



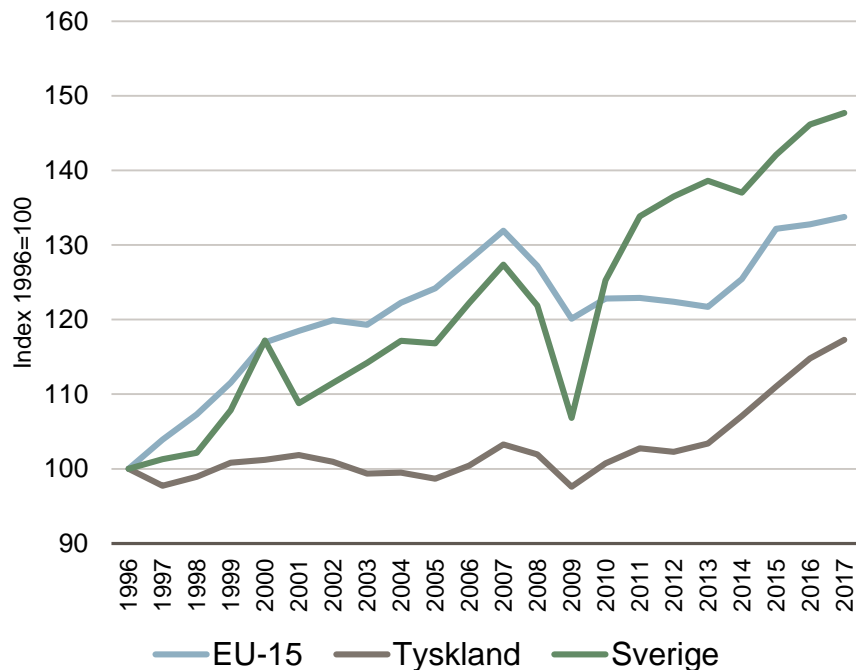
Kreditrestriktioners effekter för förstagångsköpare

Simulering av effekter av alternativa kreditbegränsningar för unga

Oktober 2018

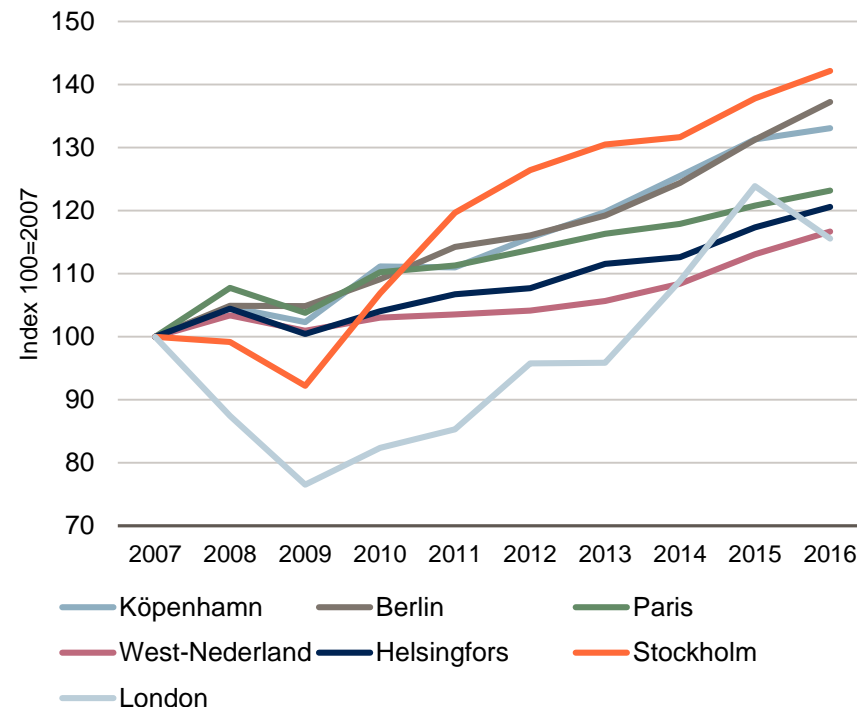
Svensk tillväxt har varit stark de senaste decennierna

BNP-utveckling i Sverige, Tyskland och EU-15
1996-2017. Fasta priser



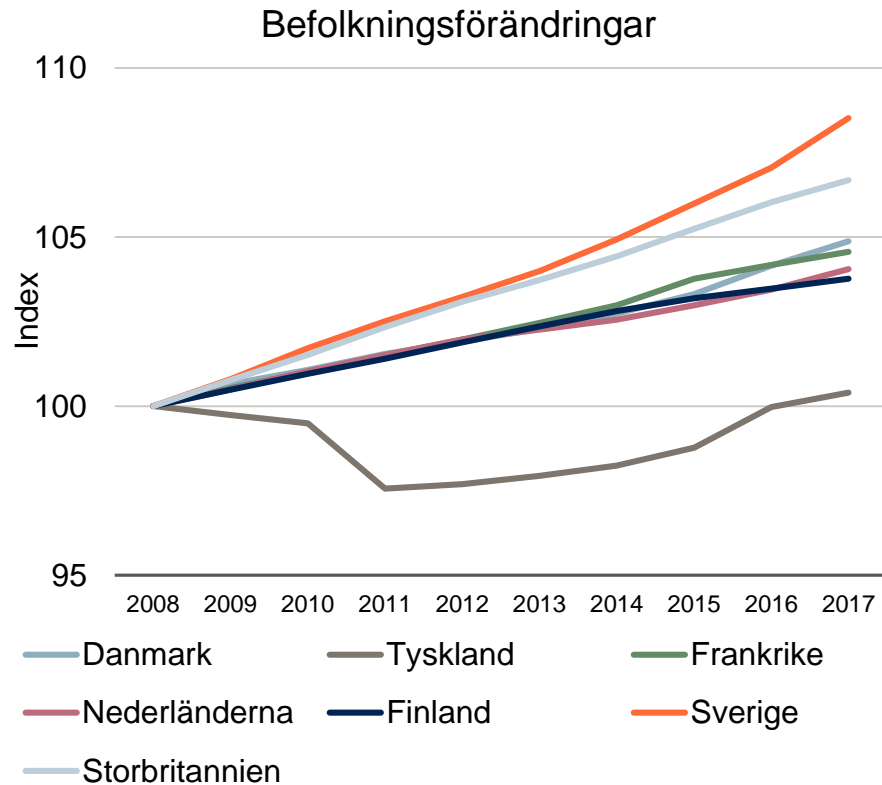
Källa: SCB och Eurostat

BRP per region (NUTS2) 2007-2016. Fasta priser

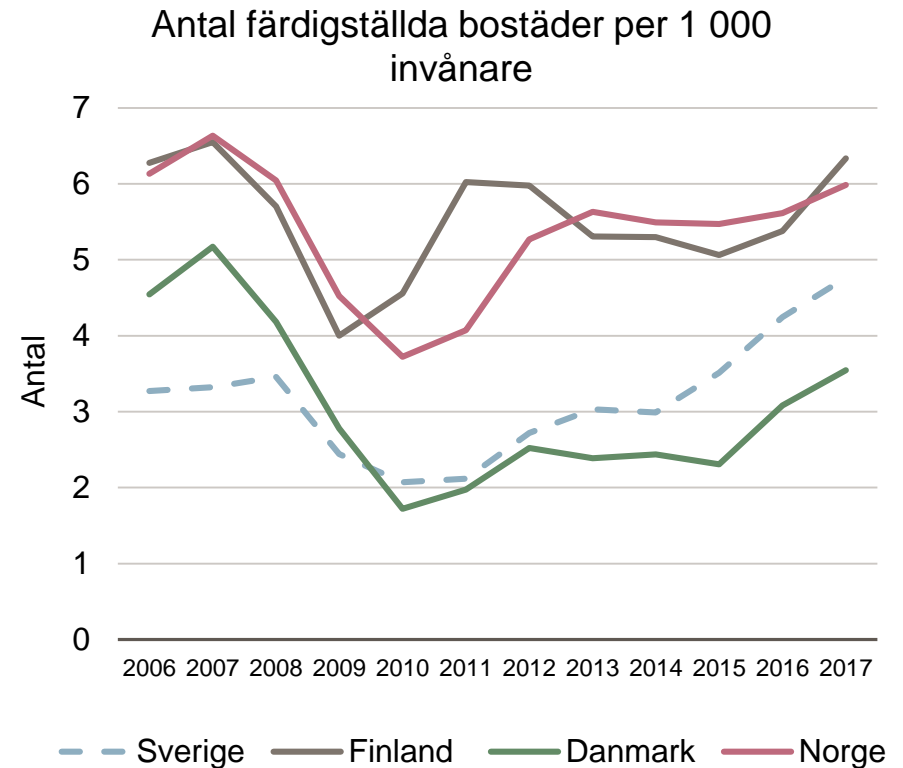


Källa: SCB och Eurostat

Befolkningen har vuxit snabbt i Sverige, bostadsbyggandet har ökat men längre varit lägre än i grannländerna

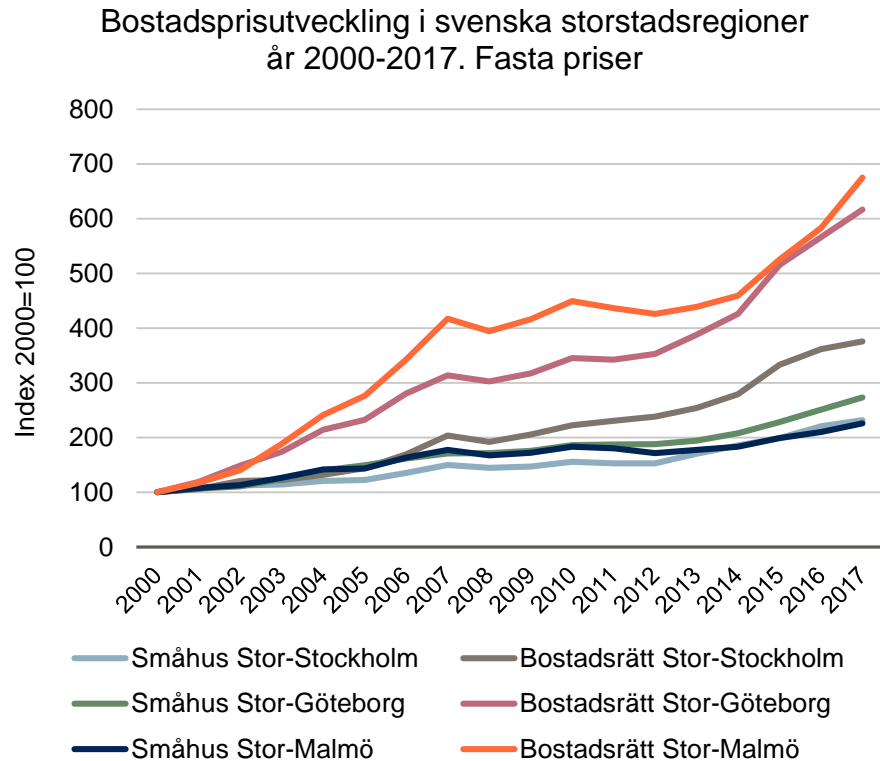


Källa: Eurostat

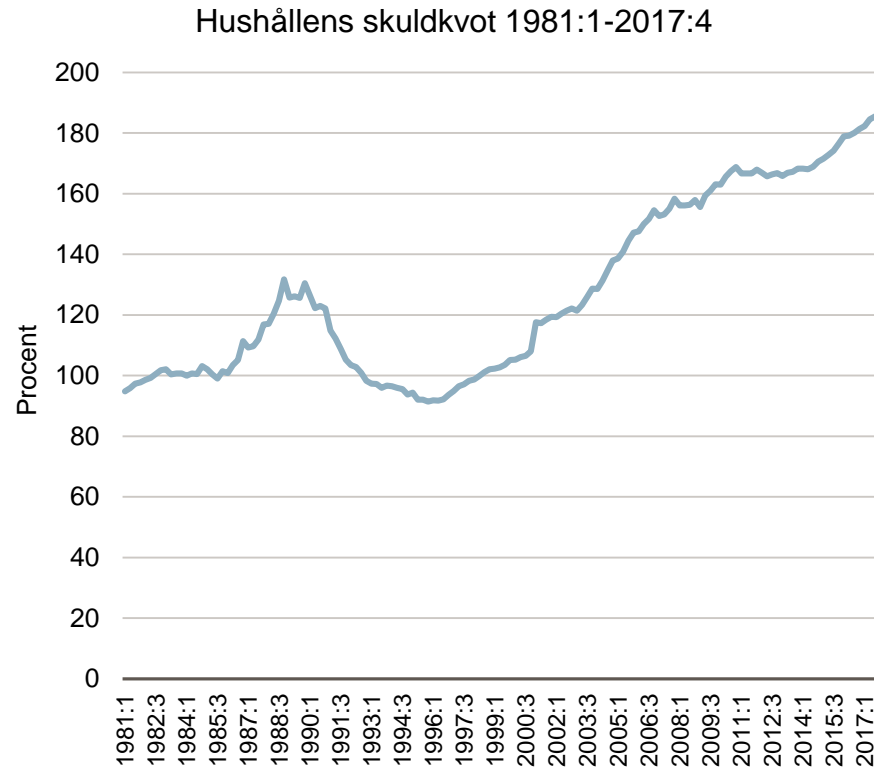


Källa: Respektive statlig statistikmyndighet

Snabb tillväxt leder till högre bostadspriser och stigande skuldkvot

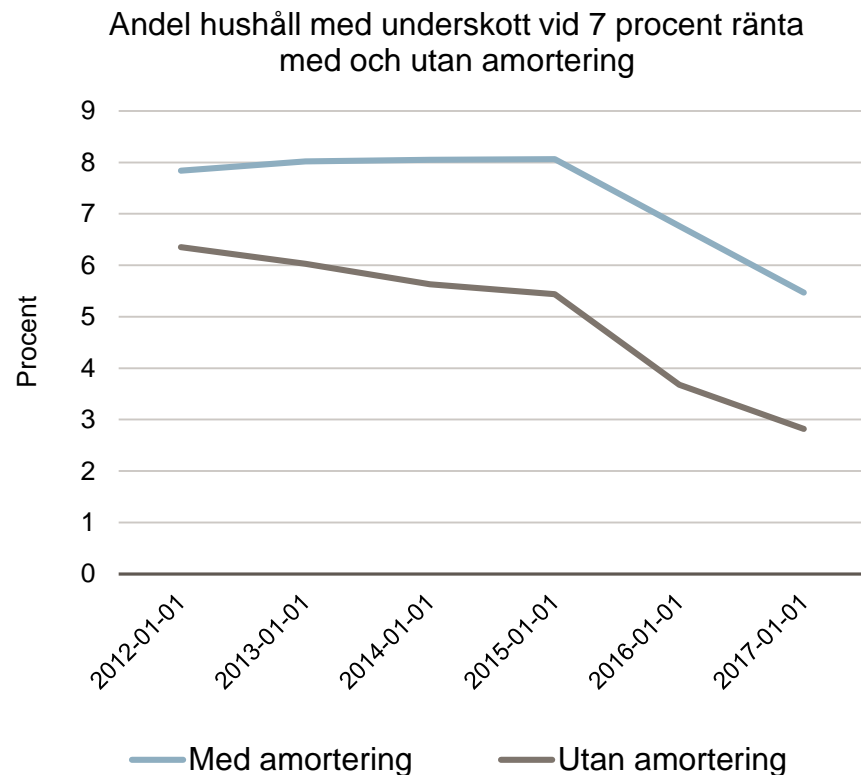


Källa: SCB och Mäklarstatistik

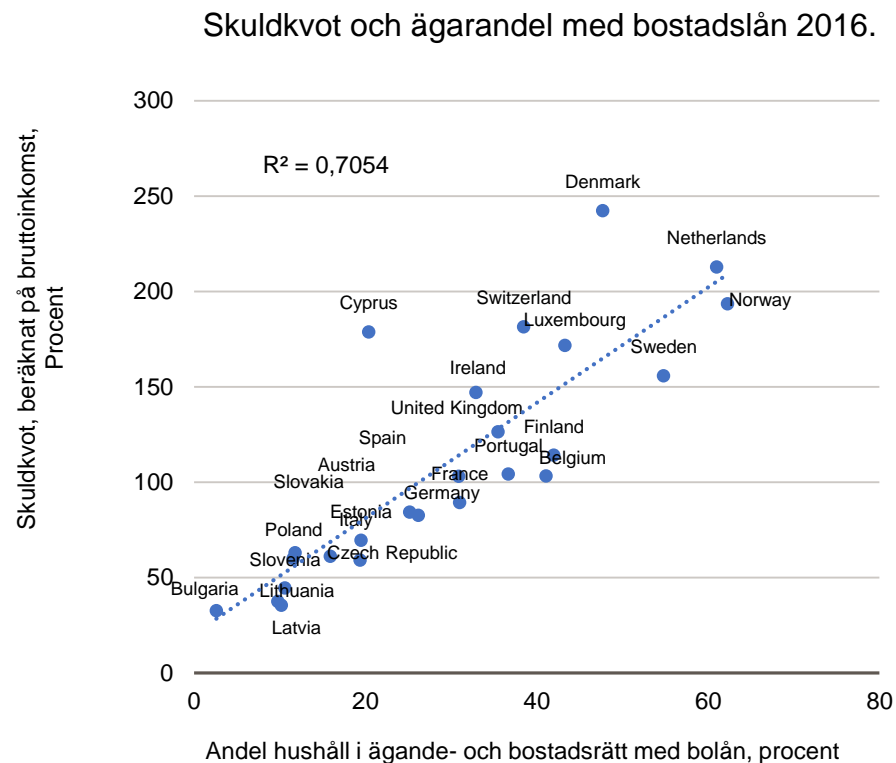


Källa: Finansinspektionen och SCB

Men hushållens motståndskraft har ökat minst lika snabbt och Sveriges skuldkvot förklaras av hög ägarandel på bostadsmarknaden



Källa: Finansinspektionen



Källa: Eurostat och Evidens

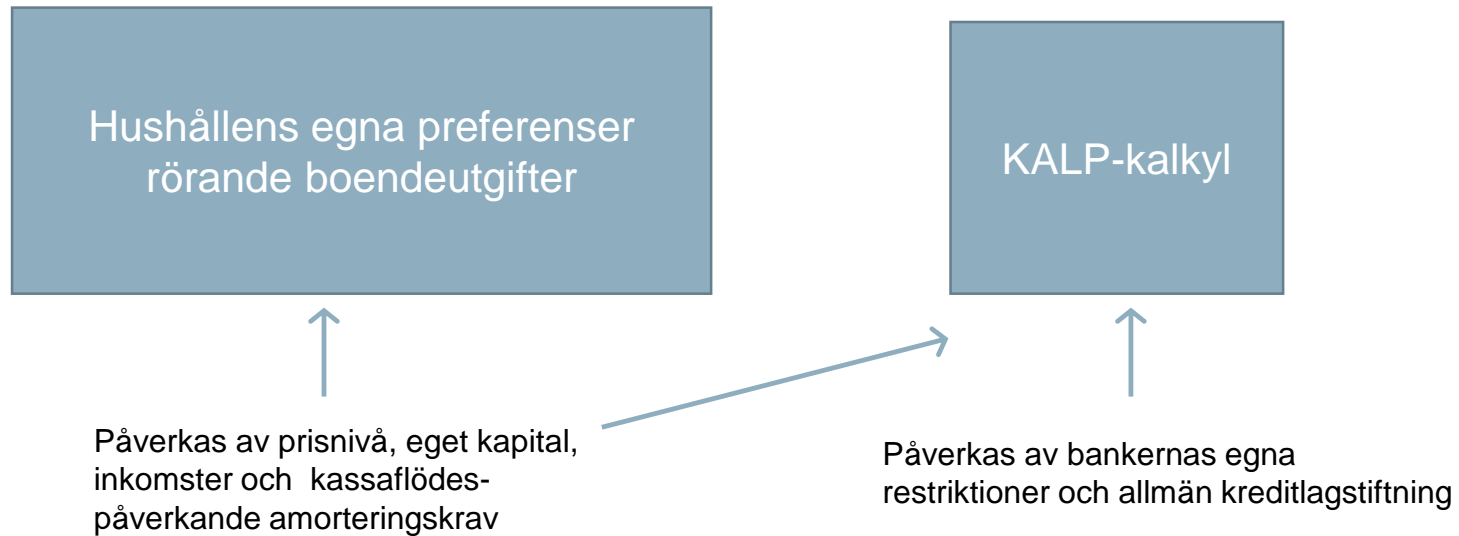
I många andra länder görs undantag för förstagångsköpare. Sverige ett undantag

Land	År	Nivå	Gäller
Danmark	2015	95 %	Nya lån
Estland	2015	90 %	Förstagångsköpare
		85 %	Övriga nya lån
Finland	2016	95 %	Förstagångsköpare
		90 %	Övriga nya lån
Lettland	2007*	95 %	Statligt garanterade lån
		90 %	Övriga nya lån
Litauen	2011	85 %	Nya lån
Norge	2015	60 %	Oslo (andra bostaden)
		85 %	Övriga nya lån
Nederländerna	2012	106 %	Nya lån
	2018	100 %	Nya lån
Irland	2015	90 %	Förstagångsköpare
		80 %	Övriga nya lån
Polen	2014	85 % till 90 %	Nya lån, taket beror på säkerhetstyp
Sverige	2010	85 %	Nya lån

- Sverige framstår som relativt unikt med bolånetak och amorteringskrav lika för alla, utan undantag för utsatta grupper
- Andra länder har i flertalet fall särskilda regler för att underlätta för förstagångsköpare
- Dessutom förekommer skattegynnade bospärande och startlån i ett antal andra Europeiska länder
- Vid sidan av regler som underlättar inträde på ägarmarknader är hyresmarknaden mer flexibel med tillgängliga marknadsprissatta bostäder

Källa: Finansinspektionen

Två metoder för analys av om hushållen kan finansiera och köpa en bostad



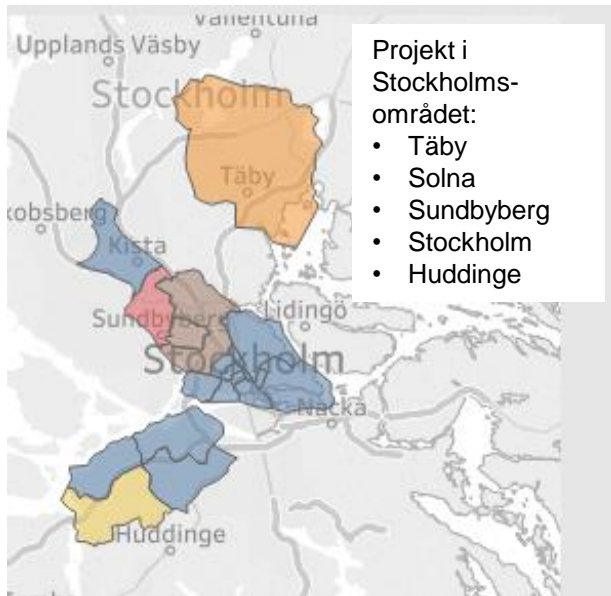
KALP-kalkyler

Bank	Skuldkvotstak	Kalkylränta (procent)
Danske Bank	5,5 gånger bruttoinkomsten	6
Handelsbanken	Ingen fastslagen siffra	7,5
Länsförsäkringar	Ingen fastslagen siffra	7
Nordea	Ingen fastslagen siffra	8
SEB	5,5 gånger bruttoinkomsten (vissa undantag kan göras)	7
SBAB	5,5 gånger bruttoinkomsten	7
Skandia	5,5 gånger bruttoinkomsten (vissa undantag kan göras)	7,5
Swedbank	Ingen fastslagen siffra	7

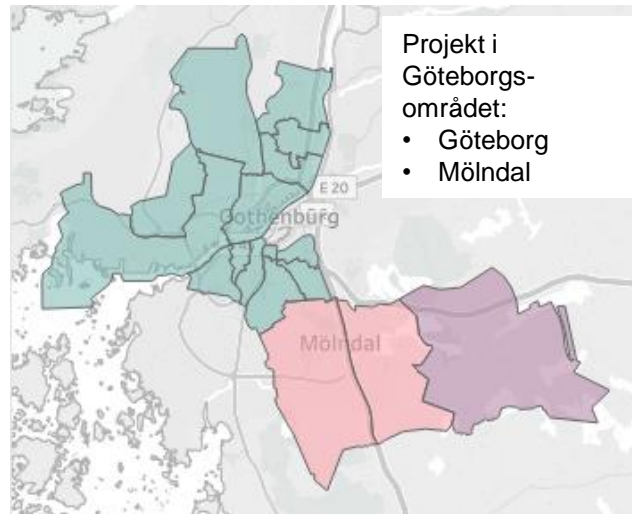
- Skuldkvotstak på 5,5 gånger bruttoinkomsten tillämpas av hälften av de undersökta bankerna, vissa med utrymme för vissa undantag. Övriga banker tillämpar inte officiellt någon fastslagen nivå.
- Kalkylräntorna varierar i intervallet 6,0 till 8,0 procent, där Danske Bank tillämpar den lägsta och Nordea den högsta kalkylräntan.

Källa: Evidens undersökning sommar/höst 2018

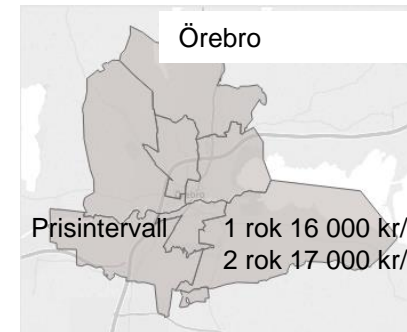
Utvärderade miljöer och upptagningsområden till nyproduktion samt prisnivå för nybyggda ettor och tvåor



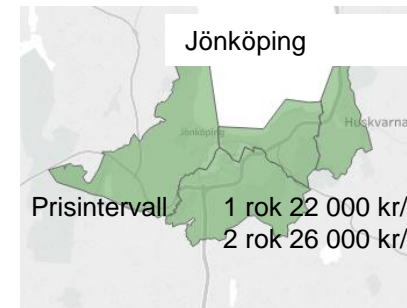
Prisintervall
1 rok 54 000 kr/kvm – 90 000 kr/kvm
2 rok 46 000 kr/kvm – 83 000 kr/kvm



Prisintervall
1 rok 49 000 kr/kvm – 84 000 kr/kvm
2 rok 39 000 kr/kvm – 68 000 kr/kvm

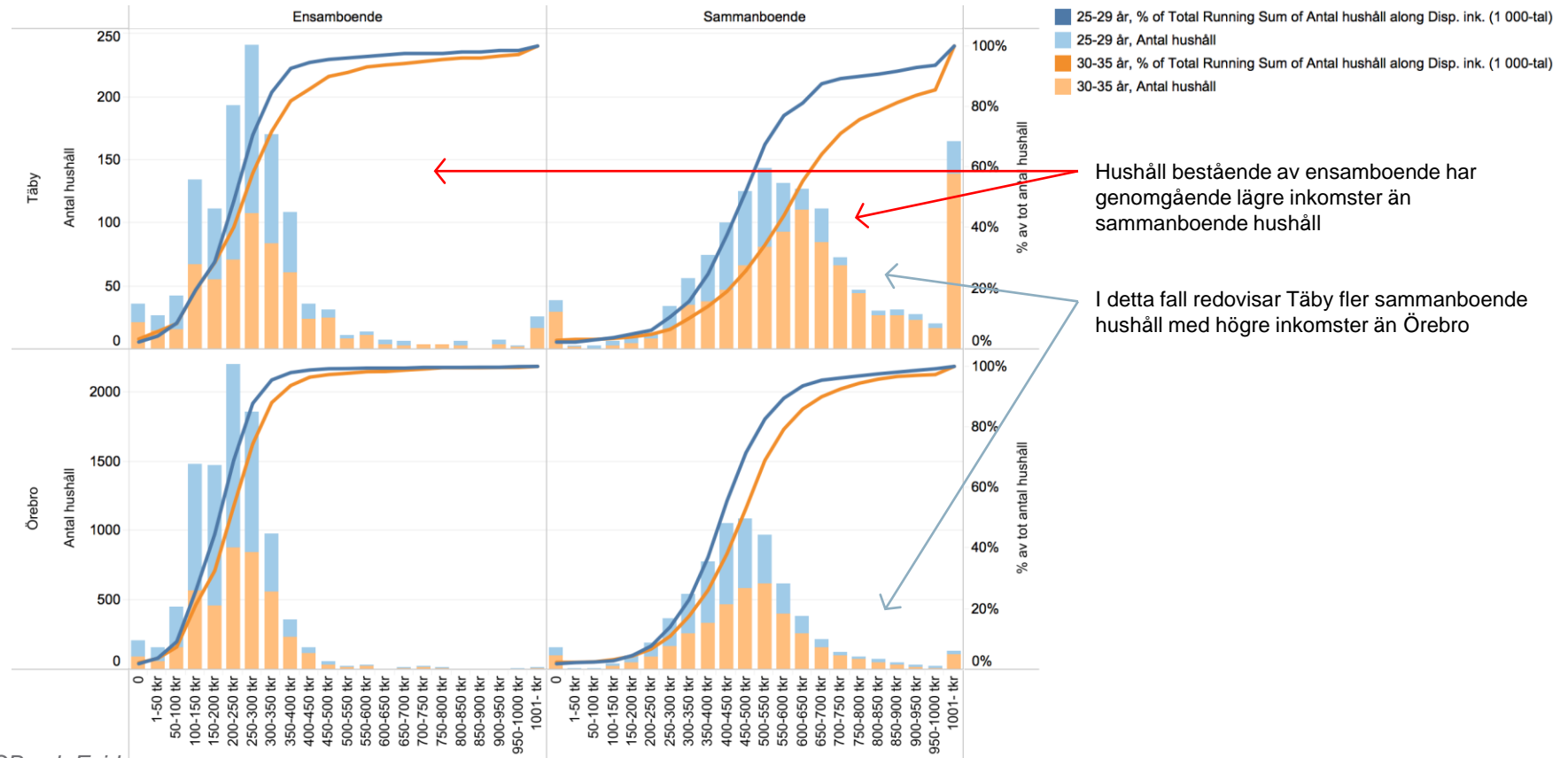


Prisintervall
1 rok 16 000 kr/kvm – 38 000 kr/kvm
2 rok 17 000 kr/kvm – 36 000 kr/kvm



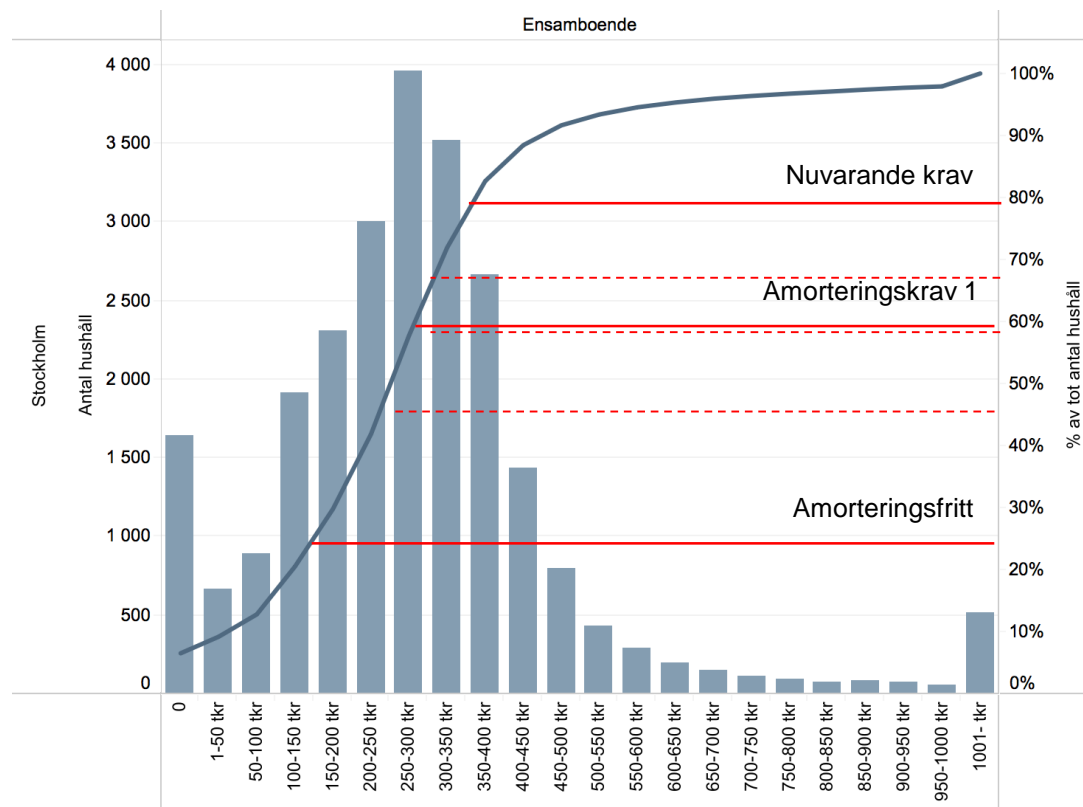
Prisintervall
1 rok 22 000 kr/kvm – 45 000 kr/kvm
2 rok 26 000 kr/kvm – 40 000 kr/kvm

Stora inkomstskillnader mellan ensamboende och sammanboende – exempel från Täby och Örebro



Källa: SCB och Evidens

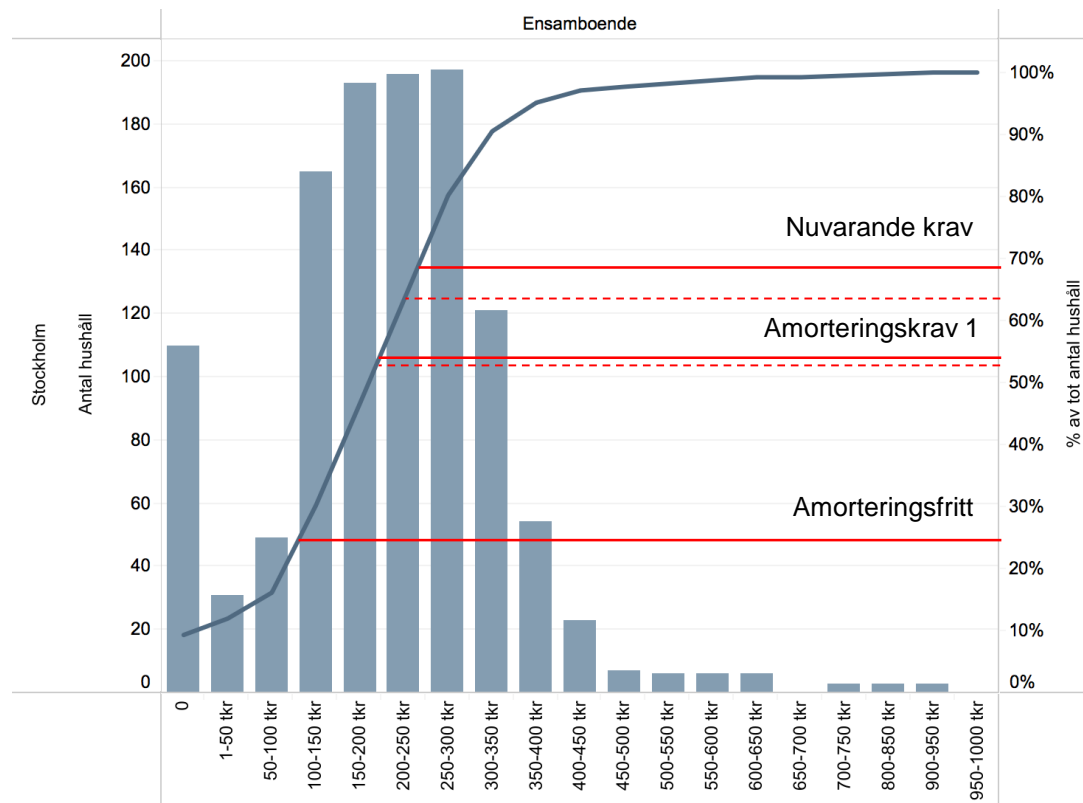
I centrala Stockholm får nästan 80 procent för höga boendeutgifter



Källa: SCB och Evidens

Centrala Stockholm				
	Beteende		KALP	
	Tillåter	Utestänger	Tillåter	Utestänger
Nu gällande krav	21%	79%	32%	68%
Amorteringskrav 1	40%	60%	40%	60%
Amorteringsfritt	76%	24%	55%	45%

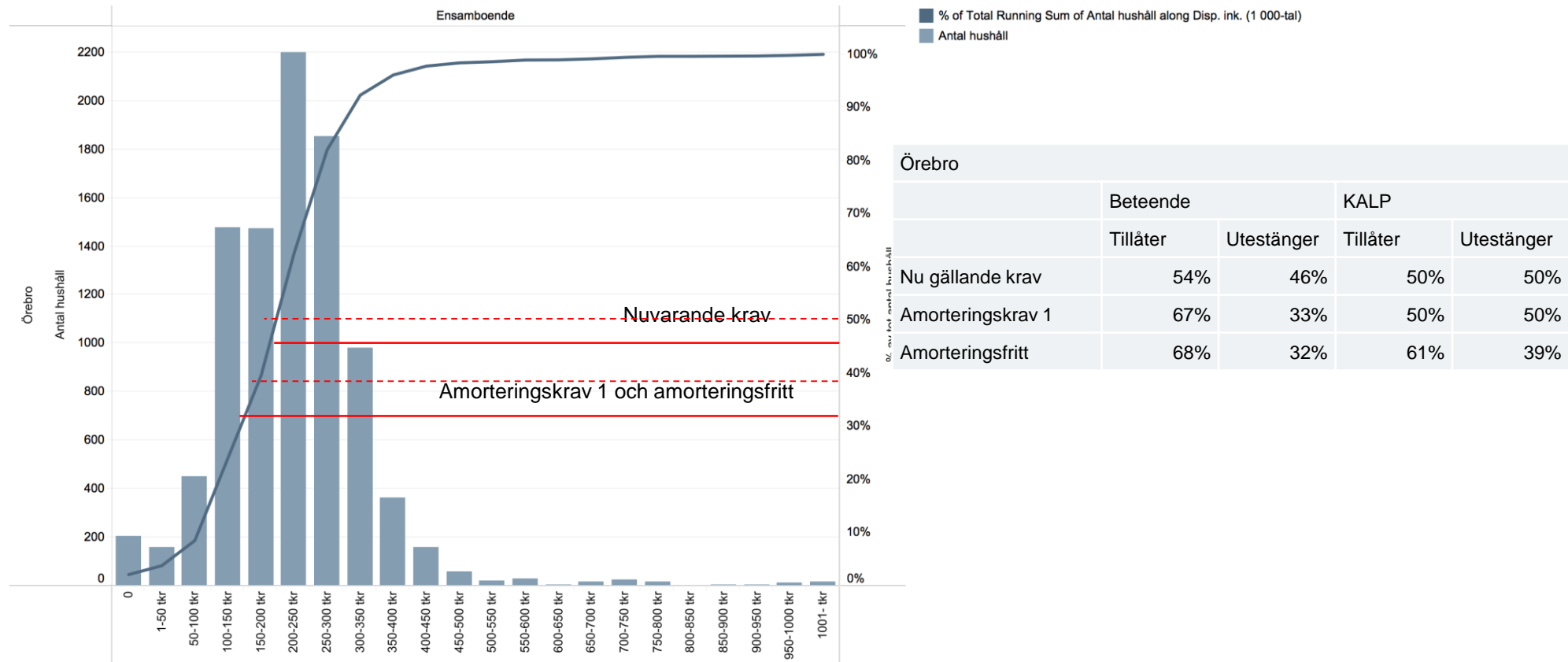
I Stockholm – Skärholmen, utestängs ca 70 procent av unga ensamboende. Även vid amorteringsfrihet hindrar KALP-kriterierna drygt hälften av alla unga



Stockholm – Skärholmen				
	Beteende		KALP	
	Tillåter	Utestänger	Tillåter	Utestänger
Nu gällande krav	31%	69%	36%	64%
Amorteringskrav 1	46%	54%	36%	64%
Amorteringsfritt	76%	24%	47%	53%

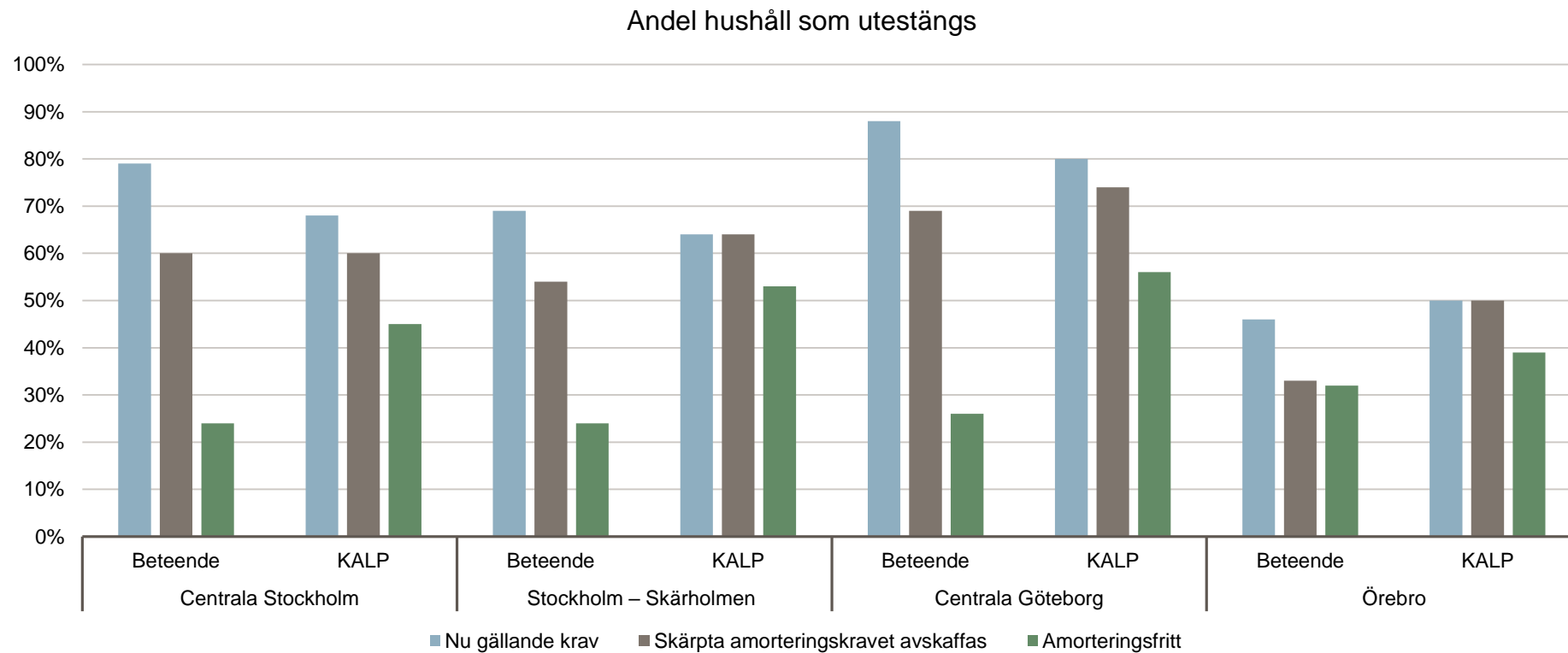
Källa: SCB och Evidens

KALP-kraven utestänger hälften av ensamhushållen från att köpa en etta i Örebro



Källa: SCB och Evidens

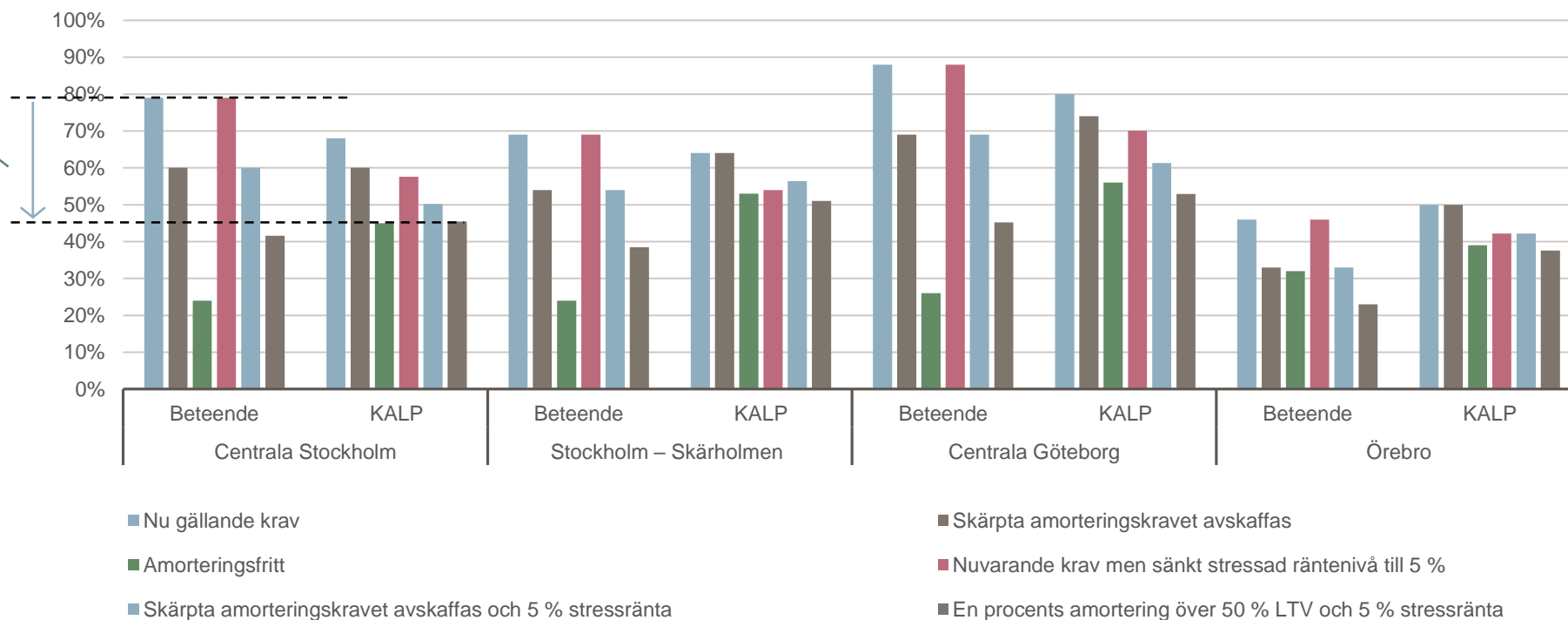
Huvudsakliga observationer



Skattade effekter av olika regleringsscenarier

35 procentenheter fler skulle kunna köpa

Andel hushåll som utestängs

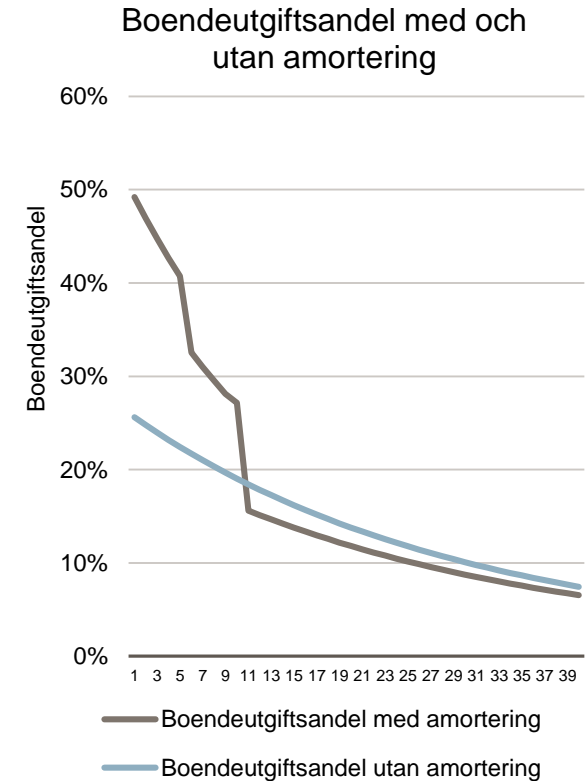
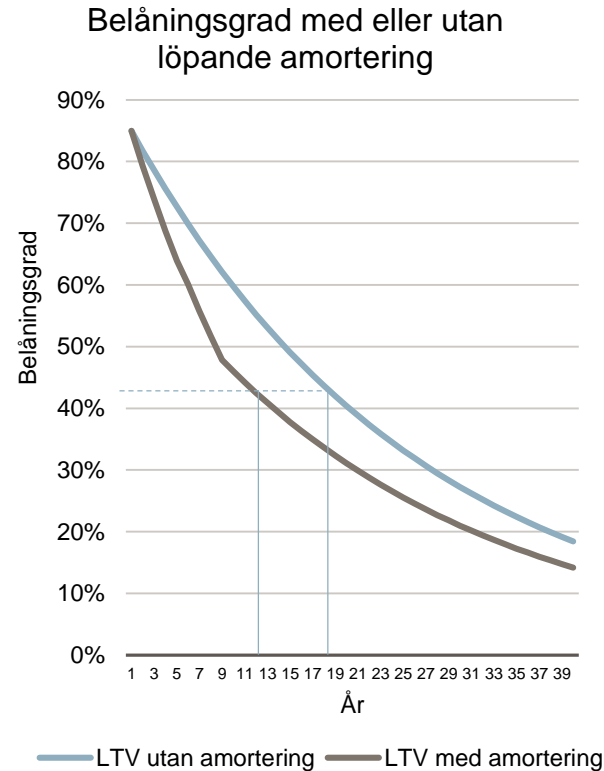


Amorteringskravens måluppfyllelse? Finansinspektionens mål enligt gällande regleringsbrev

- "Bidra till ett stabilt finansiellt system som präglas av högt förtroende med **väl fungerande marknader som tillgodoser hushållens och företagens behov av finansiella tjänster** samtidigt som det finns **ett högt skydd för konsumenter**"

Regeringens regleringsbrev till Finansinspektionen

- Frågan är hur väl marknaden tillgodoser de unga hushållens behov av finansiella tjänster om stora grupper inte får lån?
- Finns ett högt skydd för konsumenter som mot sin vilja tvingas ut på andrahandsmarknaden?



Hållbar eller skadlig skulduppbyggnad?

• Hållbar

- Förväntningar på framtida priser och räntenivåer rimliga
- Bostäder rätt värderade
- Högt hushållssparande
- Sund kreditgivning
- Stor motståndskraft mot högre räntor, inkomstbortfall och prisfall
- Ökad andel ägda bostäder i stocken av befintliga bostäder och i nyproduktionen
- Välkapitaliserade och motståndskraftiga banker

Hög tillväxttakt och fallande räntor



Ökat lånebehov

• Skadlig (excessive?)

- Bostadspriser baserade på överdriven optimism och spekulation
- Osund kreditgivning
- Dålig återbetalningsförmåga hos bolånetagare och svag motståndskraft mot störningar
- Av spekulation uppdrivet bostadsbyggande
- Svagt kapitaliserade banker och stor andel dåliga lån

Motiverat med makrotillsyn som begränsar kreditexpansion

Evidens erbjuder kvalificerad analys och strategisk rådgivning åt aktörer inom samhällsbyggnadssektorn

evidens:

ted.lindqvist@evidensgruppen.se

Tfn + 46 70 579 12 33



Evidens

Sibyllegatan 32, 2 tr

114 43 Stockholm

Tfn växel: + 46 8 599 05 170

www.evidensgruppen.se