

Bostadsköpet & tryggheten

Ur rapporten:

En majoritet rådgör med någon inför ett bostadsköp

De flesta rådgör med partnern och banken. Dubbelt så många män som kvinnor frågar ingen om råd.

Budgivningen stressar mest

Stressen över lag större för kvinnor, unga är mer stressade än äldre.

Att förhandla om boräntan mest prioriterat

Var fjärde bolånetagare funderar på att byta bank, andelen som överväger att ta låneskydd har ökat sedan 2014.

Anhöriga och banken anses mest pålitliga

Anhöriga åter i topp som mest pålitliga, säljaren i botten. Fler äldre litar på banken jämfört med yngre.

Begreppsförvirring råder på bostadsmarknaden

Förvirringen är utbredd om de olika begreppens betydelse. Amorteringskravet och ränteavdrag är de begrepp flest människor förstår. Liten skillnad mellan åldrarna.

*Författare: Emma Persson & Claudia Wörmann,
boendeekonomer SBAB.*

Bostadsköpet & tryggheten

Rapporten Bostadsköpet & Tryggheten baseras på en undersökning som SBAB låtit Snabba svar genomföra 15-22 september 2016. I undersökningen har 1 049 personer i åldern 20-80 år svarat.

I rapporten redogör vi för hur människor känner inför olika delar av ett bostadsköp. Vem rådgör med och vem litar man på? Vi redovisar också vilka moment som upplevs som stressande i ett bostadsköp och om det är någon grupp som känner mer stress än andra. Rapporten tar även upp frågan om vad människor anser att de bör ta tag i kopplat till sitt boende och sin ekonomi.

Begreppsförståelsen är viktig för att kunna fatta välgrundade beslut. Därför la vi i år till frågan om människor är insatta i den terminologi som omnämns i bostadsdebatten. Vet man till exempel vad skuldkvotstak är?

Detta och mer därtill får du svar på i rapporten Bostadsköpet & Tryggheten 2016.

Inledning

Det stressade läget som präglade bostadsmarknaden i samband med att amorteringskravet skulle införas har nu förbytts till en mer normal marknad. Köpare som skulle köpa ville få det gjort innan 1 juni och säljare ville sälja av samma anledning. Nu med amorteringsreglerna på plats finns ett större lugn på marknaden, bland både köpare och säljare av bostäder.

Det finns en del faktorer i omvärlden som leder till viss oro och försiktighet bland framför allt köpare. Politiska diskussioner förs om regeländringar som ger effekt för både köpare och säljare av bostäder. Detta påverkar i så måtto att det finns en viss försiktighet i att agera; man vill tänka en extra gång på sitt bostadsköp. Även om denna försiktighet finns och resulterar, som för närvarande, i ett lägre tempo så handlar ett bostadsköp till stor del om personliga omständigheter. Sitter du i en etta och väntar tvillingar inte bara törs utan måste du agera även om det finns regelverk som kan komma att förändra dina förutsättningar på bostadsmarknaden framöver.

Amorteringskravet föregicks av en rad diskussioner där fokus låg på hur stora effekter de nya reglerna skulle få på gruppen unga som vill etablera sig på bostadsmarknaden. De unga är en på många sätt utsatt grupp som måste komma över en massa trösklar för att komma in på bostadsmarknaden över huvud taget, såsom krav på kontantinsats (sedan 2010), långa kötider till hyresrätter och höga bostadspriser. Till detta lades också amorteringskravet sedan i juni i år. Fastighetsmäklare vittnar om att andelen förstagångsköpare på vissa delmarknader minskat i antal.

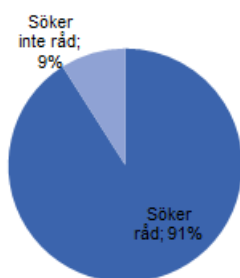
Men det finns också tydliga tecken på att reglerna blivit en hämsko för äldre på bostadsmarknaden vilket ger helt andra konsekvenser. Om de äldre som vill flytta från sin bostadsrätt eller villa gör det frigörs bostäder och flyttkedjor sätts igång. Amorteringsreglerna har bidragit till att fler låter bli. Detta påverkar den enskilda individen förstås och bedöms ytterligare påverka graden av rörlighet.

En majoritet rådgör med någon inför ett bostadsköp

Inför ett bostadsköp tar de allra flesta människor hjälp av någon i sin närhet och endast ett fåtal låter bli. Begreppet rådfråga kan ju innefatta så vitt skilda saker som trivsel i ett visst område, närhet till skola och service, presumtiva lekkamrater till barnen, god grannsämja och förstås rent ekonomiska råd, som bostadsrättsföreningens skuldsättning, avgift till förening och amorteringsregler.

Ju fler bostadsaffärer man har gjort desto större sannolikhet är det att man kan känna sig trygg i sina val. Men trots det så verkar de allra flesta vilja rådfråga sin omgivning och inte bara helt vila på erfarenhet från tidigare försäljningar och flyttar. Nya regler och krav införs, andra uppdateras och ändras och påverkar den som köper och säljer bostad, vilket också ligger till grund för att söka råd av den eller de som vet mer.

Andel som uppger att de "alltid" eller "ofta" inte vänder sig till någon för att rådgöra i samband med ett bostadsköp.



Partnern och banken i topp

Den man frågar i allra störst utsträckning och sannolikt om det mesta är partnern. Sen ska man komma ihåg att alla inte har en partner, Sverige har en mycket stor andel singelhushåll. Hade vi endast frågat människor som lever med en partner hade sannolikt andelen som svarat att de rådgör med henne eller honom ökat avsevärt.

78 procent uppger att det är partnern som de rådgör med inför ett bostadsköp. En bostadsaffär är ett gemensamt beslut och att diskutera frågan med sin närmaste är ju lika logiskt som självklart. I att rådfråga sin partner hamnar det mesta, sannolikt både frågor om trivsel, huruvida beslutet är rätt och om det är rätt boende för pengarna. Både mjuka och hårda frågor diskuteras.

Kvinnorna är mer benägna än männen att rådgöra med partnern. 81 procent av kvinnorna rådgör med sin partner och 76 procent av männen.

I andra hand pratar man och rådgör man med sin bank inför ett bostadsköp. 73 procent säger att de rådgör med banken. Här utgår vi från att rådfrågandet mer handlar ekonomiska frågor kopplade till boendet. Något fler män än kvinnor rådgör med banken.

Sen kommer familjen, 43 procent säger att de rådgör med förälder, syskon eller någon annan släkting innan bostadsköpet. Det har visat sig att många känner osäkerhet inför begreppen på bostadsmarknaden (se avsnitt om begreppsförvirring) och att då få veta mer om vad de olika termerna innebär kan kännas tryggt. Det kan också vara lättare att blotta sin okunskap om att man inte vet (vad skuldkvotstak och amorteringsregler är) inför en släkting än inför banken. De unga pratar med sina föräldrar och andra frågar den som gjort ett antal bostadsaffärer sedan tidigare eller som av annan anledning är mer insatt.

45 procent av kvinnorna rådgör med familjen och 41 procent av männen.

40 procent säger att de frågar fastighetsmäklaren om råd. På vissa marknader är tempot högt och det kan vara svårt att hinna med att fråga och få svar av mäklaren som ska hantera frågor från andra spekulanter och vara säljaren behjälplig. De bästa råden får man innan det är dags att gå på visning. Det kan också vara så att man inte riktigt anser att fastighetsmäklaren är neutral och därför inte frågar om råd.

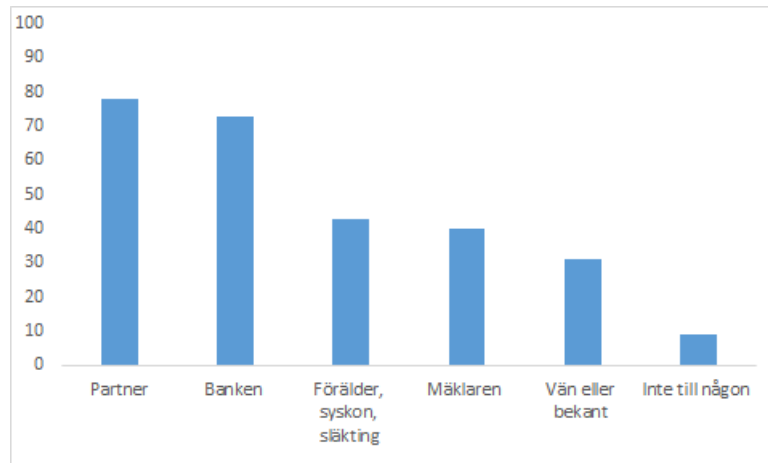
42 procent av kvinnorna rådgör med mäklaren, 39 procent av männen.

31 procent rådgör med en vän eller bekant. Möjligen blir det lite för känsligt att prata bostadsköp med vännerna då det ofta också berör frågor om den privata ekonomin. Ett ämne som alla kanske inte känner dig bekväma att diskutera i detalj med vänner och bekanta. 30 procent av kvinnorna och 32 procent av männen rådgör med en vän eller bekant.

9 procent säger att de inte rådgör med någon alls innan de köper bostad. Förhoppningsvis är det den grupp som istället blir tillfrågade av andra, både som partner, som släkting och som vän, då de är helt på det klara med hur de ska göra utan att fråga om råd. Förhoppningsvis är det

precis så och inte en upplevd kunskap eller stolthet. Även här noteras en viss skillnad mellan könen, 12 procent av männen frågar ingen om råd, och 6 procent av kvinnorna

Vem rådgör du med inför ett bostadsköp?



Budgivningen stressar mest

Av alla moment som ingår i ett bostadsköp är det budgivningen som stressar människor mest. En majoritet av de svarande, 56 procent, tycker att det är väldigt eller ganska stressande att delta i en budgivning. Och det är kanske inte så konstigt. En budgivning, som åtminstone i storstadsregionerna ofta genomförs under stark tidspress, är förstås en mycket stressad situation. Trots att bostadspriserna stigit de senaste åren syns dock ingen märkbar skillnad i stressnivån kring budgivningen om man jämför med motsvarande undersökning för två år sedan, 2014. Högre priser verkar alltså inte innebära mer pressade budgivare på bostadsmarknaden.

Näst mest stressande är att förhandla om boräntan. Nästan var fjärde person i undersökningen upplever att detta moment är stressande. Här syns heller inga skillnader med år 2014. I mitten av 2015 infördes bankernas skyldighet att redovisa snitträntor, alltså den ränta som bankens alla bolånetagare har i genomsnitt. Kanske får vi framöver se att detta slår igenom på en minskad stressnivå när det gäller förhandlingen av boräntan. Detta eftersom det efter införandet av snitträntor har blivit enklare för konsumenten att jämföra räntor mellan bankerna.

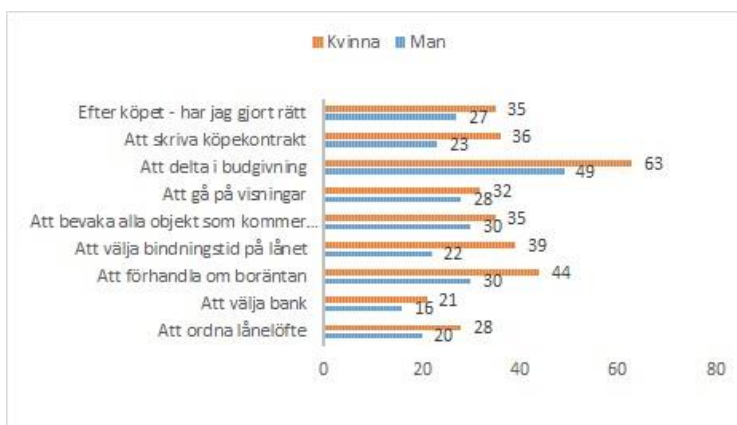
Stressen överlag större för kvinnor

Intressant att notera är att det i undersökningen framkommer stora skillnader i upplevd stressnivå mellan könen. Kvinnor är mer stressade i alla moment, och skillnaderna är som störst i de rent ekonomiska besluten; som att välja bindningstid på lånet eller att förhandla om boräntan. Flera teorier kan anföras som förklaring. Kanske är kvinnorna mer villiga att erkänna en högre grad av stress. Kanske är det en upplevd oförmåga och bristande självförtroende. Eller så är det en ovana att fatta denna typ av ekonomiska beslut.

All stress behöver nödvändigtvis inte vara enbart negativ. Det krävs förstås att man som köpare eller säljare håller sig alert genom hela processen. Men en stress som gör att man inte kan hålla huvudet kallt och rationellt eller som till och med får en del att helt avstå från att ge sig in på bostadsmarknaden är en stress som kan få negativa konsekvenser.

Hur stressande upplever du de olika stegen inför och under ett bostadsköp?

Andel som anger att det är ganska eller väldigt stressande

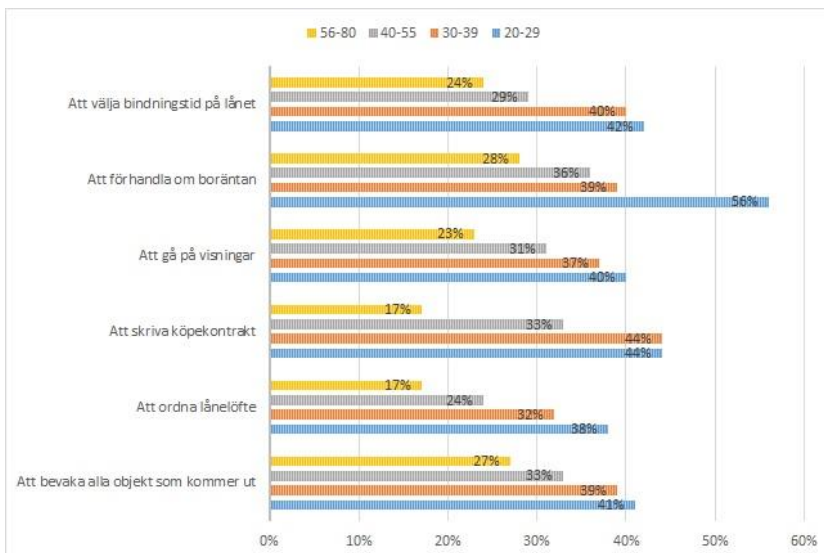


Unga mer stressade än äldre

Att unga generellt uppger att de känner mer stress än de äldre är kanske inte så konstigt. Även om du ofta inte genomför så många bostadsköp ens över ett liv, så skaffar du dig med åldern en viss erfarenhet. Du har också haft mer tid att bygga upp en relation med en bank och skaffat dig en viss förhandlingsvana. De moment som visar på störst skillnad mellan åldrarna redovisas i bilden nedan.

Hur stressande upplever du de olika stegen inför och under ett bostadsköp?

Andel som anger att det är ganska eller väldigt stressande



Bland förmodade förstagångsköpare, 20–29-åringar, tycker drygt fyra av tio att det är stressande att hålla reda på alla objekt som kommer ut. Förståeligt upplever säkert unga att de har en större press att hitta en bostad så de kan komma ut ur föräldrahemmet eller en andrahandslägenhet. De

äldre kan sitta lugnt och invänta rätt objekt. Endast var tredje äldre stressar upp sig över att hålla koll på objekten.

Förhandlingen om boräntan stressar också förstagångsköparna mer än de äldre. Yngre upplever säkert att de inte har så mycket att sätta emot banken och har även en mindre vana av förhandlingar. De yngre hushållen är också mer räntekänsliga än de äldre hushållen då de inte hunnit skaffa sig höga inkomster, vilket också påverkar stressen över att välja bindningstid på lånet. Knappt var tredje 56–80-åring stressar upp sig över förhandlingen eller att välja bindningstid.

Prioriterat att förhandla om boräntan

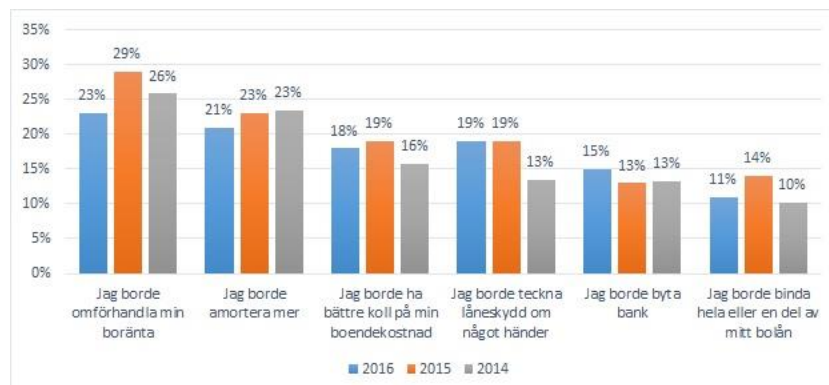
Andelen som anser sig behöva förhandla om sin boränta är färre än de två senaste åren, men det är det som flest respondenter svarar att de borde ta tag i. En sjunkande ränta har säkert inneburit att fler känner sig nöjda med sin nuvarande förhållandevis låga ränta. Som vi nämnde tidigare borde införandet av snittränta 2015 ha inneburit att fler blir medvetna om vilken ränta andra har. Än verkar det dock inte ha slagit igenom på att fler vill förhandla sig till en lägre ränta.

Andelen som anser att de borde amortera mer har sjunkit jämfört med tidigare mätningar 2015 och 2014. Detta speglar säkert det amorteringskrav som nu införts och att amorteringskulturen nu är mer utbredd. Även om de nya reglerna som infördes den 1 juni i år enbart gäller nya lån, kan människor uppleva att det nu finns tydliga regler och riktlinjer kring detta. De allra flesta amortera också enligt dessa riktlinjer. För det fåtal i undersökningen som har tagit lån nyligen är det såklart än mindre viktigt att ta tag i amorteringen, då de "tvingas" in i en amorteringsplan enligt reglerna som finns.

Var fjärde bolånetagare svarar idag "tveksamt" på frågan om de borde byta bank, samtidigt som 15 procent svarar att de tveklöst borde göra det. Var fjärde person motsvarar också lustigt nog den andel som i en undersökning av Svenska Dagbladet i år svarade att det är alldeles för krångligt att byta bank men att de skulle vilja byta. Många glömmer säkerligen att det går utmärkt att ha bolånet hos en aktör och vardagsekonomin hos en annan.

Andelen bolånetagare som i vår undersökning svarar att de borde byta bank är något högre än samma mätning 2015. Det är också relativt jämnt fördelat mellan ålder och kön.

Finns det något kopplat till din bostad och ekonomi som du vet att du borde ta tag i?

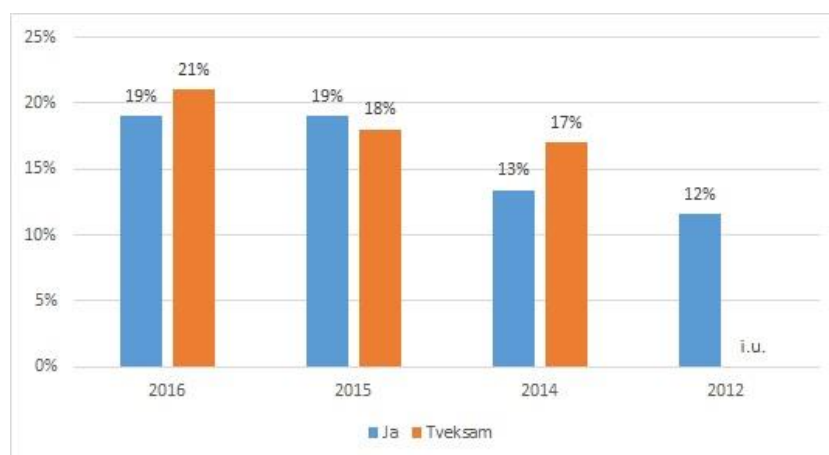


Andelen som överväger låneskydd ökar

Undersökningen visar att det är relativt vanligt att överväga att teckna låneskydd. Låneskydd är en produkt som säkrar räntekostnaderna eller löser delar av lånet om ett dödsfall, sjukdom eller arbetslöshet. Vart femte hushåll uppger att de borde ta tag i detta. Säkert speglar detta att bolånen blir större i takt med stigande priser och att hushåll på så vis gör sig väldigt beroende av två stadiga inkomster eller för ett ensamhushåll sin egen inkomst. Andelen som tycker att de borde ta tag i detta har mycket riktigt ökat genom åren.

Finns det något kopplat till din bostad eller din ekonomi som du borde ta tag i?

Andel som anger att de borde teckna låneskydd 2012-2016



Att överväga att teckna låneskydd är vanligast i åldersgrupperna 20-29 och 56-80 år. I den första ålderskategorin har en stadig etablering på arbetsmarknaden ännu inte ägt rum varför det finns en större oro för att inte kunna betala bolånen om arbetslöshet skulle inträffa. Bland äldre människor finns säkert oron att inte ha råd att bo kvar om man skulle bli ensam kvar vid dödsfall eller sjukdom.

Anhöriga och banken anses mest pålitliga

Vilka personer eller institutioner som människor litar mest på i samband med en bostadsaffär har under åren varit en toppstrid mellan svarsalternativet "banken" och "anhöriga/bekanta". Det är dessutom en hög andel människor som litar just på dessa eftersom det är ganska bra bit ned procentuellt till nästa på listan – husbesiktaren.

Förra året, 2015, var det första året då banken hamnade i topp med knapp marginal. I år är anhöriga/bekanta tillbaka i topp som den man litar på mest.

Vem litar du mest på i samband med ett bostadsköp?

1. Anhöriga/bekanta
2. Din bankkontakt
3. Husbesiktare
4. Styrelseledamot
5. Mäklaren
6. Grannar
7. Kommuntjänstemän
8. Säljaren

Några intressanta ålderskillnader kan noteras. 56 procent av 40–55-åringarna tycker att bankkontakten går att lita på helt eller delvis, medan endast 36 av de yngsta anger samma sak. Eftersom vi uttryckligen frågar "din bankkontakt" kan det spegla att de unga tycker att de inte har någon specifik bankkontakt att lita på. Förhoppningsvis avser de ändå att kontakta banken och rådgöra i samband med köpet. För unga spelar det förmodligen mindre roll om denna kontakt är just "deras bankkontakt".

Anhöriga är viktigast för 30–39-åringarna, där 6 av tio tycker att anhöriga går att lita på helt eller delvis. I denna ålderskategori har många hunnit skaffa partner och familj, varför deras åsikter naturligtvis väger tungt. För de som har barn som har hunnit bli så pass stora att de har en åsikt om exempelvis skolor i närheten av bostaden kan det också spela in. Minst litar 56–80-åringarna på sina anhöriga eller bekanta. Fortfarande svarar dock hälften att de går att lita helt eller delvis på.

Begreppsförvirring råder på bostadsmarknaden

För att kunna fatta välgrundade beslut i en bostadsaffär är det bra att ha koll på begreppsterminologin. När vi frågade hur väl införstådd man är med olika begrepp framkommer med stor tydlighet att det finns begrepp som många inte förstår innebörden av. Och förstår man inte innebörden av ett begrepp som kan komma att påverka ens bostadsekonomi, möjlighet att ta lån eller vad det kommer att kosta att flytta, kan man heller inte dra korrekta slutsatser om konsekvenserna.

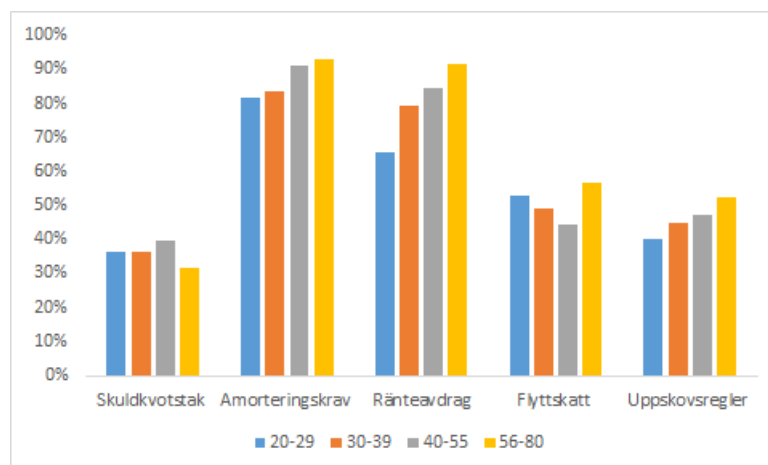
65 procent har inte koll på betydelsen av skuldkvotstak, och av de tillfrågade 1 049 personerna är drygt hälften, 52 procent, osäkra på vad uppskavsregler är. 49 procent säger att de inte vet vad begreppet flyttskatt betyder. Däremot är endast 15 procent osäkra på vad ränteavdrag är och bara 10 procent av de tillfrågade är osäkra på innebörden av amorteringskravet.

Det råder helt uppenbart stor begreppsförvirring. Det leder till att de som påverkas av de enskilda begreppen förstår inte innebörden och kan inte dra slutsatsen hur det kan påverka den enskilda bostadssituationen.

Några lättare – andra svårare

Amorteringsregler och ränteavdrag är de begrepp som flest säger att de förstår. Debatten som fördes innan de nya reglerna om amortering har bidragit, och ränteavdragen blir man påmind om åtminstone en gång per år i samband med deklarationen.

Andel som vet innebörden av olika begrepp



Viss skillnad i ålder

Man skulle kunna tro att ju längre man varit inne på bostadsmarknaden desto mer vet man om begreppen. Men riktigt så enkelt verkar det inte vara.

56 procent av de äldsta vet vad flyttskatt är. Just den gruppen kan tvingas lära sig innebörden den hårda vägen, när de inser kostnaderna i samband med flytt. Och i den något yngre gruppen, bland dem i åldrarna 40 -55 år är endast 44 procent införstådda betydelsen av begreppet flyttskatt. Sett till de olika begreppens eventuella påverkan på enskilda hushåll är det en ganska låg andel som vet innebörden av flyttskatt. Här är de yngre mer insatta, som generellt inte drabbas lika hårt.

Vad gäller uppskovsregler ökar medvetenheten med ålder. Här är de äldsta mest insatta, 52 procent av de mellan 56 – 80 år, sedan fallande med ålder, 47 (40 -55 år), 45 (30 – 44 år) och 40 procent av de yngsta mellan 20-29 år vet vad det är.

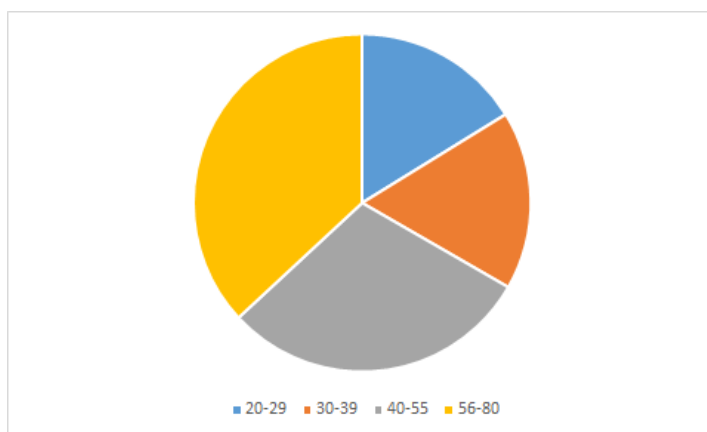
Skuldkvotstaket är ett begrepp som endast 31 procent av de mellan 56 – 80 år förstår innebörden av. 40 procent av de i åldern 40 – 55 år vet vad det är, och 36 inom övriga åldersgrupper.

Det kan vara läge att förtydliga de olika begreppens innebörd, för att på så sätt ge människor en chans att stå bättre förberedda och kunna fatta välgrundade beslut.

6 av 10 inte oroliga över att ha bolån

På frågan om det finns något som man upplever som oroande med att ha bostadslån svarar 63 procent nej. Och sett till ålder så är oron högst för de yngsta och avtar med stigande ålder. De minst oroade finns i åldersgruppen 56 till 80 år. Och mest oroliga är människor i åldrarna 20 till 39 år.

Nej, jag oroar mig inte alls:

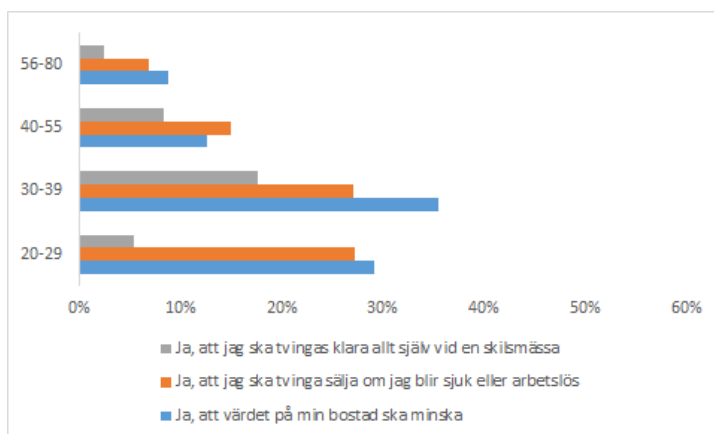


Den som följer den vanliga bostadskarriären har sannolikt hunnit göra fler bostadsaffärer med åldern, har även hunnit etablera sig på arbetsmarknaden och höjt sin lön. Därför är det inte förvånande att de äldsta i större utsträckning än de yngsta säger att de inte oroar sig över att ha bolån.

Störst är oron för att räntan ska gå upp, oron för räntehöjningar är i topp för alla åldersgrupper, och det syns tydligt att de yngre har allra störst oro för detta. Ju äldre man är desto mer sannolikt är det att man har haft bostaden under en längre tid och även hunnit amortera ned skulden. Medan de yngres oro kan kopplas till att ha kommit in på bostadsmarknaden ganska nyligen, till ett högt pris.

För de mellan 20 och 39 år oron för hög ränta och att värdet på bostaden ska minska precis lika utbredd.

Finns det något du oroar dig över med att ha bolån?



56 till 80 år

I denna åldersgrupp oroar man sig inte särskilt mycket för något med att ha bolån, mest oro finns för att värdet på bostaden ska minska, endast 9 procent av de medverkande i åldersgruppen är oroliga för det. För den som ska byta boende, kanske till en mindre och mer bekväm bostad, underlättas flytten av att man gjort en vinst på sitt nuvarande boende.

40 till 55 år

I åldersgruppen 40 till 55 år är man mest orolig för det faktum att tvingas sälja sitt boende vid sjukdom eller skilsmässa. Skilsmässofrekvensen ökar när småbarnsåren är över. I denna åldersgrupp har man i allmänhet både hunnit gifta sig/bli sambo och skaffa sig ett liv som bygger på två inkomster. Att då bli ensam eller sjuk innebär att ekonomin ändras och människor oroas av att då behöva sälja.

30 till 39 år

I åldersgruppen 30 till 39 år är man mest orolig för att värdet på nuvarande bostad ska minska. Det kan kopplas till att många inom åldersgruppen är i barnafödande ålder, och funderar på nästa steg i bostadskarriären. Kanske från ett mindre boende till ett större. Att nuvarande bostad stiger i värde möjliggör nästa steg.

20 till 29 år

Samma oro finns bland de yngsta, att värdet ska sjunka på nuvarande bostad. Många i den här gruppen går från sin första till andra bostad. Om nuvarande bostad ökat i värde medför det att nästa steg blir lättare att ta.