



**Modell för startlån  
– principer och effekter**

evidens:

Denna rapport är framtagen av Evidens på uppdrag av Riksbyggen.  
Text av Rikard Berg von Linde och Ted Lindqvist.

## Förord

I snart 80 år har Riksbyggen varit en del av bostadssverige. Allt sedan starten 1940 har vi agerat som samhällsutvecklare och arbetat utifrån vetskapen om att det inte bara är hus att bo i som vi uppför, utan vi är även med och bygger ett samhälle. Vårt uppdrag, samhällsnyttan, är när vi lyckas skapa nya bostäder till en kostnad där vanliga människor kan flytta in.

Sedan allt för lång tid tillbaka är den möjligheten mycket begränsad för unga vuxna. Så behöver det inte vara. Riksbyggen har tagit fram ett förslag till ett Ungbolån. Förslaget bygger på denna rapport som Evidens tagit fram på uppdrag av Riksbyggen. I rapporten kallas Ungbolånet för startlån men som under resans gång döpts om till Ungbolån. Ungbolånet är Riksbyggens förslag till att underlätta för en mycket stor grupp att ta sig in på bostadsmarknaden. Ett förslag som även gynnar hela samhällsekonomin.

Juni 2019

Mårten Lilja, vice vd Riksbyggen och chef för affärsområde Bostad

# Innehåll

Sammanfattning.....5  
Inledning .....6  
Förslag.....12  
Effekter .....24  
Referenser .....28  
Appendix.....29

## Sammanfattning

Många unga har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. De saknar ofta sparkapital och har inte tillräckliga inkomster för att beviljas lån. Dessutom har de inte tillräckliga kötider som kvalificerar dem för ett hyreskontrakt. Antalet personer i åldern 18 till 35 år växer snabbt de närmaste åren och kommer öka med nästan 125 000 personer fram till och med år 2025. Detta sker samtidigt som kreditrestriktioner effektivt har höjt trösklarna för inträde på bostadsrätts- och småhusmarknaderna. Amorteringskraven ger många alltför höga boendeutgifter vilket driver dem mot andra alternativ som både på kort och lång sikt är avsevärt dyrare än eget ägt boende. De unga kan sägas fastna i en fattigdomsfälla med små möjligheter att bygga upp en sparbuffert som gör dem mindre sårbara eller spara till insatsen till en bostadsrättslägenhet eller ett småhus.

I jämförelse med många andra länder framstår Sverige i det närmaste som unikt med att inte på något sätt erbjuda undantag för förstagångsköpare.

Med denna bakgrund framstår åtgärder som underlättar etableringen på bostadsmarknaden som angelägna och brådskande. Ett startlån kan konstrueras så att relativt begränsade anpassningar behöver göras av befintliga regelverk samtidigt som det möjliggör köp av bostad för ett stort antal hushåll i hela landet utan att stora finansiella risker uppstår för individer och staten. Följande sju principer har formulerats för startlån i denna rapport:

1. Startlån föreslås rikta sig till personer i åldrarna 18 till 35 år
2. Eget kapital krävs om minst 5 procent
3. Startlånet utgör maximalt 10 procent av marknadsvärdet med ett tak på 300 000 kr per person
4. Banken kan även fortsättningsvis bevilja lån upp till 85 procent av marknadsvärdet
5. Räntan på startlånet utgörs av statens upplåningskostnad plus avgift för administration i likhet med studielånesystemet. Räntan på startlånet är inte avdragsgill
6. Startlånet är amorteringsfritt i maximalt fem år
7. Amorteringskrav två, en extra procents amortering om lånet i relation till bruttoinkomst överstiger 450 procent, tillämpas inte om startlån beviljas

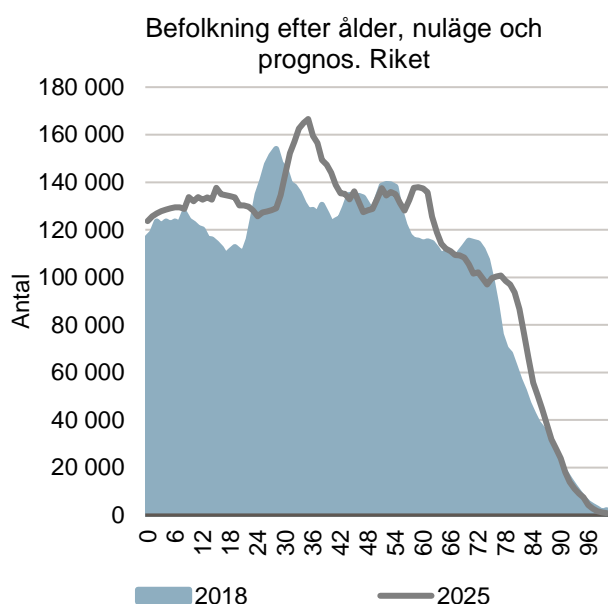
Beräkningar visar att startlånet är effektivt på i stort sett alla marknader i Sverige med undantag för de absolut dyraste marknaderna, där startlånets tak gör att det krävs ett stort eget sparande. Startlånet underlättar på flera sätt men de viktigaste är att spartiden blir betydligt kortare och att boendeutgiften blir lägre genom en mer välvägd amorteringstakt. Sammanboende hushåll har med startlånet goda förutsättningar att efterfråga bostadsrättslägenheter i storstadsregionerna och i tillväxtorterna med boendeutgiftsandelar som för flertalet hushåll inte överstiger 25 procent. Även småhus i tillväxtorter kan vara ett realistiskt alternativ för sammanboende hushåll som nyttjar startlånet. För ensamhushåll är det avgörande att undantag kan göras från det andra amorteringskravet för att boendeutgifterna inte ska bli för höga. Under förutsättning att hushållen har ett sparande som motsvara fem procent eget kapital kan startlånet göra det möjligt för drygt hälften av de ensamboende att förvärva en mindre bostad i t ex kommuner som Järfälla, Malmö och Västerås.

Överslagsmässiga beräkningar visar att den årliga kreditvolymen för startlån skulle kunna uppgå till 1,5 till 2,25 miljarder kronor, givet att systemet används av 10 000 till 15 000 hushåll årligen. Den samlade garantistocken skulle då komma att uppgå till 15–23 miljarder kronor efter tio år. Genom att underlätta finansieringen och öka krediterna till de grupper som omfattas av startlånen ökar dessa gruppers betalningsförmåga. En samlad bedömning är att detta kan leda till priseffekter på i storleksordningen en procent.

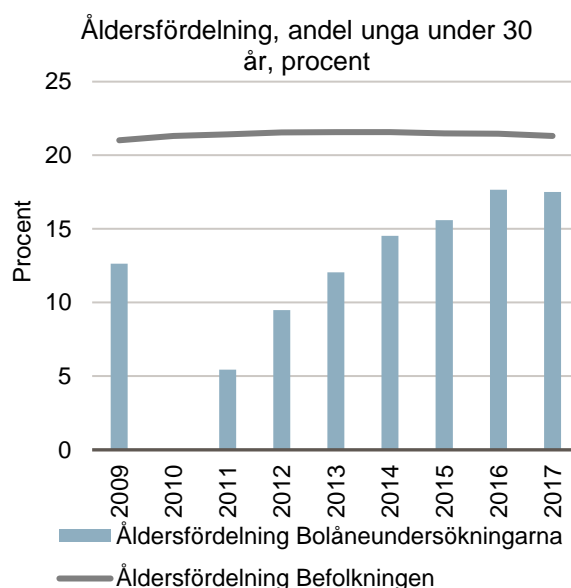
# Inledning

## Allt fler behöver etablera sig på bostadsmarknaden

Kombinationen av stigande bostadspriser och hittills införda kreditregleringar som bolånetak och amorteringskrav gör det svårt för många unga vuxna att köpa en bostad. Många unga saknar både sparkapital, tillräckliga inkomster för att beviljas lån och kötider som kvalificerar dem för ett hyreskontrakt. Och problemet bedöms knappast minska eftersom antalet unga vuxna kan förväntas öka de närmaste åren. Befolkningsprognoser visar att antalet personer i 30 till 35-årsåldern ökar påtagligt de närmaste åren. Också gruppen som lämnar föräldrahemmet i åldrarna 20 till 25 år växer. Totalt ökar antalet personer i gruppen 18 till 35 år med nästan 125 000 personer fram till och med år 2025, figur 1.



Figur 1. Källa: SCB och Evidens.



Figur 2. Källa: Finansinspektionen.

Många unga, särskilt på marknader med höga priser, som i storstäderna, har alltför låga inkomster för att i rimlig takt kunna spara ihop till den kontantinsats om 15 procent av bostadens pris som krävs för att få ett bolån. Data från Finansinspektionen visar att andelen unga bland nya bolånetagare föll påtagligt när bolånetaket infördes år 2010, figur 2, Finansinspektionen (2018b). År 2009, före införandet av bolånetaket, var 12,6 procent av alla nya bolånetagare under 30 år. År 2011, ett år efter införandet, föll andelen till 5,5 procent. Andelen unga mer än halverades, trots att deras andel av befolkningen var oförändrad. Det tog fem år av ökat sparande innan andelen unga åter var på 2009 års nivå.

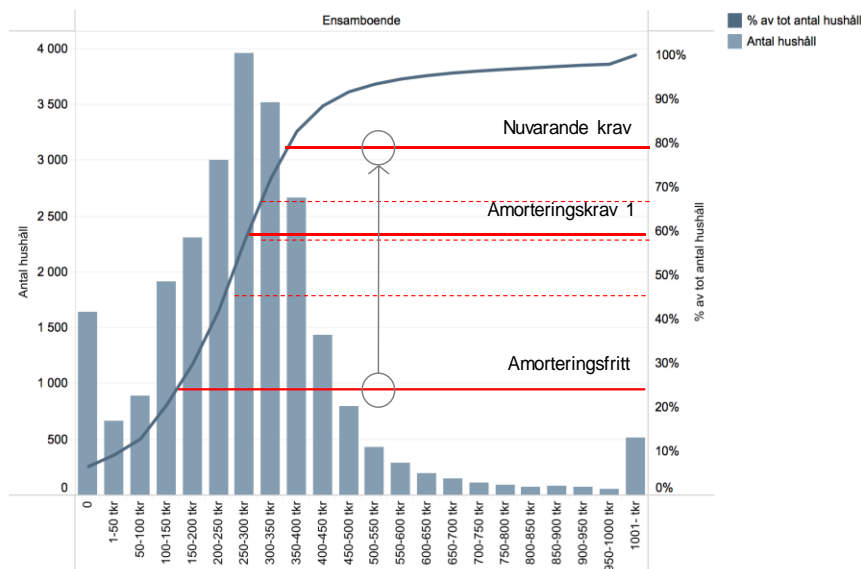
## Införda kreditrestriktioner har höjt trösklarna för inträde på bostadsrätts- och småhusmarknaderna

Det är inte bara bolånetaket som påverkat unga hushålls möjligheter att kunna finansiera ett förvärv av en första bostad. Ett flertal olika beslut om åtgärder har fattats de senaste åren som gör det svårare för hushållen att finansiera bostäder

- Första amorteringskravet 2016 med en procents amortering vid belåningsgrad över 50 procent och två procents amortering vid belåningsgrad över 70 procent
- Skärpning av bankernas KALP-kalkyler med högre stressränta och schabloner för skuldkvotstak

- Andra amorteringskravet 2018 med ytterligare en procents amortering vid skuldkvoter över 450 procent av bruttoinkomsten

Flera olika analyser har visat att kreditbegränsningarna påverkar möjligheterna att efterfråga mindre bostadsrätter både i storstäderna och i regionstäderna, Svensson (2019), Boije (2019) Skandia (2019) samt Evidens (2018). Nuvarande regelverk innebär att mellan ca 50 procent och nästan 90 procent av alla ensamboende 25 – 35 åringar utestängs från möjligheterna att köpa en ny etta, beroende på prisnivån på den lokala marknaden. Den största utestängningen finns i centrala Stockholm och Göteborg där hela 80 till knappt 90 procent ensamboende unga saknar möjligheter att förvärva en nybyggd etta, se figur 3.



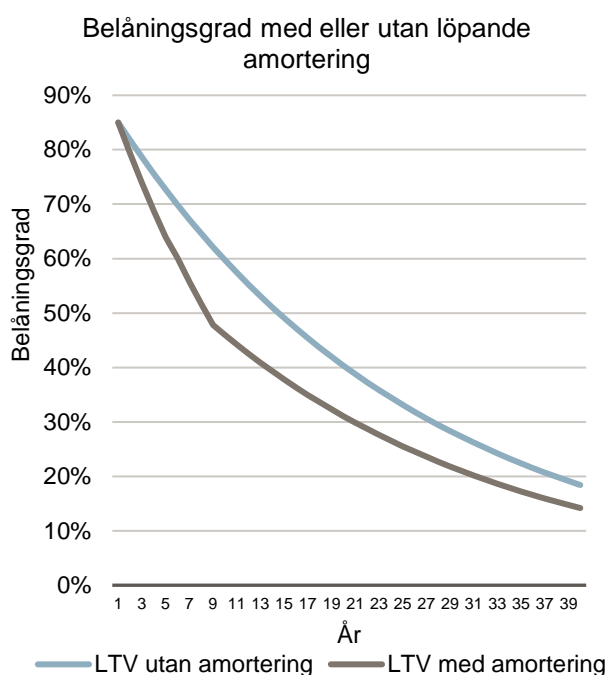
Figur 3. Andel utestängda från möjligheten att köpa en etta i centrala Stockholm, ensamboende 25 till 35 år. Streckad linje avser den utestängning som KALP-kalkylens villkor ger. Nedersta streckade linjen avser utan amorteringskrav, i mitten med amorteringskrav 1 och översta streckade linjen med nuvarande krav. Källa: Evidens.

Finansinspektionen har argumenterat för att påverkan på ungas möjligheter att köpa en bostad har varit liten av införda kreditbegränsande åtgärder<sup>1</sup>. Istället menar myndigheten att det framförallt är de stigande priserna som utestänger unga. Men en nyligen publicerad vetenskaplig rapport motsäger myndighetens påstående. Rapportens beräkningar visar att det krävs hela 14 400 kronor högre bruttoinkomst för att köpa en bostad efter kravens genomförande. Av denna summa förklaras 8 300 kronor av amorteringskraven och bara 4 400 kronor av prisutvecklingen under samma period (Svensson, 2019).

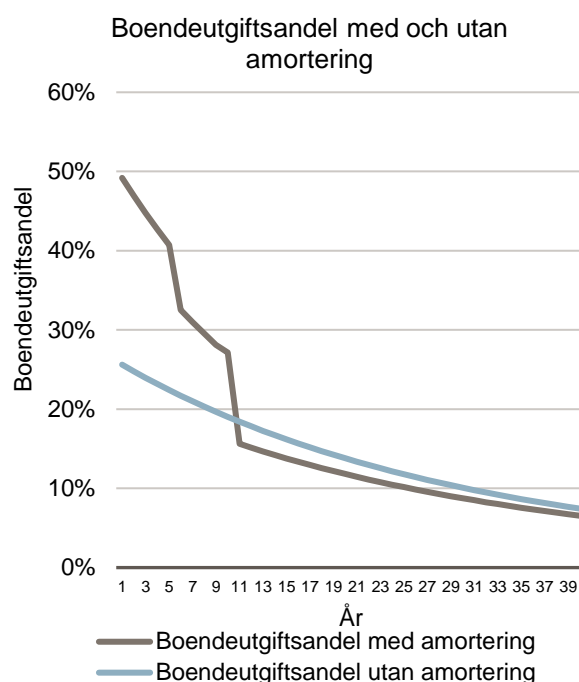
### Amorteringskraven ger många alltför höga boendeutgifter vilket driver dem mot den dyra andrahandsmarknaden

Det är inte självklart att höga löpande amorteringsbetalningar verkligen bidrar till minskade risker i ekonomin. Belåningsgraden för ett hushåll faller över tid i takt med inflation och värdeutveckling på bostaden. Även ett amorteringsfritt lån innebär fallande belåningsgrad. Skillnaden mellan ett sådant lån och ett lån som amorteras enligt reglerna om skärpt amorteringskrav illustreras i figur 4. Om inflationen är två procent och värdetillväxten två procent årligen faller belåningsgraden successivt. Utan löpande amorteringar halveras lånet på ca 18 år, med amorteringar på ca 12 år. Det är svårt att se några sakliga skäl för varför 18 års halveringstid för ett bostadslån, istället för 12 år, skulle utgöra ett makroproblem.

<sup>1</sup> Thedéen, Erik. DN Debatt. "Unga stängs ute av allt högre priser – inte amorteringskrav", 2018-11-17.



Figur 4. Belåningsgrad (LTV, loan to value) för amorteringsfritt lån samt för lån med amortering enligt de båda amorteringskraven från 2016 samt 2018. Inflation 2 procent samt värdeökning 2 procent per år.



Figur 5. Boendeutgiftsandel av disponibel inkomst för amorteringsfritt lån samt för lån med amortering enligt de båda amorteringskraven från 2016 samt 2018. Inflation 2 procent samt värdeökning 2 procent per år.

Problemet med snabb amortering är att det riskerar ge hushållet som amorterar enligt de skärpta kraven en allt för hög boendeutgift som gör hushållet mer känsligt för inkomstbortfall eller andra störningar, eftersom den fasta utgiften blir hög, uppemot hälften av disponibel inkomst, figur 5. Hushållet som inte amorterar får betydligt större marginaler i sin ekonomi och kan spara i likvida tillgångar som kan bidra till att klara tillfälliga inkomstbortfall. Sparandet hos hushållet som amorterar enligt de tvingande reglerna får svårt att spara i likvida tillgångar, vilket ökar sårbarheten. Över tid bidrar dessa skilda förutsättningar också till ökad ekonomisk ojämlikhet mellan grupper med tillräckligt kapital för att undgå tvingande amorteringar och de hushåll som tvingas till omfattande amorteringar i relation till sin inkomst och som därmed inte kan spara till en buffert för störningar eller till framtida konsumtion.

### Andrahandsmarknaden ger höga boendeutgifter jämfört med den reguljära bostadsrättsmarknaden – riskerar bli en fattigdomsfälla

Boendeutgifterna med amortering blir som visats i många fall så höga att hushållet inte kan genomföra köpet. Många som inte klarar höga löpande amorteringar tvingas då ut på andrahandsmarknaden, där boendeutgifterna är lika höga men möjligheterna till sparande små. Boverkets senaste analys av andrahandshyror i Stockholm från hösten 2018 visar att andrahandshyran för ett rum och kök i Stockholm är ca 13 000 kr per månad, se tabell 1.



Tabell 1. Hyresnivå (boendekostnad) i bostadsrätter på andrahandsmarknaden uppdelat på antal rum 2017, kr/kvm/månad samt kr/månad. Källa: Boverket.

Marknad	Bostadsrätt 1 rum, 35 kvm		Bostadsrätt 2 rum, 55 kvm		Bostadsrätt 3 rum, 73 kvm		Bostadsrätt 4 rum, 90 kvm	
	Kr/kvm/månad	Kr/månad	Kr/kvm/månad	Kr/ månad	Kr/kvm/månad	Kr/ månad	Kr/kvm/månad	Kr/ månad
Riket	260	10 660	211	12 238	165	13 200	151	15 251
Stor-stockholm	323	13 243	256	14 848	199	15 920	189	19 089
Stor-göteborg	181	7 421	201	11 658	160	12 800	137	13 837
Stormalmö	165	6 765	155	8 990	137	10 960	127	12 827

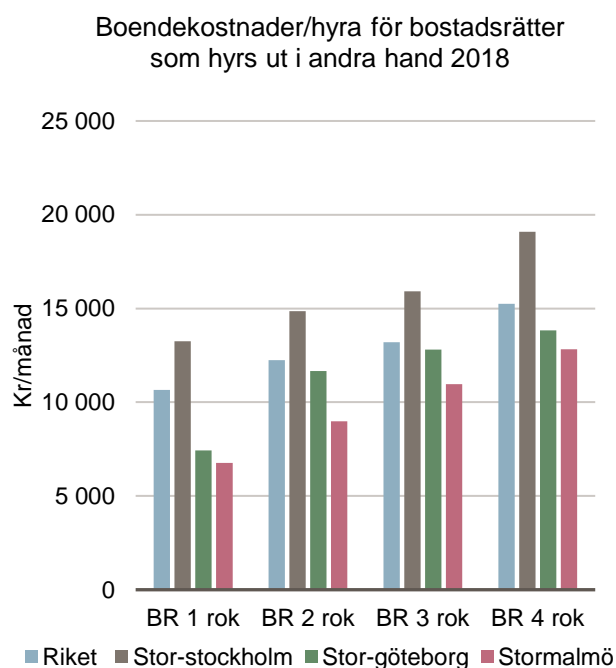
I en hyresbostad är boendeutgift och boendekostnad samma sak. Om ett hushåll i stället för att hyra en bostad i andra hand skulle kunna förvärva en liten bostadsrätt med ett genomsnittspris som gäller för ett rum och kök i Stockholms kommun, blir boendekostnaden i bostadsrätten ca 6 500 kronor per månad, se tabell 2. Boendekostnaden är beräknad som avgift plus räntekostnad minus skatteavdrag, för hela köpeskillingen. Med ett avkastningskrav på eget kapital som sätts till samma nivå som låneräntan speglar detta den faktiska boendekostnaden oavsett belåningsgrad. Däremot är amorteringen inte medräknad eftersom amortering inte är en kostnad utan en utgift för sparande. Det genom amortering sparade kapitalet före skatt återförs till hushållet vid försäljning av bostaden.

Tabell 2. Boendekostnad vid förvärv av bostadsrätt i Stockholms kommun, april 2019. Källa: Valueguard och Evidens.

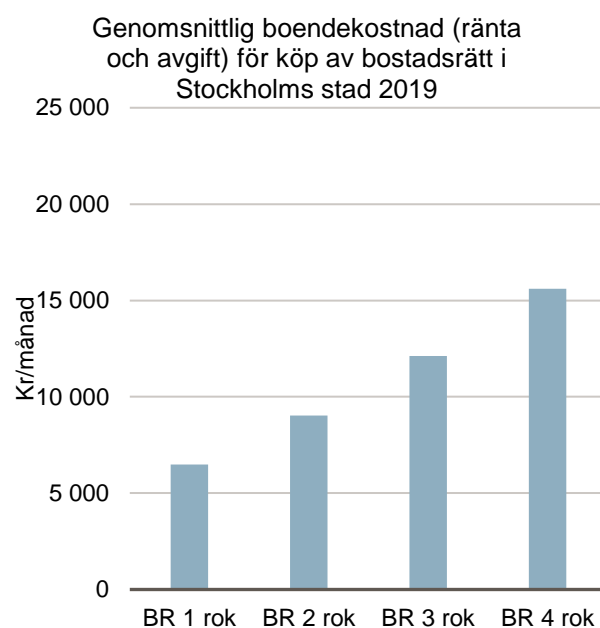
Antal rum	Antal kvm	Genomsnittspris kr/kvm	Boendekostnad vid 3 procents ränta, kr/kvm/år	Boendekostnad per månad, kr
1	34	78 181	2 291	6 494
2	53	63 863	2 044	9 028
3	76	60 206	1 914	12 124
4	98	60 068	1 911	15 610

Skillnaden i boendekostnad mellan andrahandsboendet och boendet i en egen av hushållet ägd bostadsrätt är betydande. För ett rum och kök är boendekostnaden i andrahandsbostaden i Stockholm mer än dubbelt så hög som boendekostnaden i bostadsrätten, se figur 6 och 7.

För två rum och kök är andrahandshyran 14 800 kronor per månad medan genomsnittlig boendekostnad är 9 000 kronor per månad, en skillnad i boendeutgift på nästan 6 000 kronor per månad eller nästan 70 000 kronor per år. Hushållet i bostadsrätten kan således spara nästan 70 000 kronor per år jämfört med om det annars hade tvingats betala hyra på andrahandsmarknaden. På längre sikt skapar det mycket stora skillnader i möjligheter till konsumtion och förmögenhetsuppbyggnad mellan hushåll som kan förvärva bostadsrätter jämfört med hushåll som tvingas hyra en bostad på andrahandsmarknaden. Tvingande stora löpande amorteringsbetalningar som hindrar unga hushåll att förvärva en bostad riskerar därför att tvinga in många unga hushåll i en slags "fattigdomsfälla".



Figur 6. Boendekostnad och boendeutgift på andrahandsmarknaden. Källa: Boverket.



Figur 7. Boendekostnad vid förvärv av bostadsrätter till genomsnittspris i Stockholms kommun, april 2019. Boendekostnad beräknad som avgift plus räntekostnad för eget och lånat kapital. Källa: Valueguard och Evidens.

Ett av regeringens mål för Finansinspektionens verksamhet är att myndigheten ska bidra till att hushållen har tillgång till väl fungerande finansiella marknader. Beräkningsexemplen ovan reser frågor om hur väl de finansiella marknaderna efter genomförd kreditåtstramning egentligen möter unga hushålls behov av bostadsfinansiering. En annan målsättning rör konsumentskydd för låntagare. Här blir frågan om nuvarande regler är väl avvägda, givet att alternativet till bostadslån i praktiken för många unga blir dyra andrahandsboenden. Är konsumentskyddet större på andrahandsmarknaden än bland bolånetagare på bostadsrättsmarknaden med mer anpassad amorteringstakt för unga?

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

De problem och kostnader som uppstår till följd av att stora grupper ställs utanför möjligheter att förvärva en första bostad är väl kända utanför Sverige. I många länder har därför de politiska beslutsfattarna valt att utforma särskilda regler för vissa grupper på marknaden.

Trots att de flesta jämförbara länder tillämpar marknadsprissättning på delar av hyresmarknaden, vilket underlättar nyetablering i hyresrätt, finns samtidigt särskilda låneregler för förstagångsköpare. Ett grundläggande motiv har varit att samhället ser värden i att hushåll som så önskar och kan, äger sina bostäder. En sådan politik innebär bland annat att konkurrensen på hyresmarknaden blir mindre vilket i sin tur underlättar för hushåll som av olika skäl inte kan köpa en bostad.

Finansinspektionen har kartlagt reglerna för bolånetak i ett urval länder, tabell 3, Finansinspektionen (2018). Myndigheten drar inga särskilda slutsatser av jämförelsen annat än att det varit svårt att utvärdera effekterna. Men av tabellen framgår att det endast är Litauen som har ett lika strikt bolånetak för alla, precis som i Sverige.

I grannländerna Danmark, Norge och Finland tillämpas mer generösa regler eller finns kompletterande regler för olika grupper. I Danmark är bolånetaket 95 procent för alla. I Finland är det 95 procent för förstagångsköpare. I Norge är det precis som i Sverige 85 procent men där tillämpas sedan länge subventionerat bostadsparande för unga och statliga och kommunala startlån för förstagångsköpare. I Estland är gränsen 95 procent för förstagångsköpare. Också Irland, Nederländerna och Polen har

mindre strikta regler än Sverige. Reglerna i varje land utgör mer eller mindre integrerade delar av en samlad bostadspolitik där olika verktyg används. En mer heltäckande men översiktlig beskrivning av olika länders verktyg för en social bostadspolitik finns exempelvis i Veidekke (2017).

Tabell 3. Reglerna för bolånetak i ett urval länder. Källa: Finansinspektionen.

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

Slutsatsen är att Sverige framstår som relativt unikt med bolånetak och amorteringskrav lika för alla, utan undantag för grupper som står utanför marknaden och som av olika skäl har svårt att etablera sig. Det finns inte heller andra politiska verktyg riktade till unga eller förstagångsköpare i form av sparstimulanser, startlån, räntestöd, prisfallsförsäkringar mm, i den svenska verktygslådan. Flertalet andra länder tillämpar sådana verktyg. Frågan är om det är ett uttryck för en uttalad politisk vilja att färre ska kunna köpa en bostad eller om det helt enkelt blivit en mer eller mindre oförutsedd effekt av att delegera utformning och tillämpning av makrotillsynen till tjänstemän på statliga myndigheter.

Oavsett skäl till att bostadsmarknaden blivit allt mer svårtillgänglig för unga skulle särregler för yngre förstagångsköpare öka möjligheterna att etablera sig på marknaden och färre skulle drabbas av att hamna i en "fattigdomsfälla" på den dyra andrahandsmarknaden. Startlån med tillhörande undantagsregler för bolånetak och särskilt anpassade amorteringsregler är ett kraftfullt sätt att öka unga förstagångsköparens möjligheter att etablera sig på bostadsmarknaden.

# Förslag

## Principer för startlån

Principerna för startlånet har valts med ambitionen att kräva minst möjliga anpassning av befintliga regelverk för bostadslån. Samtidigt ska systemet för startlån möjliggöra köp av bostad för så många hushåll som möjligt och samtidigt inte skapa stora finansiella risker för individer och staten. Följande sju principer har formulerats för startlånet:

1. Startlån föreslås rikta sig till personer i åldrarna 18 till 35 år
2. Eget kapital krävs om minst 5 procent
3. Startlånet utgör maximalt 10 procent av marknadsvärdet med ett tak på 300 000 kr per person
4. Banken kan även fortsättningsvis bevilja lån upp till 85 procent av marknadsvärdet
5. Räntan på startlånet utgörs av statens upplåningskostnad plus avgift för administration i likhet med studielånesystemet. Räntan på startlånet är inte avdragsgill
6. Startlånet är amorteringsfritt i maximalt fem år
7. Amorteringskrav två, en extra procents amortering om lånet i relation till bruttoinkomst överstiger 450 procent, tillämpas inte om startlån beviljas

Etableringsåldern, det vill säga den ålder då 75 procent av en årskull förvärvsarbetar, har förskjutits rejält i Sverige. I mitten av 80-talet var det enligt SCB 21-åringarna som hade en förvärvsintensitet över 75 procent. Idag är det 29-åringarna där fler än 75 procent förvärvsarbetar. Ungefär hälften av alla unga väljer att studera vidare på högskola och bland högskoleutbildade är etableringsåldern så hög som 30,5 år. Svenska studenter startar både sina studier sent och tar god tid på sig att slutföra dem. I genomsnitt är studenterna 24 år när de påbörjar studierna, vilket är ungefär två år äldre än genomsnittet i OECD. Genomsnittlig studietid är ca sex år. Sen och lång studietid samt sen etablering på arbetsmarknaden fördröjer även möjligheterna att etablera sig på den reguljära bostadsmarknaden. Startlånets övre gräns på 35 år möjliggör ett antal års sparande för att bygga upp nödvändigt eget kapital inför förvärv av bostad.

Startlånet tillsammans med eget kapital utgör i förslaget system tillsammans minst 15 procent av bostadens marknadsvärde så att bolånetaket på 85 procent underskrids och därmed kan ett vanligt bostadslån lösa det övriga finansieringsbehovet. För att stimulera unga hushålls sparande föreslås att det krävs minst fem procent eget kapital, vilket gör att startlånet som mest kan utgöra 10 procent av köpeskillingen. Ett övre tak föreslås för startlånet på 300 000 kr per person. Består hushållet av två personer blir den övre gränsen totalt 600 000 kr.

Startlånets ränta föreslås i likhet med studielånesystemet utgöras av statens upplåningskostnad plus avgift för administration och förutsätts inte vara avdragsgill. I nuläget är räntan för studielån 0,16 procent, vilket är 0,03 procentenheter högre än 2018. I snitt har räntan under perioden 2008–2018 varit 1,36 procent. Räntan i studielånesystemet beräknas på genomsnittlig upplåningskostnad för staten de tre senaste kalenderåren och därtill subventionerar staten den ränta den enskilde betalar med 30 procent. Räntan ska även täcka administrationskostnader och kostnader för kreditförluster. CSN hade 2018 en lånestock på 227,6 miljarder kronor och reserverade 2018 ca 27,5 miljarder, dvs 12 procent av lånestocken, för avgifts- och kreditförluster. En bedömning är att ett system med startlån sannolikt kan förväntas ge avsevärt mindre kreditförluster eftersom startlån bara skulle beviljas till hushåll som är kreditvärdiga och klarar bankernas KALP-kalkyler. Motsvarande prövning finns inte för studielån.

Vid två procents amortering, som krävs enligt första amorteringskravet vid belåningsgrad på 70 till 85 procent, visar beräkningar att utgiften för amortering blir den största posten i boendeutgiften även på

marknader med förhållandevis låga bostadspriser. Att startlånet tillåts vara amorteringsfritt under de första fem åren är därför en nödvändighet för att boendeutgiften inte ska bli för hög för målgruppen för startlånet. Beräkningar, som redovisas och diskuteras nedan i denna rapport, visar även att amorteringskrav två, som medför en extra procents amortering om skuldkvoten överstiger 450 procent, blir besvärande för ensamhushåll särskilt på marknader med något högre bostadspriser. För att startlånet ska vara attraktivt och möjliggöra köp av bostäder även på dessa marknader föreslås att amorteringskrav två inte tillämpas om startlån beviljas.

Startlånet är ett lån, dvs det ska betalas tillbaka, men följsamhet förordas med hänsyn till hushållets livsfas och inkomstutveckling. Även här går det att tillämpa principer som tillämpas av CSN för studielån. Lån från perioden 1 januari 1989 och 30 juni 2001 betalas tillbaka med ett årsbelopp som är fyra procent av sammanlagd inkomst enligt senaste taxeringen. Som inkomst räknas förutom lönen även inkomst av kapital, näringsverksamhet liksom inkomster i utlandet. Studielån som tagits efter 30 juni 2001 har konstruerats som annuitetslån. Lånet ska vara avbetalat till 60 års ålder. Årlig återbetalning beror på skuldens storlek, tid för återbetalning och hur hög räntan är. Räntan fastställs årligen av regeringen. Årligt belopp för återbetalning beräknas på ett uppräkningsstal på högst två procent per år. Om räntan höjs eller sänks förändras även uppräkningsstalet. I regel ökar uppräkningsstalet år för år. För startlånet föreslås amortering efter tidigast fem år som kopplas till hushållets inkomster, dvs det system som CSN tillämpade till 2001. Även för startlånet skulle en nivå på fyra procent av inkomsten kunna ge rimlig amorteringstakt. Ett beräkningsexempel visar att ett hushåll som tagit ett startlån på 200 000 kr vid 25 års ålder och påbörjar sin avbetalning vid 30 års ålder har betalat av lånet efter ca 15 år.

I beräkningarna nedan har kontroll även gjorts mot bankernas KALP-kalkyler. Startlånet förutsätter inga förändringar av bankernas bedömning av hushållets kreditvärdighet. Centralt är dock att det egna sparandet, som minst ska uppgå till 5 procent av köpeskillingen, tillsammans med startlånet betraktas som eget kapital av banken. Med rimliga och för hushållen hållbara boendeutgiftsandelar är kraven enligt KALP-kalkylerna mestadels möjliga att uppfylla. Detta förutsätter dock, i likhet med resonemanget ovan, att startlånet och därmed KALP-kalkylen för det vanliga bostadslånet inte omfattas av det andra amorteringskravet.

### Utvärderade modeller

En utgångspunkt vid konstruktion av modellen för startlån har varit att i största mån söka principer som ansluter till gällande regelverk för bostadslån. Föreslagen modell innehåller dock två centrala avvikelser. Den ena är att bolåneinstitut förutsätts betrakta även startlånet som del av det egna kapitalet. Den andra avvikelser som föreslås i modellen är att amorteringskrav två inte tillämpas. Detta visar sig ha stor betydelse för startlånets möjlighet att vara en effektiv hjälp in på den ägda marknaden för huvuddelen av målgruppen i hela landet. Detta belyses mer ingående genom att tre olika modeller undersöks i analysen nedan, se tabell 4. Modellerna är valda för att visa konsekvenser vid olika grad av tillämpning av amorteringskrav två, från att kravet tillämpas full ut (modell 1), till att effekten lindras genom att startlånet exkluderas i skuldkvoten (modell 2) och till att kravet avskaffas helt (modell 3).

Tabell 4. Utvärderade modeller.

Modell 1	Modell 2	Modell 3
5% eget kapital, startlån 10%, max 300 000 kr/person Nuvarande amorteringsregler tillämpas för bostadslånet Startlånet är amorteringsfritt i 5 år och <b>ingår vid beräkning av skuldkvot</b> för amorteringskrav 2	5% eget kapital, startlån 10%, max 300 000 kr/person Nuvarande amorteringsregler tillämpas för bostadslånet Startlånet är amorteringsfritt i 5 år och <b>ingår inte vid beräkning av skuldkvot</b> för amorteringskrav 2	5% eget kapital, startlån 10%, max 300 000 kr/person Startlånet är amorteringsfritt i 5 år Amorteringskrav 1 tillämpas för bostadslånet men <b>inte amorteringskrav 2</b>

## Kalkylexempel: beräknade boendeutgifter med startlån

I detta avsnitt redogörs för ett antal räkneexempel. Först introduceras de beräkningsförutsättningar som tillämpats. Därefter förklaras de figurer som används för att redovisa beräkningsresultatet, vilken data som presenteras och hur diagrammen ska läsas. Övergripande slutsatser sammanfattas därefter och slutligen redovisas vilka boendeutgifter som skulle uppstå om föreslaget system tillämpades i ett antal utvalda kommuner.

### *Beräkningsförutsättningar*

Tre olika typer av bostäder har använts för att ge en bild av finansieringens och boendeutgifternas sammansättning under olika marknadsförutsättningar. Figur 8 till 12 redovisar resultat av räkneexemplen. Fem prisnivåer undersöks, från 25 000 kr/kvm till 85 000 kr/kvm. De tre typerna av bostäder som visas är en etta och en tvåa upplåtna med bostadsrätt, samt ett småhus upplåtet med äganderätt. Startlånet antas inte vara begränsat till endast förvärv av bostadsrätt i flerbostadshus, utan föreslås vara oberoende av upplåtelseform, så att även småhus upplåtna med äganderätt inkluderas. För bostadsrättslägenheterna har avgiften antagits vara 650 kr/kvm/år och för småhuset räknas med en driftkostnad på 300 kr/kvm/år. Ettan är 35 kvm, tvåan 50 kvm och småhuset 120 kvm. Beräkningarna har även fördelats på två hushållstyper, ensam- och sammanboende. Slutligen görs beräkningarna parallellt för de tre modellerna (benämnda M1, M2 och M3 i figurerna) för att möjliggöra jämförelse av hur olika grad av tillämpning av amorteringskrav två påverkar boendeutgiften.

### *Redovisning av beräkningarna*

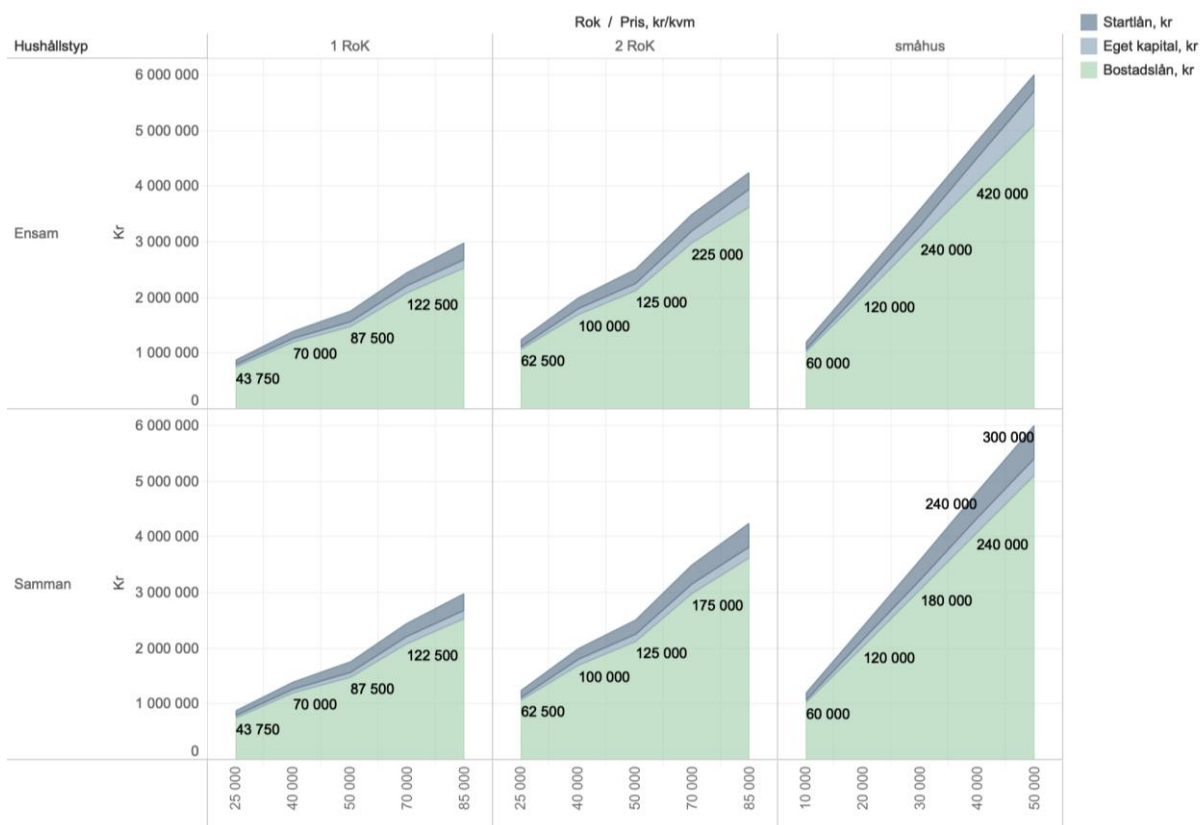
Figur 8 visar finansierings sammansättning av eget sparande, startlån och bostadslån. Figur 9 visar boendeutgiftens fördelning mellan avgift till förening, ränta på bostadslånet, ränta på startlånet samt amortering. Räntan redovisas efter fullt skatteavdrag för den del som tillhör bostadslånet och inget skatteavdrag för ränta som tillhör startlånet. Räntan för startlånet blir förhållandevis liten i samtliga beräkningsexempel och är i det närmaste osynlig i figuren. För småhuset ersätts avgiften med en driftkostnad. De fyra delarna som tillsammans bygger upp den totala boendeutgiften redovisas adderade till varandra i figuren och siffran som anges i figuren är den total boendeutgiften uttryckt i kr/mån för respektive modell för startlån, hushållstyp och prisnivå.

Figur 10 och 11 redovisar båda den totala boendeutgiften, i figur 10 som kr/mån och i figur 11 i kr/mån/år. De tre modellerna illustreras med olika färger för att visa vilka skillnader som uppstår beroende på modell och prisnivå.

Avslutningsvis visas i figur 12 endast amorteringens variation beroende på modell, hushållstyp och prisnivå.

### *Övergripande slutsatser av räkneexemplen*

Ett första konstaterande är att de tre modellerna ger samma finansieringssituation, dvs startlånets storlek, eget kapital och bostadslånets storlek är densamma i de tre modellerna. De skillnader som framgår av figur 8 är mellan ensam- och sammanboendes krav på eget kapital. Samma typ av bostad vid samma prisnivå ger olika krav på eget kapital, se till exempel 2 RoK på en marknad med pris på 70 000 kr/kvm, där ensamboende behöver ha ett eget sparande på 225 000 kr och sammanboende ett eget sparande på 175 000 kr. Orsaken till att mindre eget kapital krävs för sammanboende än för ensamboende hushåll är startlånets övre tak på 300 000 kr per person överskrids på marknader med högre priser. För att förvärva en etta på 35 kvadratmeter på en bostadsmarknad där priset är 40 000 kr/kvm krävs ett lika stort eget sparande på 70 000 kr för både ensam- och sammanboende hushåll. En tvåa på 50 kvadratmeter med samma pris per kvadratmeter kräver 100 000 kr i eget sparande, även här lika stort för både ensam- och sammanboende hushåll. Ett småhus kräver ett sparande på omkring 180 000 kronor för ett sammanboende hushåll på en marknad där småhuspriserna är 30 000 kr/kvm och för ensamboende skulle det krävas ett eget kapital på 240 000 kr.

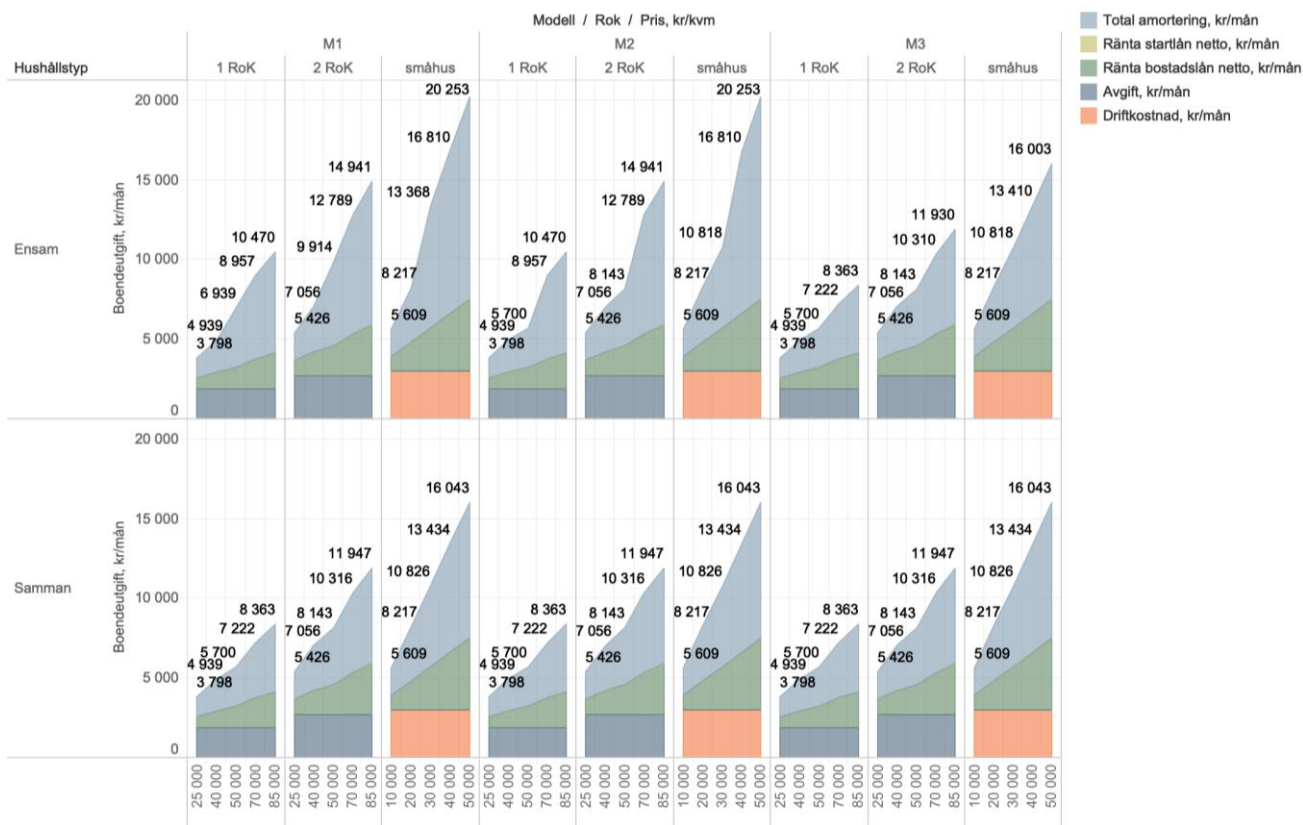


Figur 8. Finansiering av bostadsköp med modellen för startlån. Siffrorna anger minsta behov av eget kapital för respektive bostadstyp och prisnivå.

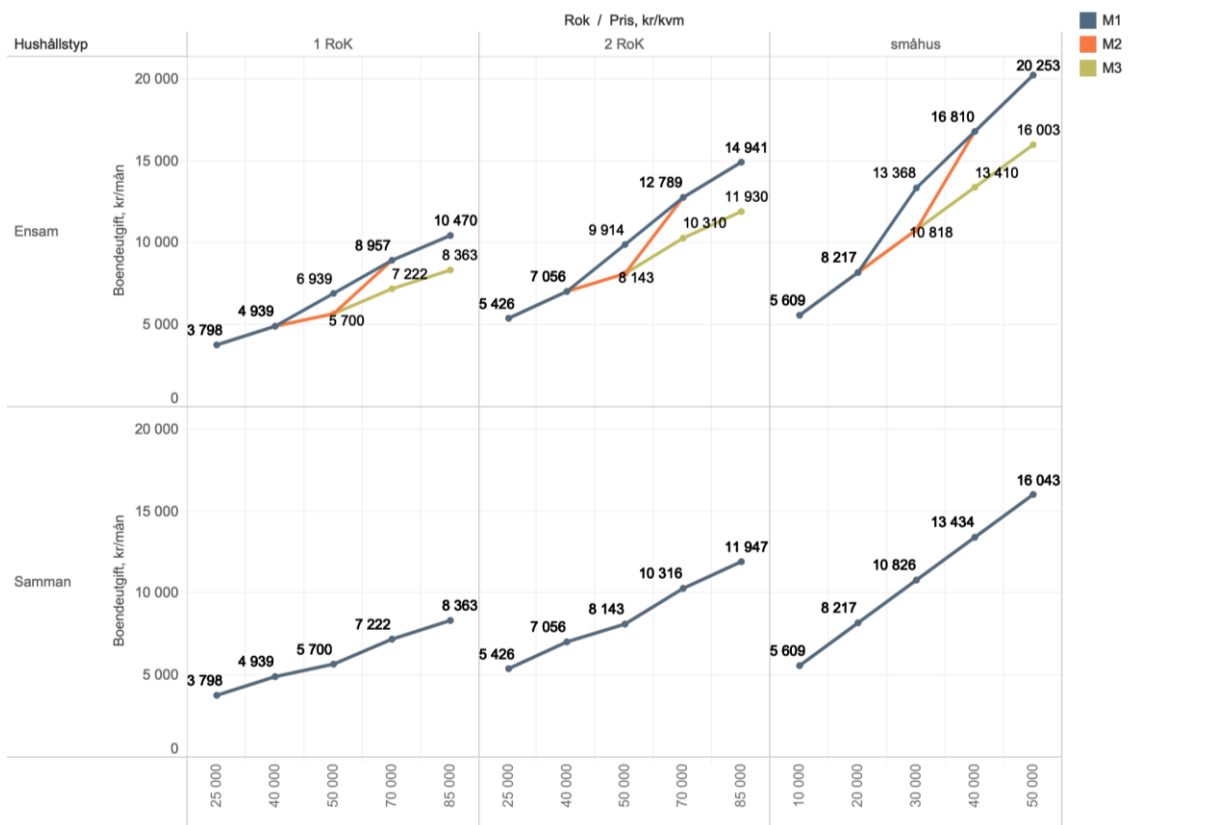
Studerars boendeutgifterna för de tre bostadstyperna framkommer betydelsefulla skillnader mellan de tre modellerna. En första observation är att amortering är den största utgiftsposten på marknader med priser över 25 000 kr/kvm, se figur 9. Modell 2 och 3 ger framför allt andra villkor för ensamboende, där amorteringen begränsas på marknader med priser från 40 000 kr/kvm. Boendeutgiften blir ungefär 4 900 kr per månad för en etta som kostar 1,4 miljoner kr, vilket motsvarar 40 000 kr/kvm om bostaden är 35 kvm. Detta motsvarar ca 1 690 kr/kvm/år, vilket till exempel kan jämföras med hyra för nyproducerade hyresrätter med motsvarande storlek, som med rimliga avkastningskrav kan vara i storleksordningen 1 850 kr/kvm/år. I jämförelse med kända hyror för andrahandsuthyrning, se tidigare redovisning, är boendeutgifterna om startlånet tillämpas avsevärt lägre. Enligt Boverkets underlag är andrahandshyran exempelvis i Stor-Stockholm ca 14 000 kr/mån för en tvåa. Motsvarande bostad finansierad med startlånet skulle kosta ca 8 100 – 9 900 kr/mån beroende på vilken av de tre modellerna som tillämpas. Andrahandshyran för en tvåa i Stor-Stockholm skulle räcka till förvärv av ett småhus för ca 4,8 miljoner kr, vilket är i nivå med genomsnittliga småhuspriser i t ex Botkyrka och Vallentuna.

För ensamboende är det tydligt att det andra amorteringskravet påverkar boendeutgifterna avsevärt. Boendeutgiften minskar med ungefär 20 procent för samtliga bostadstyper i räkneexemplet om det andra amorteringskravet inte tillämpas (modell 3 i figurerna). För bostadsrätterna inträder det extra amorteringskravet för ensamboende från priser på ca 40 000 kr/kvm och för småhusen från priser på ca 20 000 kr/kvm. Modell 2 där startlånet exkluderas i beräkning av skuldkvoten visar sig bara dämpa effekten av det extra amorteringskravet på marknader kring 50 000 kr/kvm, är priserna högre överstiger ändå skuldkvoten 450 procent av bruttoinkomsten.

Amorteringen betyder för ensamboende i en etta på en marknad med pris kring 50 000 kr/kvm ett årligt sparande på ca 44 000 kr. För sammanboende i en tvåa med samma pris per kvadratmeter motsvarar amorteringen ett årligt sparande på ungefär 42 000 kr.

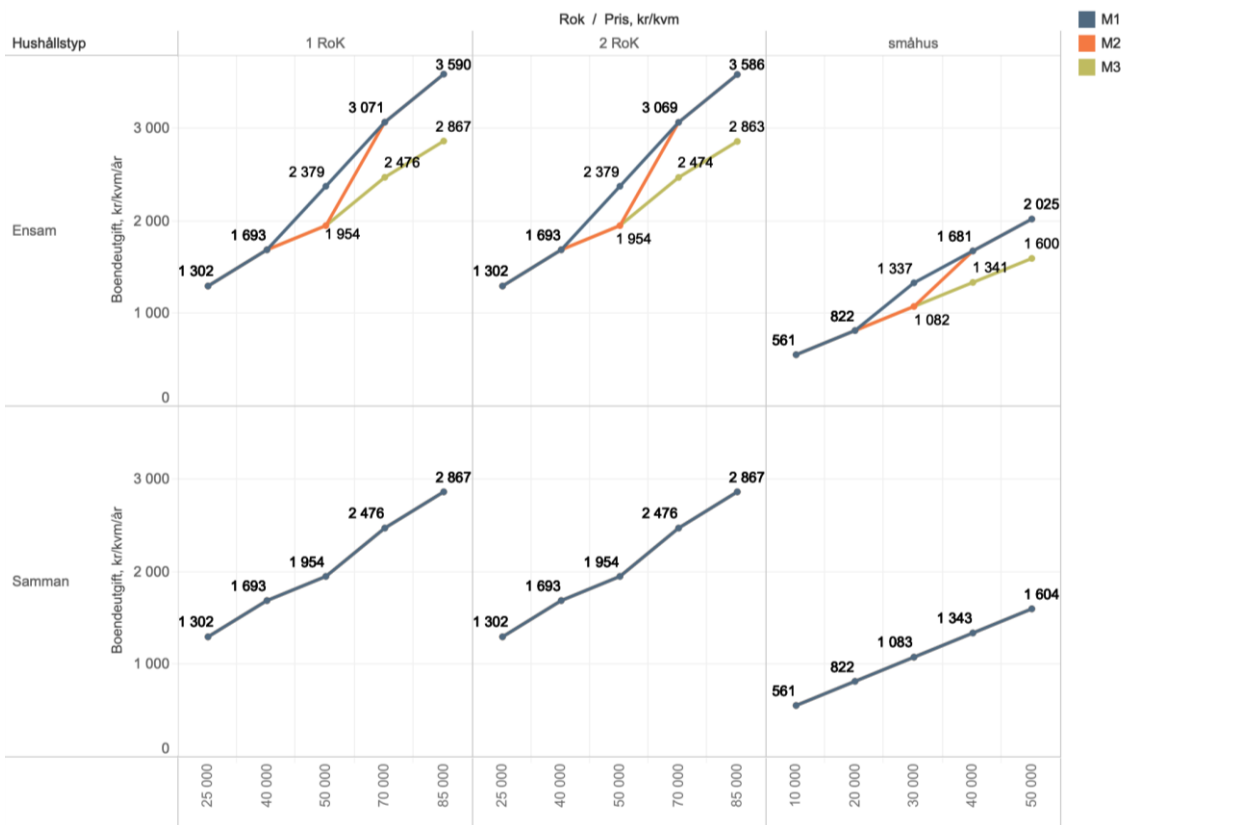


Figur 9. Boendeutgift för modell 1, 2 och 3 (benämnda M1, M2 och M3 i figuren) vid olika prisnivåer. Siffrorna anger total boendeutgift vid respektive prisnivå.

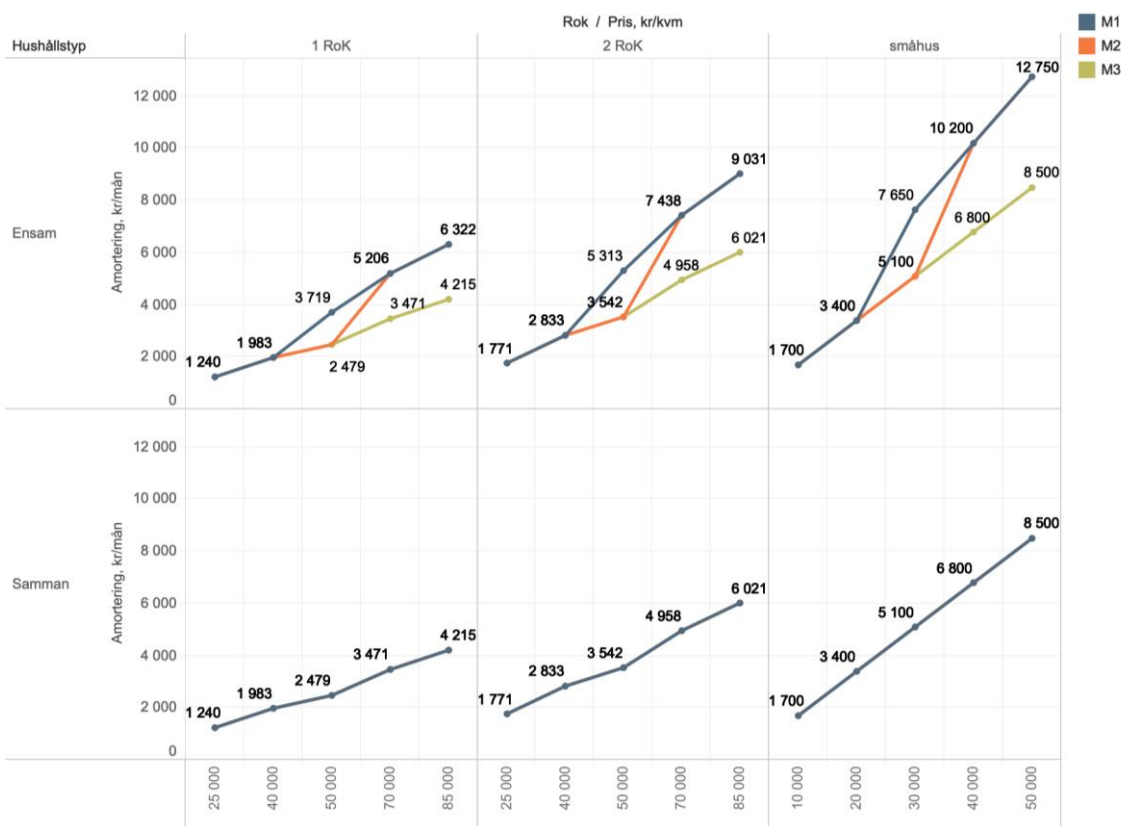


Figur 10. Boendeutgift, kr/mån, för modell 1, 2 och 3 per bostadsstorlek och vid olika prisnivåer.





Figur 11. Boendeutgift, kr/kvm/år, för modell 1, 2 och 3 per bostadsstorlek och vid olika prisnivåer.



Figur 12. Amortering kr/mån för modell 1, 2 och 3 per bostadsstorlek och vid olika prisnivåer.

### Tillämpning av startlånet i utvalda kommuner

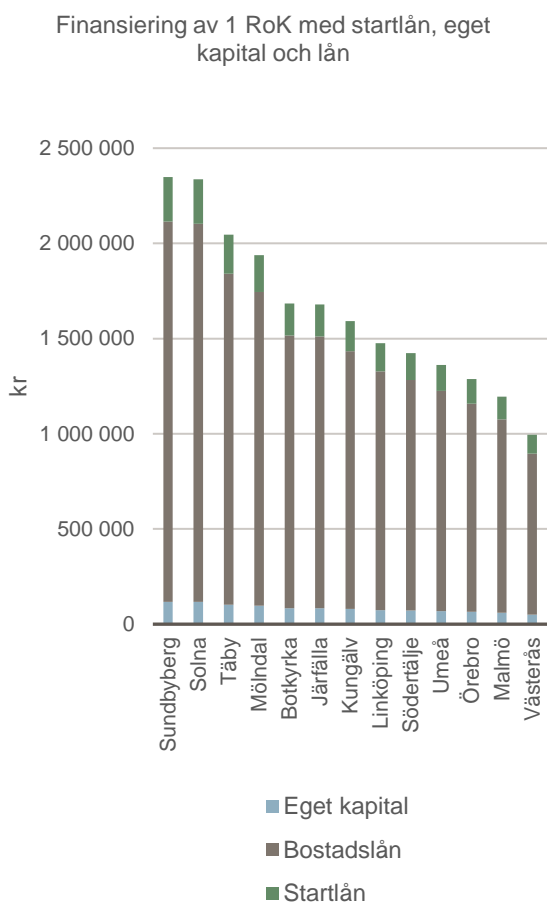
För att mer konkret beskriva vilka effekter föreslagen modell för startlånet skulle få har ett kalkylexempel gjorts för ett ensamhushåll som efterfrågar en etta i ett antal utvalda kommuner. Genomsnittliga priser och storlekar för ettor har tillämpats för respektive kommun, se tabell 5. De utvalda kommunerna är kranskommuner i storstäderna samt några tillväxtorter. Priserna spänner från 26 200 kr/kvm i Västerås till 65 300 kr/kvm i Sundbyberg.

Tabell 5. Genomsnittligt pris och storlek för etta i begagnad bostadsrätt i utvalda kommuner. Pris från första kvartalet 2019. Källa: Valueguard.

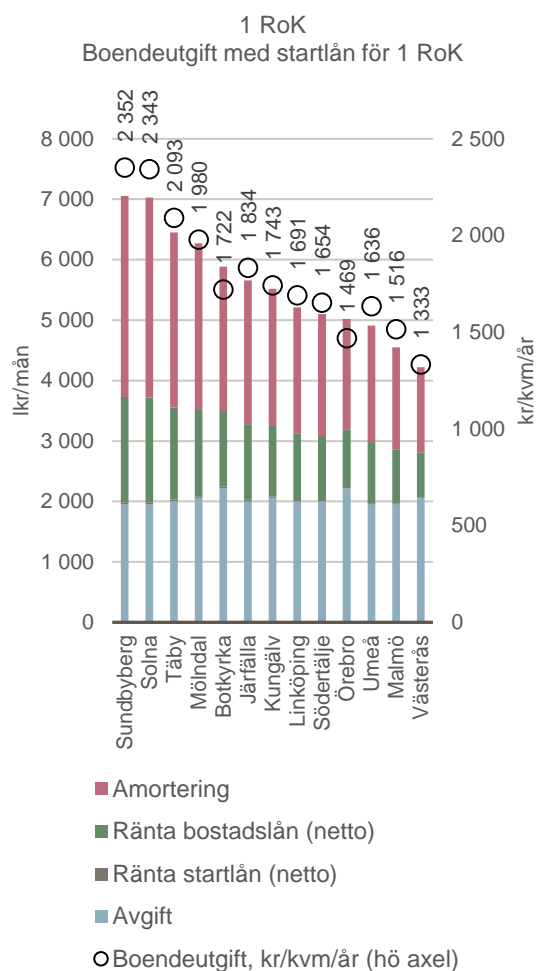
Kommun	Bostadsstorlek antal kvm, 1 RoK	Pris vid avgift om 650 kr/kvm/år
Sundbyberg	36	65 254
Solna	36	64 914
Täby	37	55 300
Mölnadal	38	51 000
Järfälla	37	45 400
Kungälv	38	41 900
Botkyrka	41	41 100
Linköping	37	39 900
Södertälje	37	38 500
Umeå	36	37 800
Malmö	36	33 200
Örebro	41	31 400
Västerås	38	26 200

Beräkningarna visar att behovet av eget kapital blir som lägst i Västerås, där det krävs knappt 50 000 kr och som högst i Sundbyberg där det egna sparandet måste uppgå till knappt 120 000 kr. På motsvarande sätt är startlånet minst i Västerås, ca 100 000 kr och störst i Sundbyberg, ca 230 000 kr, se figur 13. Det är bara i Umeå, Malmö, Örebro och Västerås bland de utvalda kommunerna där amorteringen inte är den största utgiften. I kommunerna Solna och Sundbyberg utgör amortering 57 procent av den totala boendeutgiften.

För de fyra kommunerna med lägst bostadspriser stannar den totala boendeutgiften under 5 000 kr/mån vilket motsvarar ca 1 500 kr/kvm/år, se figur 14. Fem kommuner får boendeutgifter på 5 000 till 6 000 kr/mån, vilket motsvarar ca 1 500 till 1 700 kr/kvm/år. De fyra kommunerna med de högst priserna får boendeutgifter på ca 6 300 till 7 100 kr/mån, vilket motsvarar ca 2 000 till 2 400 kr/kvm/år. Boendeutgifterna i gruppen av kommuner med lägst priser är något lägre eller i nivå med de hyresrätter som byggdes med investeringsstöd under 2017 – 2018. Den mellersta gruppen har boendeutgifter som understiger normala nyproduktionshyror för hyresrätter. Slutligen kan boendeutgifterna för den översta gruppen jämföras med hyror som återfinns i nyproducerade hyresrätter i t ex Stockholms län, där nya hyresrättstvåor förmedlade under 2018 i genomsnitt hade en hyra på ca 2 100 kr/kvm/år enligt uppgifter från bostadsförmedlingen i Stockholm.



Figur 13. Finansierings sammansättning för köp av en etta med startlån, exempel från utvalda marknader.



Figur 14. Boendeutgiftens sammansättning vid köp av en etta med startlån, exempel från utvalda marknader. Beräkningarna avser ensamboende och modell 1.

### Tillämpning av startlånet för tre typhushåll

Startlånets påverkan på boendeutgifterna för hushåll i åldern 18 till 35 år påverkas av en rad faktorer, vilket beräkningsexemplen ovan försökt illustrera. Men frågan är om hushåll med genomsnittliga inkomster får rimliga boendeutgiftsandelar om de nyttjar det föreslagna systemet. Tre typhushåll på tre olika marknader har satts samman för att undersöka vilka effekter startlånet kan få.

Det första hushållet består av en ensamboende person, som är 26 år och efterfrågar en etta i Södertälje. I Södertälje kostar en etta i genomsnitt ca 1,4 miljoner kr. Genomsnittlig inkomst för en 26-åring i Södertälje är 239 000 kr före skatt. Det andra hushållet är ett sammanboende par, där båda är 30 år gamla. De söker en tvåa i Järfälla, vilket i genomsnitt kostar ca 2,0 miljoner kr. Hushållets inkomst antas vara som de genomsnittliga för denna hushållstyp och ålder i Järfälla, vilket är ca 570 000 kr före skatt. Det tredje och sista hushållet väljer vi att placera i Örebro, ett sammanboende par med två barn. Den äldste i familjen antas vara 33 år och de efterfrågar ett småhus. Deras sammanlagda hushållsinkomst är ca 578 000 kr före skatt. I Örebro kostar småhus i genomsnitt ca 3,1 miljoner kr och är 133 kvadratmeter stort.

Den ensamboende 26-åringen i Södertälje behöver med startlånet ett eget kapital på ca 71 000 kr för att kunna köpa en mindre bostad i kommunen, se tabell 6. Med ett sparande på 2 000 kr per månad

skulle det ta knappt tre år att spara till insatsen. Startlånet bidrar med ca 140 000 kr och bostadslånet uppgår till ca 1,2 miljoner kr. Den månatliga boendeutgiften blir ca 6 100 kr varav drygt 3 000 kr utgörs av amortering. Boendeutgiftsandelens blir så hög som 50 procent, vilket är en nivå som inte bedöms som långsiktigt hållbar. Utmaningen för hushållet är att skuldkvoten blir 5,7 om det egna sparandet sätts i relation till summan av startlånet och bostadslånet, vilket betyder att det andra amorteringskravet träder i kraft. För modell 2, där även startlånet räknas som eget kapital, blir skuldkvoten 5,1 och även här ska alltså amortering göras med en extra procentenhet. Modell 3 utgår från att amorteringskrav två inte tillämpas, vilket gör att utgiften för amortering sjunker med ca tusen kronor och boendeutgiften blir ca 5 100 kr/mån. Boendeutgiftsandelens blir med den något lägre amorteringstakten 37 procent, vilket fortfarande är en hög nivå. Tabell 7 visar hur hushållets lån och boendeutgift utvecklas under fem år utan hänsyn till förändringar i bostadspriser och inflation. I denna nominella kalkyl sjunker boendeutgiften endast marginellt genom något lägre räntekostnader som effekt av att lånet minskar i takt med amorteringarna. Den stora förändringen under tidsperioden är att det egna kapitalet växer från ca 71 000 kr till ca 192 000 kr. Om antagande istället görs om real löneutveckling på 3 procent och undantag görs för det andra amorteringskravet minskar boendeutgiftsandelens till ca 31 procent efter fem år.

Hushållet i Södertälje har en månadsinkomst före skatt på ca 19 900 kr. Prövas hushållet mot bankernas KALP-kalkyler framkommer att inkomsten inte är tillräcklig för att lån ska kunna beviljas. Med antagande om 7 procent kalkylränta krävs en lägsta månadsinkomst före skatt på ca 23 000 kr. Men även om denna inkomst är tillräcklig för att klara KALP-kalkylens krav blir hushållets boendeutgiftsandel så hög som 38 procent om amorteringskrav två tillämpas. Görs undantag för amorteringskrav två sjunker boendeutgiftsandelens till en mer hanterbar nivå på 31 procent. Södertälje är en kommun med förhållandevis låga hushållsinkomster och kalkylerna visar tydligt att undantag för amorteringskrav två krävs för att startlånet ska kunna vara effektivt i kommunen.

Tabell 6. Ensamboende 26 år, 1 RoK i Södertälje.

	Ensamboende, 26 år, Södertälje 1 RoK 37 kvm, hushållets inkomst 239 000 kr brutto		
	Modell 1	Modell 2	Modell 3
Finansiering, kr			
Eget kapital	71 225	71 225	71 225
Bostadslån	1 210 825	1 210 825	1 210 825
Startlån	142 450	142 450	142 450
TOTALT	1 424 500	1 424 500	1 424 500
Boendeutgift, kr/mån			
Avgift	2 004	2 004	2 004
Ränta startlån (netto)	19	19	19
Ränta bostadslån (netto)	1 059	1 059	1 059
Amortering	3 027	3 027	2 018
Boendeutgift	6 110	6 110	5 101
Boendeutgift, kr/kvm/år	1 982	1 982	1 654
Boendeutgiftsandel, %	44%	44%	37%
Amortering som andel av boendeutgift, %	50%	50%	40%

Tabell 7. Startlånets utveckling under fem år, nominellt och utan hänsyn till förändring av bostadspris (modell 3). Ensamboende 26 år, 1 RoK i Södertälje.

	År 0	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
Finansiering						
Eget kapital	71 225	95 442	119 658	143 875	168 091	192 308
Bostadslån	1 210 825	1 186 609	1 162 392	1 138 176	1 113 959	1 089 743
Startlån	142 450	142 450	142 450	142 450	142 450	142 450
TOTALT	1 424 500	1 424 500	1 424 500	1 424 500	1 424 500	1 424 500
Boendeutgift						
Avgift	2 004	2 004	2 004	2 004	2 004	2 004
Ränta startlån (netto)	19	19	19	19	19	19
Ränta bostadslån (netto)	1 059	1 038	1 017	996	975	954
Amortering	2 018	2 018	2 018	2 018	2 018	2 018
Boendeutgift, kr/mån	5 101	5 079	5 058	5 037	5 016	4 995
Boendeutgift, kr/kvm/år	1 654	1 647	1 641	1 634	1 627	1 620
Boendeutgiftsandel, %	37%	36%	36%	36%	36%	36%
Amortering som andel av boendeutgift, %	40%	40%	40%	40%	40%	40%

Det sammanboende paret i Järfälla behöver ett sparkapital på ca 100 000 kr för att kunna förvärva en tvåa, se tabell 8. Med ett startlån på ca 200 000 och ett bostadslån på ca 1,7 miljoner kronor får de en skuldkvot på 3,4 och därmed berörs de inte av det andra amorteringskravet. Tvåan i Järfälla kommer ge en månatlig boendeutgift på ca 7 600 kr eller uttryckt som hyra 1 569 kr/kvm/år. Hushållets utgifter för amortering är ca 2 900 kr per månad, vilket motsvarar 38 procent av boendeutgiften. Boendeutgiftens andel av disponibel inkomst är endast 23 procent när hushållet flyttar in i bostaden och med en genomsnittlig löneutveckling och amortering på bostadslånet kommer boendeutgiftsandelens redan efter tre år understiga 20 procent.

För paret i Järfälla är bankernas KALP-kalkyl inget problem, de krav som ställs klaras med god marginal.

Tabell 8. Sammanboende 30 år, 2 RoK i Järfälla.

	Sammanboende, 30 år, Järfälla 2 RoK 58 kvm, hushållets inkomst 570 000 kr brutto		
	Modell 1	Modell 2	Modell 3
Finansiering, kr			
Eget kapital	102 205	102 205	102 205
Bostadslån	1 737 480	1 737 480	1 737 480
Startlån	204 409	204 409	204 409
TOTALT	2 044 094	2 044 094	2 044 094
Boendeutgift, kr/mån			
Avgift	3 142	3 142	3 142
Ränta startlån (netto)	27	27	27
Ränta bostadslån (netto)	1 520	1 520	1 520
Amortering	2 896	2 896	2 896
Boendeutgift	7 585	7 585	7 585
Boendeutgift, kr/kvm/år	1 569	1 569	1 569
Boendeutgiftsandel, %	23%	23%	23%
Amortering som andel av boendeutgift, %	38%	38%	38%

Familjen i Örebro som efterfrågar ett småhus behöver spara ca 150 000 kr för att med hjälp av startlånet kunna ta ett bostadslån på 85 procent av köpeskillingen, se tabell 9. Eftersom de är två personer i hushållet kan startlånet bidra med 309 000 kr till finansieringen. Hushållet får en skuldkvot på 5,1 och måste amortera en extra procentenhet. Boendeutgiften blir ca 12 200 kr/mån varav drygt hälften utgörs av amortering. Boendeutgiftens andel av hushållets totala disponibla inkomst är 25 procent, vilket är en förhållandevis hög nivå för boende i småhus. Om det andra amorteringskravet inte tillämpas minskar boendeutgiftsandelen till 21 procent. Även för detta hushåll betyder amortering och normal löneutveckling att boendeutgiftsandelen kan falla flera procentenheter under bara några års tid. Örebrofamiljens sammanlagda inkomst på 578 000 kr före skatt, ca 48 200 kr per månad, är något för lite för att klara KALP-kalkylens krav. Justeras kalkylräntan ner från 7 till 6 procent blir hushållets marginal tillräcklig.

Tabell 9. Sammanboende 33 år med barn, småhus i Örebro.

	Sammanboende, 33 år, 2 barn, Örebro Småhus 133 kvm, hushållets inkomst 578 000 kr brutto		
	Modell 1	Modell 2	Modell 3
<b>Finansiering, kr</b>			
Eget kapital	154 313	154 313	154 313
Bostadslån	2 623 325	2 623 325	2 623 325
Startlån	308 627	308 627	308 627
<b>TOTALT</b>	<b>3 086 265</b>	<b>3 086 265</b>	<b>3 086 265</b>
<b>Boendeutgift, kr/mån</b>			
Driftkostnad	3 325	3 325	3 325
Ränta startlån (netto)	41	41	41
Ränta bostadslån (netto)	2 295	2 295	2 295
Amortering	6 558	6 558	4 372
Boendeutgift	12 219	12 219	10 033
Boendeutgift, kr/kvm/år	1 102	1 102	905
Boendeutgiftsandel, %	25%	25%	21%
Amortering som andel av boendeutgift, %	54%	54%	44%

Sammanfattningsvis visar beräkningarna för de tre typhushållen att modellen för startlån ger realistiska förutsättningar för två av hushållen. Det ensamboende hushållet i Södertälje har för låg inkomst, boendeutgiftsandel blir för hög trots att boendeutgiften inte är högre än 5 100 kr enligt det alternativ då det andra amorteringskravet inte tillämpas. Formellt är det KALP-kalkylen som på goda grunder hindrar hushållet från att köpa en genomsnittlig etta.

Det sammanboende paret i Järfälla har tillräckligt goda inkomster för att det andra amorteringskravet inte ska aktiveras. För familjen i Örebro blir skuldkvoten större än 4,5 och boendeutgiften består till mer än hälften av amorteringsutgifter. Trots detta stannar boendeutgiftsandel på 25 procent, vilket hushållet sannolikt skulle kunna hantera. Men frågan är om inte just detta hushåll, som är i sin kanske mest intensiva livsfas, skulle ges bättre möjligheter och bli mindre sårbart med ett mer begränsat sparande i bostaden till förmån för mer likvitt sparande. Familjen i Örebro klarar inte KALP-kalkylens ränta på 7 procent, men sänks kalkylräntan till 6 procent är villkoren i övrigt uppfyllda, vilket är en till synes liten justering. Det går att ifrågasätta den räntenivå som tillämpas i KALP-kalkylerna, frågan är dock utanför denna rapports avgränsningar. I korthet kan det emellertid konstateras att trots att räntorna väntas stiga talar mycket för att räntorna förblir relativt låga sett ur ett historiskt perspektiv de kommande åren. Under de senaste 30 åren har den reala räntenivån globalt sjunkit med omkring 4,5 procentenheter. Orsaken till de fallande realräntorna har flera möjliga förklaringar. En hypotes handlar om varaktig stagnation (secular stagnation), en annan om globala strukturella förändringar. Analyser, se Bank of England (2017), visar hur strukturella förändringar kan förklara 400 av 450 punkters fall i global räntenivå sedan 1980-talet.

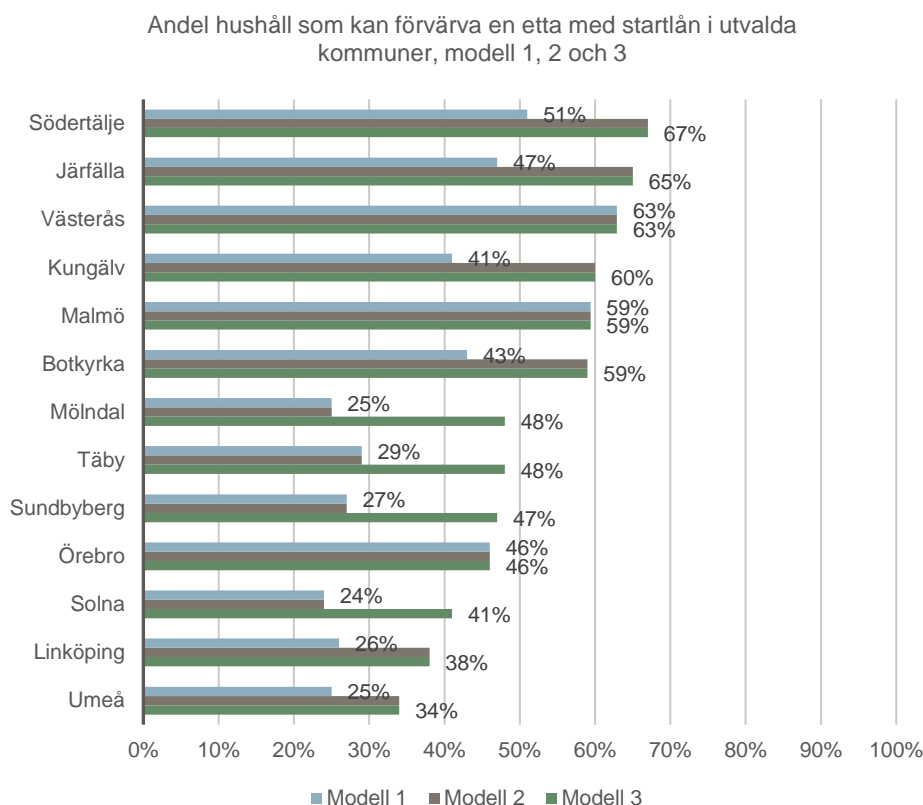
För paret Järfälla är förkortad spartid den kanske mest betydande fördelen med startlånet. Deras ekonomi är förhållandevis stark och tvingas de inte in i onödigt dyra boendeformer, kan de sannolikt relativt snabbt spara till insatsen. Om de kan ha ett månatligt sparande motsvarande amorteringen, som krävs när de har flyttat in i en bostad som finansierats med startlån, skulle de efter mindre än tre år ha byggt upp det nödvändiga egna kapitalet. Utan sparlånet skulle spartiden vara tre gånger så lång.

## Effekter

### Andel hushåll som kan köpa bostäder med startlånet

Beräkningarna ovan visar att ensamboende får de högsta boendeutgiftsandelarna och att en modell för startlån sannolikt bör innehålla lättnader avseende nu gällande krav på amortering. För att särskilt studera i vilken grad startlånet hjälper unga att förvärva en bostad har förutsättningarna för gruppen ensamboende i åldern 20 till 30 år studerats. I beräkningarna har hushållen förutsatts efterfråga en genomsnittlig etta i den kommun där de bor. De förutsätts vidare ha möjlighet att spara till en insats på 5 procent. I ett första steg beräknas boendeutgiften med utgångspunkt från faktiska prisnivåer för ettor på respektive marknad. I nästa steg beräknas minsta inkomst som krävs för att boendeutgiftsandelen ska vara som mest 30 procent. Beräkningarna i tidigare avsnitt visar att unga ensamboende initialt kan tvingas acceptera betydligt högre boendeutgiftsandelar, varför 30 procent kan ses som ett försiktigt och även hållbart antagande. Kontroll har även gjorts mot KALP-kalkyl med antaganden som bankerna vanligen tillämpar, vilket bl a innebär kalkylränta på 7,0 procent och skuldkvotstak på 5,5. Med boendeutgiftsandel på 30 procent klarar ensambushåll i samtliga undersökta kommuner kraven enligt KALP-kalkylen.

I figur 15 redovisas resultatet av beräkningarna, se även tabell 10 i appendix där information även ges om antagna priser och antal hushåll per kommun i studerad åldersgrupp.



Figur 15. Andel av ensamboende hushåll i åldern 20-30 år med tillräcklig inkomst för att förvärva en etta med hjälp av startlånet under förutsättning att hushållet förmår spara till en insats om 5 procent av bostadens pris. Kommunerna är sorterade i fallande ordning efter andel enligt modell 3.

Under förutsättning att modell 3 tillämpas, dvs att det andra amorteringskravet inte tillämpas, kan hälften av de ensamboende i hushållen i åldern 20 till 30 år efterfråga en liten bostad i nästan samtliga undersökta kommuner. Kommunerna Umeå och Linköping har lägst antal hushåll som kan köpa en



bostad med startlånet, vilket sannolikt beror på högt inslag av studenter med låga inkomster. Andra kommuner med något lägre andel ensamhushåll med tillräckligt höga inkomster är Solna och Sundbyberg, vilket beror på att detta är kommuner med höga bostadspriser. I dessa kommuner är det avgörande att undantag kan göras från det andra amorteringskravet om startlånet ska ha möjlighet att hjälpa uppemot hälften av de unga ensamboende. Örebro har omkring 45 procent lägre bostadspriser än Solna och Sundbyberg men redovisar ungefär samma andel som kan efterfråga en bostadsrätt med startlånet. Orsaken till den låga andelen i Örebro är förhållandevis låga inkomster, vilket i likhet med Linköping och Umeå bland annat kan förklaras av en hög andel studenter.

Högst antal hushåll som har råd att köpa en mindre bostad bland de undersökta kommunerna återfinns i Södertälje, Järfälla och Västerås.

En intressant fråga är i vilken grad startlånet förbättrar möjligheterna för unga vuxna att etablera sig på den reguljära bostadsmarknaden och vilka boendekostnader och boendeutgifter som alternativen genererar. Två alternativ kan jämföras med startlånet:

- dels finansiering av köp genom kombination av bostadslån, eget kapital och blacolån
- hyra av nyproducerad bostadsrätt

Den första jämförelsen utgår från att det egna sparandet inte är större än i modellen för startlån, detta för att jämföra med likartade villkor. Det förutsätter att startlånets 10 procent av finansieringsbehovet löses med ett lån utan säkerhet, ett så kallat blacolån. Denna typ av lån ges med förhållandevis hög ränta och kort amorteringstid. I beräkningen antas räntan vara 6 procent och återbetalningstiden 10 år. I figur 15 framgår att 67 procent av de ensamboende i Södertälje har tillräckligt goda inkomster för att kunna förvärva en etta med hjälp av startlånet. Om dessa hushåll istället låter 10 procent av lånet utgöras av ett blacolån med ovan antagna villkor ökar den månatliga boendeutgiften med ca 1 900 kr. Detta medför att endast 25 procent av de ensamboende 20 till 30-åringarna har tillräckliga inkomster.

Den andra jämförelsen är med hyresrätt som är nyproducerad. För ett ungt hushåll är en begagnad hyresrätt på många marknader utom räckhåll på grund av långa kötider. Återstår nyproducerade hyresrätter, som på grund av högre hyresnivåer kan ha kortare kötider. Om marknaden i Södertälje får tjäna som exempel även för denna jämförelse visar uppgifter från Stockholms bostadsförmedling att den genomsnittliga hyran för en nyproducerad hyresrättst tvåa var 2018 ca 2 100 kr/kvm/år. Kötiden för denna bostad var 5 år. Boendeutgiften per månad blir ca 6 500 kr vilket är ca 400 kr högre än för bostadsrätten som köps med hjälp av startlånet (avser modell 1, tillämpas modell 3 har den nya hyresrätten ca 1 400 kr högre boendeutgift). Hyresrättens något högre boendeutgift medför att ca 40 procent av de ensamboende 20 till 30-åringarna i Södertälje har tillräckligt höga inkomster. För bostadsrätt som köps med startlån har 51 procent av ensamhushållen tillräckliga inkomster.

Jämförelsen är dock inte rättvisande eftersom boendeutgiften för bostadsrätten till hälften består av amortering, ca 3 000 kr per månad är sparande. Jämförs boendekostnader är den för hyresrätten är ca 6 500 kr per månad och för bostadsrätten som köps med startlån ca 3 100 kr per månad. Ett alternativ är att låta även hyresrätten belastas med ett lika stort sparande som bostadsrätten, vilket skulle ge en månatlig utgift för hyresrätten på 9 500 kr och för bostadsrätten 6 100 kr. En så hög boendeutgift som 9 500 kr per månad kan bara 12 procent av de ensamboende 20 till 30-åringarna bära.

Slutsatsen är att båda jämförelsealternativen framstår som avsevärt dyrare och mindre tillgängliga än vad ett startlån skulle kunna vara. När startlånet gör det möjligt för 51 till 67 procent av de unga ensamhushållen i Södertälje att köpa en mindre bostad, är det bara en fjärdedel som kan förvärva en bostadsrätt om startlånet ersätts med ett blacolån. Även med en välvillig tolkning av hyresrättens boendeutgifter kan fler ensamboende i Södertälje efterfråga en bostadsrätt med startlån än en ny hyresrätt i Södertälje.

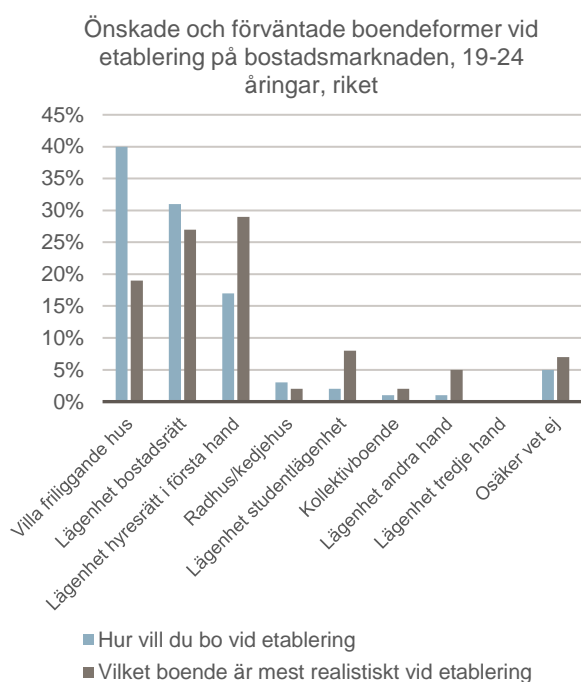
## Efterfrågan på startlån

Efterfrågan på startlån är av naturliga skäl beroende av ett flertal olika faktorer. En central faktor är hur hushållen uppfattar skillnaderna i villkor mellan att finansiera ett förvärv med hjälp av ett startlån och ett förvärv med traditionell bankfinansiering och 15 procents eget kapital. Val av modell enligt ovan påverkar rimligen hushållens bedömning av startlånens attraktivitet.

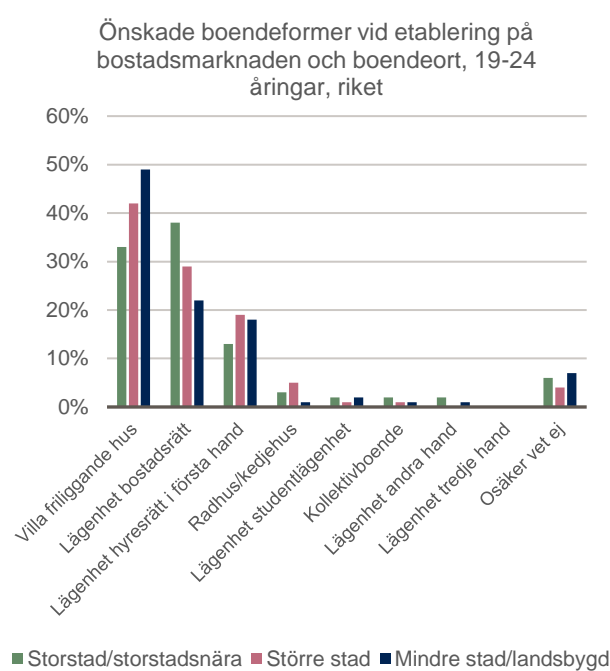
Många unga efterfrågar hyresbostäder. Men undersökningar visar att en stor och ökande andel unga hushåll också önskar äga sin bostad i form av bostadsrätter eller småhus.

Ungdomsbarometern frågade under våren 2019 på uppdrag av Boinstitutet ett stort antal unga hur de helst vill bo i framtiden när de etablerar sig på bostadsmarknaden. Resultaten visar att en stor andel föredrar att äga sin bostad, figur 16. Även när frågan spetsas till genom att fokusera på vilket boende de ser som mest realistiskt vid etablering dominerar andelen som vill äga sin bostad. 46 procent anser etablering i småhus eller bostadsrätt som mest realistisk medan motsvarande andel i hyresrätt med förstahandskontrakt är 29 procent. Önskan om ägt boende dominerar över hyresboende oberoende av om hushållet bor i storstad, större stad eller landsbygd, figur 17.

Slutsatsen är att det i grunden finns en påtaglig efterfrågan på ägt boende och att det därmed finns efterfrågan på bostadsfinansiering som är anpassad efter unga hushålls villkor.



Figur 16. Källa: Ungdomsbarometern.



Figur 17. Källa: Ungdomsbarometern.

Det är däremot svårare att kvantifiera efterfrågan. Några nyckeltal kan tjäna som underlag för en grov skattning. 2018 fanns 1 040 000 bostadsrätter i Sverige. Omsättningen av denna stock är ca 10 procent årligen, det vill säga ca 100 000 bostadsrätter årligen. Ca 23 procent av befolkningen består av unga vuxna mellan 18 till 35 år. Om unga vuxna ska vara lika representerade som deras andel av befolkningen ger det en transaktionsvolym om ca 23 000 bostäder per år. Men alla unga vuxna vill och kan inte förvärva en bostad. Ca 35 procent av unga bor med reguljär hyresrätt, 7 procent i studentbostäder och 20 procent är redan boende i bostadsrätt. Totalt kan andelen som är tillgänglig reduceras med 62 procent. Därmed återstår ca 8 700 hushåll i åldersgruppen som skulle kunna vara målgrupp plus de redan boende i hyresrätt som önskar köpa en bostad. Dessa data indikerar att målgruppen överslagsmässigt kan skattas till mellan ca 5 000 till 10 000 unga hushåll årligen. Till denna volym ska läggas unga som önskar förvärva ett småhus. Mer precisa beräkningar kräver särskilda frågeundersökningar till hushåll baserade på ett konkret förslag till utformning och villkor för ett startlån.

Om genomsnittspriset på bostäderna antas vara ca 1 500 000 kronor och startlånen i normalfallet nyttjas fullt ut innebär det en startlånevolym på ca 1,5 till 2,25 miljarder kronor per år, givet att systemet används av 10 000 till 15 000 hushåll årligen. Den samlade garantistocken skulle då komma att uppgå till 15–23 miljarder kronor efter tio år, om man dessutom antar att amorteringar och återbetalning av lån vid försäljning av bostäder balanserar tillkommande nya lån efter tio år. Detta kan jämföras med den utstående lånestocken i studiemedelsystemet som 2018 var 227,6 miljarder.

### **Effekter på bostadsmarknaden**

Genom att underlätta finansieringen och öka krediterna till de grupper som omfattas av startlånen ökar dessa gruppers betalningsförmåga. Det betyder att prispåverkan på marknaden principiellt blir positiv. Men flera faktorer talar för att prispåverkan ändå är begränsad. Överslagsberäkningar ger att kreditstocken ökar med omkring 2 miljarder kronor i det föreslagna startlånesystemet. Detta ska sättas i relation till den årliga ökningen av bolånestocken (om ca 4 100 Mdr kronor) som har varit runt 7 procent de senaste åren, vilket motsvarar 287 miljarder kronor årligen. Den samlade bedömningen är att kreditvolymen därmed ökar med ca 1 procent och att pris effekterna därmed kan vara i samma storleksordning.

### **Kostnader för staten**

Den föreslagna modellen med statliga topplån medför begränsade kostnader för staten, eftersom systemet innebär att avgifterna som läggs till räntan ska motsvara risk, administration och andra kostnader.

Möter systemet en stark och långsiktig efterfrågan kommer staten att ikläda sig ansvaret för ett förhållandevis stort lånebelopp. Gjorda överslagsberäkningar visar att statens lånestock kan förväntas växa med runt 2 miljarder kronor per år för att långsiktigt omfatta högst ca 20 miljarder kronor vid dagens prisnivåer på bostadsrätter.

## Referenser

Bank of England (2017). Are Low Real Interest Rates Here to Stay? Lukasz Rachel and Thomas D. Smith, 2017.

Boije, Robert (2019). Finansinspektionen underskattar de negativa effekterna av amorteringskravet, Bloggpost på Ekonomistas, januari 2019.

Evidens (2018). Effekter av kreditbegränsningar för unga förstagångsköpare. Simulering av effekter av alternativa kreditbegränsningar, Sveriges Byggindustrier, 2018.

Skandia (2019). Lön utan lägenhet. En rapport om att första lönen inte räcker till en första lägenhet, Skandia, 2019.

Svensson, Lars EO (2019). Amortization Requirements, Distortions, and Household Resilience: Problems of Macroprudential Policy II, Stockholm School of Economics, CEPR, and NBER, april 2019.

## Appendix

Tabell 10. Priser och krav på inkomst samt antal och andel ensamboende hushåll med tillräcklig inkomst för att förvärva en etta med hjälp av startlånet under förutsättning att hushållet förmår spara till en insats om 5 procent av bostadens pris. Källa: Valueguard, SCB och Evidens.

Kommun	Pris, kr	Krav på inkomst, netto kr/år			Ensamboende hushåll 20-30 år						
		M1	M2	M3	Totalt antal i kommunen	M1		M2		M3	
						Klarar inkomstkrav, antal	Klarar inkomstkrav, %	Klarar inkomstkrav, antal	Klarar inkomstkrav, %	Klarar inkomstkrav, antal	Klarar inkomstkrav, %
Södertälje	1 424 500	244 388	204 027	204 027	2 918	1 488	51%	1 958	67%	1 958	67%
Järfälla	1 679 800	273 820	226 225	226 225	2 073	965	47%	1 354	65%	1 354	65%
Västerås	995 600	168 901	168 901	168 901	5 875	3 696	63%	3 696	63%	3 696	63%
Kungälv	1 592 200	265 887	220 775	220 775	1 066	442	41%	636	60%	636	60%
Botkyrka	1 685 100	283 097	235 353	235 353	2 146	914	43%	1 259	59%	1 259	59%
Malmö	1 195 200	181 923	181 923	181 923	15 932	9 470	59%	9 470	59%	9 470	59%
Täby	2 046 100	316 048	316 048	258 075	1 266	365	29%	365	29%	607	48%
Mölndal	1 938 000	305 752	305 752	250 842	2 057	511	25%	511	25%	980	48%
Sundbyberg	2 349 144	348 817	348 817	282 258	2 507	674	27%	674	27%	1 185	47%
Örebro	1 287 400	200 773	200 773	200 773	8 932	4 133	46%	4 133	46%	4 133	46%
Solna	2 336 904	347 406	347 406	281 194	4 430	1 062	24%	1 062	24%	1 812	41%
Linköping	1 476 300	250 359	208 531	208 531	10 518	2 724	26%	3 980	38%	3 980	38%
Umeå	1 360 800	234 878	196 322	196 322	8 776	2 200	25%	2 994	34%	2 994	34%