

Komma hem-rapporten 2020

Svenskarnas bild av bostadsmarknaden är dystert.
För dystert?



Del 1

Svenskarnas bild av bostadsmarknaden är dystert. För dystert?



Hur ser egentligen svenskarna på dagens och morgondagens bostadsmarknad? Det är några av de frågor som SBAB undersökt i en omfattande undersökning, där vi tagit tempen på svenskarnas inställning till och kunskap om olika frågor kopplat till boende och boendeekonomi. SBAB:s chefsekonom Robert Boije tolkar och kommenterar här några av resultaten.

Majoriteten anser att Sverige befinner sig i en bostadskris

När vi frågade svenska folket om de upplever att Sverige befinner sig i en bostadskris svarade nästan två av tre – 64 procent – ja. Till skillnad från vad man kan tro är det inte bara i storstäderna som många har en pessimistisk syn på den svenska bostadsmarknaden. Nästan lika många på landsbygden anser att vi befinner oss i en bostadskris – 60 procent av de som bor i landsbygd, jämfört med 65 procent av de som bor i storstad.

För dyra bostäder och för få hyresrätter

För att få en bättre förståelse för vad svenskarna lägger i begreppet bostadskris frågade vi även varför man anser att Sverige befinner sig i en sådan. De orsaker som flest svarar är att bostäderna är för dyra – både de som byggs och de som redan finns – samt att det byggs för få hyresrätter.

64% anser att vi är i en bostadskris

Främsta anledningarna till att svenskarna anser att Sverige befinner sig i bostadskris*

Det byggs för dyra bostäder	64%
Bostadspriserna är för höga	62%
Byggs för få hyresrätter	59%
Svårt att komma in på bostadsmarknaden	56%
Det byggs för lite bostäder	46%

*De som svarat "ja" på frågan om man anser att Sverige befinner sig i en bostadskris

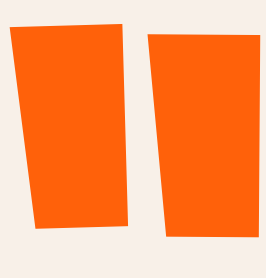
Viktigt att sätta svaren i ett större perspektiv

SBAB:s chefsekonom Robert Boije är inte förvånad över att svenskarna anger höga bostadspriser och få hyresrätter som orsaker till varför landet befinner sig i bostadskris. Han menar att det finns två vanliga missuppfattningar gällande problematiken på bostadsmarknaden.



Robert Boije

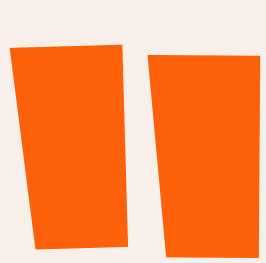
När det gäller höga priser konstaterar Robert att bostadspriserna förvisso har ökat under en längre tid, även mätt som andel av hushållens inkomster. Det som är mer intressant, enligt honom, är att titta på hur stor andel av hushållens inkomster som läggs på boendekostnader:



Bostadspriserna har ökat, men den uppgången beror i hög utsträckning på att boräntorna har gått ned kraftigt under samma period. Tittar man istället på boendekostnaden som andel av hushållens inkomster kan vi se att den i genomsnitt inte varit så låg som den är idag sedan början av 1980-talet.

Sett till att räntorna väntas förbli låga under överskådlig framtid är boendekostnadsandelen ett mer relevant mått att titta på än bostadspriserna. Däremot har införda kreditregleringar som bolånetaket och amorteringskravet i kombination med prisuppgången på bostäder bidragit till att öka trösklarna in på bostadsmarknaden för flera grupper. Det är viktigt att hålla isär dessa olika faktorer.

Att så pass många anser att bostadskrisen delvis beror på att det byggs för få hyresrätter tror Robert kan ha att göra med att många troligtvis relaterar till äldre hyresrätter:



I äldre hyresrätter är hyrorna i de flesta fall betydligt lägre än i nyproducerade, till följd av hyresregleringen. Den typen av lägenheter kräver dessutom ofta flera års kö för att komma över. Tittar vi på faktiska kostnader finns det en rad beräkningar som visar att det är betydligt billigare att äga sin bostad jämfört med att hyra en nyproducerad hyresrätt. Dessutom visar studier där man frågat hushållen hur de vill bo, att en majoritet av alla hushåll föredrar att äga istället för att hyra sin bostad. Det gäller även de som redan har ett förstahandskontrakt på en hyreslägenhet.

Synen på utvecklingen av bostadsmarknaden är dystert

Svenskarna har inte bara en dystert syn på dagens bostadsmarknad, utan många delar även en pessimistisk syn på utvecklingen av marknaden. En stor andel tror till exempel att det kommer bli svårare att ta sig in på bostadsmarknaden, och att såväl svartkontrakt som bostadssegregationen kommer öka.

Så tror svenskarna att bostadsmarknaden kommer utvecklas kommande halvåret

Det kommer att bli svårare att ta sig in på bostadsmarknaden	52%
Marknaden för svartkontrakt kommer att öka	48%
Bostadssegregationen kommer att öka	44%

Ett annat resultat som inte heller förvånar Robert Boije är att så pass många tror att det kommer bli svårare att etablera sig på bostadsmarknaden. Införandet av kreditregleringar som bolånetaket och amorteringskravet i kombination med att många (40%) tror att bostadspriserna kommer att fortsätta öka ligger troligen till grund för den synen.

Att den så kallade insiders/outsidern-problematiken har ökat på bostadsmarknaden ser han som bekymmersamt. Han är också bekymrad över den stora bostadsbristen, men tror inte att den nödvändigtvis kommer att förvärras framöver:



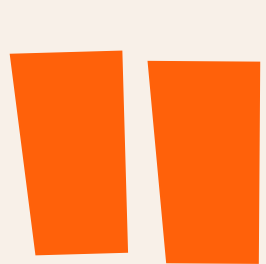
Enligt SBAB:s bedömningar finns det idag en bostadsbrist på omkring 150 000 bostäder. Samtidigt bedömer vi att bostadsinvesteringarna de kommande åren kommer att ligga på en nivå som ungefär matchar befolkningsökningen. Det skulle i så fall innebära att bostadsbristen åtminstone inte kommer att förvärras framöver. Då ligger den stora utmaningen istället i hur nuvarande brist ska kunna åtgärdas. Och i synnerhet på ett sätt som gör att de som är i störst behov av bostäder – de som idag tillhör gruppen outsiders – också ges tillgång till dem.

Bostadsbristen bidrar till lägre tillväxt och arbetslöshet

Undersökningen visar också att bostadssituationen, enligt en stor andel svenskar, bidragit till betydande svårigheter att byta jobb eller skaffa sig en utbildning. Nästan en av fem har låtit bli att söka ett jobb på grund av bostadssituationen, och mer än en av sju uppger att de av samma skäl inte tagit ett jobb.

Dessutom svarar en av sju att de låtit bli att söka en utbildning på grund av bostadssituationen och en lika stor andel att de tackat nej till en utbildningsplats.

Enligt Robert Boije är dessa resultat alarmerande:



Bostadsbristen och en dåligt fungerade bostadsmarknad sätter inte bara käppar i hjulen för människors utvecklingsmöjligheter. Det bidrar också till en lägre tillväxt i svensk ekonomi som helhet och därmed en onödigt hög arbetslöshet.

Så har bostadssituationen påverkat svenskarnas livsval:

18%

har låtit bli att söka jobb

15%

har inte tagit ett jobb

18%

har låtit bli att söka utbildning

15%

har inte tackat ja till en utbildningsplats

¹ Begreppet insiders/outsiderns kommer från en teoribildning som säger att gruppen insiders (i vårt fall de som redan har etablerat sig på bostadsmarknaden) på olika sätt har en starkare ställning än gruppen outsiders (de som i vårt fall ännu inte kommit in på bostadsmarknaden). På bostadsmarknaden är det i regel lättare att hitta/komma över en ny bostad när man redan har en bostad än att komma över sin första bostad.