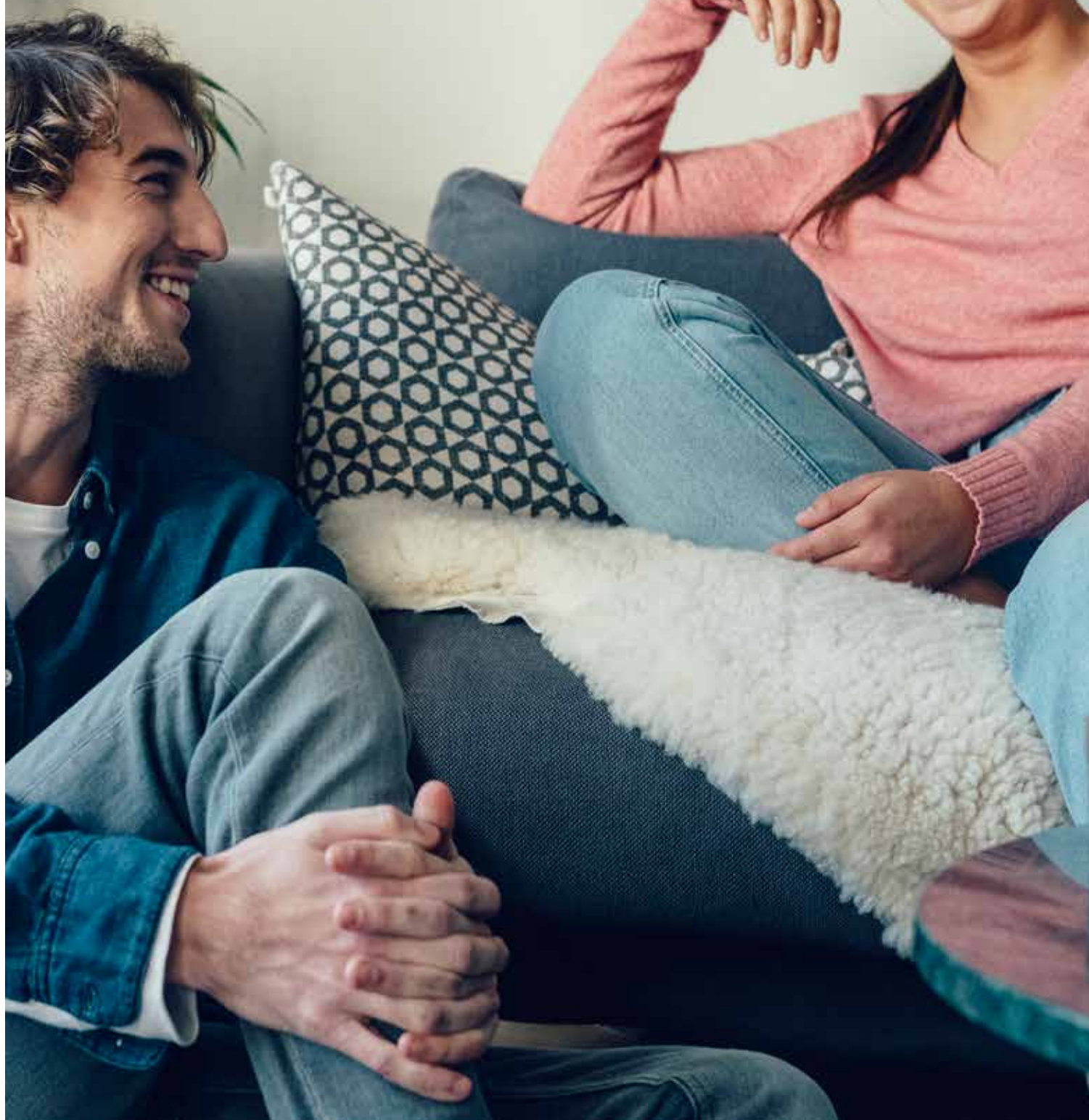


---

# Ungbolån

Ett säkert och samhällseffektivt sätt för unga att få möjlighet till ett eget boende.





# Förord

I nästan 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 alltför lång tid tillbaka är den möjligheten mycket begränsad för unga vuxna. Så behöver det inte vara. Ungbolånet är vårt förslag till att underlätta för en mycket stor grupp att ta sig in på bostadsmarknaden. Ett förslag som även gynnar hela samhällsekonomin.

Vi vill gärna veta vad du tycker, kontakta mig på [marten.lilja@riksbyggen.se](mailto:marten.lilja@riksbyggen.se), så pratar vi mer om hur vi kan bidra till att ge många unga vuxna ett tryggt inträde på bostadsmarknaden långt tidigare än vad dagens villkor ger möjlighet till.

Mårten Lilja  
Vice vd Riksbyggen



80  
procent\*

*80 % andel av alla unga vuxna i storstäderna som inte kan köpa en nybyggd etta.*



## Varför behöver vi Ungbolån?

Möjligheterna för unga vuxna att skaffa egen bostad är i dagens Sverige är allvarligt begränsade. Bostadsbrist, långa kötider till hyreslägenheter och begränsningar i möjligheterna att få bolån samverkar till att ställa alltför många unga svenskar utanför den ordinarie bostadsmarknaden. När den enda vägen till någonstans att bo är via svarta hyreskontrakt, dyra och otrygga andra- eller tredjehandskontrakt, alternativt med stöd av finansiellt starka föräldrar blir de negativa effekterna stora – även på en samhällsekonomisk nivå.

I denna skrift presenterar Riksbyggen en delösningsmodell. Genom en statligt subventionerad låneform, inspirerat av det allmänna studiestödssystem som infördes så tidigt som 1957, skapas en möjlighet för unga att flytta in i en egen bostad. Det är inte ett förslag som löser alla problem på bostadsmarknaden, någon sådan enkel lösning finns inte, men vårt förslag kommer att ge tusentals unga vuxna en möjlighet till ett eget hem. En möjlighet som de inte har med dagens förutsättningar.



# Demografi och följd effekter av dagens bostadsmarknad

Fram till år 2025 beräknas antalet unga vuxna i åldern 18–35 år att öka med 125 000 personer. Alla ska de etablera sig på arbetsmarknaden och finna en egen bostad – två processer som är mycket tätt sammankopplade.

Den svenska bostadsmarknaden domineras i grova drag av tre olika boendeformer: hyresrätten, bostadsrätten och småhusägandet. För många unga vuxna, särskilt i storstäderna, är ett förstahandskontrakt för en hyresrätt en avlägsen utopi. Kötden kan, särskilt för mindre och billigare lägenheter, mätas i decennier.

Under de senaste åren har det samtidigt blivit svårare att beviljas bolån i Sverige vilket gjort det än svårare för unga vuxna att flytta till bostadsrätt eller villa. Ett bolånetak infördes 2015 som följdes av ett amorteringskrav 2016 som skärptes 2018. Samtidigt har bankernas egna kalkyler för bolån stramats upp, vilket har lett till en situation där stora grupper helt enkelt är exkluderade från bostadsmarknaden.

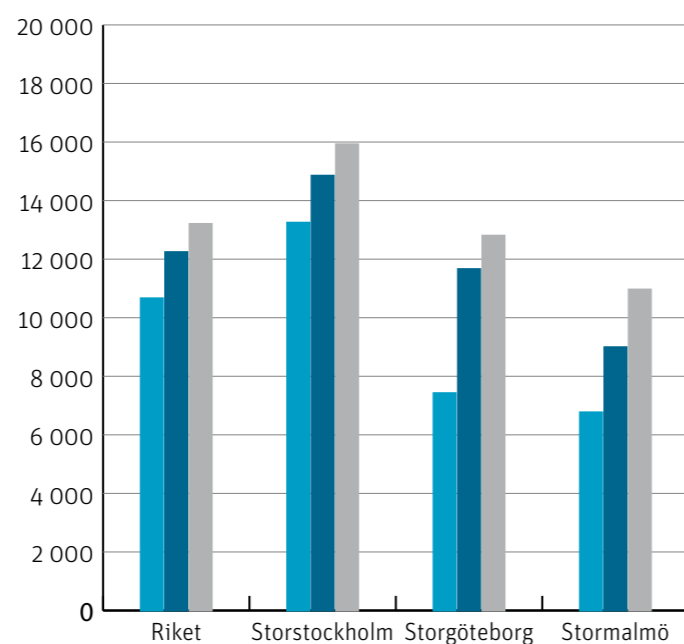
I landets två största städer med de största grupperna av unga vuxna, Stockholm och Göteborg, saknar 80–90 % av ensamboende unga möjlighet att köpa en enrummare med bostadsrätt. Det är också här där köerna för en hyresrätt är som längst.

## Dagens bostadsmarknad

Till skillnad från andra varor är boende inte något som kan väljas bort. De som exkluderas från de etablerade boendeformerna tvingas att söka sig till andra sämre alternativ. Effekten av detta blir att unga vuxna istället för att investera i ett eget boende kommer att behöva lägga en mycket stor del av sin inkomst på dyrare och ofta mer otrygga boenden. Inte sällan hamnar pengarna i fickan hos andrahandsuthyrare och då till betydligt högre summor än vad amorteringen på en bostadsrätt hade kostat.

Snitthyran i riket för en enrumslägenhet ligger strax under 11 000 kronor. I Storstockholm, där andrahandshyrorna är som högst, kostar en likvärdig lägenhet ytterligare ca 3000 kronor i månaden.

En bostadsrätt blir betydligt billigare över tid. För cirka 7000 kronor i månaden kan en Stockholmare bo i en enrumslägenhet med motsvarande standard och läge som hyresrätten för 11 000 kr. Kostnaden för att bo i en andrahandslägenhet jämfört med en bostadsrätt är alltså mer än dubbelt så hög i huvudstadsområdet. Tusenlappar som en ung vuxen hade kunnat lägga på amortering läggs nu istället på andrahandsmarknadens hyresvärdar. Bostadsmarknaden riskerar att bli en fattigdomsfälla för tusentals unga vuxna.



Genomsnittlig andrahandshyra 2017 (Källa: Boverket)

■ Bostadsrätt 1 rok  
■ Bostadsrätt 2 rok  
■ Bostadsrätt 3 rok



## Ungbolånet

Dagens situation på bostadsmarknaden, där de ekonomiska kraven för att få bolån tvingar in unga vuxna i betydligt dyrare alternativa boendeformer, får negativa följd effekter även på samhällsnivå. En välbalanserad marknad för bostäder är en grundförutsättning för att arbetskraft ska finna arbetstillfällen. Om unga vuxna, istället för att lägga mer än 10 000 kr i månaden på ett andrahandsboende, ges möjlighet att investera, spara och konsumera är det till fördel för samhällsekonomin.

När det allmänna studiestödet infördes för mer än 50 år sedan bedömdes det vara samhället till godo att alla, oavsett ekonomisk förmåga, hade möjlighet att skaffa sig en högre utbildning. Stödet kom att delas ut som långsiktiga lågräntelån, under tillsyn av Centrala Studiestödsnämnden. Samma princip kan appliceras på dagens bostadsmarknad. Ett statligt garanterat stöd för unga vuxna som köper sin första lägenhet skulle inte bara göra livet bättre för en generation unga, det skulle även gynna den totala samhällsekonomin.

### Ett statligt subventionerat bolån kan utformas enligt sju grundprinciper:

1. Lånet riktar sig till unga vuxna i åldern 18–35 år
2. Lånet omfattar max 10 % av marknadsvärdet på bostadsrätten med ett maximalt belopp på 300 000 kronor per person
3. Den enskilde bidrar med eget kapital om minst 5 %
4. Banker och bolåneinstitut kan även fortsättningsvis bevilja lån upp till 85 % av marknadsvärdet
5. Räntan på lånet utgörs av statens upplåningskostnad plus avgiften för administration (i likhet med studiestödet). Räntan är inte avdragsgill
6. Lånet är amorteringsfritt i maximalt fem år
7. Utökad amorteringskrav tillämpas inte (en extra procent amortering om lånet överskrider bruttoinkomsten med 450 procent)

Ett statligt subventionerat bolån skulle alltså täcka 10 % av dagens lägsta nivå på 15 % eget kapital vid köp av en bostadsrätt. Banken står fortsatt för upp till 85 % av kostnaden och den enskilde för 5 %. Inga förändringar av bankens bedömning av hushållens kreditvärdighet är nödvändig – bolånet bör användas till att underlätta för personer med god kreditvärdighet men med lågt eget kapital.



# Internationell utblick

Flera av våra grannländer och många EU-länder har olika former av stödpaket för att underlätta unga vuxnas väg in på bostadsmarknaden. I Finland är bolånetaket för förstagångsköpare 95 %, på samma sätt som i vår föreslagna modell. Norge har sedan länge både subventionerat bospårande för unga som kompletteras med kommunala startlån för förstagångsköpare. Även Danmark, länderna i Baltikum, Irland, Nederländerna, Polen och flera andra jämförbara länder har bolänemodeller som underlättar för unga vuxna att investera i en egen bostad. Sverige som har ett jämförelsevis lågt satt bolånetak och amorteringskrav som inte tar hänsyn till ålder eller amorteringskraft framstår som avvikande i en västeuropeisk jämförelse.

*Danmark, Estland, Finland, Lettland, Litauen, Norge, Nederländerna, Irland och Polen har alla mer förmånliga regler för ungas första bostadsköp än Sverige.*



Källa, "Evidens, 2019"

# Ungbolånets effekter



Statliga interventioner på fria marknader får konsekvenser. I vissa fall anses åtgärden så viktig ur samhällsekonomisk synvinkel att detta anses befogat. Det gäller de statliga CSN-lånen för att garantera möjligheten till utbildning, ROT-avdrag för att minska svartjobben inom byggsektorn eller maxtaxa på forskoleavgiften.

Samma princip gäller för ungbolånen. En bolänemodell enligt vårt förslag skulle få effekter på utbud, efterfrågan och köpkraft på den svenska bostadsmarknaden. Exakt hur dessa effekter kan komma att bli kräver omfattande nationalekonomiska analyser men med det data som finns tillgänglig har följande uppskattning gjorts:

## 1 Efterfrågan på ungbolån:

Målgruppen beräknas bestå av 5 000 till 10 000 hushåll årligen som kan och har intresse av att använda sig av ungbolån. Detta motsvarar cirka 1 % av samtliga bostadsrätter på marknaden och cirka 10 % av antalet sålda bostadsrätter. Ungbolånet är boendetyppneutralt – unga familjer som söker efter småhus och villor utanför stadsområdena skulle också gynnas av låneformen.

En geografisk analys visar att det särskilt är i områden med lägre medelinkomst än snittet som genomslaget för ungbolån blir som störst. I exempelvis Järfälla, Kungälv och Botkyrka skulle 60 % av de unga vuxna kunna förvärva en etta med hjälp av ungbolånet. Utan ungbolånet kan bara 30–35 % köpa en etta. För universitetsstaden Linköping och den välmående förorten Solna kan 38–41 % köpa en etta med hjälp av ungbolånet. Utan ungbolånet är samma siffra 14–18 %, visar den undersökning som Riksbyggen låtit göra.

## 2 Effekter på bostadsmarknaden:

Vi kan förvänta oss en viss positiv påverkan på marknaden av ett införande av ungbolån eftersom en relativt svagfinansierad grupp erbjuds finansieringsstöd och ökade krediter. Förändringen av prisbilden får emellertid antas vara begränsad. Kreditstocken för bolån förväntas öka med omkring två miljarder kronor enligt den föreslagna modellen. Detta ska sättas i relation till den totala ökningen av bolänestocken som idag uppgår till strax under 300 miljarder kronor årligen. En kreditvolym som ökar med mindre än 1 % antas enligt samma princip höja snittpriset på berörda marknader i samma storlek dvs knappt 1 %.



---

# Effekter på de offentliga finanserna

**20**  
miljarder

20 miljarder. Statens totala  
lånestock för Ungbolån.  
Lånestocken inom  
CSN-systemet uppgår till  
cirka 230 miljarder.

Vårt förslag utgår från att staten står för både utlånat kapital, risk och administration av systemet. Detta medför kostnader men dessa förväntas bli relativt begränsade då avgifterna för systemet täcker administrativa mer- och riskkostnader.

Beräkningar visar att lånestocken förväntas växa med runt två miljarder per år, för att långsiktigt omfatta högst 20 miljarder. Detta kan sättas i relation till det nuvarande statliga studielånesystemet. Som jämförelse kan nämnas att den utstående lånestocken inom studielånesystemet uppgick 2018 till strax under 230 miljarder kronor. I studielånesystemet görs det, till skillnad mot ungbolån, ingen analys av sökandes kreditvärdighet och betalningsförmåga.

