

# Effekter på bostadsmarknaden av nya kreditrestriktioner

2015-12-15



# Innehåll



- Sammanfattning av resultat
- Vad är egentligen problemet – är hushållens skuldsättning för hög?
- Avskaffat ränteavdrag
- Amorteringskrav
- Skuldkvotstak på 400 och 600 procent samt sänkt bolånetak till 75 procent
- Uppdrag och metod

# Sammanfattning – priseffekter och undanträngning

Evidens har analyserat effekterna av införande av olika kreditrestriktioner:

- Amorteringskrav
- Skuldkvotstak på 400 respektive 600 procent
- Avveckling av ränteavdrag
- Sänkt bolånetak till 75 procent

Samtliga förslag har tagits fram av Riksbanken och beskrivits i Riksbankens rapporter om finansiell stabilitet. Amorteringskravet baseras på det förslag som Finansinspektionen tog fram hösten 2014.

Analysen av effekter har inriktats på framförallt två olika områden: dels hur respektive restriktion påverkar bostadspriser och därmed värdet på hushållens reala tillgångar, dvs ytterst förmögenhetseffekter, dels i vilken utsträckning de olika restriktionerna påverkar bostadsefterfrågan.

## Slutsatser i punktform

Slutsatserna av analysen är i korthet:

- **Störst priseffekt får ett införande av ett skuldkvotstak på 400 procent.** Med en sådan restriktion faller priset, allt annat lika, med i genomsnitt 6 procent för bostadsrätter och 8 procent i småhus. **Undanträngningseffekterna på bostadsmarknaden skulle blir betydande.** I Stockholmsregionen skulle ca 50 procent av alla respondenter minska sin efterfrågan på bostadsrätter, dvs köpa en mindre bostad eller på annat sätt billigare bostad.
- **Skuldkvotstaket på 600 procent får små priseffekter men också det får märkbara undanträngningseffekter.** Ca 20 procent av hushållen skulle antingen minska sin bostadsefterfrågan eller avstå helt från bostadsköp.

- **Amorteringskravet får en mindre priseffekt men innebär att ca 20 procent av hushållen sannolikt avstår från ett bostadsköp.** Detta gäller främst hushåll med lägre inkomster och äldre hushåll där amorteringskravet spår på nuvarande inlåsnings effekter.
- **Avveckling av ränteavdrag bedöms få relativt små priseffekter givet att avvecklingen sker under en längre period.** Preiseffekterna mildras om beskattningen av inkomst av kapital sänks samtidigt.
- **En sänkning av bolånetaket får relativt liten priseffekt men leder till att öka undanträngningen av hushåll med likviditets-restriktioner.** Ungefär var tredje hushåll i bostadsrättssektorn skulle tvingas minska sin bostadsefterfrågan eller avstå från ett bostadsköp.
- **Införande av skuldkvotstak och sänkt bolånetak skulle sannolikt betyda att nyproduktionen av bostadsrätter och småhus minskar med ca 10 procent.** Det betyder ca 3 000 färre nyproducerade bostäder som effekt av nya kreditrestriktioner.

## Flera restriktioner samtidigt får betydande effekter

Det är svårt att uttala sig om hur stora effekterna blir om flera av restriktionerna inför samtidigt. Men en kombination av lågt skuldkvotstak, amorteringskrav och sänkt bolånetak skulle sannolikt få betydande priseffekter, minst 10-15 procent, och endast hushåll med tillgång till betydande tillgångar skulle kunna upprätthålla nuvarande bostadsefterfrågan i storstadsregionerna. Hushåll utan sparkapital skulle i större utsträckning hänvisas till den i många avseenden dysfunktionella hyresmarknaden.

# Sammanfattning, forts.

## Stora effekter av skuldkvotstak på 400 procent

Störst priseffekt får ett införande av ett skuldkvotstak på 400 procent. Med en sådan restriktion faller priset, allt annat lika, med i genomsnitt 6 procent för bostadsrätter och 8 procent i småhus. Prisfallet blir störst för bostadsrätter i Stockholmsregionen där fallet blir ca 10 procent i de centrala delarna och ca 5-6 procent i övriga delar av regionen. I Göteborgs och Malmöregionerna blir prisfallet också ca 5 procent. För småhusen blir prisfallet ca 10 procent i samtliga regioner.

Förslaget skulle också leda till stora undanträngningseffekter på bostadsmarknaden, dvs många hushåll skulle inte kunna finansiera sitt bostadsköp. I Stockholmsregionen skulle ca 50 procent av alla respondenter antingen minska sin efterfrågan på bostadsrätter, dvs köpa en mindre bostad eller på annat sätt billigare bostad. Runt 10 procent av respondenterna skulle helt få avstå från ett bostadsköp. Effekterna i de andra storstadsregionerna är likartade, ca 40 procent skulle få minska sin bostadsefterfrågan eller avstå helt. På småhusmarknaden är motsvarande siffror ca 30 procent, sannolikt eftersom småhusköparna är ekonomiskt starkare och andelen förstagångsköpare mindre än på bostadsrättsmarknaden.

Ett skuldkvotstak på 600 procent skulle få mindre prispåverkan och sänka priserna med ca 1 procent. Däremot är effekterna likartade vad gäller utestängningseffekter men på en lägre nivå. Runt 20 procent skulle minska sin bostadsefterfrågan eller avstå från ett bostadsköp. Förklaringen till mindre prispåverkan är naturligtvis att bankerna redan idag i viss användning av skuldkvotstak denna nivå.

## Amorteringskrav

Enkätresultaten visar att priseffekten vid införande av obligatoriskt amorteringskrav, jämfört med nuvarande regler, kan skattas till ca 4 till 5 procent. Effekten i kr/kvm är något större i Stockholm än i Göteborg och Malmö. Också amorteringskravet leder till undanträngning. Ca 20 procent av respondenterna skulle helt avstå från bostadsköp med nuvarande förslag och andelen är högre bland hushåll med lägre inkomster.

## Avveckling av ränteavdrag

En simulering av ett slopat ränteavdrag med hjälp av ekonomiska tidsseriemodeller ger en momentan, negativ effekt, på bostadsrättspriser med cirka 2-3 procent.

Men hushållen kan - trots att den kortsiktiga effekten tycks vara liten, reagera kraftigare på en permanent förändring av räntekostnaden, särskilt om den inte paras med motsvarande minskning av beskattningen av kapitalinkomster. Detta kan utvärderas med hjälp av en grundläggande user-cost modell.

Om vi tillämpar livscykelteorin på skatteförändringar kan vi dra slutsatsen att det är högre sannolikhet att hushållen ändrar sitt beteende om de uppfattar skatteförändringen som varaktig.

Till exempel förväntas en mindre effekt från skatteavdrag som inte ingår i en större skattereform då hushållen anser dessa som mer troliga att de kan ändras över tid.

Med utgångspunkt i artikeln "The Effect on Housing Prices of Changes in Mortgage Rates and Taxes" skriven av Lars E.O. Svensson kan effekten av ett slopat ränteavdrag undersökas. I artikeln beräknas effekten på bostadspriserna i Sverige av ett slopat ränteavdrag uppgå till -15,2 procent då inkomst av kapital ingår respektive -8,4 procent då inkomst av kapital exkluderas. Dessa effekter uppnås vid ett antagande om en nominell bolåneränta före skatt om 6 procent vilket motsvarar en nominell bolåneränta om 4,2 procent efter skatt.

Om istället den nominella bolåneräntan före skatt uppgår till 4 procent uppgår effekten till -12,1 procent då inkomst av kapital ingår respektive -3,4 procent då inkomst av kapital exkluderas. Är den nominella bolåneräntan före skatt 2 procent blir effekten -7,6 procent då inkomst av kapital ingår.

Givet att ränteavdraget fasas ut under en period om minst 10 år blir sammantaget bedömningen att priseffekterna blir relativt små, då skattade priseffekter fördelas ut under en längre tidsperiod.

# Sammanfattning, forts.

## Sänkt bolånetak till 75 procent

En sänkning av bolånetaket skulle enligt enkätresultaten sänka bostadsrättspriserna med ca 1 procent och småhuspriserna med ca 3 procent. Preiseffekterna är således inte så stora. Däremot är undanträngningen betydande, ca 35 procent av hushållen som efterfrågar bostadsrätt uppger att bostadsefterfrågan skulle riktas mot en mindre och billigare bostad eller att ett bostadsköp inte skulle genomföras. Motsvarande siffra för småhus är ca 20 procent.

## Minskad efterfrågan på nyproduktion

Priseffekterna är ett uttryck för minskad efterfrågan. Den minskade efterfrågan tar sig vid sidan av priseffekter också uttryck i ändrad inriktning. En större grupp hushåll uppger att de måste efterfråga en mindre eller av andra skäl billigare bostad och en grupp hushåll uppger att de helt avstår från att köpa en bostad om restriktionerna införs. Ett intressant resultat är att äldre hushåll i högre grad avstår från ett bostadsköp än yngre hushåll. Förklaringen är sannolikt att de i nuläget har ett boende som innebär att de väljer att bo kvar i sin nuvarande bostad. Många yngre hushåll har inget val, de måste flytta till en bostad som passar dem bättre. Restriktionerna spär således på de inlåsnings effekter som redan finns.

Resultaten visar också att förslagen till kreditrestriktioner får tydliga fördelningseffekter. Undanträngningseffekterna är påtagliga för hushåll med likviditetsrestriktioner och därmed sannolikt ett litet sparkapital. Störst undanträngningseffekter får förslaget om ett skuldkvotstak på 400 procent.

Av de hushåll som uppgett att de primärt efterfrågar nyproduktion är det ca 10-15 procent som helt skulle avstå från ett bostadsköp om skuldkvotstak eller sänkt bolånetak införs. Det indikerar att nyproduktionen av ägda bostäder i princip skulle kunna minska i samma storleksordning. Vid en nivå på nyproduktionen om ca 30 000 nya bostadsrätter och småhus per år betyder det en minskad produktion om ca 3 000 bostäder, givet att bostadsköparna inte i stället väljer hyresrätt.

## Metod

Analysen har genomförts med hjälp av ekonometriska modeller, teoretiska matematiska modeller samt en större enkätundersökning till hushållen. 2 000 hushåll i storstäderna som nyligen har köpt en bostad eller som planerar att köpa en bostad har tillfrågats om betalningsviljan för en normalbostad som skulle passa deras behov. Frågor om betalningsvilja ha sedan upprepats men kompletteras med de finansiella restriktioner som följer av respektive förslag ovan. Svaren från hushållen har sedan kunnat brytas ner i de olika storstadsregionerna utifrån typ av bostad samt hushållens inkomster och ålder. Svaren har också kunnat analyseras utifrån preferenser om köp av en successionsbostad eller nyproducerad bostad. Undantaget är analysen av effekter av avvecklade ränteavdrag som analyserats med hjälp av ekonometriska och matematiska modeller.

# Sammanfattning av priseffekter och undanträngning

Åtgärd	Priseffekt och andel av hushåll som uppger att de måste avstå från köp av bostadsrätt, genomsnitt för studerade geografier, procent			
	Priseffekt	Andel som avstår från köp, samtliga	Andel som minskar sin bostadsefterfrågan (mindre bostad eller annat läge), samtliga	Andel som avstår från köp, hushållsinkomst mindre än 30 000 kr/mån
Amorteringskrav	- 4,0	8	16	10*
400 procents skuldkvotstak	- 6,0	16	42	24
600 procents skuldkvotstak	- 1,0	13	30	20
Sänkt bolånetak till 75 procent	- 1,0	10	35	22

\* Effekt vid hushållsinkomst mindre än 26 000 kr/månad

## Priseffekter vid avveckling av ränteavdrag

Nominell bolåneränta före skatteavdrag, procent	Priseffekt med bibehållen skatt på kapitalinkomster	Priseffekt med avvecklad skatt på kapitalinkomster
6,0	-15,2	- 8,4
4,0	-12,1	- 3,4

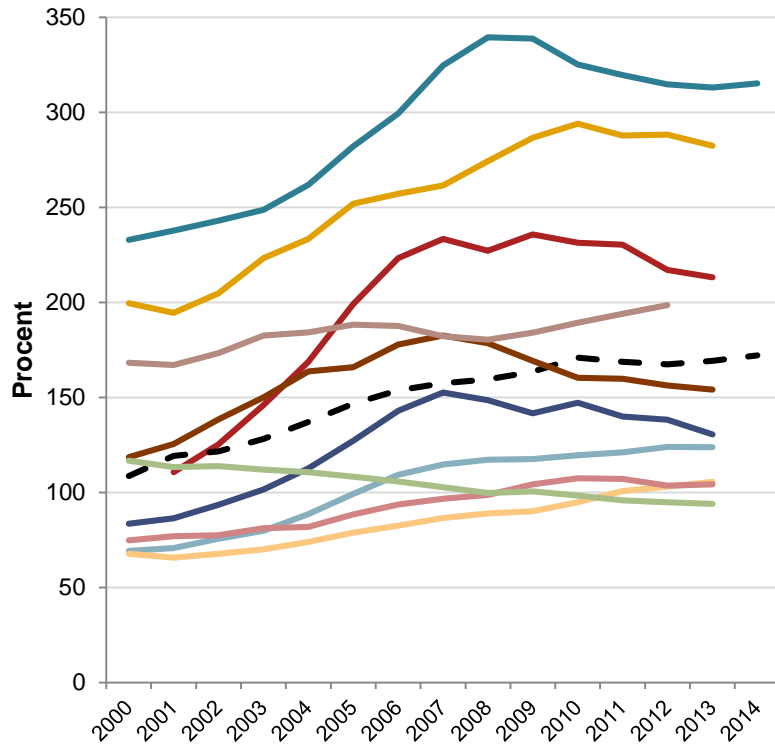
# Innehåll



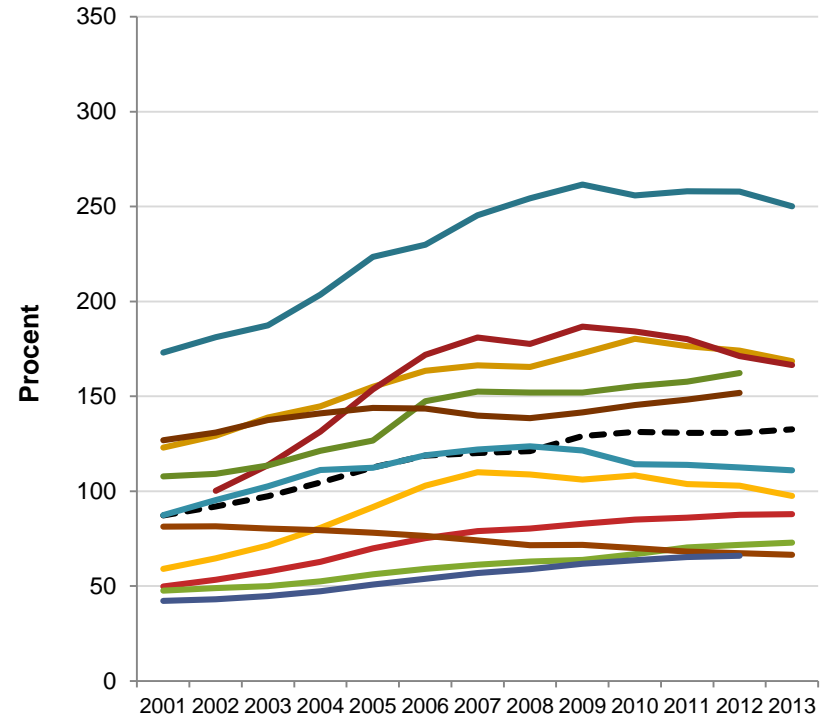
- Sammanfattning av resultat
- Vad är egentligen problemet – är hushållens skuldsättning för hög?
- Avskaffat ränteavdrag
- Amorteringskrav
- Skuldkvotstak på 400 och 600 procent samt sänkt bolånetak till 75 procent
- Uppdrag och metod

# Skuldkvoter i olika länder bör bara jämföras om kvoten beräknas på bruttoinkomster – då förefaller svenska hushålls skulder vara genomsnittlig

Hushållens skulder i procent av disponibel inkomst 2000-2013, procent



Hushållens skulder i förhållande till hushållens bruttoinkomster plus sociala avgifter 2001-2013, procent



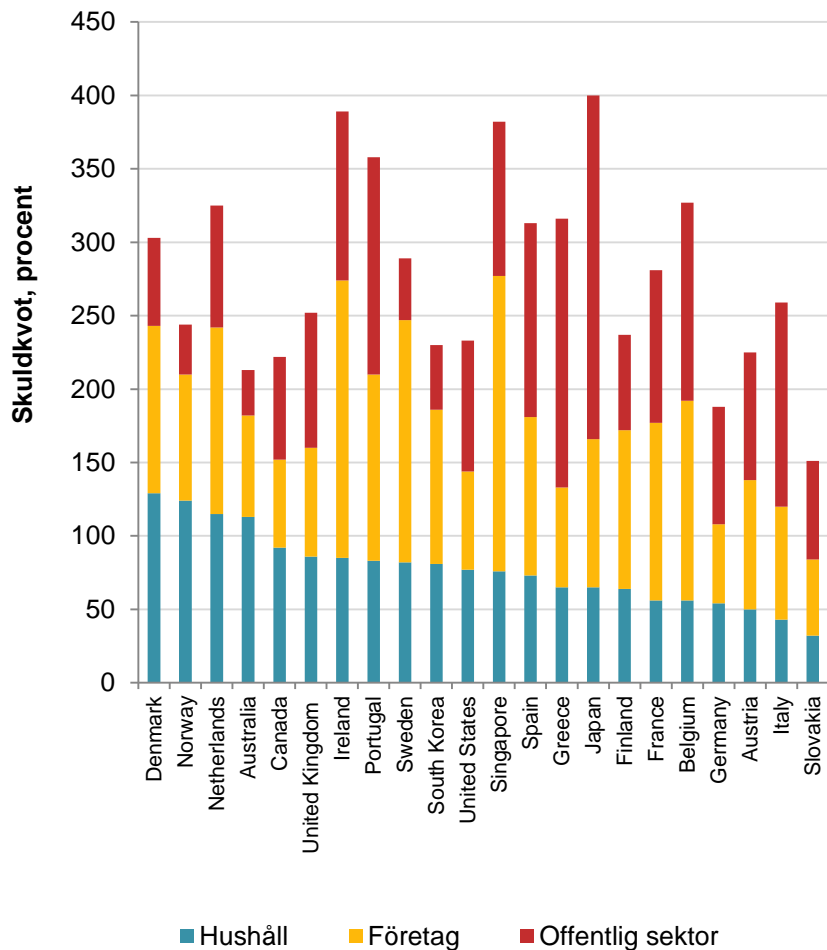
- Denmark
- Netherlands
- Ireland
- - Sweden
- United Kingdom
- Spain
- Finland
- Belgium
- France
- Germany
- Switzerland

- Denmark
- Netherlands
- Ireland
- Norway
- Switzerland
- - Sweden
- UK
- Spain
- Finland
- Belgium
- Germany
- France

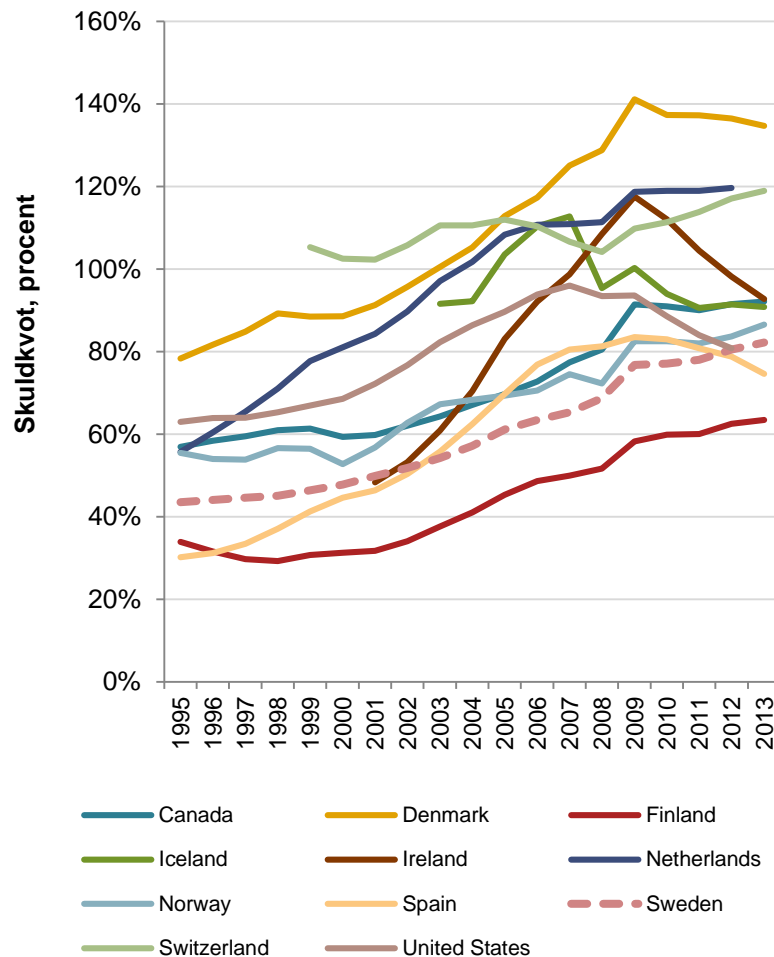


# Genomsnittliga skulder i hushållssektorn i Sverige också mätt som skulder i förhållande till BNP

Skuldkvoter, Skulder som andel av BNP i olika sektorer 2014, procent

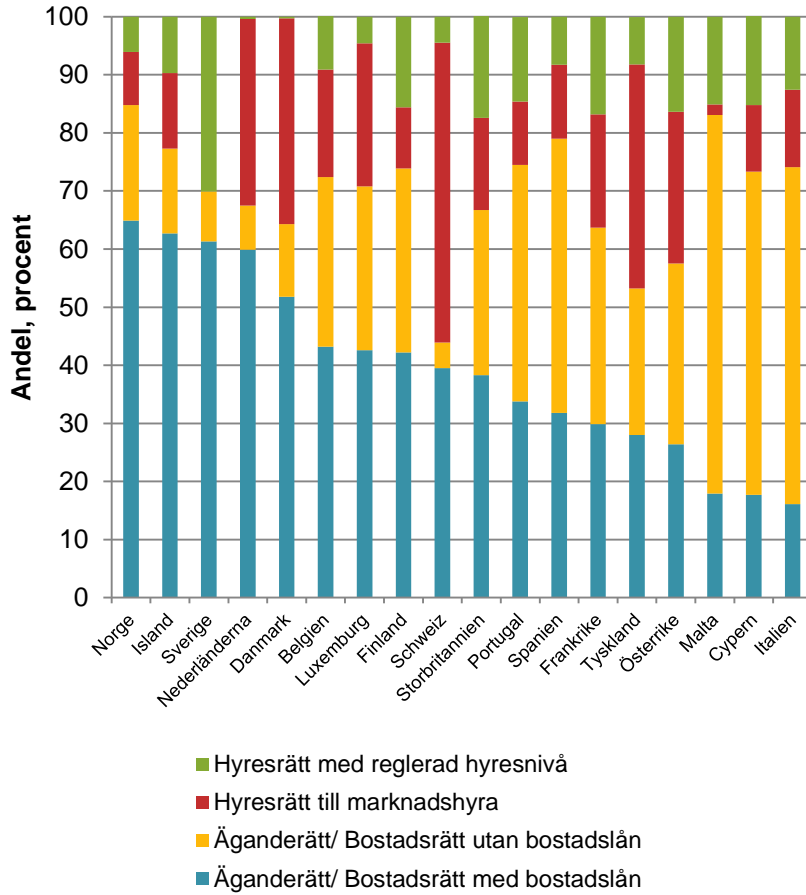


Hushållens skulder i förhållande till BNP 1995-2013

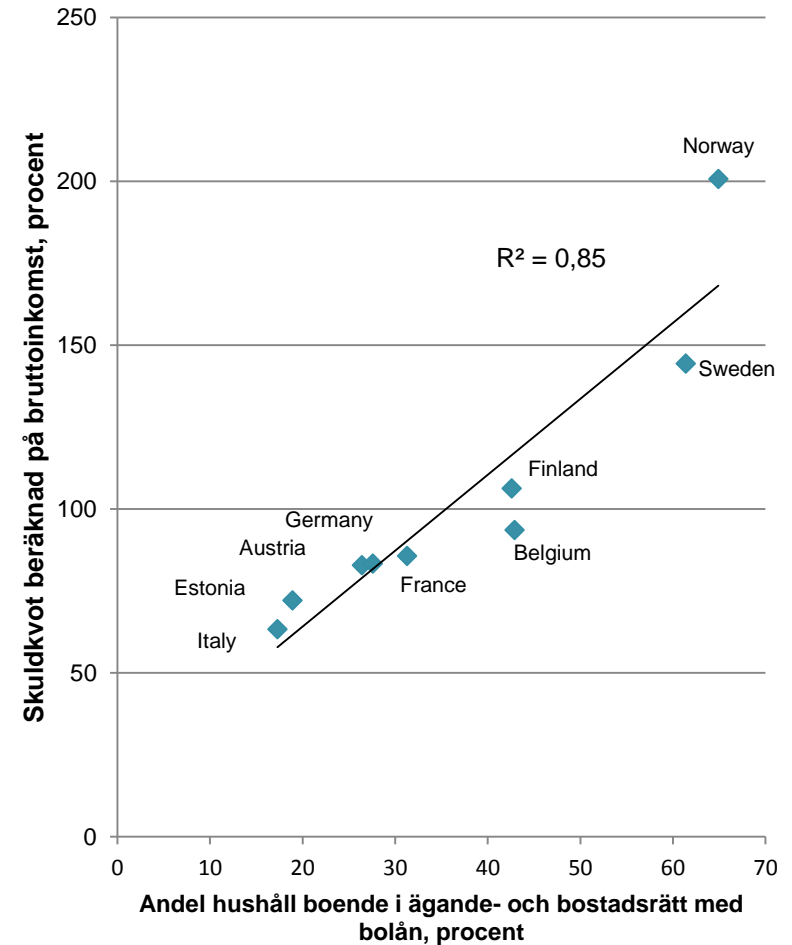


# Nivån på skuldkvoten avgörs på lång sikt av ägarandelen med bostadslån – hög ägarandel i Sverige

Andel av befolkningen per upplåtelseform och andel med bostadslån år 2012

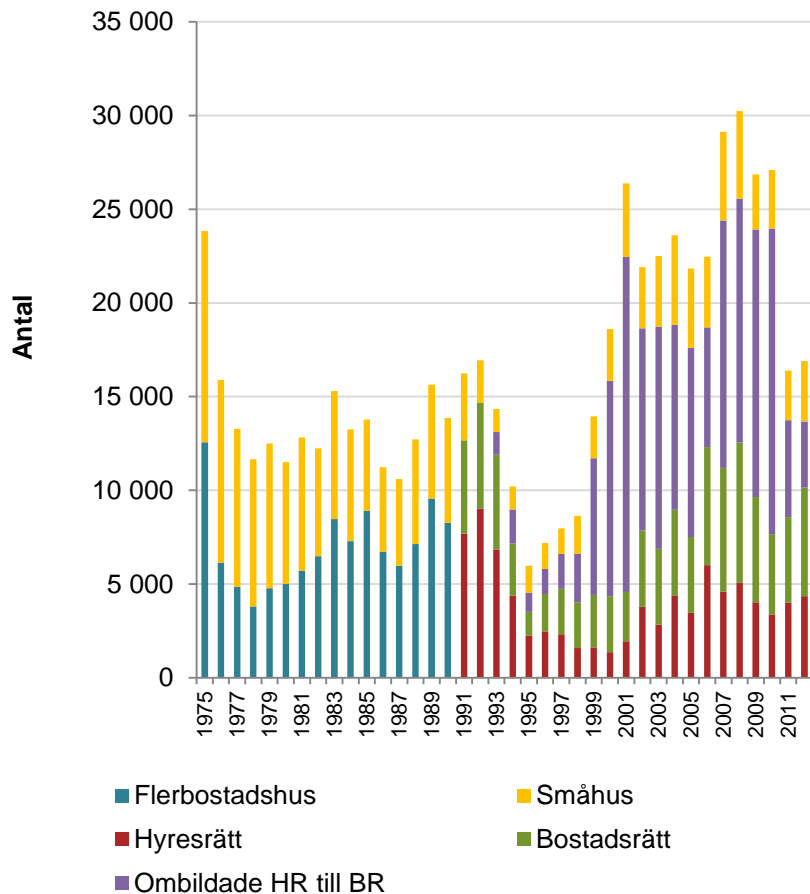


Skuldkvot och andel hushåll i ägande- och bostadsrätt med bolån 2013



# Ökande ägarandel viktig förklaring till stigande skuldkvot i Sverige – mer problematiska orsaker i andra länder

Bostadsbyggande och ombildning fördelat på hustyyp och upplåtelseform i Stor-Stockholm, Stor-Göteborg och Stor-Malmö år 1975-2012



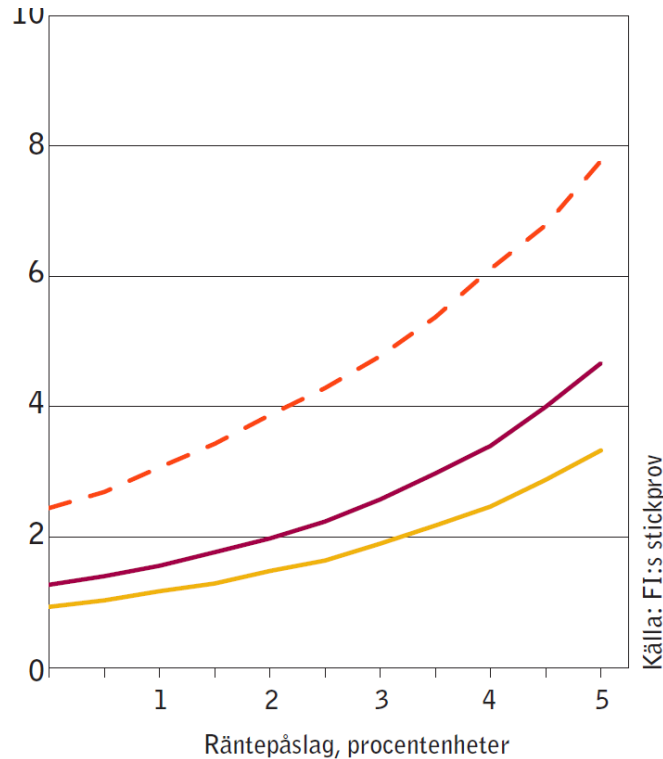
Effekt på hushållens skuldkvot i några utvalda länder av vissa ändrade makroekonomiska förutsättningar

(Procent) 1995-2011

	SE	DK	FI	NL	IR	ES
Högre bostads-ägarandel	+20	+2	-12	+30	-7	+12
Lägre boende-skatter	+7	-4	0	+5	-2	-2
Lägre bolåneräntor	+6	+10	+14	+6	+2	-1
Kombinations-effekt	+4	+0	-2	+4	-0	+0
Summa	+ 40	+ 8	+ 0	+ 44	- 7	+ 8

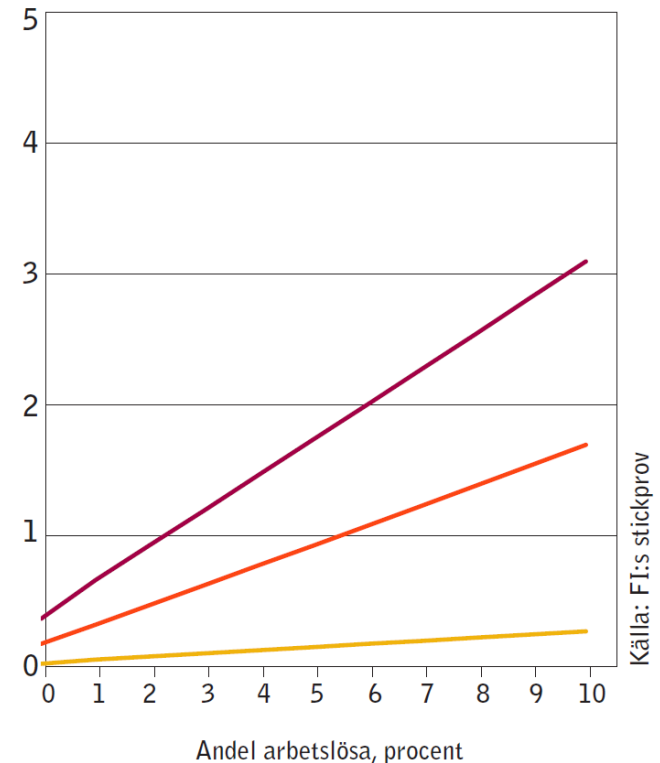
# Stresstester av hushållen visar att nya bolånetagare är motståndskraftiga vid stigande räntor och fallande bostadspriser

Andel hushåll med underskott vid räntepåslag  
(andel hushåll, procent)



- Utan amortering
- Med amortering
- 2013 (utan amortering)

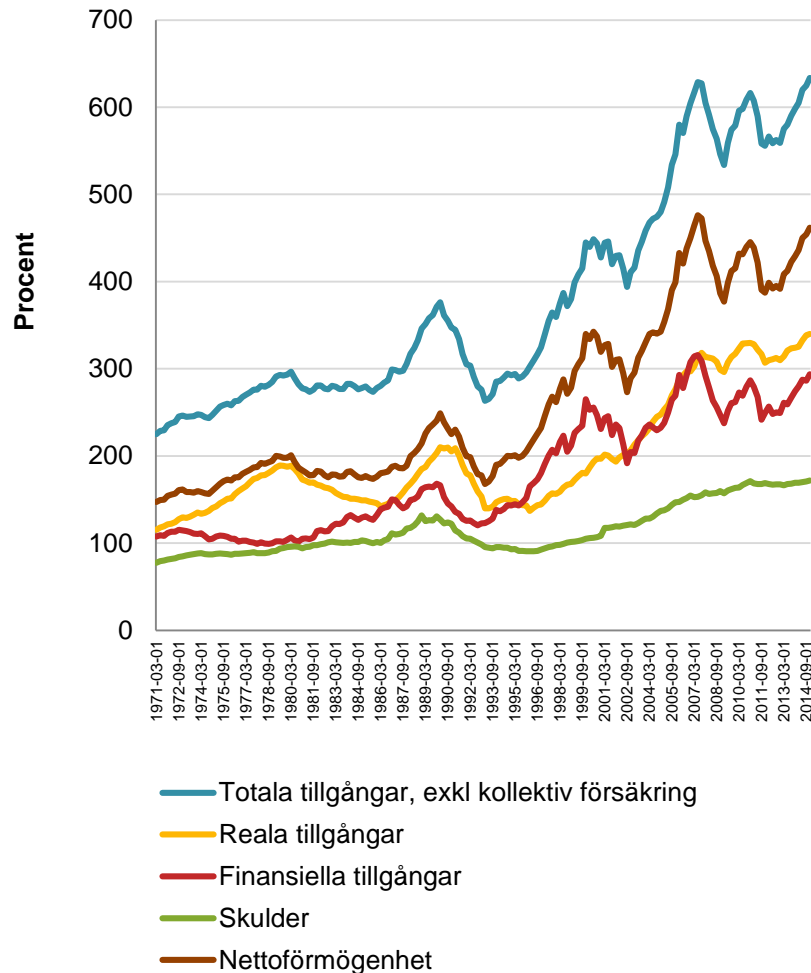
Andel hushåll med underskott och över 100  
procents belåningsgrad i kombination med  
prisfall, andel hushåll, procent



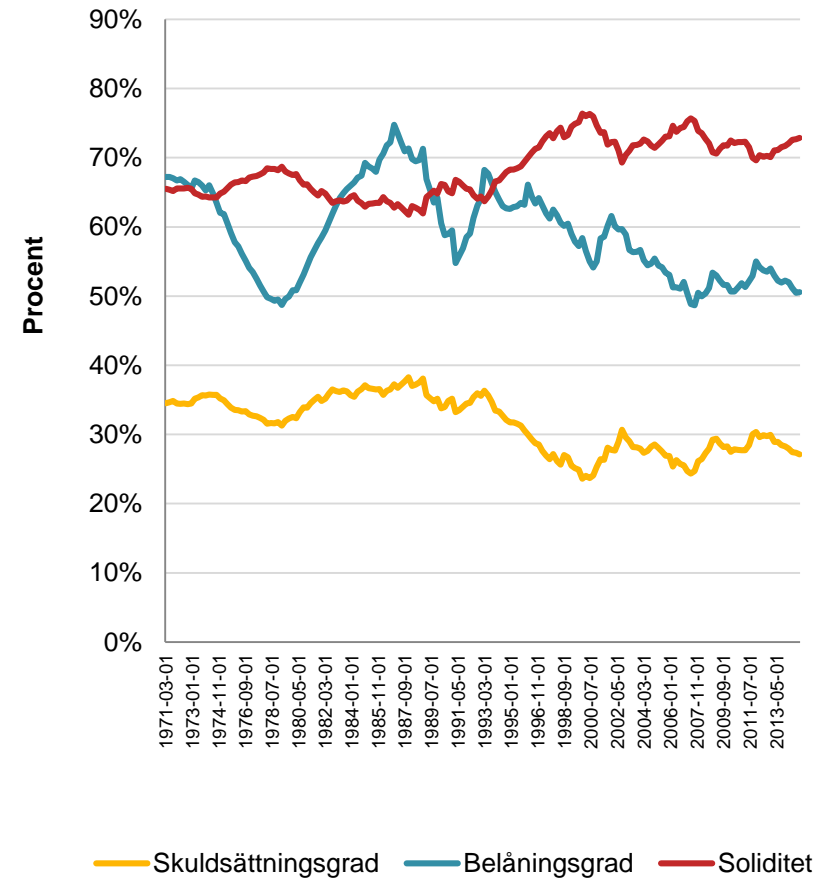
- 10 procents prisfall
- 20 procents prisfall
- 40 procents prisfall

# Hushållens balansräkningar rekordstarka – ökad absorptionsförmåga mot boprisfall

Hushållens tillgångar och skulder, procent av disponibel inkomst



Belåningsgrad, skuldsättningsgrad och soliditet



# Är nya restriktioner motiverade och vilka effekter får de för bostadsefterfrågan?

Med hänvisning till den så kallade skuldkvoten, dvs. hushållens samlade skulder i förhållande till de samlade disponibla inkomsterna, påstås att svenska hushåll är bland de mest skuldsatta i världen. Analys av data visar att detta argument inte håller. Det stämmer bara om man inte tar hänsyn till hur välfärdstjänster finansieras och att Sverige har ett högre skattetryck än många andra länder. Eftersom en stor del av det högre skattetrycket i Sverige motsvaras av högre social trygghet är ett skuldkvotmått som tar hänsyn till skillnader i beskattningen rimligen mer rättvisande. Om man istället redovisar en skuldkvot beräknad på hushållens bruttoinkomster och sociala avgifter är den svenska skuldkvoten relativt genomsnittlig jämfört med andra länder. Detsamma gäller om man relaterar skulderna till BNP.

Nivån på skuldkvoten i både Sverige och i andra länder tycks framförallt förklaras av hur stor andel av hushållen som bor i en ägd bostad med bostadslån. Länder som uppnått skuldkvoter som är betydligt högre än vad ägarandelen motiverar har i många fall tvingats sänka sin skuldkvot mot en mer hållbar nivå. Men i Sverige skulle en sådan minskning av skuldkvoten vara problematisk och kräva en politik för minskat bostadsägande eller politik som på något sätt skulle sänka bostadspriserna.

De viktigaste förklaringarna till att skuldkvoten stigit i Sverige de senaste decennierna är att andelen hushåll som äger sin bostad ökat kraftigt i Sverige sedan mitten av 1990-talet. Dessutom har hushållens inkomster ökat kraftigt och bolåneräntorna fallit. Med stigande hushållsinkomster ökar hushållens kreditvärdighet samtidigt som efterfrågan på bostäder stiger. Att hushållens inkomster och kreditvärdighet ökat kan knappast anses vara problematiskt.

Ett stort problem med skuldkvotmåttet är att det inte ger någon bra bild av hur riskerna kopplade till skuldsättning utvecklats. En analys av en palett av mer relevanta mått som exempelvis räntekvoten, nivån på hushållens tillgångar och stresstester av riskgrupper av hushåll visar inte på någon förhöjd risknivå. Tvärtom tycks hushållens betalningsförmåga och motståndskraft ökat de senaste åren – inte minskat.

Sammantaget visar data enligt ovan att policybeslut om kreditransonering på basis av skuldkvotens nivå och ökningstakt riskerar bli kontraproduktiva. Det finns en uppenbar risk att kreditransonering tränger undan stora grupper och minskar rörligheten på marknaden. Nyproduktionen riskerar då bli lägre än vad den annars skulle vara. Frågan är om en djupare analys av olika kreditrestriktioners effekter stöder dessa farhågor?

# Innehåll



- Sammanfattning av resultat
- Vad är egentligen problemet – är hushållens skuldsättning för hög?
- Avskaffat ränteavdrag
- Amorteringskrav
- Skuldkvotstak på 400 och 600 procent samt sänkt bolånetak till 75 procent
- Uppdrag och metod

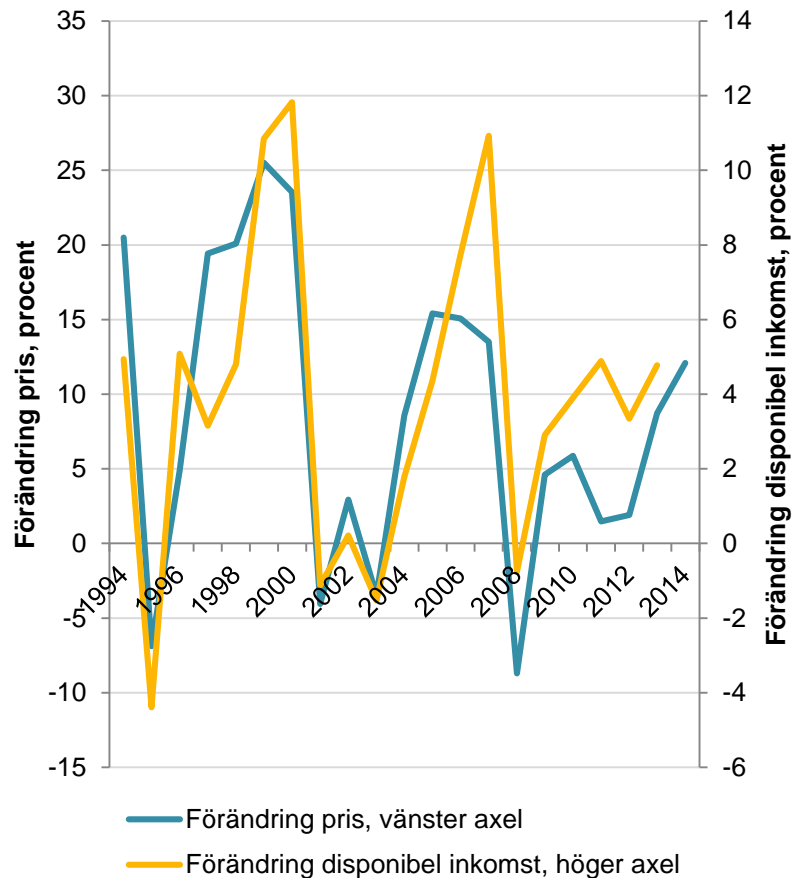
# Metod: Skattning av effekter med tre modeller

- Två ekonometriska modeller:
  - Ekonometrisk modell skattad på årsdata som förklarar förändringen i bostadspriser där ränteavdraget avvecklas momentant
  - Ekonometrisk modell skattad på kvartalsdata som förklarar förändringen i bostadspriser där ränteavdraget avvecklas momentant
  - Problem: skattningen kan bara betrakta avvecklingen av ränteavdraget som en temporär effekt, tar inte hänsyn till hur hushållen påverkas av en permanent förändring
- Teoretisk "user-cost" modell baserad på livscykelteori kan visa långsiktiga effekter

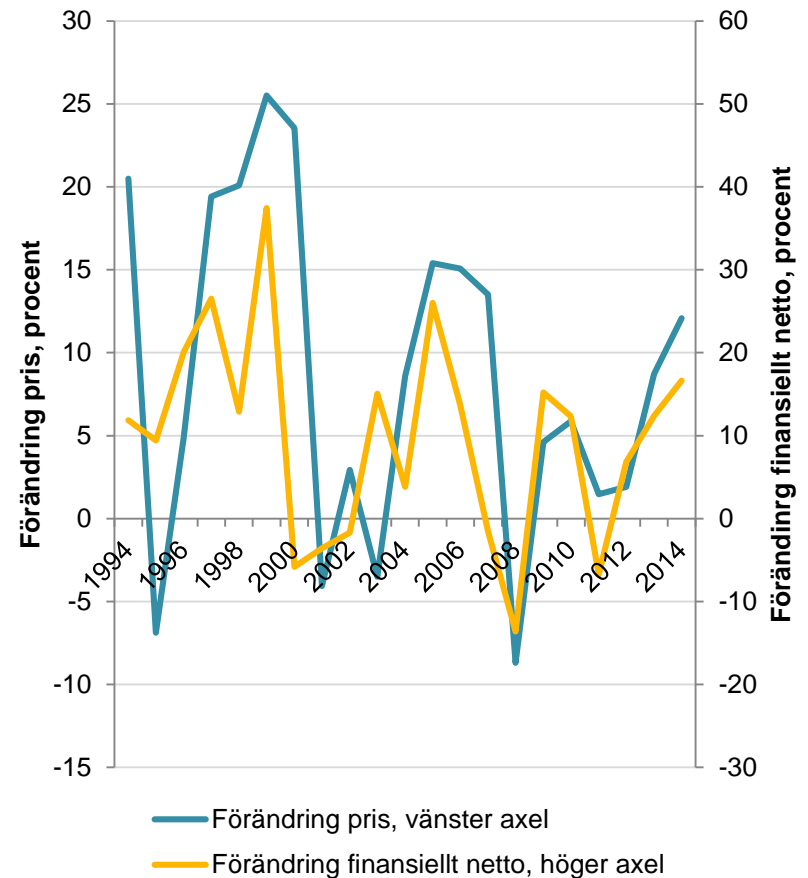


# Vilka variabler påverkar bostadspriserna (I) ? Hög korrelation mellan disponibel inkomst och pris samt finansiellt netto och pris

Förändring av bostadsrättspris i Stockholms innerstad och disponibel inkomst i Stockholms län, fasta priser

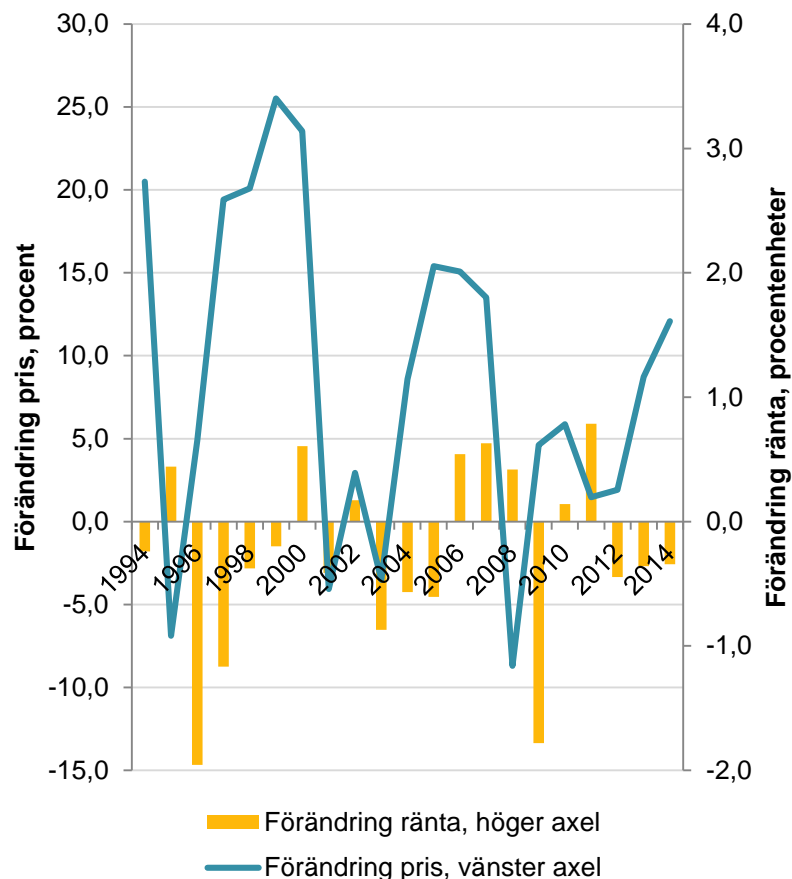


Förändring av bostadsrättspris i Stockholms innerstad och finansiellt netto, fasta priser



# Vilka variabler påverkar bostadspriserna (II) ? Även hög (men negativ) korrelation mellan ränta och pris. Disponibel inkomst påverkar priset mest

Förändring av bostadsrättspris i Stockholms innerstad och förändring av tvåårsräntan efter avdrag, fasta priser



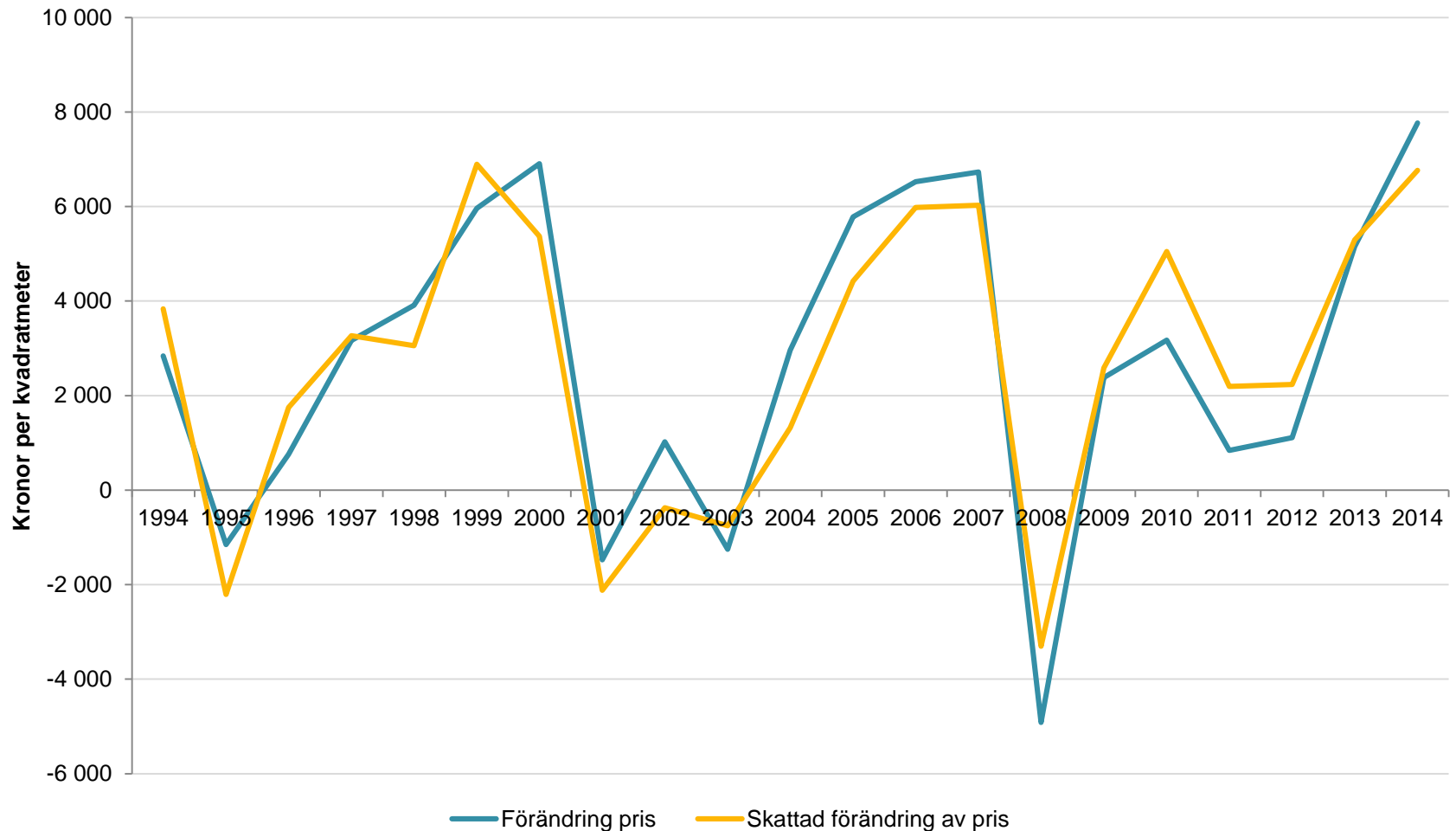
	Antagen förändring	Förändring pris, kr/kvm
Disp ink	5 procent	4 491
Ränta	1 procentenhet	-792
Fin netto	5 procent	822

	Genomsnittlig förändring 2004-2014
Disp ink	4,6 procent
Ränta*	2,6 procent
Fin netto	7,5 procent

\*Genomsnittlig nivå

# Modellen skattar priset väl

Bostadsrättspris i Stockholms innerstad, 2014 års priser  
Faktisk och skattad förändring

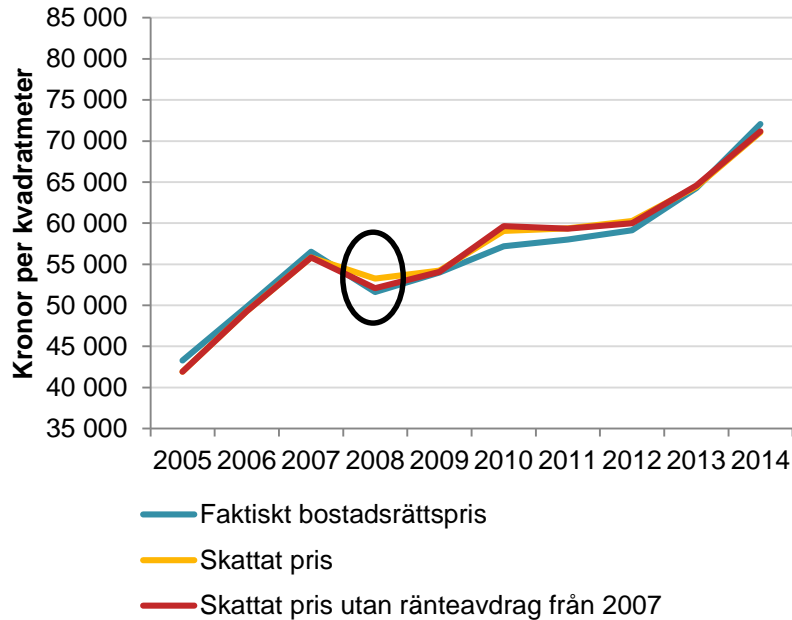


# Slutsats: Måttlig priseffekt vid ett slopat ränteavdrag särskilt om avvecklingen sker under en längre tid

- Evidens har utvecklat två ekonometriska modellansatser för att förklara bostadsprisernas utveckling över tid. Båda modellerna är så kallade förändringsmodeller det vill säga att de förklarar förändringen av bostadspriset. Den ena ansatsen baseras på en modell som förklarar bostadsrättspriset i Stockholms innerstad årsvis med hjälp av variablerna disponibel inkomst, Swedbanks 2-åriga hypoteksränta samt hushållens finansiella netto (hushållens finansiella tillgångar (aktier, fonder, bankkonto, etc.) – hushållens finansiella skulder (konsumentkrediter, studielån, etc)).
- Den andra ansatsen förklarar bostadsrättspriset i Stockholms innerstad kvartalsvis med hjälp av variablerna reporänta, befolkningsutveckling, hushållens finansiella netto och storleken på bostadsstocken.
- En simulering av ett slopat ränteavdrag med hjälp av ekonometriska tidsseriemodeller ger en, momentan, negativ effekt på bostadsrättspriset i Stockholms innerstad med cirka 2-3 procent.
- Men hushållen kan - trots att den kortsiktiga effekten tycks vara liten, reagera kraftigare på en permanent förändring av räntekostnaden. Detta kan utvärderas med hjälp av en grundläggande user-cost modell. I praktiken påverkas också effekten av under hur lång tid avvecklingen sker. Med en avvecklingstid om ca 10-15 år blir följaktligen de årliga priseffekterna små.
- Om de ekonometriska modellerna används för att skatta ett fundamentalt motiverat pris också för år 2015 (med antaganden om utfall för räntenivå, tillväxt i disponibel inkomst och finansiella tillgångar för år 2015) förefaller prisnivån under 3:e kvartalet ligga ca 4 procent högre än vad fundamentala faktorer kan förklara. En möjlig förklaring är att myndigheternas avisering av obligatoriska amorteringskrav påverkat marknaden under 2:a och 3:e kvartalen genom påspädning av efterfrågan före införandet av ett sådant krav. På kort sikt kan man därför ställa frågan om amorteringskravet varit kontraproduktivt?

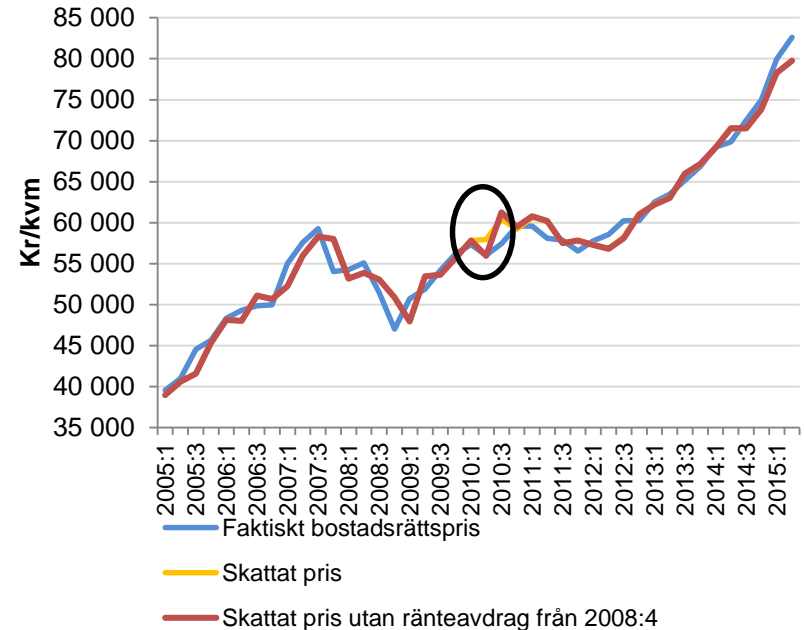
# Avskaffat ränteavdrag ger liten effekt på priset i våra modeller, ca 2 procent

Bostadsrättspris i Stockholms innerstad, 2014  
års priser  
Faktiskt och skattat pris



- Om man tar bort hela ränteavdraget från och med 2007 så påverkar detta priset negativt 2008 (på grund av lagstrukturen) med endast två procent. Detta är den period då störst förändring skedde av räntan och därmed den period som denna simulering ger störst effekt på priset. Påverkan på priset sker momentant då modellen är en förändringsmodell.

Bostadsrättspris i Stockholms innerstad, fasta  
priser 2015:2  
Faktiskt och skattat pris



- Om man tar bort hela ränteavdraget från och med 2008:4 så påverkar detta priset negativt under 2010 (på grund av lagstrukturen) med endast två procent. Detta är den period då störst förändring skedde av räntan och därmed den period som denna simulering ger störst effekt på priset. Påverkan på priset sker momentant då modellen är en förändringsmodell.

## Om hushållen anpassar sig till en permanent förändring kan effekten bli större. Stor priseffekt vid ett slopat ränteavdrag på lång sikt, särskilt om inte beskattningen av kapitalinkomster avvecklas samtidigt

- User-cost modeller utvecklade av Peter Englund och Birch Sørensen
  - Englund, Peter (2011), "Swedish House Prices in an International Perspective," I Riksbankens utredning om riskerna på den svenska bostadsmarknaden, Sveriges Riksbank, s. 23 — 66.
  - Sørensen, Peter Birch (2013), "The Swedish Housing Market: Trends and Risks," Rapport till Finanspolitiska rådet 2013/5, Finanspolitiska rådet, [www.finanspolitiskaradet.se](http://www.finanspolitiskaradet.se).
- Tillämpade kalkyler av Lars EO Svensson
  - The Effect on Housing Prices of Changes in Mortgage Rates and Taxes. SIFR — The Institute for Financial Research, Swedish House of Finance, Stockholm School of Economics and IIES, Stockholm University, draft: August 25, 2013

Nominell bolåneränta före skatteavdrag, procent	Priseffekt med bibehållen skatt på kapitalinkomster	Priseffekt med avvecklad skatt på kapitalinkomster
6,0	-15,2	- 8,4
4,0	-12,6	- 3,4

<sup>1</sup> För en utförlig beskrivning av antaganden och samband, se "The Effect on Housing Prices of Changes in Mortgage Rates and Taxes"; Svensson, Lars E.O.; 2013

- Inom nationalekonomin finns en teori eller en förklaringsmodell som kallas för livscykelteorin. Enligt livscykelteorin strävar hushållen att behålla ett så jämt konsumtionsflöde som möjligt över tid. I praktiken betyder det att hushållen anpassar sig till förändringar som påverkar deras förmåga att konsumera och försöker att jämna ut dessa förändringar över tid. Således kommer hushållen att vara indifferent till inkomstförändringar givet att de tror att dessa inte kommer att gälla över tid.
- Om vi tillämpar livscykelteorin på skatteförändringar kan vi dra slutsatsen att det är högre sannolikhet att hushållen ändrar sitt beteende om de uppfattar skatteförändringen som varaktig.
- Till exempel förväntas en mindre effekt från skatteavdrag som inte ingår i en större skattereform då hushållen anser dessa som mer troliga att de kan ändras över tid.
- Med utgångspunkt i artikeln "The Effect on Housing Prices of Changes in Mortgage Rates and Taxes" skriven av Lars E.O. Svensson kan effekten av ett slopande av ränteavdraget undersökas.
- I artikeln beräknas effekten på bostadspriserna i Sverige av ett slopat ränteavdrag uppgå till -15,2 procent då inkomst av kapital ingår respektive -8,4 procent då inkomst av kapital exkluderas<sup>1</sup>. Dessa effekter uppnås vid ett antagande om en nominell bolåneränta före skatt om 6 procent vilket motsvarar en nominell bolåneränta om 4,2 procent efter skatt.
- Om istället den nominella bolåneräntan före skatt uppgår till 4 procent uppgår effekten till -12,1 procent då inkomst av kapital ingår respektive -3,4 procent då inkomst av kapital exkluderas. Är den nominella bolåneräntan före skatt 2 procent blir effekten -7,6 procent då inkomst av kapital ingår.

# Innehåll



- Sammanfattning av resultat
- Vad är egentligen problemet – är hushållens skuldsättning för hög?
- Avskaffat ränteavdrag
- Amorteringskrav
- Skuldkvotstak på 400 och 600 procent samt sänkt bolånetak till 75 procent
- Uppdrag och metod

## Förslagets priseffekt kan beräknas till mellan 4 och 5 procent i storstadsregionerna

Betalningsvilja för bostäder med nuvarande regler och Finansinspektionens förslag till obligatoriska amorteringskrav, kr/kvm, bostadsrätter

	Stockholm	Göteborg	Malmö	Totalt
Genomsnittlig betalningsvilja med nuvarande regler	52 978	38 767	32 559	43 796
Genomsnittlig betalningsvilja med FIs förslag till amorteringskrav	50 594	37 167	31 023	41 895
Differens	-2 384	-1 600	-1 537	-1 901
Differens (procent)	-4,50	-4,13	-4,72	-4,34

Enkätresultaten visar att priseffekten vid införande av obligatoriskt amorteringskrav, jämfört med nuvarande regler, kan skattas till ca 4 till 5 procent. Effekten i kr/kvm är något större i Stockholm än i Göteborg och Malmö.

Observerad priseffekt vid införande av amorteringskrav kan dock avvika från den bedömda effekten eftersom prisutvecklingen samtidigt påverkas av andra faktorer som ändrad räntenivå, tillväxten i hushållens förmögenheter (som påverkas av sparande och börsutveckling), mm.

Om dessa förhållanden är gynnsamma vid införandet av ett obligatoriskt amorteringskrav kan priseffekterna döljas och priserna fortsätta stiga, alternativt kan en nedgång förstärkas om konjunkturen mattas och räntorna stiger.



# Obligatoriskt amorteringskrav får störst priseffekt bland äldre hushåll på småhusmarknaden

Betalningsvilja för småhus med nuvarande regler och Finansinspektionens förslag till obligatoriska amorteringskrav, kr/kvm, efter ålder, småhus

	-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70-79	Totalt
Genomsnittlig betalningsvilja med nuvarande regler	34 792	43 670	43 576	37 891	40 972	28 438	41 262
Genomsnittlig betalningsvilja med FIs förslag till amorteringsförslag	33 333	42 604	43 452	34 766	38 750	27 292	40 476
Differens kr/kvm	-1 458	-1 066	-124	-3 125	-2 222	-1 146	-785
Differens %	-4,2	-2,4	-0,3	-8,3	-5,4	-4,0	-1,9

Enkätresultaten stödjer hypotesen att äldre hushåll på småhusmarknaden kräver större kompensation i form av prisreduktion på en ny bostad på grund av kombinationen av hög reavinstkatt, minskande möjligheter till uppskov i kombination med amorteringskrav på belåningsgrader över 50 procent

## Ca 20 procent av hushållen med lägre inkomster uppger att förslaget till amorteringskrav sannolikt utestänger dem från ett bostadsköp

Svarsalternativ	Andel av hushållen i olika inkomstgrupper som påverkas av förslaget till amorteringskrav vid köpbeslut på bostadsmarknaden, procent					
	- 25 999 kr	26 000 - 52 999 kr	53 000 - 82 999 kr	83 000 - 124 999 kr	125 000 kr* -	Totalt
Ja, amorteringstakten spelar ingen roll	22	25	31	34	50*	29
Ja, antagligen, men mina marginaler blir lite mindre än jag önskar	35	39	42	42	26*	39
Nja, jag skulle köpa en mindre eller billigare bostad	21	18	14	15	8*	16
<b>Antagligen inte, det blir för hög månadsutgift</b>	<b>12</b>	<b>11</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>5*</b>	<b>9</b>
<b>Nej, troligen inte</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>7*</b>	<b>5</b>
<b>Nej, definitivt inte</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>4*</b>	<b>3</b>

\*Få svarande hushåll

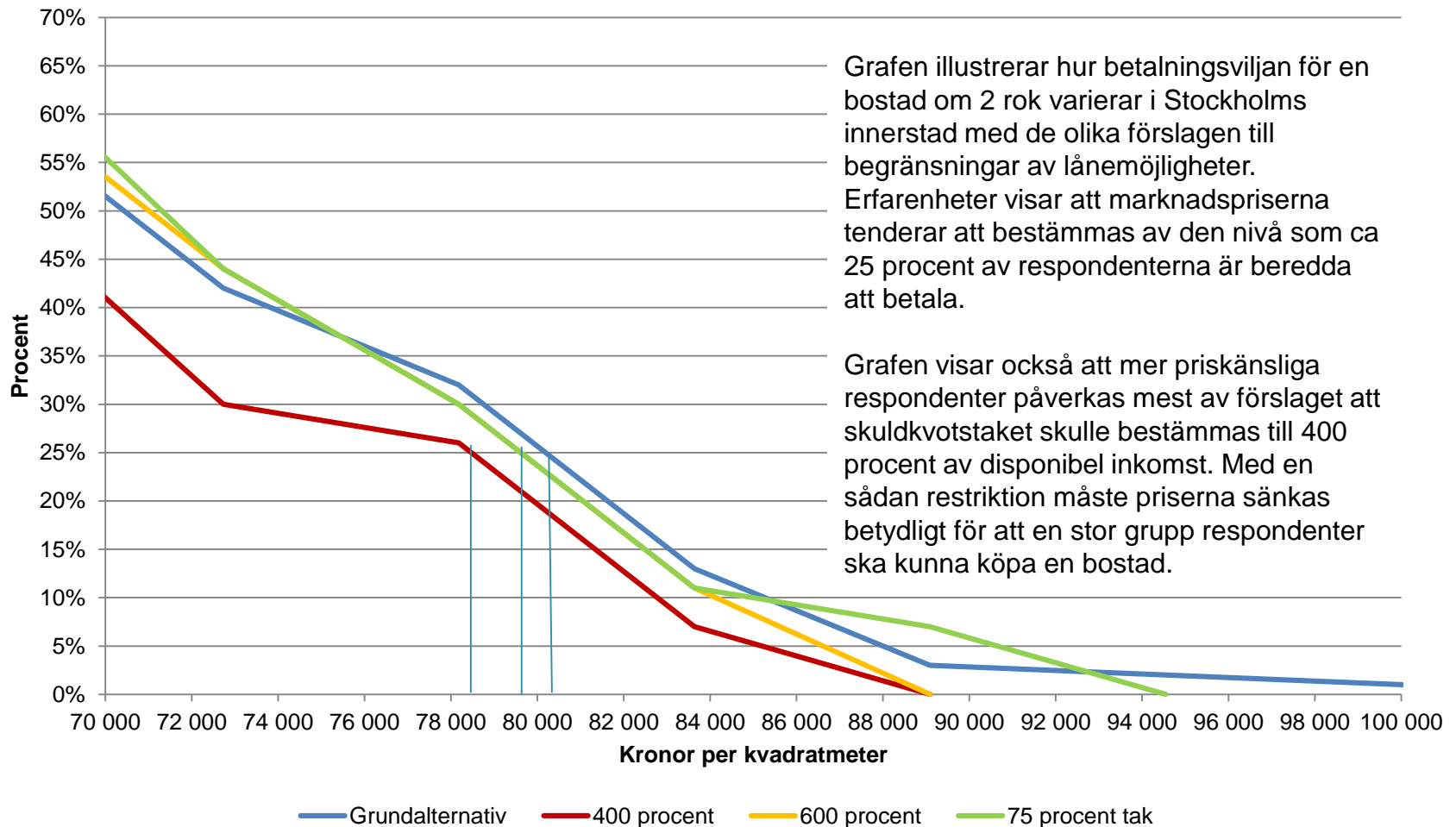
# Innehåll



- Sammanfattning av resultat
- Vad är egentligen problemet – är hushållens skuldsättning för hög?
- Avskaffat ränteavdrag
- Amorteringskrav
- Skuldkvotstak på 400 och 600 procent samt sänkt bolånetak till 75 procent
- Uppdrag och metod

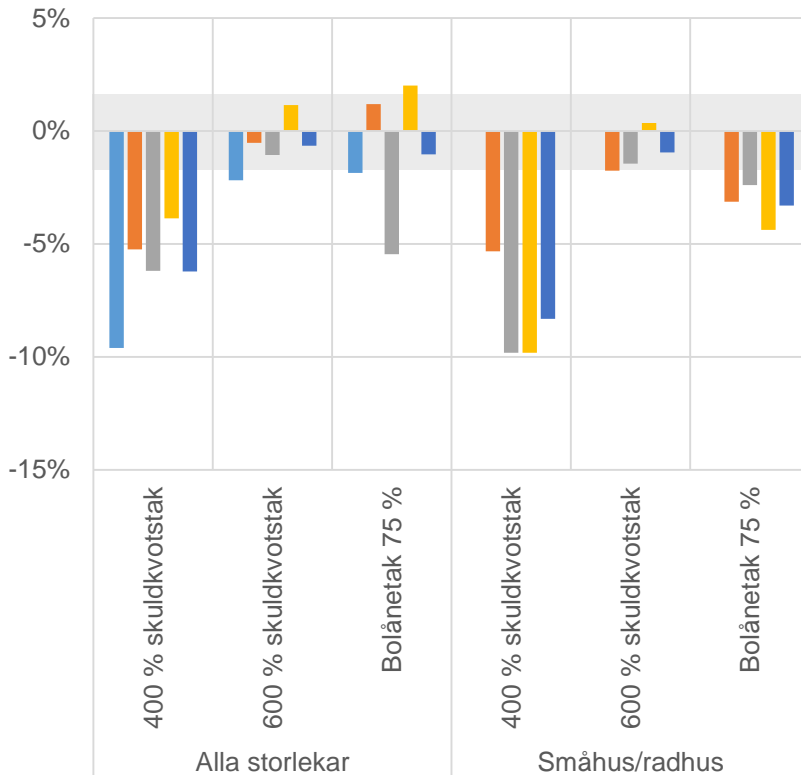
Exempel Stockholm: Tydligt att det främst är scenariot med ett skuldkvotstak på 400 procent som förefaller ge effekt på priserna i Stockholms innerstad – effekten större för mer priskänsliga hushåll

### Efterfrågan mätt i kronor per kvadratmeter Scenario för 2 RoK i Stockholms innerstad



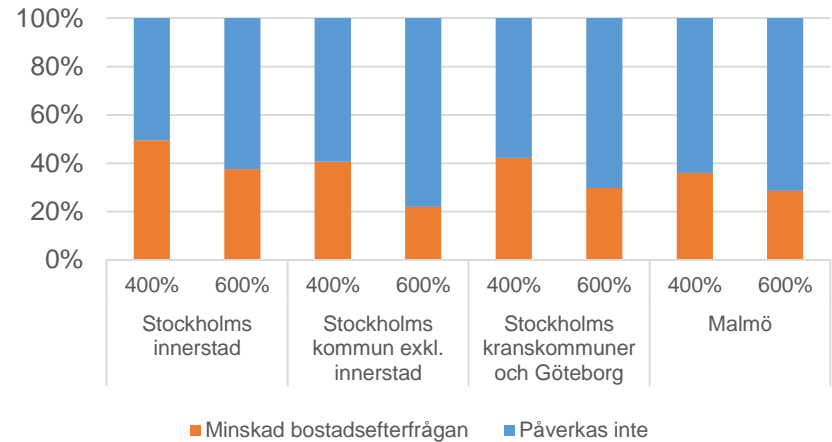
# Upp till 10 procent negativ prisseffekt med skuldkvotstak på 400 procent. Bolånetak på 75 procent ger negativ prisseffekt om uppemot 5 procent

Prispåverkan av skuldkvotstak och bolånetak

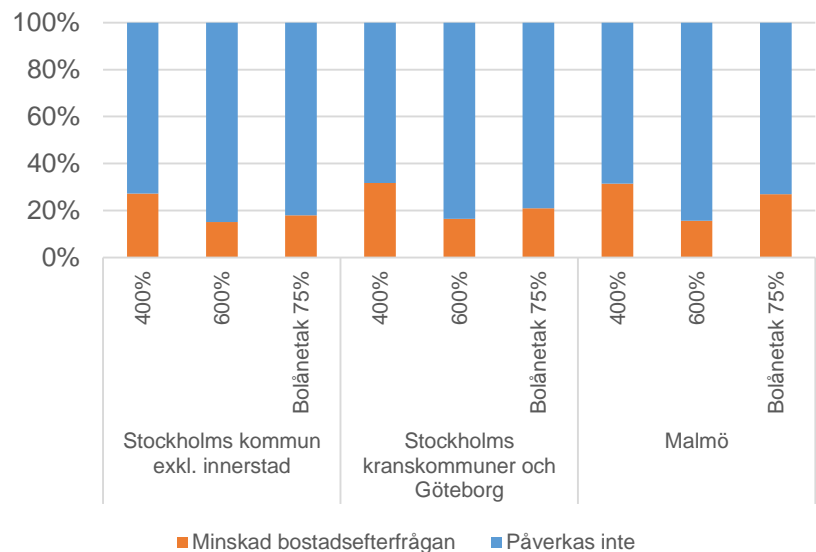


- Stockholms innerstad
- Stockholms kommun exkl. innerstad
- Stockholms kranskommuner och Göteborg
- Malmö
- Medelvärdet samtliga geografier

Alla bostadsstorlekar i flerbostadshus



Småhus/radhus



- Minskad bostadsefterfrågan
- Påverkas inte

# Stor skillnad i påverkan beroende på inkomstnivåer – de med lägst inkomster påverkas mest av de olika förslagen

Svarsalternativ	Andel av hushållen i olika inkomstgrupper som påverkas av förslaget till 400 procents skuldkvotstak vid köpbeslut på bostadsmarknaden, procent			
	-30 000	30 000-50 000	50 000-80 000	80 000-
Ja, skuldkvotstaket på 400 procent spelar ingen roll	20%	25%	35%	48%
Ja, antagligen, men mina marginaler blir lite mindre än jag önskar	28%	30%	35%	27%
Nja, jag skulle köpa en mindre eller billigare bostad	28%	28%	20%	15%
Nej, troligen inte	15%	10%	9%	8%
Nej, definitivt inte.	9%	7%	2%	2%
Antal svarande	232	347	333	165

Svarsalternativ	Andel av hushållen i olika inkomstgrupper som påverkas av förslaget till 600 procents skuldkvotstak vid köpbeslut på bostadsmarknaden, procent			
	-30 000	30 000-50 000	50 000-80 000	80 000-
Ja, skuldkvotstaket på 600 procent spelar ingen roll	25%	34%	51%	58%
Ja, antagligen, men mina marginaler blir lite mindre än jag önskar	38%	36%	31%	23%
Nja, jag skulle köpa en mindre eller billigare bostad	17%	17%	10%	12%
Nej, troligen inte	14%	7%	6%	5%
Nej, definitivt inte.	6%	5%	2%	2%
Antal svarande	232	347	333	165

Svarsalternativ	Andel av hushållen i olika inkomstgrupper som påverkas av förslaget på sänkt bolånetak vid köpbeslut på bostadsmarknaden, procent			
	-30 000	30 000-50 000	50 000-80 000	80 000-
Ja, sänkt bolånetak spelar ingen roll	28%	34%	39%	52%
Ja, antagligen, men mina marginaler blir lite mindre än jag önskar	30%	32%	36%	27%
Nja, jag skulle köpa en mindre eller billigare bostad	21%	20%	14%	11%
Nej, troligen inte	15%	8%	9%	7%
Nej, definitivt inte.	7%	6%	2%	3%
Antal svarande	268	410	384	182

## Däremot ingen större observerad skillnad beroende på ålder

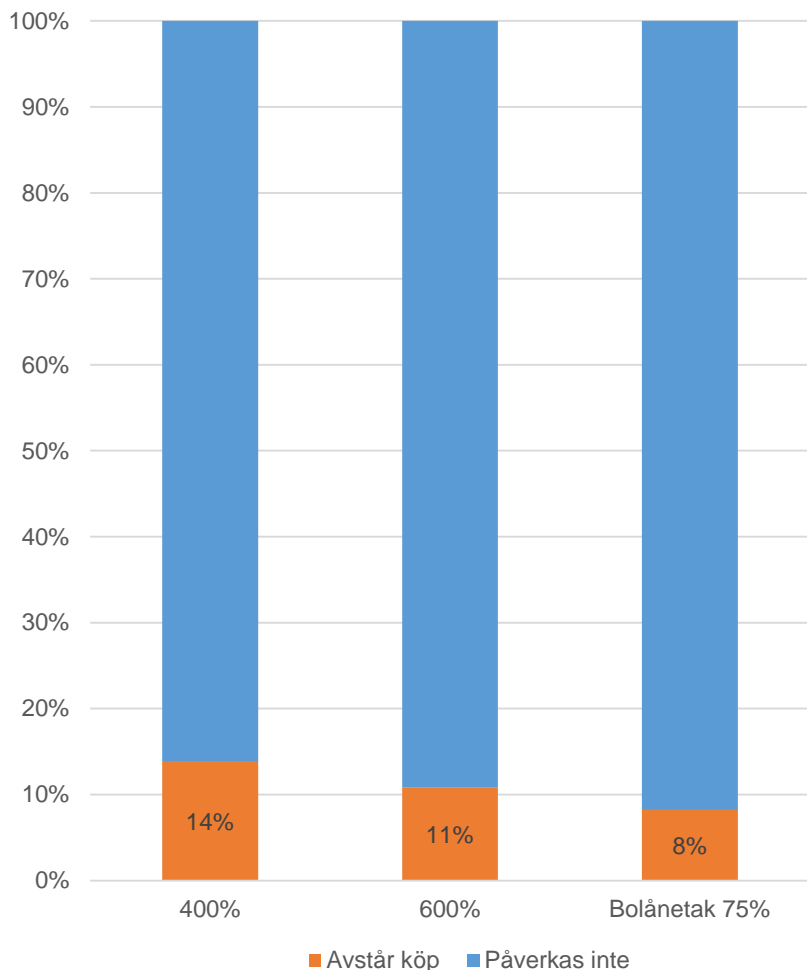
Svarsalternativ	Andel av hushållen i olika åldersgrupper som påverkas av förlaget till 400 procents skuldkvotstak vid köpbeslut på bostadsmarknaden, procent			
	-29	30-44	45-65	65-
Ja, skuldkvotstaket på 400 procent spelar ingen roll	19%	27%	32%	35%
Ja, antagligen, men mina marginaler blir lite mindre än jag önskar	35%	33%	30%	29%
Nja, jag skulle köpa en mindre eller billigare bostad	36%	28%	23%	16%
Nej, troligen inte	7%	8%	12%	11%
Nej, definitivt inte.	4%	4%	4%	9%

Svarsalternativ	Andel av hushållen i olika åldersgrupper som påverkas av förlaget till 600 procents skuldkvotstak vid köpbeslut på bostadsmarknaden, procent			
	-29	30-44	45-65	65-
Ja, skuldkvotstaket på 600 procent spelar ingen roll	27%	43%	41%	43%
Ja, antagligen, men mina marginaler blir lite mindre än jag önskar	45%	35%	33%	26%
Nja, jag skulle köpa en mindre eller billigare bostad	21%	13%	15%	11%
Nej, troligen inte	4%	7%	7%	11%
Nej, definitivt inte.	3%	1%	4%	8%

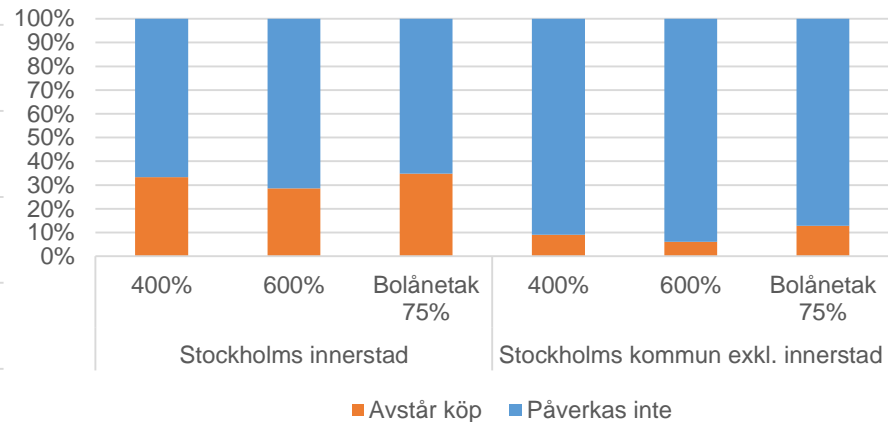
Svarsalternativ	Andel av hushållen i olika åldersgrupper som påverkas av förlaget till sänkt bolånetak till 75 procent vid köpbeslut på bostadsmarknaden, procent			
	-29	30-44	45-65	65-
Ja, sänkt bolånetak spelar ingen roll	26%	33%	38%	42%
Ja, antagligen, men mina marginaler blir lite mindre än jag önskar	30%	34%	34%	28%
Nja, jag skulle köpa en mindre eller billigare bostad	26%	19%	16%	14%
Nej, troligen inte	10%	10%	8%	11%
Nej, definitivt inte.	8%	4%	3%	5%

# Oavsett kreditbegränsning minskar efterfrågan på nyproduktion av ägda bostäder med cirka 10-15 procent. Större effekt i Stockholms innerstad

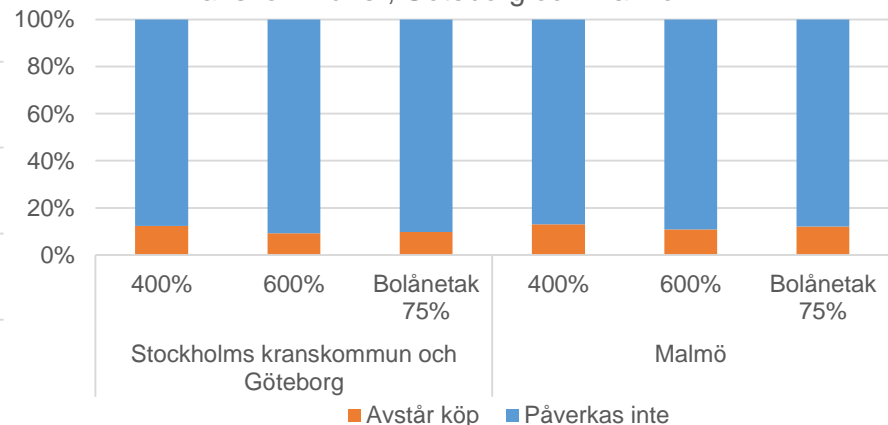
Effekter bland dem som efterfrågar nyproduktion i samtliga studerade regioner



Effekter bland dem som efterfrågar nyproducerad bostads- och äganderätt i Stockholms kommun



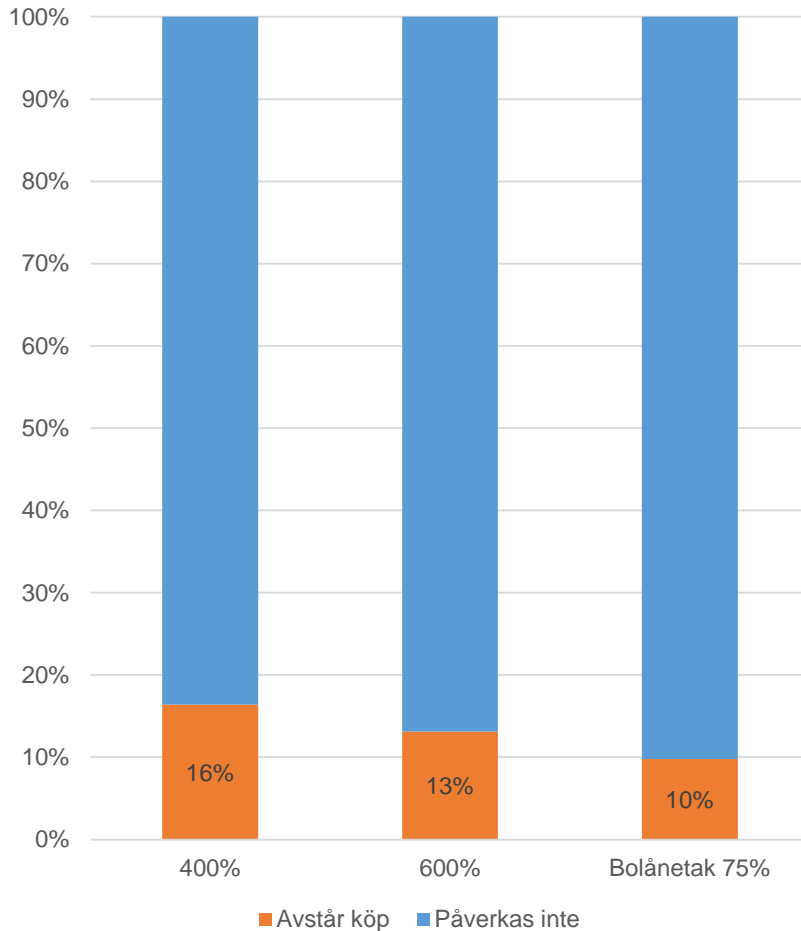
Effekter bland dem som efterfrågar bostads- och äganderätt nyproduktion i Stockholms kranskommuner, Göteborg och Malmö



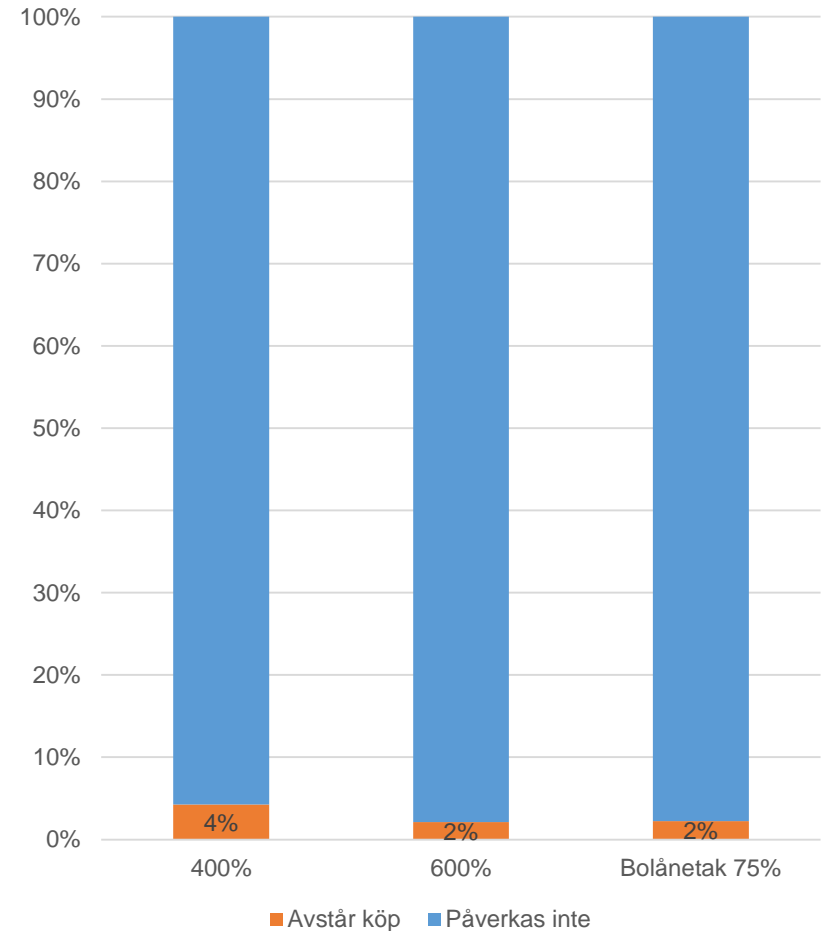


# Effekten för nyproduktion förefaller större i bostadsrättssektorn

Effekter bland dem som efterfrågar  
nyproducerad bostadsrätt i samtliga studerade  
regioner



Effekter bland dem som efterfrågar  
nyproducerad småhus/radhus i samtliga  
studerade regioner



# Innehåll



- Sammanfattning av resultat
- Vad är egentligen problemet – är hushållens skuldsättning för hög?
- Avskaffat ränteavdrag
- Amorteringskrav
- Skuldkvotstak på 400 och 600 procent samt sänkt bolånetak till 75 procent
- Uppdrag och metod

# Uppdrag och metod

## Uppdraget

På uppdrag av Sveriges byggindustrier har Evidens studerat potentiella effekter av införandet av kreditrestriktioner för hushåll vad avser möjligheten att få ett bolån. Studien har omfattat följande förslag till restriktioner:

- Amorteringskrav
- Avveckling av ränteavdraget
- Skuldkvotstak på 400 alternativt 600 procent av disponibel inkomst
- Sänkt bolånetak till 75 procent

## Metod

För att kunna beräkna effekterna av ett sänkt ränteavdrag har ekonometriska modeller samt grundläggande user-cost teori använts.

För att kunna analysera effekterna på bostadsmarknaden av övriga förslag till nya restriktioner har en enkät till ett urval hushåll med hjälp av en web-panel genomförts. Enkäten har besvarats av 2 000 hushåll i Stockholms-, Göteborgs- och Malmöregionerna under mars och april 2015 (amorteringskrav) och under oktober/november 2015 (övriga förslag till restriktioner).

Urvalet av hushåll har gjorts med hjälp av screeningfrågor där svar primärt analyserats från hushåll som nyligen genomfört eller i närtid planerar att genomföra ett köp av bostad.

Enkäten omfattade frågor om

- Hushållets ålder, nuvarande boende och inkomst
- Hushållets tillgångar i form av marknadsvärde på nuvarande bostad, storleken på bostadslån, nuvarande sparande och amortering.

- Betalningsvilja för den bostadsstorlek som bäst skulle passa hushållet om hushållet skulle förvärva en ny bostad
- Hushållets bedömning av föreslagna restriktioner påverkar sannolikheten för att genomföra köp av bostad

Frågor om hushållens betalningsvilja har utformats med hjälp av en särskild frågeteknik i syfte att avslöja hushållens verkliga preferenser. Frågetekniken innebär i korthet att man beskriver en bostad och sedan med ett "auktionsförfarande" undersöker respondenternas betalningsvilja genom att successivt höja priset. Exempel på tillämpad frågeteknik ges på s. 4-6.

Erfarenheter från ett stort antal studier där resultat från sådana frågeundersökningar kunnat jämföras med faktiska marknadspriser visar att betalningsviljan i normalfallet överensstämmer med marknadspriser vid den punkt där ca 25 procent av hushållen fortfarande är villiga att betala angivet pris.

## Innehåll

Rapporten inleds med en sammanfattning av de viktigaste resultaten och ett avsnitt med en diskussion om nivån på hushållens skulder och i vilken utsträckning hushållens skuldsättning utgör ett så allvarligt problem att kreditrestriktioner är motiverade.

Därefter redovisas analysen av effekter av respektive restriktion:

- Avveckling av ränteavdrag
- Amorteringskrav
- Skuldkvotstak och sänkt bolånetak

# Enkätmetodik: Exempel på frågor till hushållen. Hur påverkar förslaget till amorteringskrav hushållens betalningsvilja och beslut att köpa ny bostad?

## Enkätfråga om betalningsvilja och köpbeslut (1):

A) Grundscenariot: Tänk dig att du blir erbjuden att köpa en lägenhet som precis skulle motsvara dina behov. Lägenheten är en etta på 35 kvm (givet 1 rok) och har normala nyproduktionskvaliteter med en månadsavgift på 1 900 kr (650 kr/kvm/år)

Vad skulle du vara villig att betala för denna typ av bostad, givet att du får välja en amorteringstakt som passar ditt hushåll?

	Ja absolut									Nej absolut inte aktuellt									Vet ej/ej
300 000 kr (8 500 kr/kvm)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
500 000 kr (14 300 kr/kvm)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
700 000 kr (20 000 kr/kvm)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
900 000 kr (25 700 kr/kvm)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
1 100 000 kr (31 400 kr/kvm)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
1 300 000 kr (37 100 kr/kvm)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
1 500 000 kr (42 900 kr/kvm)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
1 700 000 kr (48 600 kr/kvm)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
1 900 000 kr (54 300 kr/kvm)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2 100 000 kr (60 000 kr/kvm)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

# Enkätmetodik: Hur påverkar förslaget till amorteringskrav hushållens betalningsvilja och beslut att köpa ny bostad?

- Enkätfråga om betalningsvilja och köpbeslut (2):

B) Om bostadsköpet som nämns i grundscenariot innebär att du istället för att välja själv i samråd med banken, måste betala ett visst av staten fastställt belopp i amortering varje månad för att genomföra köpet, vad skulle du då vara villig att betala för denna typ av bostad?

Om du lånar mindre än 50 procent av köpeskillingen behöver du inte amortera. Amorteringsutgiften bestäms till ca 500 kr/månad om du är beredd att köpa en bostad som kostar ca 500 000 kr om du lånar mindre än 70 procent av köpeskillingen och till ca 1 000 kr/mån om du lånar 85 procent av köpeskillingen.

Om bostaden som passar dig kostar 1 900 000 kr blir istället amorteringsutgiften ca 1 100 kr/månad om du lånar mindre än 70 procent av köpeskillingen och till ca 2 700 kr/mån om du lånar 85 procent av köpeskillingen.

Tänk dig att du blir erbjuden att köpa en lägenhet som precis skulle motsvara dina behov. Lägenheten är en etta på 35 kvm (givet 1 rok) och har normala nyproduktionskvaliteter med en månadsavgift på 1 900 kr (650 kr/kvm/år)

Vad skulle du vara villig att betala för denna typ av bostad, givet att du får välja en amorteringstakt som passar ditt hushåll?

	Ja			Nej			Vet ej/ej			
	absolut			absolut inte			aktuellt			
300 000 kr (8 500 kr/kvm)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
500 000 kr (14 300 kr/kvm)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
700 000 kr (20 000 kr/kvm)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
900 000 kr (25 700 kr/kvm)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1 100 000 kr (31 400 kr/kvm)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1 300 000 kr (37 100 kr/kvm)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1 500 000 kr (42 900 kr/kvm)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1 700 000 kr (48 600 kr/kvm)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1 900 000 kr (54 300 kr/kvm)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 100 000 kr (60 000 kr/kvm)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

# Enkätmetodik: Hur påverkar förslaget till amorteringskrav hushållens betalningsvilja och beslut att köpa ny bostad?

- Enkätfråga om betalningsvilja och köpbeslut (2):

C) Om staten kräver att du amorterar i enlighet med föregående fråga, istället för en amorteringstakt som du och banken själva kommer överens om, skulle du då genomföra köpet?

- Ja, amorteringstakten spelar ingen roll
- Ja, antagligen, men mina marginaler blir lite mindre än jag önskar
- Nja, jag skulle köpa en mindre eller billigare bostad
- Antagligen inte, det blir för hög månadsutgift
- Nej, troligen inte
- Nej, definitivt inte.

Evidens erbjuder kvalificerad analys och strategisk rådgivning åt aktörer på den nordiska fastighetsmarknaden. Fakta förädlas och bearbetas med hjälp av våra unika databaser och prognosmodeller. Genom att översätta den makroekonomiska utvecklingen, villkoren på lokala marknader och kunders värderingar till konkreta bedömningar av framtida priser, hyror, vakanser eller andra tydliga beslutskriterier skapar vi ett försprång för våra kunder.

**Evidens blw AB**

Sibyllegatan 30, 2 tr

114 43 Stockholm

Tfn växel: + 46 8 599 05 170

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



evidens: