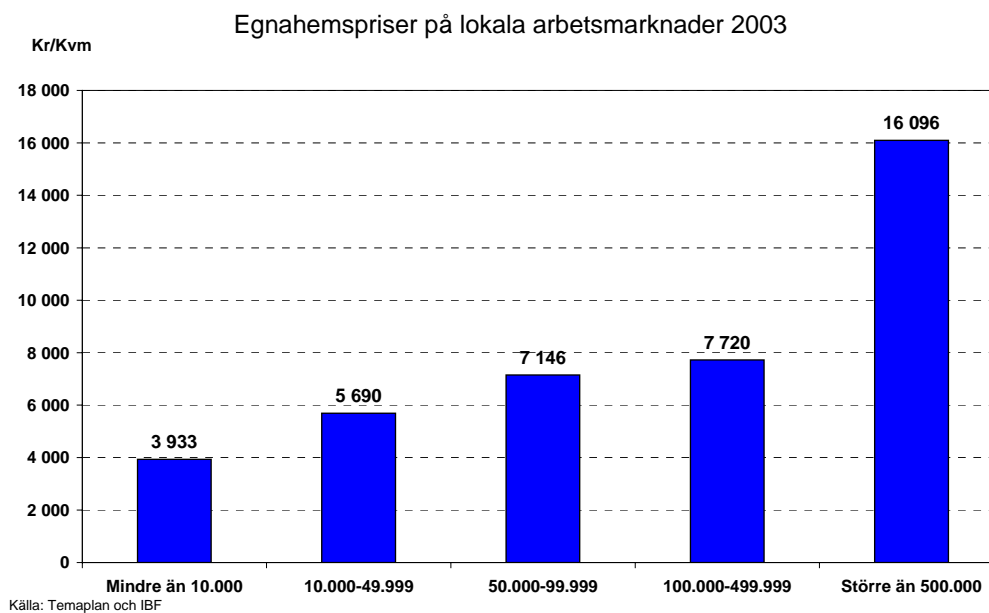
I hushållens sammansatta bedömningar ingår också överväganden om olika risker i den lokala bostads- och arbetsmarknadens utveckling. Det kan gälla den allmänna tillväxten och stabiliteten i den lokala ekonomins utveckling, delar av arbetsmarknadens utveckling och naturligtvis ekonomiska risker förenad med att låna och använda besparingar för att bo och behålla en bostad.

Tillsammans talar hushållens efterfrågan för att prisbildningen på bostäder blir starkt beroende av den regionala utvecklingen. I lokala marknader med svag eller negativ tillväxt, höga risker, en starkt begränsad lokal mångfald i tillgången på arbete och service blir efterfrågan på bostäder och åtföljande priser låga. Och som visats gäller detta i allmänhet små lokala arbets- och bostadsmarknader. Medan större och stora lokala marknader som regel präglas av högre och mer tillförlitlig tillväxt, en flerfald större mångfald i tillgången på arbete, service, utbildning och kultur. Och av detta följer också en högre och mer intensiv bostadsefterfrågan.

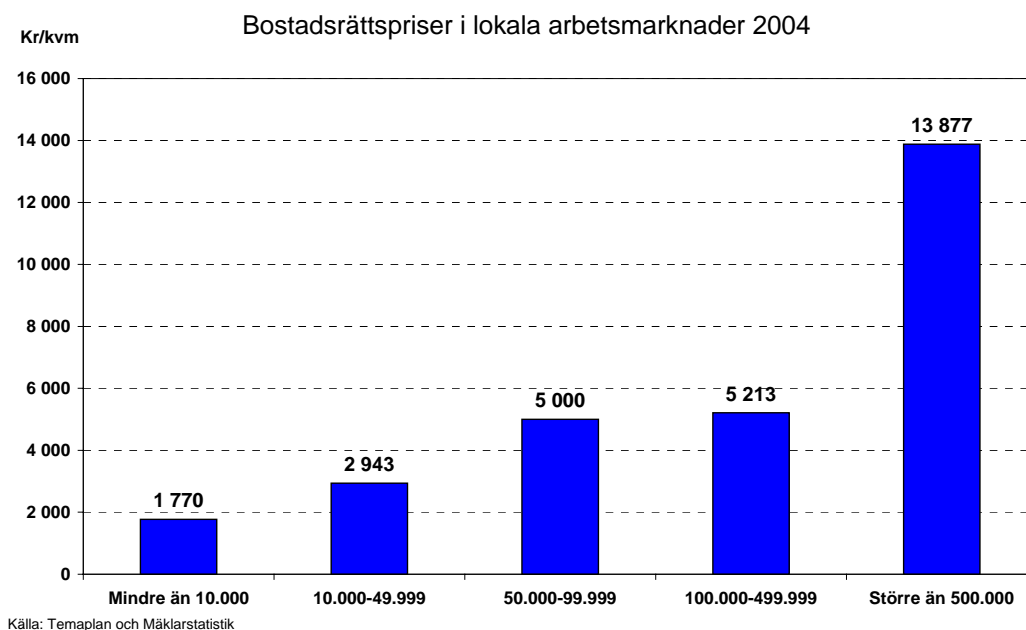
Detta talar alltså för ett starkt samband mellan å ena sidan efterfrågan och priser på bostäder och å andra sidan lokala arbets- och bostadsmarknaders storlek. Detta samband kan tydligast illustreras med priserna på marknaderna för egna hem.

I följande diagram illustreras medelpriserna för de marknadsprissatta upplåtelseformerna egna hem och bostadsrätter för 2004. Som tidigare har de lokala marknaderna grupperats i fem storleksklasser.

Figur 15 Egnahemspriser genomsnitt i lokala arbetsmarknader år 2004



Figur 16 Bostadsrättspriser genomsnitt i lokala arbetsmarknader år 2004



Som framgår finns ett mycket tydligt storlekssamband. I de två minsta storleksgrupperna som präglas av minskande befolkning och sysselsättning, svag inkomstutveckling, relativt hög risk, bristande mångfald och stort beroende av socialförsäkringssystemen motsvarar den allmänna prisnivån för småhus inte mer än knappt 3 000 till 4 000 kronor per kvm.

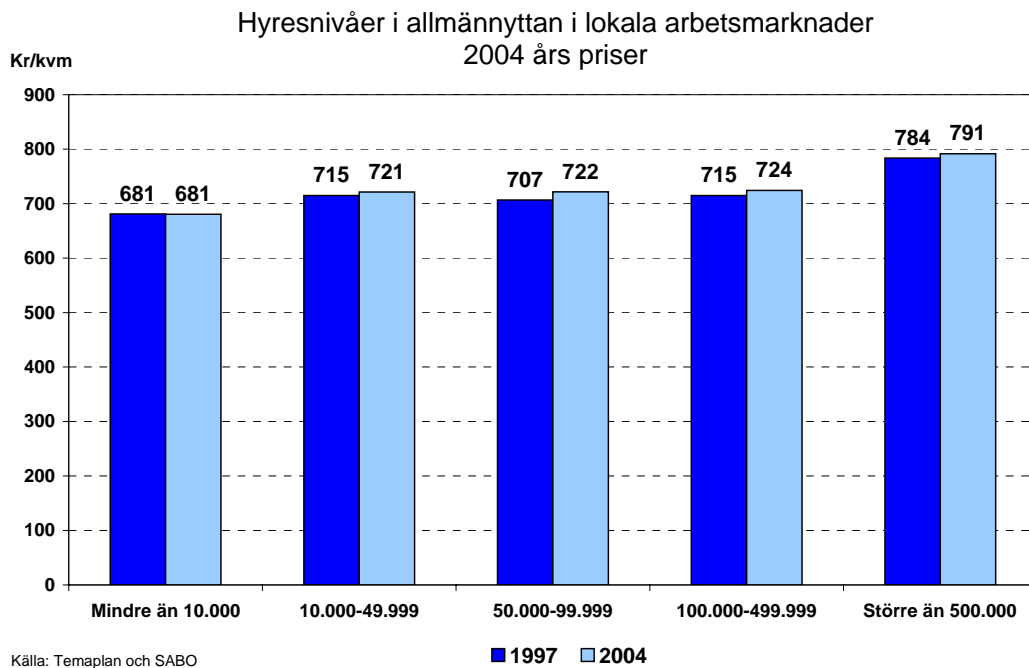
I de största lokala marknaderna är den allmänna prisnivån och efterfrågan tre till fyra gånger högre. Även i de medelstora marknaderna – 50 000 till 500 000 invånare – är den allmänna efterfrågan låg – i ekonomiska värden motsvarar den endast 50 procent av efterfrågan i de största marknaderna.

Den ekonomiska geografin, som starkt präglar det svenska samhällets utveckling, ger en bild av bostadsefterfrågan. De låga priserna i de minsta marknaderna förklaras av att hushållen i dessa marknader i allmänhet förväntar sig att efterfrågan på bostäder kommer att falla på längre sikt. I de medelstora marknaderna är priserna för egna hem uttryck för en mer långsiktigt stabil efterfrågan.

De stora skillnaderna i bostadspriser och boendekostnader verkar också som en motkraft mot de största regionernas tillväxt.

Studerar man priserna för hyresrätter får man en delvis annan bild. Hyran för hyresrätter bestäms i förhandlingar mellan parterna på bostadsmarknaden och hyresutvecklingen baseras normalt på kostnadsutvecklingen i de allmännyttiga bostadsföretagen. Det betyder att det inte finns någon direkt koppling mellan hyresnivån och efterfrågan på samma sätt som gäller för egna hem och bostadsrätter. Skillnader i hyresnivåer mellan olika lokala arbetsmarknader framgår av följande diagram.

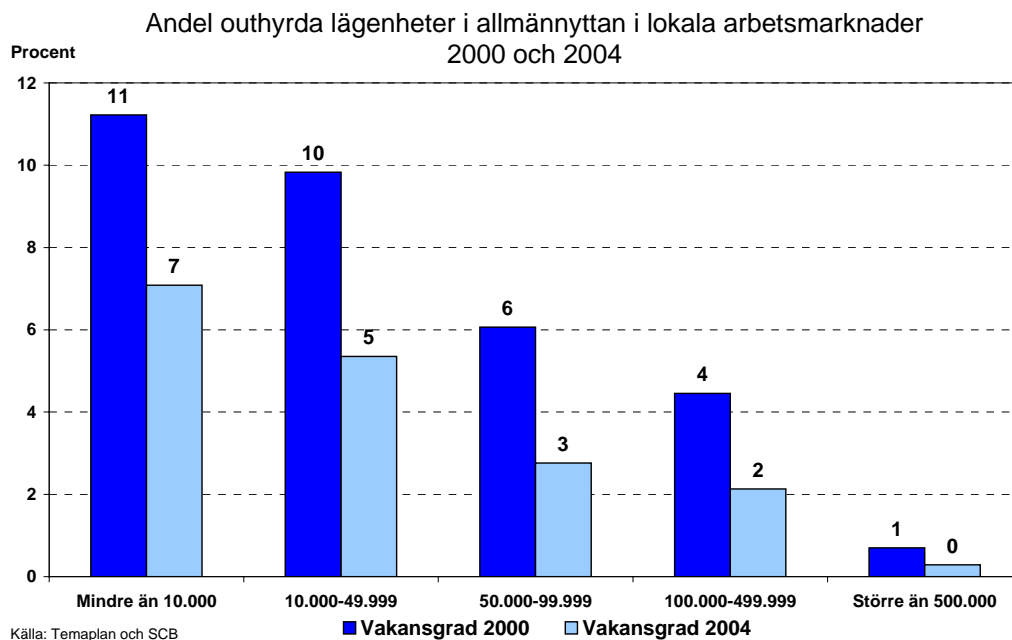
Figur 17 Hyresnivå i allmännyttan i lokala arbetsmarknader år 2004



Som framgår av diagrammet är det inte särskilt mycket dyrare att bo med hyresrätt i de största lokala arbetsmarknaderna än i de minsta. Skillnaden i genomsnittshyra mellan de allra minsta marknaderna och de största är ca 16 procent. Motsvarande skillnad för boendekostnaden i småhus är väsentligt högre.

Eftersom hyressättningen inte reagerar fullt ut på förändringar av efterfrågan kan hyrorna inte användas som indikator på hur den regionala utvecklingen påverkar hyresrättsmarknaden. En bättre indikator är istället statistik över andelen tomma lägenheter. På marknader med svag efterfrågan blir vakanserna högre. I diagrammet nedan redovisas andelen tomma lägenheter i allmännyttans bestånd år 2000 och 2003.

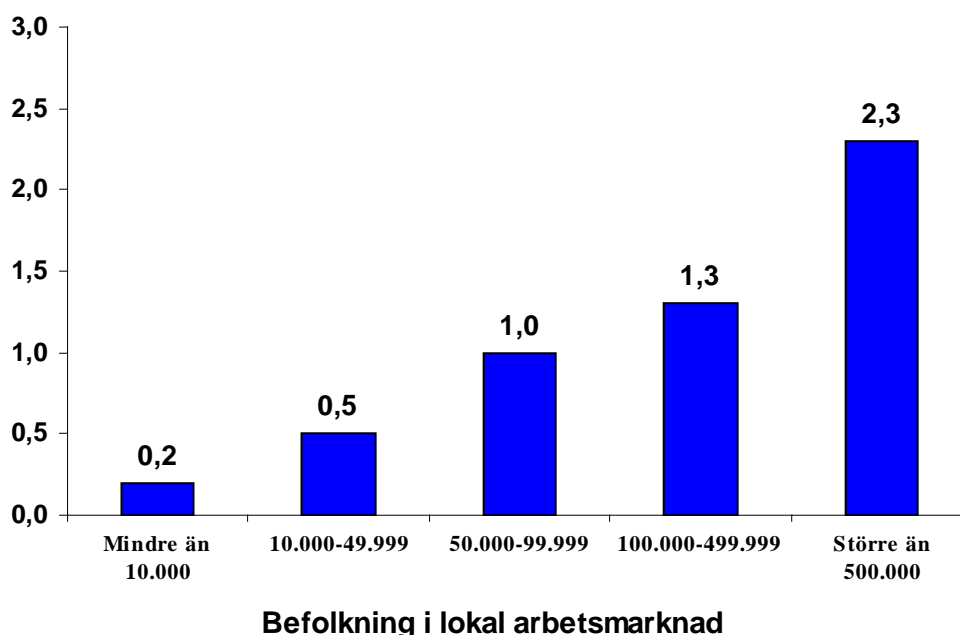
Figur 18 Andel outhyrda lägenheter i det allmännyttiga bostadsbeståndet i lokala arbetsmarknader år 2000 och 2004



Som framgår finns ett tydligt storlekssamband. I samtliga marknader har vakanserna sjunkit betydligt sedan år 2000. I de största marknaderna finns i praktiken nästan inga tomma hyreslägenheter medan vakansgraden i de minsta uppgår till i genomsnitt 7 procent. I små marknader är möjligheterna därför större att direkt kunna erhålla ett hyreskontrakt– också för unga vuxna. I de största marknaderna är man istället hänvisad till kötid eller personliga kontakter med fastighetsägare.

Nedanstående diagram, som illustrerar bostadsbyggandets fördelning de senaste fem åren, visar att har anpassat sig till olika regionala utvecklingsvillkor.

Figur 19 Antal färdigställda bostäder per 1 000 invånare
(Genomsnitt för femårsperioden 1998–2002)



I de minsta marknaderna finns det i praktiken ingen marknad för nyproduktion av bostäder. I de näst minsta marknaderna – 10 000–50 000 invånare – där medelpriserna för befintliga egna hem är 4 000 kronor per kvadratmeter är också marknaden för nyproduktion mycket svag.

Unga vuxna flyttar till tillväxtregioner

Den regionala utvecklingen innebär sannolikt att de största regionerna i Sverige kommer att fortsätta att växa. Stora marknaders skalfördelar attraherar både företag och hushåll. En stor andel av de hushåll som väljer att etablera sig på bostadsmarknaden i dessa regioner kommer att vara hushåll bestående av unga vuxna eftersom den geografiska rörligheten bland yngre är betydligt större än bland äldre. Om möjligheterna för unga vuxna att etablera sig på större regioners bostadsmarknader försämras uppstår en motkraft till fortsatt tillväxt.

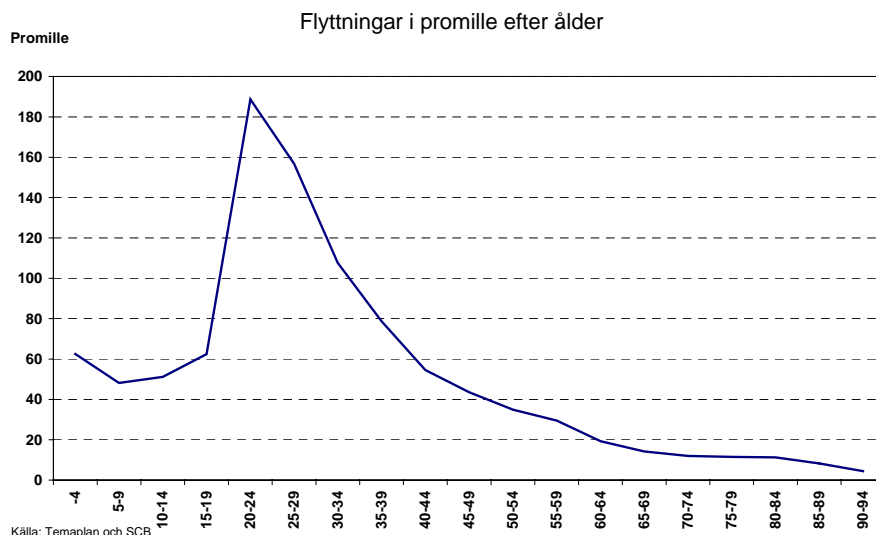
Rörlighet och boendetider är starkt åldersbetingade. Unga människors benägenhet att flytta är mycket större än äldres. Unga hushålls rörlighet utgör därför en stor andel av alla flyttningar. Detta gäller både för inomregionala flyttningar och för flyttningar mellan olika regioner i Sverige. Ungefär 70 procent av alla flyttningar sker inom kommunernas gränser. Det är därför framförallt den inomkommunala flyttningen som påverkar befolkningens sammansättning och skapar bostadsmiljöer. Den inomkommunala flyttningen drivs främst av hushållens vilja och förmåga att anpassa sin bostadsefterfrågan till nya eller förändrade villkor som exempelvis familjestorlek, inkomster mm.

Den mer långväga flyttningen uppgår till knappt 30 procent av alla flyttningar i landet. Denna flyttning drivs framförallt av arbetsmarknadens villkor och förändringar av arbetsmarknaden i olika regioner och kommuner. Det är alltså den

långväga flyttningen som påverkar starkast av skilda förutsättningar i regional utveckling.

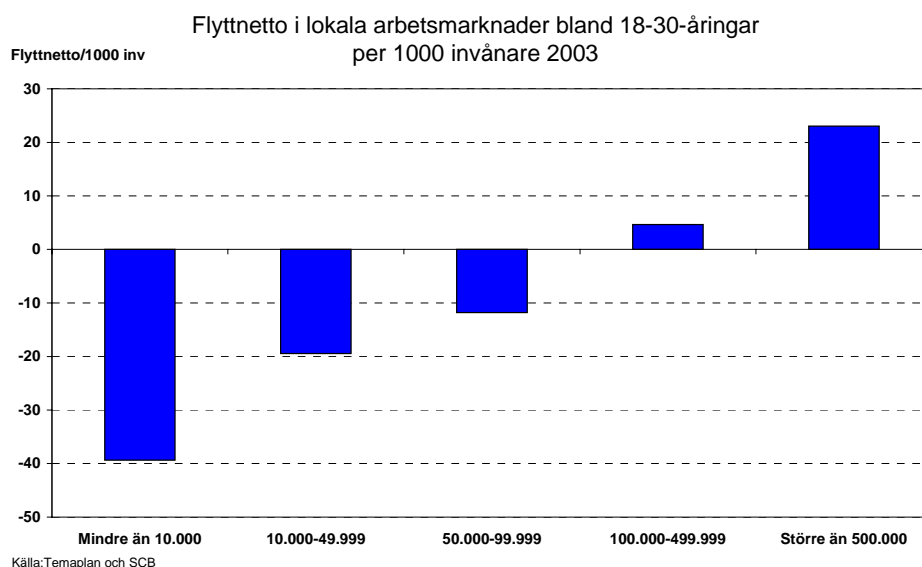
I diagrammet redovisas samband mellan flyttfrekvenser och ålder.

Figur 20 Flyttningar efter ålder. Promille



Av diagrammet framgår att flyttningarna är mest frekventa bland de unga vuxna i åldern 20 till 29 år då de flyttar för att studera eller etablera sig på arbets- och bostadsmarknaderna. Därefter avtar flyttfrekvensen successivt ju äldre man blir. Vart flyttar då de unga vuxna vid långväga flyttning? I diagrammet redovisas sambandet mellan lokala arbetsmarknaders storlek och flyttfrekvenser.

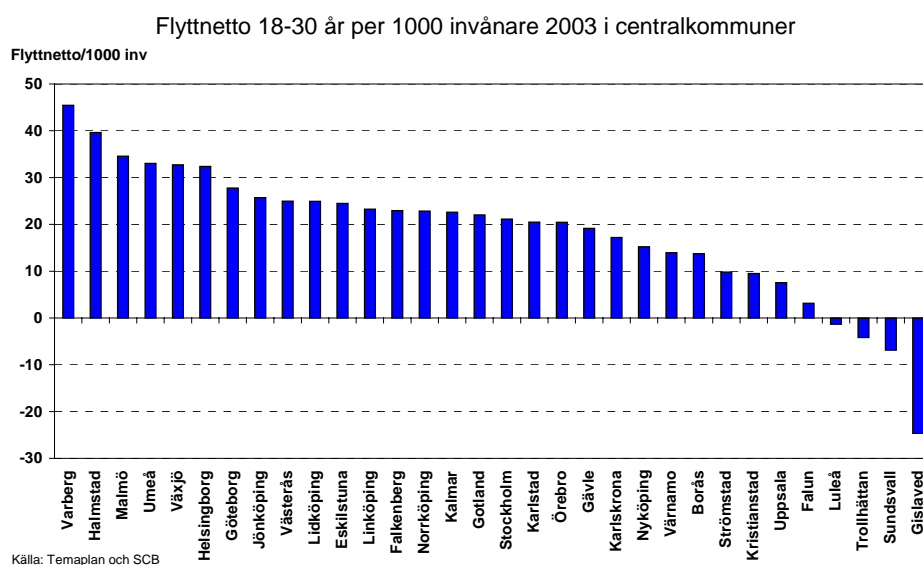
Figur 21 Flyttnetto per tusen invånare i lokala arbetsmarknader bland 18-30 åringar.



Som framgår av diagrammet finns ett tydligt samband mellan regionstorlek och flyttnetto. Ju större en lokal arbetsmarknad är desto större är flyttnettet. Det är emellertid endast marknaderna med mer än ca 100 000 invånare som redovisar ett positivt flyttnetto bland 18-30 åringar. I övriga marknader är flyttnettet negativt. Unga vuxna vill alltså flytta till stora tillväxtregioner. Det betyder inte att det inte finns kommuner med positiva flyttnetton också i mindre lokala arbetsmarknader. Det samlade flyttnettet i en lokal arbetsmarknad kan vara negativt trots att flyttnettet för centralkommunen är positivt.

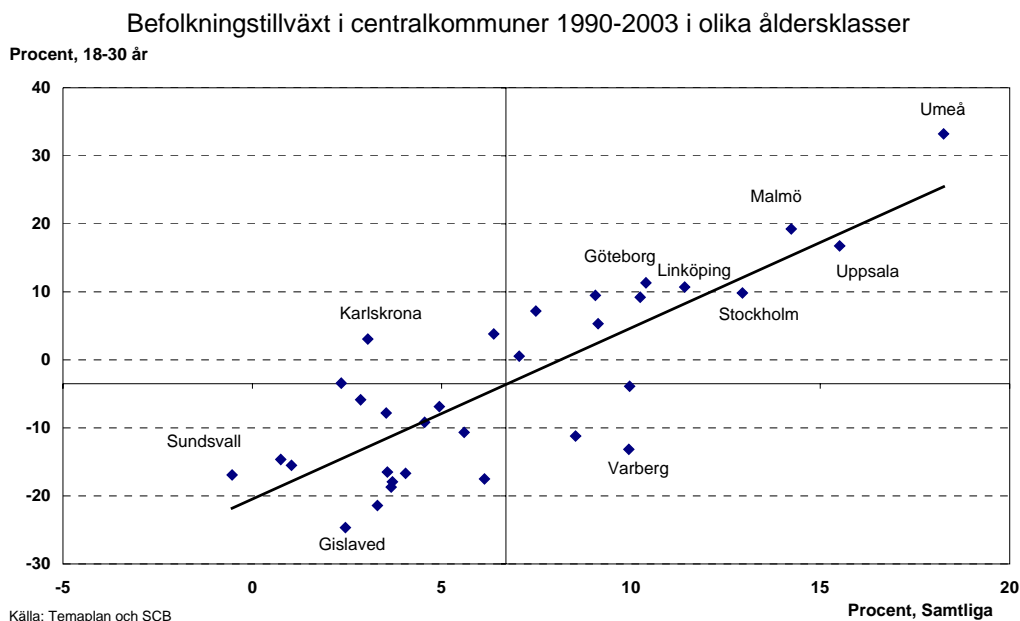
I följande diagram redovisas flyttnetton för centralkommunerna i samtliga regioner med en total befolkningstillväxt sedan år 1990.

Figur 22 Flyttnetto per tusen invånare för respektive lokal arbetsmarknad bland 18-30 åringar.



Unga vuxnas möjligheter att konkurrera om etablering på den reguljära bostadsmarknaden påverkas av om också andra grupper växer i antal. Om både den yngre och äldre befolkningen samtidigt växer i en region ökar konkurrensen om regionens bostäder och möjligheterna för unga vuxna att etablera sig påverkas. Frågan är därför hur befolkningsutvecklingen sett ut sedan år 1990-2003? Ökar både den yngre och äldre delen av befolkningen i tillväxtregionerna?

Figur 23 Befolkningstillväxt uppdelat på 18-30 åringar respektive hela befolkningen i lokala arbetsmarknadsregionens centralkommun. Procent



En analys visar att i flera centralkommuner i tillväxtregioner har både antalet unga vuxna och antalet personer i andra åldrar vuxit. I dessa regioner har konkurrensen om regionens bostäder ökat, det gäller bland annat Stockholm, Göteborg, Malmö, Uppsala och Umeå. Men det finns också exempel på kommuner där både antalet yngre och äldre sjunkit under perioden, som i exempelvis Sundsvall. I dessa kommuner har möjligheterna att etablera sig på bostadsmarknaden ökat under perioden.

Sammanfattning av effekter av den regionala utvecklingen

Den samlade bilden av den regionala utvecklingen i Sverige visar således

- att skalfördelar i företagen har ett mycket kraftigt inflytande på lokalisering och tillväxt.
- att lokala marknadens tillväxt med ett starkt och systematiskt samband beror på marknadernas storlek. Små lokala marknader växer långsamt och stora växer snabbare.
- att framtiden talar för att betydelsen av stora lokala hemmamarknader växer
- att den ekonomiska tillväxten i form av lönesumman växer snabbast i de största tillväxtmarknaderna
- att unga vuxna i stor utsträckning flyttar till de största tillväxtregionerna för att studera samt etablera sig på en mer attraktiv arbetsmarknad

- att konkurrensen om det befintliga bostadsutbudet hårdnar när befolkningen i alla åldrar ökar i en lokal arbetsmarknad och i dessa marknaders centralkommuner
- att bostadspriser och bostadsbyggande samvarierar med den regionala tillväxt – de största marknaderna har de högsta priserna och byggandet medan de minsta marknaderna har låga bostadspriser och ett mycket lågt bostadsbyggande.
- att landets ekonomiska tillväxt kan få en högre ökningstakt om fler unga vuxna ges möjlighet att etablera sig på tillväxtregionernas arbets- och bostadsmarknader
- att utvecklingen mot större och tätare storstadsregioner fortsätter – inom en snar framtid bör sannolikt mer än hälften av landets befolkning i storstadsregionerna.

Den övergripande slutsatsen av denna genomgång av effekterna av den nya ekonomiska geografin och ungdomars flyttmönster är att koncentrationen till de största tillväxtregionerna ökar och konkurrensen om befintliga bostäder hårdnar. Om fem år beräknas hälften av Sveriges totala befolkning bo i de tre storstadsregionerna. Det betyder sannolikt att unga vuxnas möjligheter att etablera sig på den reguljära bostadsmarknaden fortsätter att minska på dessa marknader. Med en betydligt högre ekonomisk tillväxt i storstadsregionerna än i övriga landet innebär det dessutom – förutom välfärdsförluster för enskilda hushåll – att den ekonomiska tillväxten i bromsas.

6. BOSTADSMARKNAD OCH BOSTADSBYGGANDE

Unga vuxna har fått svårare att etablera sig på bostadsmarknaden. För att analysera vilka hinder som finns för unga vuxna att etablera sig beskrivs här ett antal frågeställningar kring bostadsmarknadernas funktion och förutsättningarna för nyproduktion av bostäder.

För alla grupper i samhället begränsas möjligheten att erhålla en ny bostad av hur många bostäder som totalt omsätts varje år på bostadsmarknaden. Detta antal utgörs av summan av nyproducerade bostäder samt överlåtelser och byten av befintliga småhus, bostads- och hyresrätter. Den totala omsättningen är alltså en funktion av hur stor rörligheten är på marknaden för befintliga bostäder och nyproduktionens omfattning.

Totalt finns i Sverige drygt 2 miljoner bostäder i flerfamiljshus. Av dessa utgörs drygt 650 000 av bostadsrätter och 1 400 000 av hyresrätter. Omsättningen i beståndet är årligen ca 10 till 15 procent. Det betyder att cirka 250 000 hushåll etablerar sig i en befintlig bostad i ett flerfamiljshus varje år. Till denna summa skall läggas nyproduktionen som varje år ökar den befintliga stocken av bostäder. Under de senaste åren har nyproduktionen av bostäder i flerfamiljshus varit knappt 15 000 bostäder per år. Utbudet på den totala bostadsmarknaden för flerfamiljshus uppgår därmed ca 265 000 reguljära bostäder per år.

För den andel av de 250 000 befintliga bostäderna som ligger i de större tillväxtregionerna krävs normalt att hushållen antingen har ett kapital i form av finansiella tillgångar eller kapital bundet i den tidigare bostaden för att möjliggöra förvärv av en bostadsrätt. För de hyreslägenheter som omsätts genom byte krävs att man redan har tillgång till ett hyreskontrakt eller en ägande- eller bostadsrätt med tillhörande bytesvärde.

I de största tillväxtmarknaderna är som tidigare visats andelen lediga lägenheter för uthyrning på den reguljära förstahandsmarknaden väldigt låg. Och i den mån det finns lediga äldre hyresrätter är dessa minst lika attraktiva för andra grupper på bostadsmarknaden. De begagnade mindre hyresrätternas attraktivitet för alla grupper på bostadsmarknaden kan förklaras med att de ofta uppfattas ha samma kvalitet som nyproducerade ettor, har centrala lägen och att de normalt är 30 till 50 procent billigare än nyproduktionen. I Stockholm bebos den stora majoriteten av alla ettor med hyresrätt av hushåll som är äldre än 30 år.

Förutom att unga vuxna har låga inkomster saknar de som kommer från en annan region, bor hos föräldrar, i studentbostäder eller bor i andra hand en bostad med bytesvärden. I den mån mindre hyresrätter omsätts har därför unga vuxna svårt att konkurrera med andra grupper på bostadsmarknaden.

För de ca 15 000 bostäder som nyproduceras i hela landet varje år gäller också i stor utsträckning krav på egen kapitalinsats och förhållandevis höga inkomster.

Huvuddelen av nyproduktionen, ca 60 till 70 procent, utgörs av bostadsrätter med krav på förhållandevis höga insatser av eget kapital.

Produktionen av vanliga hyresrätter uppgår årligen till ca 3 000 till 4 000 lägenheter. Av dessa var år 2003 knappt 700 reguljära 1 r o k och 1 150 2 r o k.

Av siffrorna framgår att volymerna av små nyproducerade hyresrätter i det närmaste är försumbara om de jämförs med de ca 100 000 nya unga vuxna som varje år skall etablera sig på den reguljära bostadsmarknaden eller med det totala antalet omsatta bostäder per år. Nyproduktionen av mindre hyresrätter kan också vara attraktiv för andra grupper på bostadsmarknaden, exempelvis etablerade hushåll med kötid hos de företag som står för nyproduktionen.

En slutsats är att nyproduktionen under de senaste åren har haft en högst marginell *direkt* effekt på unga vuxnas möjligheter att etablera sig i hyresrätt.

En annan slutsats är att rörligheten i det befintliga beståndet, särskilt när det gäller befintliga, billiga hyresrätter, är en viktig faktor när det gäller unga vuxnas möjligheter att etablera sig på den reguljära bostadsmarknaden. Rörligheten bland befintliga hyreslägenheter påverkas bland annat av hyressättningssystemets funktion och förhållandet mellan hyra och faktisk betalningsvilja. Frågor som gäller utveckling av hyressättningssystemet behandlas emellertid i andra utredningar, och ligger utanför ramarna för detta uppdrag.

Vilken roll kan då nyproduktionen spela för unga vuxnas möjligheter att etablera sig på bostadsmarknaderna?

Nyproduktionen av hyresbostäder förhållandevis liten

Bostadsbyggandet har ökat under de senaste åren, men under större delen av 90-talet låg byggandet på låga nivåer. Sedan mitten av nittiotalet har bostadsbyggandet koncentrerats till storstadsregionerna, men har ändå inte i de största regionerna hållit jämna steg med befolkningstillväxten. En analys av befolkningstillväxt i relation till nyproduktion visar att den låga bostadsproduktionen under senare år knappast medfört en generellt ökad bostadsbrist. I elva av landets regioner fanns en viss bostadsproduktion samtidigt som befolkningen krympte. I ytterligare sju regioner motsvarade bostadsproduktionen minst en bostad per ny invånare.

Tabell 17 Antal nytillkomna invånare per producerad bostad i olika regioner under 1996-2001

Lokal arbetsmarknad	Befolkningsökning/nyproduktion av bostäder 1996-2001.
Stockholm	3,9
Uppsala	3,2
Göteborg	3,0
Malmö	3,0
Umeå	0,3
Halmstad	1,0
Helsingborg	1,0
Jönköping	1,3
Linköping	-0,3
Örebro	0,8
Karlstad	-0,2
Västerås	1,1
Nyköping-Oxelösund	0,9
Växjö	-0,6
Karlskrona	-0,4
Kalmar	-1,3
Gotland	-1,4
Trollhättan	-1,2
Borås	-1,3
Kristianstad	-1,4
Gislaved	-0,1
Falun-Borlänge	-8,4
Totalt	0,9

Källa:SCB

Det är endast i storstadsregionerna och Uppsalaregionen som befolkningen vuxit snabbare än bostadsbeståndet. I dessa regioner var befolkningstillskottet tre till fyra gånger större än produktionen av bostäder.

Den samlade bilden av bostadsbyggandet och befolkningstillväxten i landets tillväxtregioner under 1996 till 2001 blir således att bostadsbyggandet varit mer omfattande än vad som direkt motiverats av befolkningstillväxten i alla regioner utom i storstadsregionerna och Uppsalaregionen. I dessa regioner motsvarade bostadsbyggandet inte befolkningstillväxten.

Ser man på balansen mellan antalet bostäder och befolkningens storlek kan man således hävda att bostadsbristen minskade i alla tillväxtregioner utom i storstadsregionerna och Uppsalaregionen under perioden 1996-2001.

Produktionen av bostäder totalt sett har mer än väl motsvarat tillväxten i befolkning förutom i Stockholms- Göteborgs-, Malmö- och Uppsalaregionerna. I övriga Sverige är det inte för låga nyproduktionsvolymmer som i huvudsak kan förklara unga vuxnas uppskjutna etablering på den reguljära bostadsmarknaden. I dessa fall handlar det snarare om att unga vuxna generellt

fått en försvagad position på bostadsmarknaden genom ökade inkomstskillnader gentemot den vuxna befolkningen.

Nyproduktionen kostar mer

Trots de senaste årens ökande nyproduktion ligger bostadsbyggandet på en lägre nivå än i början av 1990-talet. Mest har produktionen av hyresrätter fallit. Samtidigt har nyproducerade bostäder blivit dyrare under den senaste tioårsperioden. Det finns flera förklaringar. Förutom att staten minskat sina nettoutgifter för boendet är de viktigaste förklaringarna till den dyrare nyproduktionen produktionskostnadsutvecklingen och förändrade finansieringsvillkor för bostadsbyggande.

Möjligheterna att på kortare sikt kraftigt sänka de genomsnittliga nyproduktionskostnaderna framstår vid en samlad bedömning som begränsade.

Förutom en kraftig utveckling av de totala produktionskostnaderna har hyresbehovet för nyproducerade hyresrätter påverkats av ändrade finansieringsförutsättningar. Stigande produktionskostnader och förändrade finansieringsvillkor kan avläsas i stigande hyror i nyproduktionen. Den genomsnittliga hyresnivån för alla typer av hyresbostäder och storlekar i nyproducerade hyresrätter var enligt SCB år 2003 i Stockholmsregionen ca 1 500 kr per kvm, i Göteborgsregionen ca 1 300 kr per kvm och i Malmöregionen ca 1 100 kr per kvm. För en bostad om ca 40 kvm betyder det i Stockholm en hyra om ca 5 000 kr per månad, i Göteborg ca 4 300 kr och i Malmö ca 3 700 kr.

Små lägenheter har normalt ett högre kvadratmeterpris än vad som redovisas i statistiken enligt ovan som baseras på samtliga lägenhetsstorlekar.

Med nuvarande produktionskostnader får unga vuxna svårt att efterfråga nyproducerade hyresrätter. Nyproduktionen av hyresrätter kommer framförallt att efterfrågas av hushåll med högre inkomster än unga vuxna, och som samtidigt inte förmår tillgodogöra sig utbudet av befintliga, begagnade, hyresbostäder.

Några viktiga observationer är alltså att volymerna av nyproducerade hyresrätter för den reguljära bostadsmarknaden är begränsade, samt att nyproducerade hyresrätter ofta medför boendekostnader som överstiger unga vuxnas betalningsförmåga och som väsentligt överstiger kostnaderna i det begagnade beståndet.

Flyttkedjor ger ändå unga bostad

Trots att nyproduktionen i första hand efterfrågas av hushåll med högre inkomster gynnas bostadsförsörjningen till unga vuxna ändå genom de flyttkedjor som bildas vid inflyttning till nyproducerade bostäder.⁵

⁵ Se exempelvis Omflyttning på den svenska bostadsmarknaden – en studie av vakanskedjemodeller, Magnusson, L, Uppsala 1994

Studier av flyttkedjor som genererats av nyproducerade bostadsrätter och hyresrätter i Stockholmsregionen har bland annat visat att nyproduktionen bidrar både direkt och indirekt till unga hushålls etablering på bostadsmarknaden. För vart fjärde hushåll som flyttade till en nyproducerad bostad innebar flytten samtidigt etablering på regionens reguljära bostadsmarknad – hälften av dessa bodde tidigare i en studentbostad, inneboende eller hade andrahandskontrakt. Och bland inflyttare i successionsbostäder utgjorde debutanterna cirka 40 procent. Totalt medförde varje nyproducerad bostad att drygt ett hushåll kunde debutera på regionens reguljära bostadsmarknad. Generellt sett gäller även att större och dyrare nybyggda lägenheter ger upphov till längre flyttkedjor, och att fler hushåll ges möjlighet att anpassa och förbättra sin boendesituation.

Problemet är att nyproduktionsvolymerna – förutom att kostnaden är betydligt högre än i det begagnade beståndet – är väsentligt lägre än vad som krävs för att ge en stor andel unga vuxna ett eget reguljärt boende. Produktionen av hyresrätter är dessutom förhållandevis låg. I Stockholmsregionen – där etableringsgraden fallit kraftigast bland unga vuxna under 1990-talet – saknar enligt analys av BHU-data 60 procent av de unga vuxna ett eget reguljärt boende. I samma region bor totalt ca 250 000 unga vuxna. Det betyder att ungefär 150 000 unga vuxna saknar reguljärt boende. Med nuvarande och prognostiserade nyproduktionsvolymerna om ca 8 000 - 12 000 nya bostäder per år i regionen, blir det tämligen uppenbart att nyproduktionen knappast ensam kan lösa unga vuxnas problem med etablering på den reguljära bostadsmarknaden, trots att flyttkedjorna skapar vakanser bland successionsbostäderna.

Om en väsentligen större andel unga vuxna skall ges möjligheter att etablera sig på den reguljära marknaden innebär det att åtgärder måste vidtas för att möjliggöra etablering bland befintliga bostäder, där det totala årliga utbudet som tidigare visats är mångdubbelt större än nyproduktionen.

7. INSTRUMENT I ANDRA LÄNDER

I detta avsnitt ges en kort sammanfattning av erfarenheter av andra länders åtgärder för att underlätta för svaga grupper att etablera sig på bostadsmarknaden. De institutionella skillnaderna länder emellan är förhållandevis stora, särskilt när det gäller hyresmarknaderna. I många länder återfinns åtgärder riktade mot hyresmarknaden i olika former av "social housing", vilket inte är särskilt relevant ur ett svenskt perspektiv. Av detta skäl koncentreras beskrivningen i detta avsnitt huvudsakligen till metoder och åtgärder som vidtagits för att underlätta för hushåll att etablera sig med äganderätt.

Allmänt om instrument på bostadsmarknaden

Det mest slående vid studier av bostadspolitik i olika länder är den mängd bostadspolitiska instrument som finns av olika slag. Donner (2000) gör den mest ambitiösa genomgången av bostadspolitiken i dåvarande 15 EU-länder. Han sorterar de bostadspolitiska instrument som funnits 1945-2000 under 6 huvudrubriker och 25 underrubriker. Inom den ramen räknar han upp ca 170 olika instrument. Många direkt lika varandra medan andra är mer exotiska.

I de dåvarande 15 EU-länderna utnyttjas de bostadspolitiska instrumenten i olika kombinationer och med olika ambitioner och mål. Tydligt framgår också av Donner att det är svårt att direkt hänföra en viss effekt på bostadsmarknaden till ett visst instrument. Slutsatsen är att varje instrument finns inom en institutionell ram tillsammans med andra instrument och inom en kultur och organisatorisk miljö som varierar från land till land och från tid till annan. Detta gör att de direkta effekterna av ett enskilt litet instrument är svåra att bryta ut.

En annan initial observation/slutsats är att en effektiv styrning av efterfrågan till vanligtvis kräver flera samordnade instrument/åtgärder, till exempel genom att instrument som berör beskattning, finansiering, subventioner, regelsystem m.m. samordnas. I allmänna termer skulle en förbättring av unga vuxnas etablering på bostadsmarknaderna uppnås mest effektivt inom ramen för en bredare politisk strategi.

Olika instrument måste ses i sin tid och i sin speciella miljö. Mycket av det som skrevs om finansiella instrument under 1970- och 1980-talen är starkt färgat av den höga inflationen. Förekomsten av inflation med åtföljande starka omfördelning av de reala amorteringarna över tiden skapade generella entréhinder för de som ville in på ägarmarknaden. Att spara till en kontantinsats i likvida medel (bank etc.) gav dålig utdelning när inflationen åt upp kapitalet. Samtidigt gav den snabba reala amorteringen på lån stora initiala problem att klara de löpande betalningarna. Dessa speciella problem skapade en stor mängd innovativa finansiella instrument.

En viktig aspekt vid historiska studier av bostadspolitiska instrument är att den generella bostadspolitiken är på kraftig reträtt i de flesta länder. Prioritet har lagts på neutrala skattesystem samt fungerande kredit- och kapitalmarknader.

Det innebär att vissa former av åtgärder som var vanliga för 20 år sedan idag kan uppfattas som störande på en väl fungerande marknad.

Typer av instrument

Instrument kan klassificeras på olika sätt. Lind och Atterhög (2003) presenterar en uppdelning som utgår från om instrumenten avser perioden före köpet, själva köpet eller perioden efter köpet.

Perioden före köpet

Under denna rubrik sorteras främst olika sparformer med exempel från främst Canada, Tyskland och Frankrike. Ett genomgående tema är att ett fortlöpande – och skattegynnade – sparande ska ge möjligheter att skapa en kontantinsats och möjlighet att komma i åtnjutande av lån. Dessa lån kan vara lågförräntade, d v s bygga på inlåning med särskilda villkor. Mest omtalat i detta sammanhang är Bausparkassen i Tyskland. Man bör då ha i åtanke att de tyska bankerna generellt har en konservativ utlåningspolitik, dvs de kräver goda säkerheter, konservativa värderingar av belånade objekt och en relativt hög kontantinsats.

I Sverige har bosparande länge varit ett ämne i debatten, kanske som intensivast på 1990-talet. Staten har dock varit kallsinnig till att på något sätt intervensera i marknaden och skattegynna boendet som en av flera nödvändiga konsumtionsvaror. Ett argument under 1990-talet var också att realräntan på reguljärt banksparande var relativt god. Ett argument som dock inte är hållbart med dagens ränteläge.

Olika former av hyrköpsmodeller är omtalade, främst i samband med nyproduktion, men till synes inte frekvent förekommande. Tanken är att ett ungt par kan hyra ett hus med option att inom en stipulerad tid köpa till ett förutbestämt pris. Amorteringsdelen av hyran utgör då en del av kontantinsatsen. Ett stöd kan då tänkas utgå till amorteringen i form av direkt bidrag eller villkorslån som återbetalas när fastigheten i framtiden säljs. Denna typ av stöd kräver dock en fastighetsägare (säljare) som ställer upp på villkoren.

I exempelvis USA finns exempel på det man kan kalla ”Boskola”. Unga hushåll får lära sig hantera sin privatekonomi inklusive bostadsekonomin. I Sverige ligger en del av denna ”konsumentupplysning” hos kommunens konsumentvägledare, Konsumentverket och i den mäklarlagstiftning som stipulerar bland annat objektsbeskrivningar och boendekostnads kalkyler. Konsumentkreditlagen fungerar vidare som en skyddslagstiftning för hushåll.

Köpet

Olika instrument finns, både i form av bidrag, garantier eller lån, med syfte att minska behovet av kontantinsats vid köpet. I USA förekommer belåningsgrader upp till 97 procent i system som administreras av den s.k. Freddie Mac.

Systemet⁶ bygger på att ett nationellt program med statliga lån kan ta över när bostadsköparna inte klarar av att möta den reguljära marknadens samtliga krav, vilka enkelt kan uttryckas som;

- En visad betalningsförmåga i ett perspektiv bakåt
- Förväntad förmåga att betala räntor och amorteringar
- En stipulerad nivå på kontantinsatsen (uttryck som maximal belåningsgrad)

Erfarenheterna från USA är att det är många hushåll som klarar de löpande betalningarna, men det är färre som kan uppvisa en kontantinsats. Huvudmålet är därför att kunna öka belåningsgraden. Husköparna förväntas i vissa program delta i en Boskola. Husköparna och lånen ska vidare vara försäkrade på den privata marknaden för kreditgarantier. Det finns ett regelsystem för vilka hushållsgrupper, i vilka marknadslägen som kan komma ifråga för lån – kriterierna är baserade på en kombination av riskanalys och politiska mål.

Forskare och analytiker i USA är inte eniga om dessa och andra nationellt stödda program har haft någon signifikant inverkan på andelen hushåll med egna ägda hus. Klart är ändå att andelen hushåll i USA med eget ägande har ökat och särskilt bland vissa minoritetsgrupper.

Innehavsperioden inklusive en framtida försäljning

Fastighetsskatten och ränteavdragen kan ses som intäkts- respektive kostnads-sidan i en symmetrisk beskattning av småhus. I olika länder finns gott om exempel där man differentierar såväl fastighetsskatt som ränteavdrag för att uppnå vissa syften. Den svenska befrielsen från fastighetsskatt de första fem åren efter nyproduktion är exempel på detta liksom den på senare år införda kopplingen av fastighetsskattebetalningen till ägarens inkomst. Fastighetsskatten och ränteavdragen dock sannolikt inte utgör några tillgängliga instrument för att specifikt gynna unga vuxnas entré på ägarmarknaden.

Subventionerade lån i meningen underförräntade obligationer finns i många länder. Lån där staten betalar den del som ligger över en garanterad ränta är nyss avskaffat i Sverige. Lösningen erbjöds i ett läge med höga nominella räntor för att i princip klara ett inflationsproblem. Dagens situation påkallar dock inga direkta räntesubventioner.

Lån med omfördelade räntor finns historiskt i en uppsjö av varianter. I modern tid och kopplat till bostäder finns exempel från Skottland. Tanken är att långgivaren nöjer sig med en låg ränta under innehavet, men har en option på del av värdestegringen. Detta kan då utformas på olika sätt. Vanligast är då att optionen utlöses inom en viss bestämd tid eller vid en avyttring inom tidsperioden. Den omfördelade räntan betalas då ut till långgivaren och finansieras genom försäljningen eller genom upptagande av ett nytt reguljärt lån. Fördelen med denna lösning är att den kan vara helt marknadskonform. Nackdelen är att den sannolikt upplevs som krånglig.

⁶ Se www.freddiemac.com/homebuyers/

Under innehavet finns en rad olika lösningar med försäkringar mot kreditrisker ("mortgage insurance").

Andra åtgärder – exempel från en Kanadensisk undersökning samt Norge och Holland

Den kanadensiska undersökningen

I Miron (2001) görs en genomgång utifrån ett Kanadensiskt perspektiv av olika instrument som använts i sex olika länder för att underlätta ägandet av bostad. Av totalt 84 möjliga instrument utvärderar man slutgiltigt 16 som intressanta för Canada. En kort genomgång av dessa ger ett perspektiv på tänkbara lösningar.

1) **Kreditriskförsäkring.** I Australien finns exempel på kreditförsäkringar som kan tas för temporära svårigheter att betala räntor. Orsakerna kan härröras till inkomstbortfall eller kraftigt stigande räntor. Återbetalningen regleras särskilt och kan man inte betala tillbaka stödet så är rådet att sälja fastigheten. I Sverige ger sjuk- och arbetsmarknadsförsäkringar åtminstone delvis ett motsvarande skydd.

2) **Kreditmäklare.** En kreditmäklare i Australien opererar som en form av upplåningssamordnare och kan existera tack vare en mindre bra fungerande konkurrens i den finansiella sektorn. Utrymmet på den svenska kapital- och kreditmarknaderna för denna typ av funktion är begränsad på grund av konkurrensen och räntemarginalerna.

3) **Reduktion av förvärvskostnaden.** I UK konstaterar man att mäklararvoden är lägre än i Canada. I Sverige är transaktionskostnaderna för att göra fastighetsaffär generellt låga. Orsakerna är främst ett enkelt legalt system och god tillgång till offentlig information.

4) **Vinstdelningslån.** I Skottland (UK) förekommer underförräntade lån där långivaren får del av värdestegringen (Shared Equity Ownership Scheme). Detta beskrivs som ett instrument för hushåll med hög möjlig kontantinsats men låga inkomster. Runt instrumentet finns ett omfattande regelverk om amortering, fortlöpande värdering av egendomen samt vad som händer om familjen splittras upp vid en skilsmässa. I Sverige har denna typ av lån förekommit på den kommersiella fastighetsmarknaden (GE Capital).

5) **Beskattning av andrahandsuthyrning.** I UK finns regler om att andrahandsuthyrning under vissa förutsättningar är skattebefriat. Syftet är att de med överstandard avseende utrymme ska motiveras att hyra ut. I Sverige gynnar skattereglerna inte andrahandsuthyrning.

6) **Bosparande med ränteoption.** I Frankrike förekommer ett skattebefriat bosparande där hushåll som sparar får en option att låna till en förutbestämd ränta eller enbart se sparandet som en kontantinsats. Något organiserat bosparande finns inte i Sverige.

7) **Räntefria lån för nyproduktion.** I Frankrike ges under särskilda förutsättningar för prisnivå på nyproduktion och hushållsinkomst erhålls ett räntefritt lån. Räntefria lån förekommer inte i Sverige.

8) **Bosparande.** Det tyska bosparandet är vida studerat och säreget genom att det är ett i princip slutet system utanför den reguljära kapitalmarknaden. En låg ränta på sparande kombineras med låg ränta på de lån man kvalificeras till. I systemet har tidigare legat stora subventioner som nu i stort sett är borttagna.

9) **Helkundskoncept** (Universal Account). I USA förekommer att man poolar alla tillgångar hos en kund för att på så sätt öka säkerhetsmassan. Men också för att man vill uppnå ett helkundkoncept i form av att hushållets alla typer av finansiell service sköts av ett företag. Sk helkundskoncept utvecklas inom ett flertal olika branscher.

10) **Obeskattade bostadsobligationer.** I USA förekommer bostadsobligationer där räntan är obeskattad. Det innebär att kostnaden för låntagaren blir lägre. Den som ska komma i åtnjutande av denna typ av lån måste uppfylla vissa krav avseende priset på bostaden, inkomst etc. Denna typ av instrument finns inte i Sverige.

11) **Höjd belåningsgrad.** (Freddie Mac's Affordable Gold Program). I USA kan vissa grupper av hushåll, som annars klarar en kreditprövning, men inte kontantinsatsen, under vissa villkor erhålla en förhöjd belåningsgrad.

12) **Automatiserad process för kreditgivning.** I USA, liksom i Sverige, rationaliseras processen för kreditgivning genom användandet av expertliknande system för värdering och annan informationsinhämtning. Denna processorientering är lång driven i Sverige.

13) **Speciella program för ursprungsbefolkningen.** Denna typ av program för olika typer av minoriteter finns inte i Sverige.

14) **Utbildningsprogram för husköpare.** I USA tillhandahåller National Association for Realtors (ung Mäklarsamfundet) ett utbildningsprogram för tilltänkta husköpare. Boskolor finns inte i Sverige.

15) Statliga utbildningsprogram för husköpare. I USA, se ovan.

16) **Kreditbedömning baserad på marknadssegmentering och individanpassning.** I USA finns ett system där man skräddarsyr riskbedömningen och därmed lämnar de mera standardiserade och generella systemen.

Två system med särskild relevans för Sverige beroende på de delvis liknande institutionella villkor som finns är det norska systemet med statliga lån samt det holländska systemet med statliga kreditgarantier.

Det norska startlånesystemet

Det norska startlånesystemet infördes 2003, och ersatte då två tidigare låneordningar. Syftet med startlånen är att underlätta för svaga grupper, som har svårigheter att få lån på den vanliga marknaden för att förvärva en bostad.

Startlånesystemet innebär att kommunerna kan låna pengar av den statliga Husbanken för att i sin tur erbjuda lån till kommuninvånare för förvärv av bostad. Startlånen behovsprövas av kommunerna, och det är upp till varje kommun att avgöra lånekriterierna. Ett generellt villkor är dock att låntagaren

skall kunna betala räntor och amorteringar på lånet. Det är möjligt att få startlån motsvarande upp till 100 procent av köpeskillingen eller byggkostnaden och lånen kan ges antingen som topplån tillsammans med vanliga bottenlån i bank eller som enda lån. Utöver startlånen finns det i vissa fall möjlighet att ge direkta bidrag till förvärvet, s.k. boligtilskudd.

Husbankens ränta baseras på statslåneräntan med ett tillägg på 0,5 procent. Kommunen får lägga på ytterligare 0,25 procent för att täcka administrationskostnader. Kommunerna och staten delar på förlustrisken för lånen, kommunen svarar de översta 25 procenten av lånet i det fall det uppstår förluster medan staten står för resterande risk. Lånet kan förvaltas antingen direkt av kommunen eller av bankerna på uppdrag av kommunen.

Utöver unga som skall etablera sig på bostadsmarknaden kan startlånen även ges till ensamförsörjare, barnfamiljer, handikappade, flyktingar och andra ekonomiskt svaga grupper. Unga utgör en viktig målgrupp, drygt 50 procent av lånen går till personer under 35 år. Under år 2003 lämnades startlån på totalt 2,5 miljarder kronor till ca 6 500 personer. Det genomsnittliga startlånet var knappt 400 000 kronor. Samtidigt avslogs ca 4 500 låneansökningar, framför allt på grund av bristande betalningsförmåga eller att man inte bedömts som tillräckligt ekonomiskt svag.

Kreditgarantier för förvärv av bostad i Nederländerna

Sedan 1995 finns statliga kreditgarantier för förvärv av bostäder i Nederländerna.

Garantifonden som ställer ut garantierna, WEW, är formellt en privat fond men i och med att den har kapitaltäckningsgarantier från staten och de nederländska kommunerna betraktas kreditgarantierna som statliga.

Syftet med garantierna är att underlätta förvärv av bostäder genom att minska köparens behov av eget kapital. Med kreditgaranti är det möjligt att i bank låna upp till 100 procent av köpeskillingen. Garantier kan lämnas för befintliga eller nybyggda bostäder som kostar maximalt 240 000 euro. En förutsättning för att kunna teckna garanti är att låntagaren uppfyller WEW:s krav bland annat vad avser inkomst i relation till boendekostnaderna.

Garantierna finansieras med en engångsavgift på 0,28 procent som ska täcka administrationskostnader och risk. Garantiförlusterna har hittills varit små. Låntagare med garanterade lån får vanligtvis en rabatterad ränta på sina lån, beroende på att långivare slipper kreditförluster och kapitaltäckning för det garanterade lånet. Rabatten kan uppgå till 0,25-0,5 procentenheter.

De banker och bolåneinstitut som deltar i garantiprogrammet använder ofta garantin och en rabatterad ränta i sin marknadsföring av låneerbjudanden. Ungefär hälften av de bostäder som säljs inom beloppsgränsen finansieras med kreditgaranti, och garantifondens marknadsandel uppgår till ca 30 procent av all nyutlåning. En stor del av garantitagarna är under 35 år.

Sammanfattning och slutsatser

En genomgång av internationella system av erfarenheter uppvisar en bred flora av instrument och system. Man kan emellertid göra några intressanta reflexioner.

För det första är det svårt att finna exempel på åtgärder och instrument som exklusivt riktar sig till den specifika gruppen unga vuxna. De system som tillämpas är antingen generella eller vänder sig till alla grupper av ekonomiskt svaga hushåll.

För det andra är statligt finansierade eller initierade åtgärder inte förbehållna hyresrätten. Det finns många exempel på länder med instrument och system som införts i syfte att underlätta förvärv av egen bostad. Två näraliggande väst-europeiska länder med sådana system är exempelvis Norge och Nederländerna. I Norge kan ekonomiskt svaga hushåll erhålla statliga/kommunala lån och i Nederländerna kan motsvarande hushåll erhålla kreditgarantier som medger en lånefinansiering med låga krav på en egen kapitalinsats. Båda dessa modeller, liksom flera andra utländska system, syftar primärt till att minska hushållets behov av egen kapitalinsats och att sänka kostnaderna för lånat kapital.

Ytterligare en observation är att många system skiljer på åtgärder för dem som i och för sig skulle klara av utgifter som är förknippade med förvärv av normala bostäder men som av olika skäl ändå har svårt att etablera sig på marknaden och åtgärder i form av direkta inkomstförstärkningar för svaga grupper.

Med denna redovisning och beskrivning av internationella förhållanden som bakgrund presenteras i nästa kapitel ett antal olika möjliga instrument som kan användas för att underlätta unga vuxnas etablering på bostadsmarknaden. Den internationella utblicken motiverar särskilt en beskrivning av förslag som underlättar unga vuxnas möjligheter att förvärva bostadsrätter eller egna hem.

8. MÖJLIGA INSTRUMENT

Handlingsalternativ och mål

I landets tillväxtregioner har unga vuxna mött allt större svårigheter att etablera sig på den reguljära bostadsmarknaden. Främst beror detta på ökade svårigheter att etablera sig på den reguljära marknaden för hyresrätter och detta har unga vuxna inte kompenserat med förvärv av bostadsrätter. De ökade svårigheterna att etablera sig på bostadsmarknaden beror endast delvis på att unga vuxnas ekonomiska villkor utvecklats betydligt svagare än andra hushållsgrupper. I de största tillväxtregionerna är en viktig förklaring till de ökade svårigheterna istället en generell brist på tillgängliga hyreslägenheter. För de bostäder som ändå är tillgängliga riskerar unga vuxna att bli utkonkurrerade av andra hushåll som också söker hyresbostäder. Unga vuxna saknar vidare oftast det egna kapital som krävs för förvärv av bostadsrätt, även om de klarar av de löpande boendeutgifterna förenade med ett sådant förvärv. Unga hindras även av att de inte haft möjlighet att visa en historik av kreditvärdighet och att de kan ha instabila anställningsförhållanden, vilket gör att de kan upplevas som osäkra låntagare av bankerna.

I andra länder finns erfarenheter av en rad olika instrument för att underlätta för svaga hushåll att etablerar sig på bostadsmarknaden. Antalet möjliga instrument reduceras dock väsentligt om de skall ligga i linje med svenska institutionella förutsättningar.

Vidgar man begreppet hyresmarknad till att innefatta alla former av hyresboende, det vill säga även andrahandsmarknaden och olika former av kompisboende finns ytterligare ett antal möjliga handlingsalternativ. Andrahandsboende eller olika former av inneboende saknar dock en avgörande egenskap – bostaden saknar bytesvärde på den reguljära bostadsmarknaden. Samma begränsning gäller för särskilda ungdomsbostäder. Olika former av andrahandsboende, kompisboende och boende i särskilda ungdomsbostäder kan utgöra ett viktigt komplement och tillfällig lösning för unga vuxna som söker etablera sig på bostadsmarknaden, men ligger utanför ramarna för detta uppdrag.

Med ovanstående bakgrund har vi särskilt analyserat följande handlingsalternativ som relevanta för svenskt vidkommande:

Etablering på reguljär hyresrättsmarknad

- Partiella hyreskontrakt
- Bostadsförmedling
- Statlig hyresgaranti

Generellt oavsett upplåtelseform

- Särskilt bostadsbidrag till unga vuxna

Etablering på marknaden för bostads- och äganderätt

- Statliga kreditgarantier för lån till unga
- Statliga ungdomslån

Mål och kriterier

Den övergripande målsättningen med handlingsalternativen är att underlätta unga vuxnas etablering på den reguljära bostadsmarknaden. De skisserade handlingsalternativen måste kunna utvärderas bland annat med hänsyn till hur de uppfyller detta mål. Skall utvärderingskriterierna bli meningsfulla måste de innefatta centrala positiva och negativa sidoeffekter av de föreslagna alternativen. Ambitionen har varit att inom de ramar som gällt för uppdraget göra en så bred utvärdering som möjligt, utifrån nedanstående kriterier:

- Fastighetsägarnas kostnader och intäkter
- Boendekostnader och boendeutgifter
- Inkomst- och förmögenhetseffekter
- Efterfrågan på bostäder
- Bostadsmarknadens funktionssätt: inlåsnings effekter, byggande
- Makroekonomiska effekter: sparande, investeringar och tillväxt
- Statens kostnader och intäkter
- Allokeringseffektivitet
- Prisbildnings- och undanträngningseffekter
- Konsekvenser för låneinstitut och andra kreditgivare
- De boendes inflytande över boendevillkor inklusive boendekostnader

Åtgärder för att underlätta unga vuxnas etablering på hyresrättsmarknaden

Internationellt finns ett antal olika åtgärder för att underlätta för unga vuxna att etablera sig i hyresrätt, särskilt om man vidgar begreppet ”unga vuxna” till att också avse låginkomsthushåll i allmänhet. De flesta åtgärder passar dock inte särskilt väl in i svensk miljö. Den svenska modellen kan kortfattat beskrivas som en satsning på ett brett och omfattande utbud av hyresrätter genom olika former av produktionsstöd. Kännetecknande är att ingen del av utbudet är ”social housing” och att det inte finns kategoribostäder för ungdomar (bortsett från studentbostäder). På efterfrågesidan finns instrument som speglar en bred välfärdspolitik där många stödformer, exempelvis barnbidrag, ges utan inkomstprövning till samtliga hushåll med barn, medan bostadsbidrag är mer selektiva. Förutom avsaknaden av direkta kategoribostäder inom hyressektorn finns ett antal andra förhållanden som är speciella för Sverige och som anger en yttre ram för de instrument som kan komma ifråga. Det gäller exempelvis bruksvärdesystemet och de kollektiva hyresförhandlingarna.

Vill man inte skapa någon typ av kategoribostäder för ungdomarna återstår att öka deras konkurrenskraft på den hyresmarknad som finns. Detta leder i sin tur till undanträngningseffekter, dvs. någon annan grupp får svårare att komma in på marknaden vid ett givet utbud.

Vidgar man begreppet hyresmarknad till att avse alla former av hyresmarknad, dvs. även andrahandsmarknaden och olika former av kompisboende, kan man konstatera att ungdomarna trots allt i stor utsträckning lämnar barndomshemmet för ett annat boende. Man är dock inte etablerad på bostadsmarknaden, även om dessa boendeformer också fyller en viktig funktion. Ett andrahandsboende i en hyresrätt eller en hyrd bostadsrätt eller ett rum i en villa saknar viktiga egenskaper – boendet saknar ofta besittningsskydd och har inte bytesvärde på den reguljära bostadsmarknaden. På samma sätt har särskilda bostäder för ungdomar – kategoribostäder – inget bytesvärde, även om det kan ligga ett värde i att man under en längre period kan visa att man är ”lämplig” hyresgäst.

Tänkbara instrument

Utgångspunkten för vilka typer av instrument som är tänkbara kan formuleras som att:

- ett nytt instrument ska passa in i den svenska institutionella miljön.
- direkta kategoribostäder och andra typer av traditionella utbudsorienterade lösningar är inte lämpliga
- andrahandskontrakt, kompisboende etc utgör inga eftersträvansvärda lösningar

Ökar inte utbudet av hyresrätter kommer ett etableringsstöd för ungdomar att leda till en undanträngningseffekt. Är utbudet givet leder varje extra ungdomsetablering till att någon annan får svårare att erhålla ett eget kontrakt. Med

denna bakgrund och inledning kan olika åtgärder som underlättar unga vuxnas etablering på den hyresmarknaden kan upp i två olika kategorier:

- åtgärder som syftar till att förbättra möjligheterna till etablering på den reguljära marknaden för hyresrätter
- åtgärder som underlättar etablering på den icke-reguljära marknaden.

Analysen koncentreras till åtgärder som tar sikte på etablering på den reguljära marknaden.

Etablering på reguljär hyresrättsmarknad

Som tidigare redovisats finns ett stort efterfrågeöverskott på hyresrättsmarknaden i de största tillväxtregionerna. Prognoser för befolkning och inkomster visar att detta efterfrågeöverskott kan förväntas öka ytterligare i takt med att tillväxten koncentreras till färre och större regioner. En ökad nyproduktion är viktig för att minska problemet, men nuvarande nyproduktionsvolymerna förmår knappast på kort sikt mer än marginellt reducera efterfrågeöverskottet på begagnade hyresrätter med attraktiva kvaliteter och hyror.

Större möjligheter för debutanter på bostadsmarknaden skapas om rörligheten på hyresrättsmarknaden ökar. Nyproduktionen och de flyttkedjor som skapas bidrar till en ökad rörlighet men, återigen, volymen av dessa är begränsad i relation till stocken av bostäder. Ett annat sätt att åstadkomma en ökad rörlighet är att i högre grad anpassa hyresstrukturen efter hur hushållen värderar förhållandet mellan boendekvaliteter och hyresnivå. Frågan om principer för hyressättningen är för närvarande föremål för beredning inom regeringskansliet. Det är ännu oklart vilka förslag till förändringar i hyressättningssystemet som kan bli aktuella eller bedöma vilka effekter eventuella förändringar får. Parterna på hyresrättsmarknaden har emellertid enats om att successivt anpassa hyrorna efter de boendes värderingar av olika boendekvaliteter i samband med den så kallade trepartsöverenskommelsen. Samtidigt kvarstår osäkerhet om i vilken takt och utsträckning överenskommelsen genererar ökad överensstämmelse mellan hyra och boendekvaliteter. Detta uppdrag utgår från de institutionella förutsättningar som råder på dagens hyresmarknad. Mot denna bakgrund har följande förslag till åtgärder särskilt studerats:

- Åtgärder som ökar unga vuxnas åtkomst till hyresrätter i form av **obligatorisk bostadsförmedling och bostadsanvisning**
- Åtgärder som gör det mer gynnsamt för fastighetsägare att välja unga vuxna som hyresgäster i form av en **statlig hyresgaranti**.
- **Partiella hyreskontrakt**, som ökar möjligheten att hyra del av en större bostad och därigenom ökar utbudet av bostäder.
- Åtgärder som bidrar till att öka unga vuxnas möjligheter att efterfråga hyresrätter i form av **särskilt bostadsbidrag**. Bostadsbidrag är inte avgränsat till hyresrätt utan gäller också bostadsrätter.

Obligatorisk bostadsförmedling och bostadsanvisning

Den aktuella diskussionen om att införa obligatorisk kommunal bostadsförmedling är ett sätt att stärka unga vuxnas position på bostadsmarknaden i tillväxtregioner. Förslaget i sig genererar inte fler bostäder. Med en bostadsförmedling ökar dock möjligheterna att prioritera unga vuxna för de få lägenheter som ändå blir tillgängliga på tillväxtmarknaderna. Förslaget öppnar möjligheter att träffa särskilda överenskommelser med fastighetsägare om fördelning av bostäder. Om man vill prioritera unga vuxna kan man således införa särskilda villkor i sådana överenskommelser som exempelvis anger hur stor andel av alla förmedlade bostäder som skall förmedlas till unga vuxna. För att stärka en kommunal bostadsförmedling kan man också överväga att införa regler om bostadsanvisning. En förutsättning för att en bostadsförmedling ska vara effektiv är att det finns bostäder att förmedla. Om man inför obligatorisk bostadsförmedling och bostadsanvisning med tillhörande kvotering av unga vuxna kan man också kombinera detta med en statlig hyresgaranti som beskrivs nedan, för att kompensera fastighetsägare för den ökade risk som fastighetsägaren får när möjligheterna att fritt välja hyresgäst begränsas.

Också detta förslag innebär en undanträngning av andra grupper på bostadsmarknaden om man samtidigt inför regler som särskilt gynnar unga vuxna. Förslaget medför ökade kostnader för kommunerna som inrättar en obligatorisk bostadsförmedling. För fastighetsägarna kan förslaget innebära minskade kostnader i den utsträckning förmedlingen övertar förmedlingsarbete som fastighetsägaren tidigare utfört på egen hand. Däremot minskar fastighetsägarnas möjligheter att marknadsföra lediga bostäder i sina egna interna köer.

Redan idag finns det möjligheter för kommuner att prioritera unga vuxna om man önskar det även utan bostadsförmedling, till exempel genom instruktioner till det kommunala bostadsföretaget.

Statlig hyresgaranti

Unga vuxna löper principiellt risken att missgynnas vid nyuthyrning av bostäder på grund av låga inkomster och begränsade referenser från tidigare boende.

Ett sätt att minska den del av risken för fastighetsägaren som hänger samman med unga vuxnas begränsade betalningsförmåga är att införa en statlig hyresgaranti som garanterar fastighetsägarens hyresintäkt under uppsägningstiden.

Utgångspunkten för en hyresgaranti är att den ersätter fastighetsägaren för uteblivna hyresintäkter om hon tvingas säga upp en hyresgäst.

En ung vuxen har med ett sådant system samma incitament som andra på bostadsmarknaden att i tid betala sin hyra till fastighetsägaren – annars riskerar man att kontraktet sägs upp. Men om hushållet ändå inte förmår betala sin hyra

och kontraktet förverkas, garanteras hyresvärden förlorad hyresintäkt under en period av tre månader.

Utgångspunkten för förslaget är att garantierna i första hand hanteras av kommunerna.

Hyresgarantin kan utformas så att den kommunala bostadsförmedlingen ges möjlighet att utfärda ett bevis om rätt till hyresersättning, i de fall en bostadssökande bedöms ha behov av sådant stöd för att kunna etablera sig på bostadsmarknaden i kommunen. Med ett bevis om rätt till hyresersättning blir den bostadssökande jämställd med andra, ekonomiskt starkare bostadssökande.

Om fastighetsägaren tvingas säga upp det unga hushållet ansöker hon om ersättning från kommunen, mot uppvisande av beviset och det uppsagda kontraktet.

Systemet förutsätter att kommunen kompenseras för åtminstone en del av kostnaderna för hyresgarantin. Detta sker genom ett tillägg till det generella statsbidraget.

För den hyresskuld som betalas av kommunen uppstår en regressfordran gentemot hyresgästen som kommunen hanterar.

En statlig hyresgaranti utformad på sådant vis samspelar med och stärker möjligheterna för kommunen att genom bostadsförmedling underlätta för unga att etablera sig på bostadsmarknaden.

Förslaget innebär att fastighetsägaren kan få en garanti för hyresbetalning motsvarande en uppsägningstid på tre månader, vilket i de flesta fall borde vara tillräckligt. Kommunen ersätts för åttio procent av de kostnader man har för infriande av garantier under ett år genom tillägg till det generella statsbidraget. I och med detta delar kommunen riskerna med staten, vilket också är rimligt när kommunerna fattar beslut om att utfärda garantier. Kommunerna får vidare behålla de regressfordringar man kan återvinna.

Vi har inte haft tillgång till någon aktuell statistik som kan användas för att precisera hur stora hyresförlusterna vid uppsägning av unga vuxna hushåll är. För att precisera statens kostnader för en statlig hyresgaranti krävs därför fördjupade analyser.

Kommunerna hanterar redan idag kostnader i samband med att unga hushåll inte kan betala sin hyra inom ramen för socialtjänsten. Den avgörande skillnaden med en statlig hyresgaranti är att fastighetsägaren redan vid kontraktstecknandet kan vara förvissad om att kompensation utgår om hushållet med en ung vuxen inte fullgör sina ekonomiska förpliktelser. På så sätt övervältrar fastighetsägaren en del av hyresrisken på kommunerna och staten. Hyresrisken för uthyrning till ett ungt hushåll blir mindre än vid uthyrning till andra hushåll, vilket gynnar unga vuxna i förhållande till andra grupper på bostadsmarknaden och i någon mån kompenserar unga vuxna för den successivt försvagade positionen på bostadsmarknaden.

Partiella hyreskontrakt

Med partiella hyreskontrakt menas att flera personer kan inneha hyreskontrakt för samma lägenhet, men för olika rum. Kontraktet omfattar således ett rum i en bostad med tillgång till gemensamt kök och badrum samt eventuellt sälls-kapsrum. Kontraktet kan överlåtas som andra hyreskontrakt.

Med begränsade inkomster kan unga vuxna inte efterfråga större bostäder, särskilt inte i nyproduktionen. Men med partiella kontrakt blir hyran för respektive kontrakt begränsad – man betalar bara för ett rum plus gemensamma utrymmen. Därmed ökar också marknaden för unga vuxna eftersom större bostäder och nyproduktion kan göras tillgängligt också för unga vuxna.

Systemet tillämpas redan idag i mindre skala i några kommunala bostads-företag och marknadsförs i termer av ”kompisboende” etc. Det krävs således ingen förändring av lagstiftningen för att möjliggöra partiella kontrakt.

Det faktum att systemet har en begränsad tillämpning beror sannolikt på att partiella hyreskontrakt genererar högre förvaltningskostnader än normala hyreskontrakt. Kontraktsformen genererar ett högre slitage och en instabil hushållssammansättning vilket i sin tur medför en större omsättning. Det betyder vidare att kontraktsformen i normalfallet är intressant för fastig-hetsägare med större objekt som annars är svåra att hyra ut. Det kan exempel-vis vara stora bostäder i mindre attraktiva områden eller större nyproduktions-objekt med en för hög månadskostnad för ett normalhushåll.

En stor fördel med partiella kontrakt är att förslaget i praktiken inte medför några undanträngningseffekter samtidigt som utbudet av bostäder för unga vuxna mer än fördubblas.

För att omfattningen av partiella kontrakt skall öka krävs sannolikt marknads-föringsinsatser av bostadsföretag som ser en affärsmöjlighet i denna kontrakts-form gentemot unga vuxna. Vidare är det möjligt för kommunerna att genom ägardirektiv till de kommunala bostadsföretagen i högre grad pröva partiella hyreskontrakt både som affärsmodell för delar av sitt bestånd men också införa ett antal bostäder med partiella kontrakt som en del i en politiskt formulerad bostadssocial strategi. Eventuella påvisade merkostnader för företagen kan då regleras genom begränsningar i krav på aktieutdelning eller avkastning.

Särskilt bostadsbidrag (gäller också bostadsrätt)

Bostadsbidrag är ett inkomstprövat bidrag som ges bland annat till unga vuxna som fyllt 18 år men inte 29. Det betalas ut månadsvis och är skattefritt och har till uppgift att ge ekonomiskt svaga hushåll möjlighet att hålla sig med goda och tillräckligt rymliga bostäder.

Unga vuxna i åldern 19-28 år kan få bostadsbidrag för boendekostnader som överstiger 1 800 kr per månad. Bidraget betalas ut upp till en övre gräns om 3 600 kr per månad. Bostadsbidrag utgår med 75 procent av boendekostnaden mellan 1 800 kr och 2 600 kr per månad. För boendekostnader mellan 2 600 kr och 3 600 kr per månad utgår bostadsbidrag med 50 procent av boendekostna-

den. Bidraget är villkorat av årsinkomsten. För ensamstående unga minskas bidraget med en tredjedel av inkomster som överstiger 41 000 kr per år. För samboende och gifta unga minskas bidraget med en tredjedel av hushållets sammanlagda inkomst som överstiger 58 000 kr.

För ensamstående utgår bostadsbidrag endast till bostäder som är mindre än 60 kvm.

För barnfamiljer gäller särskilda regler.

Bostadsbidrag utgår för samtliga upplåtelseformer. För bostadsrätt gäller att bidraget utgår för månadsavgiften plus 70 procent av låneräntan av 97 procent av låneskulden.

Andelen unga vuxna i åldern 21-24 år med bostadsbidrag har som tidigare visats ökat sedan början av 1990-talet. Det är framförallt en effekt av att unga vuxnas inkomster sjunkit. Unga vuxna har år 2001 bostadsbidrag i större utsträckning än den vuxna befolkningen. År 1990 var det tvärtom.

Samtidigt som unga vuxna har haft fallande inkomster har inkomsterna för vuxna ökat. Unga vuxnas möjligheter att konkurrera om lediga hyresrätter har därför minskat och gett dem en svagare position på hyresrättsmarknaden. Det är förenat med mindre risker för fastighetsägaren att välja en vuxen hyresgäst än en ung eftersom den bedömda betalningsförmågan hos vuxna sannolikt är högre.

En möjlig strategi är då att kompensera unga vuxna för minskade inkomster genom att införa ett särskilt tillägg till bostadsbidraget för unga vuxna eller höja bostadsbidraget generellt för låginkomsttagare (som i stor utsträckning omfattar unga vuxna). Det senare alternativet minskar i någon mån undanträngningseffekter för andra ekonomiskt svaga hushåll. Med höjda bostadsbidrag ökar ungas möjligheter att efterfråga bostäder – fastighetsägarens motiv att välja bort unga vuxna minskar. En nackdel med höjda bidrag är samtidigt att incitamenten att öka inkomsten kan minska.

Ett tillägg kan principiellt utformas på olika sätt. Man kan till exempel låta bostadsbidraget utgå med 75 procent av boendekostnaden också för kostnader över 2 600 kr per månad. Man kan också höja inkomstgränsen för avtrappningen av bostadsbidraget etc.

Man kan också diskutera om ett särskilt tillägg skall reserveras till hushåll som etablerar sig i nyproduktion, eftersom nyproduktionshyran i normalfallet är ca 40 till 50 procent högre än hyran för en motsvarande genomsnittlig begagnad bostad. Genom ett sådant tillägg skulle unga vuxnas möjligheter att efterfråga nyproduktionen öka. Ett sådant tillägg kräver emellertid ökade administrativa insatser vid ansökningsförfarandet eftersom systemet måste hantera fastighetens byggår och skillnader i hyra i förhållande till det begagnade beståndet.

Vi har inte haft möjligt att i grunden analysera förutsättningar och metoder för att förändra bostadsbidraget eller införa alternativa system för direkt bostadsstöd. Vi lämnar därför inga specifika förslag när det dessa frågor.

Etablering på icke-reguljär hyresrättsmarknad

Det finns också åtgärder som skulle kunna underlätta unga vuxnas etablering på den icke reguljära bostadsmarknaden, dvs. olika former av kategoriboende.. Förslag som underlättar etablering på den icke-reguljära bostadsmarknaden har den gemensamma begränsningen att bostäderna saknar bytesvärde och underlättar således inte för unga vuxna att senare etablera sig på den reguljära marknaden. Nedan anges i rubrikform några möjliga sätt att öka utbudet av icke-reguljära bostäder:

- **Andrahandsuthyrning i befintligt bestånd.** Genom skattesubventioner underlätta uthyrning av del av småhus eller större bostads- eller hyresrättsbostad.
- **Ungdomsbostäder i befintligt bestånd.** Genom särskild reduktion av skatter eller avgifter ge fastighetsägare incitament att definiera en andel av bostäderna i ett hyreshus som särskilda ungdomsbostäder.
- **Produktion av särskilda ungdomsbostäder med statliga subventioner.** Att på samma sätt som gäller för särskilda studentbostäder subventionera nyproduktion av särskilda ungdomsbostäder.

Åtgärder för att underlätta unga vuxnas förvärv av bostad

De internationella erfarenheterna visar att olika system som baserar sig på statliga lån eller statliga kreditgarantier är relativt vanligt förekommande åtgärder för att underlätta för svaga grupper, däribland ungdomar, att etablera sig på bostadsmarknaderna. Huvudmotiv för åtgärderna är att minska hushållets behov av eget kapital för att möjliggöra etablering i ägt boende och att minska boendekostnaderna. Särskilt de nederländska erfarenheterna av statliga garantier respektive de norska s.k. startlånen är relevanta för svenskt vidkommande, och visar att sådana system kan få stor effekt. Vi har analyserat två olika system som underlättar för unga vuxna att förvärva en bostad:

- **Statliga kreditgarantier för lån till unga vuxna**, respektive
- **Statliga ungdomslån.**

Statliga kreditgarantier för lån till unga vuxna

Ett sätt att underlätta för unga att förvärva bostäder är att införa ett system med statliga kreditgarantier.

Med kreditgarantier skulle fler unga än idag ges möjlighet att låna pengar för att köpa en bostad. Kreditgarantier skulle även medge lån till en större del av köpeskillingen, och därigenom minska behovet av eget kapital. En förutsättning är att hushållet är kreditvärdigt, det vill säga att det med sina inkomster bedöms klara av att bära de kostnader som är förknippade med lånet.

Redan idag finns i vissa fall möjlighet till förhöjda belåningsgrader genom topplån, under förutsättning att man bedöms som en tillräckligt stark låntagare. Topplån ges vanligtvis mot högre ränta. En statlig kreditgaranti skulle sannolikt medföra en lägre ränta på åtminstone topplånedelen, eftersom banker med en kreditgaranti slipper kreditrisk och kostnader för kapitaltäckning. En sänkt ränta medför att fler låntagare kommer att vara kreditvärdiga.

Förslaget utgår från att kreditgarantier kan lämnas för lån upp till 95 procent av köpeskillingen. Hushållet ska därmed bidra med ett visst eget kapital. Detta innebär dels att hushållet tydligt är med och delar de risker som ett ägt boende innebär, dels att man minskar risken för att det ska uppstå en restskuld om hushållet tvingas sälja bostaden och värdet har sjunkit.

Förslaget utgår vidare från att kreditgarantier kan ges för köp av bostad till ett högsta belopp av 600 000 kronor per ung vuxen, och att de begränsas till en minsta köpeskillning på 150 000 kronor. En begränsning uppåt av köpeskillingen motiveras av att det knappast är en angelägen uppgift för staten att stödja förvärv av väldigt dyra bostäder. På motsatt vis skulle statliga stödåtgärder till förvärv av bostäder i regioner med bostadsöverskott, och därmed låga bostadspriser, kunna få negativa följdverkningar i form av utökade uthyrningssvårigheter för fastighetsägare. I de allra flesta regioner innebär en gräns på 600 000 kronor att det finns en stor mängd tillgängliga bostäder att förvärva. I Stockholm innebär avgränsningen att många unga inte kan

efterfråga bostäder i regionens mest centrala delar. De föreslagna avgränsningarna blir i någon mån godtyckliga. Ett mer finjusterat sätt att begränsa beloppen skulle kunna vara att införa olika belopp för olika regioner.

Ytterligare en utgångspunkt är att garantierna skall följa den gängse modellen för statliga kreditgarantier, vilket bland annat innebär att de ska åsättas en kostnadstäckande och riskavspeglande avgift. Den exakta storleken på en sådan avgift har inte fastställts. En indikation kan vara avgiften för befintliga garantier från BKN. En garanti mellan 70 och 90 procent av marknadsvärdet vid nyproduktion av bostäder åsätts idag en avgift på 0,40 procent. Ett sätt att ytterligare stärka ungas möjligheter att förvärva bostäder skulle kunna vara att inte ta ut någon avgift för garantierna. En kostnad motsvarande avgiften skulle i så fall behöva belasta ett anslag.

Räkneexempel och scenarier

Statliga kreditgarantier för lån till unga vuxna breddar möjligheterna att etablera sig på bostadsmarknaden genom att bostäder som upplåts med i första hand bostadsrätt blir tillgängliga till boendekostnader som i många fall är jämförbara med att bo med hyresrätt.

Detta kan illustreras med några enkla räkneexempel. I det första exemplet antas att köpeskillingen för en bostad på 30 kvadratmeter är 300 000 kronor och att avgiften till föreningen är 550 kronor per kvadratmeter och år. Låneränta för bottenlånet antas vara 5 procent. För topplånet antas samma ränta som för bottenlånet, inklusive avgift för garantin. För båda lånen gäller normal skattereduktion. Med dessa förutsättningar kan kalkylen för bostaden år ett ställas upp enligt tabellen nedan.

Tabell 18 Boendeutgifter vid förvärv av bostad på 30 kvm för 300 000 kronor. Statliga kreditgarantier

		Månadskostnad för hela bostaden	Månadsutgift för hela bostaden
Bottenlån	210 000	613	613
Topplån	75 000	219	219
Eget kapital	15 000	63	0
Avgift till föreningen, 550 kr/kvm/år		1 375	1 375
Summa		2 270	2 207

Med dessa förutsättningar blir den månatliga boendekostnaden för bostaden drygt 2 200 kronor, exklusive ev. amortering. Denna månadskostnad motsvarar att bo med hyresrätt där hyran uppgår till 880 kronor per kvadratmeter och år.

Boendekostnaden för att bo i en nyproducerad hyresrätt uppgår ofta till 3 250 till 3 750 kronor per månad för en lika stor bostad.

Boendekostnaden varierar naturligtvis med storlek och pris. I tabellen nedan redovisas hur boendekostnaden och bostadsutgiften varierar som en funktion av priset på bostaden.

Tabell 19 Boendekostnad och boendeutgift för bostadsrätter i olika prisklasser, 30 kvm, statliga kreditgarantier. Kostnad per månad för bostaden*

Pris per kvm	Bottenlån	Topplån	Eget kapital	Avgift	Total månatlig kostnad för bostaden	Total månatlig utgift för bostaden
5 000	306	109	31	1 375	1 821	1 790
10 000	613	219	63	1 375	2 270	2 207
15 000	919	328	94	1 375	2 716	2 622
20 000	1 225	438	125	1 375	3 163	3 038

* Låneränta 5 procent, full skattereduktion, 5 procents avkastning på eget kapital. 550 kronor per kvadratmeter och år i avgift till föreningen.

Med statliga kreditgarantier är det således möjligt att förvärva bostadsrätter med ett kvadratmeterpris på 20 000 kronor med en boendekostnad som är lägre än vad som är vanligt för nyproducerade hyresrätter och studentbostäder.

Sammanställningen visar också att man kan förvärva förhållandevis dyra bostäder och ändå inte få en högre månadskostnad än de 3-4000 kronor som många unga hushåll bedöms klara av för sitt boende.

Man kan också illustrera boendekostnaden för ett ungt par som förvärvat bostadsrätt i olika prisklasser. Antar man att paret förvärvat en bostad på 50 kvadratmeter blir boendekostnaden och boendeutgiften med statlig kreditgaranti enligt tabellen nedan:

Tabell 20 Boendekostnad och boendeutgift per person vid förvärv av bostadsrätter i olika prisklasser. 2 personer, 50 kvm bostad, statliga kreditgarantier.

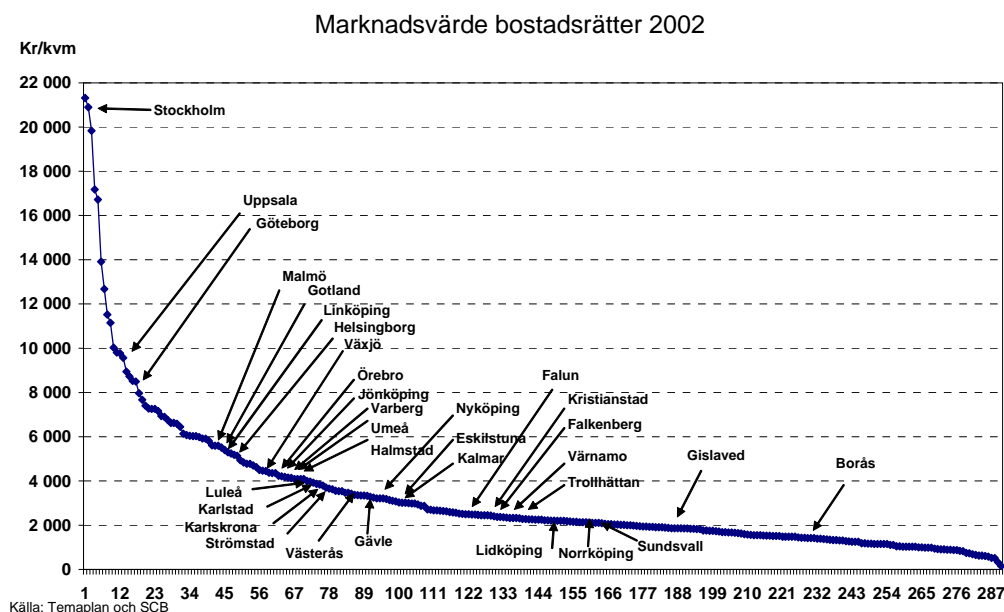
Pris per kvm	Bottenlån	Topplån	Eget kapital	Månatlig boendekostnad per person för bostaden	Månatlig utgift per person för bostaden
5 000	510	182	52	1 518	1 492
10 000	1 020	364	104	1 890	1 838

15 000	1 530	546	156	2 262	2 184
20 000	2 040	728	208	2 634	2 530
25 000	2 550	910	260	3 006	2 876

Det är således möjligt att förvärva en bostadsrätt för upp till 25 000 kronor per kvadratmeter utan att boendeutgiften blir oöverstiglig för ett ungt par. Utökade möjligheter att förvärva en bostad med stöd av statliga kreditgarantier ger även fler unga vuxna möjlighet att etablera sig på bostadsmarknaden i bostäder med starkt varierade kvaliteter med därmed förenade kostnader och boendenyttor.

För att ge en uppfattning om priser för bostadsrätter redovisas nedan prisstrukturen 2002 för bostadsrätter i landets samtliga kommuner. Statistiken baseras på marknadsvärden såsom de redovisas i SCB:s förmögenhetsstatistik. I denna redovisas inte bostädernas storlek och i sammanställningen har bostadsstorleken satts till i genomsnitt 67 kvm. Visserligen varierar den genomsnittliga bostadsstrukturen mellan olika kommuner men redovisningen ger ändå en god uppfattning om strukturen av priser.

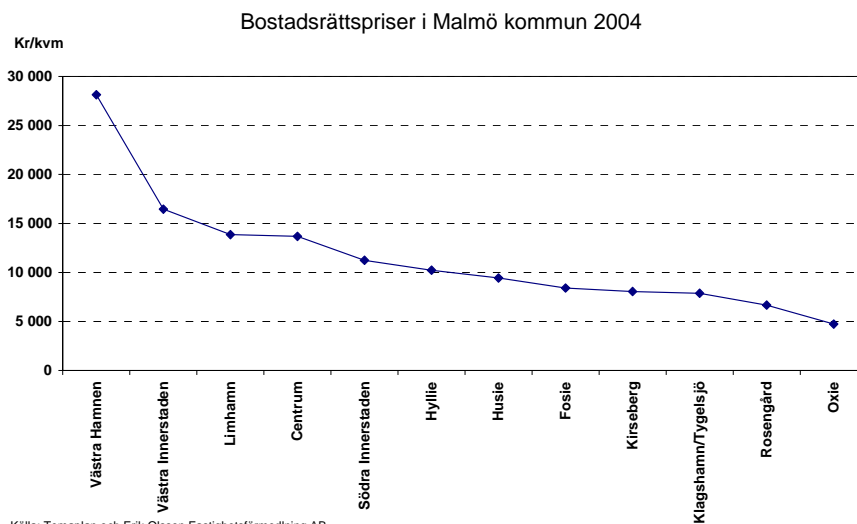
Figur 24 Kommuner rangordnade efter marknadsvärde på bostadsrätter 2002. Den genomsnittliga bostadsstorleken har satts till 67 kvm.



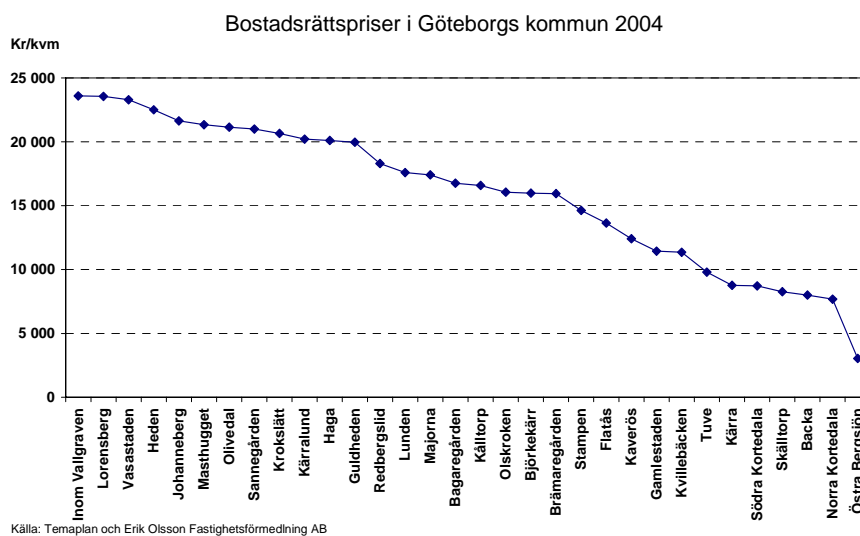
Av sammanställningen framgår att det år 2002 fanns ett tiotal kommuner med genomsnittliga priser på bostadsrätter överstigande 10 000 kronor per kvadratmeter. Å andra sidan finns det cirka 250 kommuner med priser under 6 000 kronor per kvadratmeter. År 2005 är priserna genomsnittligt högre, framför allt i landets främsta tillväxtregioner.

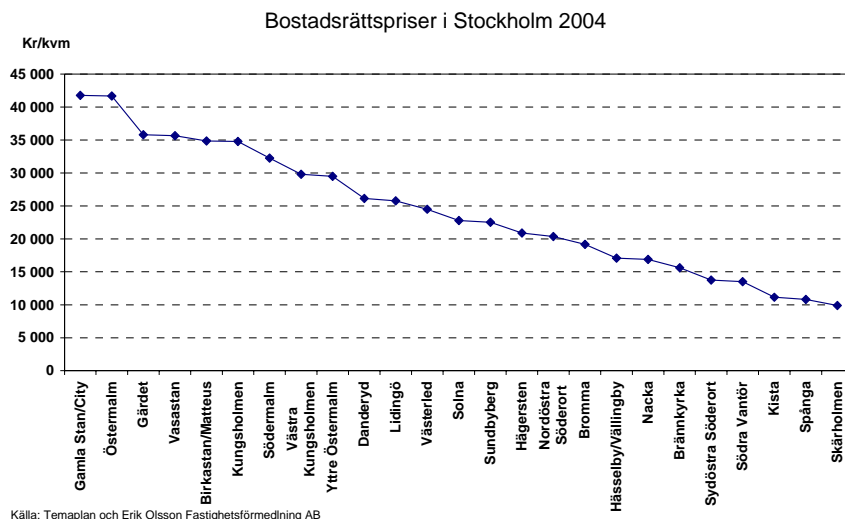
I figurerna nedan redovisas prisstrukturen för bostadsrätter inom landets största kommuner. Priserna gällde 2004 och är baserade på utannonserade priser.

Figur 25 Bostadsrättspriser i Malmö kommun år 2004.



Figur 26 Bostadsrättspriser i Göteborgs kommun år 2004.



Figur 27 Bostadsrättspriser i Stockholm år 2004.

Utveckling av det egna kapitalet

Vid ett val mellan alternativen att hyra eller köpa en bostad måste hushållet ta ställning till om man vill ta det ansvar för kostnader och förvaltning av bostaden som följer av att vara ägare. Att äga en bostad innebär även ett ekonomiskt risktagande. Hushållet har möjlighet att ta del av en värdestegring eller, omvänt, riskera att bostaden sjunker i värde och att man därigenom förlorar kapital.

I nedanstående tabell illustreras några möjliga utfall för utvecklingen av det egna kapitalet under 10 år som följd av att priserna på förvärvad bostadsrätt förändrats med -1, 0, 1 eller 5 procent per år.

Tabell 21 Utveckling av eget kapital vid avyttring år 10 vid olika antaganden om prisutveckling för bostaden. Ingen amortering förutsätts.

	År 1	År 10 vid årlig procentuell prisutveckling på			
		-1	0	1	5
Värdet på bostaden	300 000	271 314	300 000	331 380	488 670
Lån	285 000	285 000	285 000	285 000	285 000
Eget kapital	15 000	-13 686	15 000	46 380	203 670

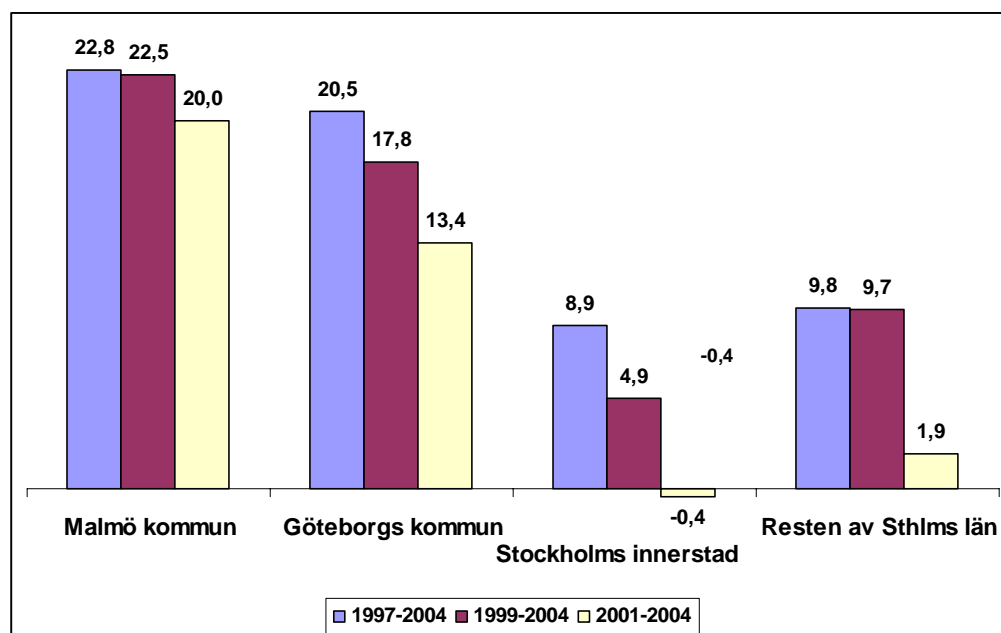
Om prisutvecklingen är 1 procent årligen växer det egna kapitalet till drygt 46 000 kronor. Om priserna stigit med ett årligt genomsnitt på 5 procent har det egna kapitalet vuxit kraftigt till drygt 200 000 kronor. Om priserna istället

sjunker med 1 procent årligen är det egna kapitalet år tio förbrukat och hushållet har en restskuld på knappt 14 000 kronor.

En viktig faktor för beslut att förvärva bostad är således vilken bedömningar hushållet gör när det gäller möjlig avkastning och risk.

Under den senaste tioårsperioden har priserna på bostadsrätter vuxit kraftigt. I stora delar av landets tillväxtregioner har priserna fördubblats sedan 1995 i reala termer. I tabellen nedan visas hur priserna på bostadsrätter utvecklats de senaste 10, 5 och 3 åren i några av landets tillväxtregioner.

Figur 28 Årlig genomsnittlig real tillväxt i bostadsrättspriser. Procent under tre tidsperioder



Exakt hur den långsiktiga prisutvecklingen kommer att se ut i framtiden är naturligtvis en omöjlig uppgift att sja om. Under förutsättning att ekonomin utvecklas väl kan man förvänta en fortsatt stadig prisutveckling i tillväxtregionerna. Å andra sidan varierar bostadspriser cykliskt, och det finns vid varje given tidpunkt en risk att priserna just då är tillbakapressade, vilket prisfallet i Stockholms innerstad under 2001-04 illustrerar.

Statliga kreditgarantier – effekter

Om systemet med statliga kreditgarantier för förvärv av bostad införs blir en fråga vilken effekten kommer att bli för prisbildningen på bostadsrätter.

Det beror på hur många ungdomar som förvärvar bostad med stöd av garantier. Blir det få blir priseffekten liten och blir det många blir priseffekten större. Hur många ungdomar som är intresserade av att bo med bostads- eller äganderätt är svårt att bedöma. Men man kan få en ungefärlig uppfattning om intresset för olika upplåtelseformer genom att redovisa vilken upplåtelseform ungdomar anser passa dem bäst, om de får välja fritt.

Tabell 22 Vilken boendeform passar bäst i dag, om Du får välja fritt? 20-27-åringar

	Stor- Stockholm	Stor- Göteborg	Stor- Malmö	Övriga riket
Studentbostad	3	4	7	5
Hyresrätt	41	49	46	44
Bostadsrätt	30	17	24	12
Äganderätt	11	16	11	27
Annat	15	14	12	12
Summa	100	100	100	100

Källa: Unga vuxnas boende år 2003. Sven Bergensträhle. Hyresgästföreningen.

Sammanställningen visar att 35–40 procent av ungdomarna anser att bostads- eller äganderätt passar bäst, om man får välja fritt. Något fler föredrar boende med hyresrätt. Resultaten visar att det är fler ungdomar som vill bo med bostads- och äganderätt än som faktiskt gör det.

Frågan är om det översiktligt går att ringa in hur stora effekterna kan bli i olika fall?

Det föreslagna systemet innebär att framför allt borätssektorn tillförs ytterligare lånekapital och att fler potentiella köpare finns för varje tillgängligt objekt. Storleken på tillfört lånekapital beror på hur många som utnyttjar systemet och genomsnittliga lånebelopp.

Det finns nästan 700 000 bostäder upplåtna med bostadsrätt i landet. Antar man att cirka 10 procent årligen omsätts kan hushållen förvärva cirka 70 000 bostäder årligen. Unga vuxna utgör drygt 25 procent av den vuxna befolkningen i åldrarna 18–60 år.

Antar man att systemet blir mycket starkt efterfrågat och att det leder till att unga vuxna kan och vill hävda sig lika väl som andra hushåll i konkurrensen om dessa bostadsrätter skulle unga vuxna således årligen förvärva cirka 17 000 bostadsrätter.

En annan utgångspunkt är att se på populationen av unga under 30. I de aktuella tillväxtregionerna finns ungefär 750 000 unga vuxna. Av dessa bor merparten, eller ungefär en halv miljon, i de tre storstadsregionerna. Om man antar att en årskull ska etablera sig på bostadsmarknaden varje år innebär det att ungefär 75 000 hushåll ska etablera sig årligen. Om de etablerar sig i bostadsrätt till 30 procent innebär det att drygt 20 000 unga vuxna köper bostadsrätt varje år. Dessa båda utgångspunkter indikerar en möjlig förvärvstakt om ca 20 000 bostäder per år. Om vi vidare antar att hälften av dessa gör det med stöd av statliga kreditgarantier för hela lånebeloppet och att genomsnittspriset på bostäderna är 400 000 kronor innebär det en låne- respektive garantivolym på knappt 4 miljarder kronor per år. Den samlade garantistocken skulle komma att uppgå till 40 miljarder kronor, om man antar att man håller en garanti i tio år.

Om man vidare antar topplånedelen för dessa bostäder i annat fall skulle ha finansierats med eget kapital innebär det att borätssektorn tillförs en miljard årligen i lånat kapital.

Den samlade utlåningsstocken hos bostadsinstituten till bostadsrätter bestäms i första hand av hushållens efterfrågan på kapital som en följd av utveckling av inkomster, låneräntor, låneinstitutens lånevillkor och bostadsrättssektorns storlek och prisutveckling. Under de senaste åren har bostadsinstitutens utlåning till borätssektorn vuxit kraftigt. Institutens samlade utlåning till bostadsrätter uppgick vid slutet av 2004 till drygt 150 miljarder kronor, vilket innebär en 100-procentig ökning på 3 år. Ett tillskott på 1 miljard per år innebär i detta perspektiv ingen dramatiskt utökad utlåning.

Priseffekterna kommer ändå slutligt att avgöras av hur mycket efterfrågan på bostadsrätter stiger som en följd av att det blir fler potentiella köpare, som kan lånefinansiera en stor del av förvärvet. En samlad bedömning är att priseffekten inte blir försumbar om systemet får stark och uthållig genomslagskraft, men att det ändå är andra faktorer som till övervägande del avgör prisutvecklingen för bostadsrätter. Om priseffekterna blir tydliga gynnar det alla som säljer de aktuella bostadsrätterna och missgynnar köpare utan statliga kreditgarantier.

Systemet med statliga garantier leder till större möjligheter för unga vuxna att välja en avvägning mellan boendekostnader och boendekvaliteter, eftersom spridningen i lägenhetspriser vanligtvis är större än spridningen i hyresnivåer. På de flesta bostadsmarknader, särskilt utanför storstadsregionerna finns bostäder till priser som innebär månadskostnader både över och under hyresnivån för motsvarande hyresrätter. I normalfallet är boendekostnaderna för andrahandsboende högre än för boende med förstahandskontrakt. För många unga som idag bor i andra hand bör möjligheten att förvärva en bostadsrättslägenhet medge att man sänker boendekostnaderna.

Hur boendeutgifterna utvecklas över tiden blir beroende av framför allt räntekostnaderna. Systemet med statliga kreditgarantier får tydliga inkomst- och förmögenhetseffekter. Systemet leder framför allt till att fler unga vuxna kan förvärva bostad oberoende av föräldrars eller andra nära anhörigas beredskap att bidra till kontantinsatsen.

Vid förvärv av bostad binder man kapital med risk att förlora hela eller delar av kapitalet men också möjligheter att bygga upp eget kapital.

Ungdomar är i en livsfas där de kanske ofta vill eller drivs att byta bostad. Det kan gälla byte av partner, byte av studieort, snabba förändringar av inkomstvillkoren etc. Att sälja en bostad är förenat med betydande transaktionskostnader och prisutvecklingen på bostaden kan medföra att hushållet inte vill avyttra bostaden vid ett givet tillfälle. Allt detta kan motverka rörlighet på bostadsmarknaden, och därigenom få negativa återverkningar på tillväxten.

Att säga upp ett hyreskontrakt är inte förenat med några större transaktionskostnader. I och för sig måste framhållas att det även kan finnas transaktionskostnader för hyresmarknaden om kontraktet har ett högt bytesvärde som hushållet vill utnyttja.

Den föreslagna modellen med statliga garantier innebär i princip inga kostnader för staten. Eftersom systemet följer den statliga garantimodellen skall avgifterna motsvara risk och andra kostnader.

Möter systemet en stark och långsiktig efterfrågan kommer staten att ikläda sig ett förhållandevis stort garantiansvar. Gjorda överslagsberäkningar visar att statens garantistocken kan förväntas växa med högst 4 miljarder kronor per år för att långsiktigt omfatta högst cirka 40 miljarder kronor vid dagens prisnivåer på bostadsrätter.⁷

Förutsatt att man vill stödja alla unga vuxnas möjligheter att etablera sig på marknaden för bostads- och äganderätter har systemet stor träffsäkerhet.

⁷ 10 000 hushåll förvärvar årligen och det statligt garanterade lånet uppgår till i genomsnitt 400 000 kronor.

Statliga ungdomslån

Ett alternativ till systemet med statliga kreditgarantier som studerats är statliga topplån till unga för förvärv av bostäder – statliga ungdomslån.

Huvudmotivet till alternativet med statliga ungdomslån är - liksom för statliga kreditgarantier - att ge unga vuxna med begränsat sparande tillgång till en bredare bostadsmarknad som också innefattar bostäder som upplåts med bostads- och äganderätt.

Förslaget skulle innebära ett statligt stöd till den egna kapitalinsatsen i form av ett villkorat statligt topplån. Lånet skulle tillsammans med bottenlån i bank motsvara högst 95 procent av köpeskillingen vid förvärv av en nyproducerad eller befintlig bostad. Det statliga topplånet skall dock maximalt uppgå till 25 procent av marknadspriset för bostaden. Detta betyder att köparen, precis som för kreditgarantier, skall skjuta till sparade medel motsvarande minst fem procent av köpeskillingen och på detta sätt bär hushållet en del av risken. För att begränsa statens åtaganden och hushållens skulduppbyggnad har topplånet begränsas till högst 150 000 kronor per person.

Ungdomslånet är amorteringsfritt fram till låntagaren uppnått en ålder av 35 år. Därefter skall det amorteras inom en tidsperiod av högst 30 år. Inte heller räntebetalningar på lånet behöver påbörjas före 35 års ålder. Låneskulden skall räknas upp med statens upplåningsränta plus visst risktillägg från den dag lånet beviljades.

Lånet skall återbetalas på dessa villkor oberoende av om det uppstår vinst eller förlust vid en avyttring av bostaden. Detta betyder också att om det uppstår reavinst vid försäljning av bostaden skall villkoren för beskattning av reavinsten inte påverkas av att köpet delvis finansierats med statliga topplån.

Ett villkor för att få ett ungdomslån är att en bank efter sedvanlig kreditprövning beviljar ett bottenlån motsvarande minst 70 procent av köpeskillingen. Det sker ingen ytterligare kreditprövning, utan alla som får ett bottenlån beviljat kan också få ett statligt ungdomslån som topplån.

Systemet med statliga ungdomslån har utformats med viss förebild i det statliga studiemedelssystemet. Tanken är att en ung person ska kunna investera i en bostad, precis som i en utbildning, och skjuta framför sig en viss del av betalningarna tills man blivit ordentligt etablerad i yrkeslivet. I och med att man inte behöver börja betala ränta på topplånedelen innan man är 35 år, innebär detta system att man minskar månadsutgiften för boendet under ungdomstiden. Systemet innebär alltså en omfördelning av konsumtion i tiden.

De uppskjutna räntebetalningarna innebär att månadsutgiften minskar jämfört med förslaget med statliga kreditgarantier. Månadskostnader respektive månadsutgifter för en 30 kvadratmeters bostad vid olika kvadratmeterpriser redovisas i tabellen nedan. Låneräntan för bottenlånet antas vara 5 procent och ungdomslånet räknas upp med 3 procent. Vid förvärv av en bostad som kostar 20 000 kronor per kvadratmeter minskar månadsutgiften från drygt 3 000 kronor till 2 600 kronor med ungdomslån istället för kreditgaranti.

Tabell 23 Boendekostnad och boendeutgift för bostadsrätter i olika prisklasser, 30 kvm, statliga ungdomslån. Kostnad per månad för bostaden*

Pris per kvm	Banklån	Statligt lån	Eget kapital	Avgift	Total månatlig kostnad för bostaden	Total månatlig utgift för bostaden
5 000	306	94	31	1 375	1 806	1 681
10 000	613	188	63	1 375	2 239	1 988
15 000	919	282	94	1 375	2 670	2 294
20 000	1 225	375	125	1 375	3 100	2 600

* Låneränta 5 procent, full skattereduktion, 5 procents avkastning på eget kapital. 550 kronor per kvadratmeter och år i avgift till föreningen. Statligt toplån 3 procents ränta.

En viktig frågeställning vid ett system med uppskjutna utgifter är naturligtvis hur boendekostnaderna kommer att se ut när ungdomslånet börjar betalas tillbaka. Det beror på räntesatser för både toplån och bottenlån. I tabellen nedan redovisas hur boendekostnaderna blir år 10 för en 30 kvm bostad som förvärvats för 10 000 kronor per kvm, om toplånet vuxit med 3 procent årligen och om räntesatsen för bottenlånet är 3, 5 eller 7 procent.

Tabell 24 Boendekostnad år 10. Topplånet har växt med 3 procent/år, avgifter till föreningen med 1,5 procent och toplånet amorteras enligt plan. Ursprunglig boendeutgift 1988 kronor vid 5 procents ränta och bostad på 30 kvm för 300 000 kronor

	Räntesats för bottenlånet år 10		
	3	5	7
Boendeutgift	2 495	2 740	2 985

Antar man att räntesatsen för toplånet är stabil blir boendeutgiften högre år 10 som en följd av toplånets räntekostnader och amorteringskrav. Den månatliga utgiften för bostaden stiger med 750 kronor, inklusive amortering på toplånet.

Även utvecklingen av låneskulden och eget kapital ser något annorlunda ut i jämförelse med kreditgarantisystemet.

Tabell 25 Utveckling av eget kapital vid avyttring år 10 vid olika antaganden om prisutveckling för bostaden. Ungdomslånet har vuxit med 3 procent per år.

	År 1	År 10 vid årlig procentuell prisutveckling på			
		-1	0	1	5
Värdet på bostaden	300 000	271 314	300 000	331 380	488 670
Bottenlån	210 000	210 000	210 000	210 000	210 000
Ungdomslån	75 000	100 794	100 794	100 794	100 794
Eget kapital	15 000	-39 480	-10 795	20 590	177 874

Om prisutvecklingen är 1 procent årligen växer det egna kapitalet till drygt 20 000 kronor. Om priserna stigit med ett årligt genomsnitt på 5 procent har det egna kapitalet vuxit kraftigt till knappt 180 000 kronor. Om priserna istället sjunker med 1 procent årligen har hushållet i detta system en restskuld på knappt 40 000 kronor.

Effekter

Systemet med statliga ungdomslån har betydande likheter med systemet med statliga kreditgarantier, men det finns också några skillnader som medför att statliga ungdomslån sannolikt skulle vara ett ännu mer effektivt och kraftfullt system för att underlätta ungdomars köp av bostad.

Hushållens boendeutgifter blir initialt lägre. Avser ungdomslånet det maximala beloppet 150 000 kronor minskar boendeutgifterna med räntekostnader för 150 000 kronor – vilket vid 5 procent motsvarar drygt 400 kronor i månaden

Konsekvensen av detta blir sannolikt att fler ungdomar skulle bedöma att det är attraktivt att använda systemet. De lägre boendeutgifterna och det lägre lånebeloppet i bank skulle samtidigt leda till att fler hushåll skulle anses kreditvärdiga.

Istället för utestående garantier blir staten själv långivare. Ett system för att administrera de statliga lånen måste byggas upp. Risker för staten skulle i princip bli den samma som för ett kreditgarantisystem. Givet en positiv utveckling av fastighetspriser är riskerna, både för stat och för låntagarna, små.

Ett system med statliga ungdomslån är inte lika marknadskonformt som ett system med statliga kreditgarantier, det stämmer mindre väl överens med lagstiftning och institutionella villkor kring kreditmarknaden. I övrigt skulle ett system med statliga ungdomslån få i princip samma effekter som ett system med statliga kreditgarantier.

9. SLUTSATSER OCH FÖRSLAG

Förslag för att underlätta etablering på hyresrättsmarknaden

När det gäller åtgärder för att underlätta etablering i befintliga hyresrätter, bedömer vi att förslagen kring bostadsförmedling och bostadsanvisning förenat med statliga hyresgarantier bör vara mest effektiva för unga vuxna. De största problemen att etablera sig för unga finns på de största tillväxtregionerna. Där är problemet i första hand en brist på tillgängliga hyresrätter i rätt kostnadsläge. Bostadsförmedling och bostadsanvisning innebär att ungdomar kan prioriteras för de få tillgängliga lägenheterna. Kombinerat förslaget med en statlig hyresgaranti innebär det att man kan undvika att unga blir bortvalda på grund av deras försämrade inkomstsituation.

En statlig hyresgaranti blir ett viktigt redskap för kommunala bostadsförmedlingar för att säkerställa att de ungdomar som får bostäder förmedlade också får möjlighet att etablera sig på marknaden.

Förslag för att underlätta etablering i ägd bostad

När det gäller åtgärder för att underlätta förvärv av bostäder bedömer vi att i ett första skede förslaget med statliga kreditgarantier för lån till ungdomar bör genomföras. Förslaget kommer att innebära att ett stort antal unga kommer att få förbättrade möjligheter att etablera sig i en egen bostad i tillväxtregionerna. Om värdetillväxten fortsätter att vara positiv på fastigheter i tillväxtregioner kommer förslaget vidare att medföra små risker för staten respektive för de boende, och det kommer på sikt att innebära en möjlighet för fler hushåll att bygga upp eget kapital. Förslaget är administrativt ganska enkelt att genomföra i och med att det finns färdiga strukturer för att hantera kreditgarantisystem inom BKN. Systemet är kostnadsneutralt för staten i och med att det är avgiftsfinansierat. Man kan förvänta sig en stor acceptans för systemet på kreditmarknaden, och banker kan förväntas utveckla särskilda ungdomserbjudanden med stöd av garantierna.

Om det vid en utvärdering visar sig att systemet med statliga kreditgarantier inte är tillräckligt effektivt för att möjliggöra ungdomars etablering på bostadsmarknaderna bör man överväga att införa systemet med statliga ungdomslån. Detta system är kraftfullare i och med att det sänker den initiala månadsutgiften för de boende, men har annars stora likheter med systemet med kreditgarantier. Det innebär dock avsteg från gängse principer för kreditgivning och innebär uppbyggande av en ny statlig låneadministration.

Vi bedömer vidare att man generellt bör överväga att stärka ungdomars ekonomiska situation, till exempel genom förändringar av bostadsbidraget. Vi lämnar dock inga sådana förslag, utan frågan får utredas vidare i annat sammanhang.

10. FÖRFATTNINGSFÖRSLAG

Förordning (200x:xxx) om statlig kreditgaranti för lån vid köp av bostad

Utfärdad den xx-xx-xx

Inledande bestämmelser

1 § Statens bostadskreditnämnd får lämna statlig garanti (kreditgaranti) till kreditinstitut enligt bestämmelserna i denna förordning.

Kreditgaranti får lämnas för lån vid köp av bostad för eget boende om köparens ålder vid köpet överstiger 18 år och understiger 30 år och om köpeskillingen för bostaden överstiger 150 000 kronor och understiger 600 000 kronor.

Villkoren för kreditgarantin skall regleras i ett avtal mellan Statens bostadskreditnämnd och kreditinstitutet.

2 § Med kreditinstitut avses i denna förordning

1. svenska banker, kreditmarknadsföretag och försäkringsföretag,
2. utländska bankföretag, kreditföretag och försäkringsgivare vars hemland hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet och som är auktoriserade och står under tillsyn i hemlandet, samt
3. andra utländska bankföretag, kreditföretag och försäkringsgivare som driver verksamhet här i landet genom etablering.

Kreditgaranti lämnas bara till kreditinstitut som träffat ett ramavtal med Statens bostadskreditnämnd om kreditprövning och låneförvaltning i fråga om lån med kreditgaranti.

Riskbedömning

3 § Statens bostadskreditnämnd skall bedöma och värdera de ekonomiska risker som ett garantiåtagande innebär för staten och se till att ärendet får en ekonomiskt ansvarsfull prövning och hantering.

Kreditgarantins omfattning

4 § Vid köp av bostad får kreditgarantin vid garantitidens början avse ett belopp som motsvarar högst 95 procent av köpeskillingen, eller om marknadsvärdet är lägre högst 95 procent av detta värde.

Med marknadsvärde avses det pris som skulle uppnås vid en marknadsmässig försäljning där skälig tid ges för förhandlingar. Marknadsvärdet skall bedömas utan hänsyn till spekulativa och tillfälliga förhållanden.

5 § Kreditgaranti lämnas sedan avtal om köp av bostad har träffats.

Avgift

6 § För kreditgarantin skall kreditinstitutet betala en avgift som motsvarar den risk och övriga kostnader som åtagandet innebär för staten. Avgiften bestäms av Statens bostadskreditnämnd.

Ersättning till kreditinstitutet

7 § Statens bostadskreditnämnd får ingå avtal om kreditgaranti som ger kreditinstitutet rätt till ersättning för förluster för kapitalfordran,

1. vid exekutiv försäljning, med ett belopp som motsvarar skillnaden mellan den garanterade kapitalfordran och det belopp som betalas ut till kreditinstitutet med anledning av den exekutiva försäljningen,
2. vid annan försäljning, med ett belopp som motsvarar skillnaden mellan den garanterade kapitalfordran och det försäljningspris som Statens bostadskreditnämnd godkänt,
3. vid skuldnedskrivning, med ett belopp som motsvarar den skuldnedskrivning som Statens bostadskreditnämnd godkänt.

Avtal om kreditgaranti får även ge kreditinstitutet rätt till ersättning för förluster som avser ränta och kostnader. Sådan ersättning får dock inte överstiga 15 procent av det garanterade lånet samt ränta på det garanterade lånet från den dag då fastigheten utmättes, konkursansökan gjordes eller de medel deponerades som annars skall fördelas. Räntan beräknas för år enligt en räntefot som motsvarar den av Riksbanken fastställda och vid varje tid gällande referensräntan enligt 9 § räntelagen (1975:635), ökad med fyra procentenheter. Förändringar i referensräntan som inträffar efter upprättandet av sakägarförteckning skall inte beaktas.

Om det kan antas minska de totala förlusterna för kreditgarantin, får Statens bostadskreditnämnd även i övrigt avtala om ersättning till kreditinstitutet.

Regress och eftergift

8 § När ersättning betalas ut enligt 7 §, skall kreditinstitutet överlåta sin rätt mot låntagaren till staten.

9 § Statens bostadskreditnämnd svarar för bevakning och indrivning av statens fordran.

Statens bostadskreditnämnd får helt eller delvis efterskänka statens regressfordran enligt 8 § om låntagaren är på obestånd eller annars saknar utmättningsbara tillgångar och bostadskreditnämnden bedömer att låntagaren även framdeles kommer att vara ur stånd att betala fordringen.

För fordringar som avses i första stycket skall inte 6 § förordningen (1993:1138) om hantering av statliga fordringar gälla för Statens bostadskreditnämnd.

Övriga bestämmelser

10 § Statens bostadskreditnämnds beslut enligt denna förordning får inte överklagas.

11 § Statens bostadskreditnämnd får meddela de föreskrifter som behövs för tillämpningen av denna förordning.

Denna förordning träder i kraft den 1 januari 2006.

Förordning (200x:xxx) om rätt till hyresersättning

Utfärdad den xx-xx-xx

1 § En kommun får medge den som hyr ut en sådan bostadslägenhet som avses i 12 kap. jordabalken till person vars ålder överstiger 18 år och understiger 30 år när hyresavtal tecknas rätt till ersättning (hyresersättning) enligt bestämmelserna i denna förordning.

2 § Rätt till hyresersättning får medges om det behövs för att möjliggöra etablering på bostadsmarknaden inom kommunen.

3 § Bevis om rätt till hyresersättning utfärdas av kommunal bostadsförmedling i den kommun bostad söks. Bevis om hyresersättning gäller till och med den tidpunkt hyresgästen fyller 35 år.

4 § Hyresersättning kan omfatta ersättning för obetald hyra eller skadestånd motsvarande hyra sedan hyresavtal sagts upp på grund av obetalt hyra. Ersättningen får gälla för utnyttjande av bostaden under en lägsta tid av tre månader.

5 § Ansökan om betalning av hyresersättning skall göras till den kommun i vilken bostaden är belägen. Till ansökan skall fogas bevis om rätt till hyresersättning, det uppsagda hyresavtalet och kopia av meddelande om uppsägning. Beslut om ersättning fattas av kommunen och betalning sker då hyresgästen skiljts från lägenheten.

6 § När ersättning betalas ut enligt 5 § skall hyresvärden överlåta sin rätt mot hyresgästen till kommunen.

7 § Kommunen beslutar om indrivning eller avskrivning av fordran på grund av utbetald hyresersättning.

8 § Staten ersätter genom ökning av det generella statsbidraget en kommun med 80 procent av utbetalt belopp. För att få ersättning skall kommunen senast vid utgången av januari varje år anmäla till Skatteverket hur stort ersättningsbelopp som betalats ut under föregående år. Underlag för beräkning av kompensation skall bifogas anmälan.

9 § Skatteverket beslutar om ökning av det generella statsbidraget senast vid utgången av mars det år anmälan enligt 7 § lämnats.

10 § Skatteverkets beslut enligt 9 § får överklagas till regeringen.

Denna förordning träder i kraft den 1 januari 2006 och gäller hyresavtal som tecknas efter den 31 december 2005.