

- Marknadsläget i Stockholm, Malmö och Göteborg.
- Amorteringsreglernas effekter på bostadsmarknaden.

MÄKLAR- UTSIKT

#3

Mäklarutsikt

Detta nummer av Mäklarutsikt fokuserar helt på amorteringsreglernas eventuella effekter på bostadsmarknaden, sett genom fastighetsmäklarens ögon. SBAB är intresserade av att veta om och hur de nya amorteringsreglerna påverkat köpare och säljare på bostadsmarknaden. Vi har intervjuat ett antal fastighetsmäklare i Sverige, som säljer bostadsrätter, villor och fritidshus och är verksamma både i storstad och på landsbygd.

Landets fastighetsmäklare har en unik förmåga att snabbt notera förändring i hur människor agerar och betar sig på bostadsmarknaden, genom att de står så nära själva köp- och säljbeslutet. De står i daglig kontakt med människor som ska fatta det där beslutet om att sälja eller köpa bostad och kan mycket tidigt snappa upp diskussioner och resonemang kopplade till bostadsaffären, och notera eventuella förändringar. Dessa förändringar i beteende eller inställning bland människor kan senare komma att synas i statistiken, som till exempel i ändrat antal bostäder till salu eller i prisförändringar. Sammanställningen i Mäklarutsikt baseras på fastighetsmäklarnas uppfattning och inte någon säkerställd statistik.



Endast ett mycket litet antal fastighetsmäklare är av uppfattningen att amorteringskravet inte gett någon effekt alls gemensamt för dessa mäklare är att de förmedlar villor och bostadsrätter i dyra områden.

Generellt är det inga dramatiska effekter mäklarna noterat. En del av effekterna som de ändå noterat kan ha dämpats då många banker redan innan den 1 juni i år tillämpat regler för amortering.

Claudia Wörmann
Boendeekonom, SBAB



Unga och unga par särskilt påverkade av amorteringsreglerna

Före införandet av de nya amorteringskraven pekades de yngre ut som den grupp som skulle bli särskilt påverkade av de nya reglerna. De hade redan tidigare svårt att komma in på bostadsmarknaden. Långa kötider för hyresrätter, stigande priser på bostadsrätter och kontantinsats på 15 procent sedan 2010 bidrog till svårigheterna för denna grupp. Till detta lades också krav på amortering. Hur blev det, har den gruppen blivit extra hårt drabbad? Svaret, baserat på fastighetsmäklarnas uppfattning, är ja.

Vissa har noterat att antalet unga på visningar har minskat i antal. På en del marknader är det en markant nedgång i antalet unga på visning. Och att de unga som köper i större utsträckning är i behov av hjälp från föräldrarna.

Man talar om en kraftigare polarisering - att skillnaden blivit mycket skarpare mellan de unga som kan få hjälp av föräldrarna och de som saknar den möjligheten. Och de som inte får hjälp kommer heller inte på visningarna, vilket gör det svårt att både mäta och belägga.

Vissa fastighetsmäklare nämner att del föräldrar tvekar med att hjälpa sina barn ekonomiskt även om de har möjlighet. Om det är fler än ett barn som ska flytta hemifrån eller om den egna villan ska belånas, finns en större tveksamhet eftersom det innebär att föräldrarna i och med det utökade lånet omfattats av amorteringsreglerna. Det blir ett fördyrande steg, och rent principiellt avstår man då.

På vissa delmarknader bedöms amorteringskravet ha påverkat i så måtto att en del anser sig inte ha råd att flytta och därför skjuter upp sin egen flytt. Effekten blir ett lägre utbud av bostäder till salu.

De unga är inte bara de som ska flytta hemifrån. Här nämns också den unga familjen som väntar sitt första eller andra barn. Här noteras ett ändrat köpbeteende, den unga familjen som ska flytta till större söker bostad längre ut från stadskärnan för att komma ned i pris. Det finns också de som köper en mindre bostad än vad de verkligen behöver. Mäklarna har även noterat att det verkar finnas en större acceptans till att köpa ett renoveringsobjekt utan att totalrenovera direkt. Det tar man på sikt. Flera nämner att renoveringsivern verkar ha avtagit för de flesta målgrupper.

Även äldre påverkas

En vanlig ordning på bostadsmarknaden är att när man blir äldre vill flytta från större till mindre. När barnen flyttat hemifrån och när orken tryter vill många bo på en mindre yta och mer anpassat efter livssituation. Många har bott i sin bostad länge och är lågt belånade, vilket medför en låg boendekostnad. Kvinnor lever generellt längre än männen, vilket leder till att fler kvinnor än män bor kvar i sina stora bostäder. Mycket av kapitalet är låst i boendet. Samtidigt har många äldre (kvinnor främst) en dålig pension.

Fastighetsmäklare nämner att en del äldre vid en flytt från villa till bostadsrätt eller annan mer bekväm bostad, inser att de inte har råd och istället väljer att bo kvar. En flytt är omgärdad av kostnader och om flytten leder till att man tar nya lån med amortering blir det helt enkelt för dyrt. Flytten uteblir därmed. Konsekvensen blir att allt fler äldre bor kvar i sina för stora bostäder.

Några fastighetsmäklares egna ord om amorteringskravets påverkan på unga:

 Föräldrar med sina vuxna barn på visning är mer vanligt idag.

De unga utan föräldrar som kan stötta hyr i andra hand, till ett högt pris – vilket kan leda till att det blir svårare att spara ihop kontantinsatsen och de hamnar ännu längre bort från drömmen om en liten bostadsrätt.

En del som vill hjälpa ungarna gör inte det. Det blir för dyrt med amortering säger de men jag tror att det är mer ett principiellt motstånd, än att man inte kan.

Det lägre utbudet leder till hetsigare budgivning till och med här på landet, och man blir mer belånad. Om det låga utbudet beror på amorteringskravet är det ju en tvärtomeffekt vi ser.

Och om amorteringskravets påverkan på äldre:

Det är nog principiellt svårt att acceptera en mindre yta till en högre kostnad. Därför går inte flyttlassen, man bor kvar i villan.



Annat kopplat till amorteringsreglerna

Det finns risk att många som egentligen skulle ha flyttat avvaktar för att de inte har råd. Skillnaden har ökat mellan de som har ägt sin bostad länge, de som gjort ett antal bostadsaffärer och de som är helt eller relativt nya på bostadsmarknaden för ägda bostäder.

En annan effekt är att diskussionen om att totalrenovera eller bara renovera lite grann verkar ha dämpats. Om man tidigare tog höjd för renovering i sin ekonomi i samband med flytt, gör man inte det i samma utsträckning idag. Denna effekt syntes även i samband med att kontantinsatsen 2010, det man skulle renovera för användes istället till att betala de 15 procenten.

Avslutningsvis noterar fastighetsmäklarna i runtom i landet att det skett en större polarisering mellan de som ägt sitt boende längre, gjort vinst, och de med ingen eller kort tid på bostadsmarknaden sedan tidigare. Och att de nya reglerna riskerar att bidra till att rörligheten på bostadsmarknaden minskar.

Statliga SBAB startade sin verksamhet 1985. Inom Låna erbjuds bolån och privatlån till privatpersoner samt fastighetskrediter till fastighetsbolag och bostadsrättsföreningar. Inom Spara erbjuds sparkonto till privatpersoner samt sparkonto för företag och bostadsrättsföreningar. Vår blogg hittar du här: sbab.se/bloggen
Vill du följa SBAB:s boendeekonomer på twitter: @ekonomemma och @ClaudiaMWörmann.



SBAB!
från dröm till hem