

→ Marknadsläget på landsbygden

→ Amorteringsreglernas effekter

MÄKLAR- UTSIKT

#1 '17

Mäklarutsikt

När bostadsmarknaden diskuteras hamnar i många sammanhang storstadsregioner och tillväxtorter i fokus. SBAB vill nu ta reda på hur förhållandena på bostadsmarknaden upplevs på landsorten och på små orter i Sverige. Därför fokuserar 2017 års första Mäklarutsikt på läget på bostadsmarknaden "på landet".

Den här gången har cirka 15 fastighetsmäklare, verksamma på små och mellanstora orter, intervjuats. Fastighetsmäklarna har alla det gemensamt att de förmedlar bostäder på marknader i relativ balans. Ingen skriande bostadsbrist i bemärkelsen årslånga köer för en hyresrätt.

Frågorna SBAB ville ha svar på var hur, och om, amorteringsreglerna påverkat köpare lokalt och vad mäklarna ser på bostadsmarknaden generellt



där de verkar. Fastighetsmäklarna intervjuades per telefon under december månad. Det här är deras syn på bostadsmarknaden.

Claudia Wörmann
Boendeekonom, SBAB



Fler bor kvar, längre kötider och byar som blomstrar

Det noteras en viss skillnad i hur fastighetsmäklarna upplever att deras kunder påverkats av amorteringsreglerna.

På orter med mycket låga bostadspriser har amorteringsreglerna inte påverkat i så stor utsträckning som på orter med något högre priser. Där priserna är låga pratar mäklarna i mindre omfattning om människor som helt stängs ute och inte har råd att köpa bostad på grund av amorteringsreglerna. På andra orter, med det gemensamt att prisläget är lite högre, har amorteringskravet gett effekter.

Trots en del nyproduktion av både hyresrätter och bostadsrätter finns en obalans på marknaden. Fler vill köpa än sälja. En förklaring finns i att nuvarande boende i villan eller radhuset blir billigare att bo i jämfört med att bo i lägenhet. Några mäklare uppfattar det som att färre människor tar steget från villa till lägenhet. Detta kan kopplas till det låga ränteläget i kombination med amorteringskravet.

Längre ut på landet

Uppfattningen är att amorteringsreglerna och det sedan 2010 införda kravet på kontantinsats har ändrat beteendet på bostadsmarknaden.

Amorteringsreglerna har gjort det tufft för framför allt unga. En effekt är att de som inte har kapital eller bra månadsinkomst flyttar längre ut på landet, där priserna är lägre. Ibland är detta långt ifrån drömmen, den som vill bo mer centralt inser att det blir för dyrt, och köper längre ut på landet. Den som vill ha en nyrenoverad bostad inser också att det blir för dyrt och köper en med visst renoveringsbehov. Det kan leda till något positivt. Vissa byar på landsbygden blommar upp men det ställer också nya krav på dessa orter, på bland annat serviceutbud och kommunikationer.

Buss och bredband

Om nu fler väljer att bosätta sig längre ut på landet, vad är då viktigt undrade vi.

Flera fastighetsmäklare nämner spontant att bostäder som ligger nära pålitliga kommunikationer är påtagligt mer intressanta. Det märks tydligt. För den som egentligen vill bo närmare centralorten men som av ekonomiska skäl väljer att bosätta sig lägre ut är det viktigt att ta sig till och från jobbet. Det är kanske ännu viktigare med bra kommunikationer för den som bor på landet än för den som är bosatt i en större stad. Öppettiderna är inte lika generösa på landsorten, det går inte att ta nästa buss om fem minuter och fortfarande hinna. Den missade eller inställda bussen kan ge stora konsekvenser för den som bor på landet, nästa buss kommer om en timme och då har både affärer och förskola stängt.

På den moderna arbetsmarknaden är digital infrastruktur mycket viktig. Undersökningar har gjort gällande att på frågan om vad som är viktigast för tillväxten i gles- och landsbygd hamnade tillgången till matbutik överst, följt av ett utbyggt bredbandsnät. Med snabb och säker uppkoppling kan människor utbilda sig och arbeta på distans samtidigt som företag kan utvecklas varsomhelst i Sverige. Man kan tycka att bostadsorten inte ska avgöra om du har tillgång till handel, välfärdstjänster, bankärenden och annat.

Några fastighetsmäklares egna ord om hur amorteringskravet påverkat:

 *Det verkar finnas ett större ifrågasättande idag att bo någonstans med avgift.*

Om du ser till min ort ligger en vanlig villa på runt 1,5 miljon, och i samhällen längre ut kan priserna ligga på hälften, med dagens räntenivå har många råd.

Och kommentarer om att fler väljer att bosätta sig längre ut på landet:

Man investerar i ytterligare en bil och kommer ändå billigare undan än om man väljer det där boendet mer centralt.

För människor som bor på landet är det mycket viktigt med bra kommunikationer, vi ska ju inte bara bo utan kunna leva också, alla har inte bil, och då måste bussen vara ett pålitligt alternativ.

Bra uppkoppling är ju nästan standard idag, saknas det blir intresset för just den villan inte alls lika stort.



Kötiden ökar

De som inte har råd med både kontantinsats och amortering är i större utsträckning än tidigare hänvisad till hyresmarknaden, både andrahands- och förstahandsmarknaden.

På en del orter är det numera, sedan amorteringskravet infördes, större tryck på hyresmarknaden. En utveckling som pågått ett tag, vilket lett till att kötiderna blivit längre. Man kan se det som att denna grupp blir dubbelt drabbad. De som tidigare inte hade råd eller möjlighet att köpa kunde hyra med förstahandskontrakt, i dag när den gruppen vuxit har kötiden ökat och det blivit svårare även på hyresmarknaden.

Mer som pågår

Trots att fastighetsmäklarna vi intervjuat är verksamma på olika orter i Sverige delar de uppfattningen att det är ett litet utbud av bostäder till salu, och så har det varit under i stort sett hela 2016.

På vissa orter har utbudet av villor varit rekordlångt. Eftersom de allra flesta flyttar för att något sker i familjen som gör att bostaden inte längre passar behoven bör det vara ungefär lika många människor som är presumtiva säljare varje år. Och man kan reflektera över vad det är som sker när färre väljer att sälja. Här kan man anta två faktorer som påverkar, den låga räntan och amorteringskravet i kombination och enskilt.

Den som bor i en villa/ radhus idag har tack vare den låga räntan en låg kostnad för sitt boende. Ska familjen flytta kan de omfattas av amorteringskravet, vilket gör den nya bostaden dyrare än nuvarande. Även utan amorteringskrav blir den nya bostaden ofta dyrare. Det leder till att fler låter bli att sälja och det påverkar utbudet. Om man ska flytta och inte hittar något att flytta till är det lätt att avstå den egna försäljningen. Att sälja sitt hem och inte veta var man ska bo härnäst är för många en stor stress. Då väntar man istället till dess man vet. Ett lågt utbud leder då till ett ännu lägre utbud.

Nyproduktionen av egna hem verkar ha tagit fart på vissa orter. En del fastighetsmäklare vittnar om att de märkt av ett större intresse från privatpersoner att bygga nytt. Detta kan kopplas till att priserna på begagnade bostäder ökat i pris. Det ter sig naturligt att intresset för att bygga nytt ökar om mellanskillnaden mellan att köpa en befintlig villa eller bygga en ny inte är så stor. När priserna på begagnade bostäder är mycket låga saknas ekonomiska incitament att bygga nytt, speciellt på en marknad i relativ balans.

 Vissa betalar lika mycket per månad för sin villa som de skulle betala för sin lägenhet, bara i avgift. Därför bor de kvar.

Det kan också handla om ett rent principiellt motstånd, inte bara ekonomiskt.

Det är lite som att lämna in en Mercedes och komma hem med en Skoda Fabia, som dessutom  är dyrare i månaden.

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 boendekonomer på twitter: @ekonomemma och @ClaudiaMWörmann.

SBAB!
från dröm till hem