

Nordea

Boendebarmetern

Nr 17 våren 2020

En rapport genomförd av Kantar Sifo
på uppdrag av Nordea

Svenska bostadsägare om:

- **Priser och räntor**
- **Sin ekonomiska beredskap**
- **De största flytthindren**

Boende-
barometern

10 år




Tio år med Boendebarmetern



I år firar Nordeas Boendebarmeter tio år. Under det senaste decenniet har vi mätt svenska bostadsägares förväntningar på bostadspriser, bostadsräntor och bostadsmarknaden i stort. Det har varit spännande att följa. Boendefrågor är något som engagerar.

Vi kan konstatera att svenska hushåll har oroat sig för större svängningar i såväl bostadspriser som bostadsräntor än vad som i verkligheten har varit fallet.

De senaste månaderna har bostadspriserna stigit och närmar sig nu den prisnivå som vi hade för några år sedan. I vårens upplaga av Boendebarmetern, som är genomförd av Kantar Sifo på uppdrag av Nordea, har vi utöver bostadspriser och bostadsräntor också undersökt bland annat hushållens syn på flytt hinder samt deras ekonomiska beredskap.

Rapporten är uppdelad i tre teman: svenska bostadsägares prognos om räntor och bostadspriser, deras ekonomiska beredskap samt de flytt hinder som de anser vara störst på bostadsmarknaden.


Ingela Gabrielsson
Privatekonom Nordea



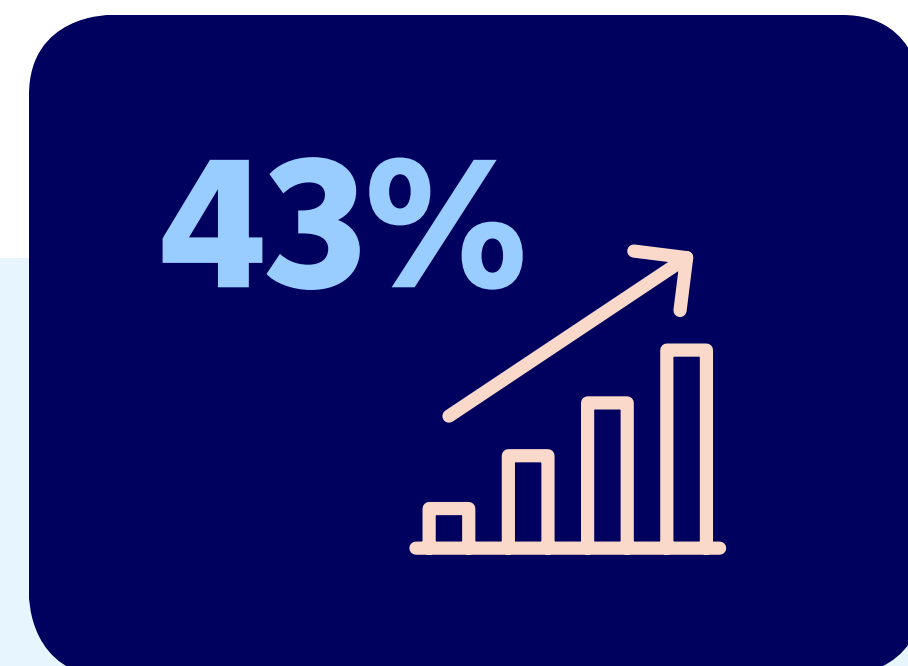
Om Ingela Gabrielsson

Ingela Gabrielsson är privatekonom på Nordea sedan år 2000. Hon gör dagliga analyser av privatekonomiska nyheter och ger privatekonomiska råd. Som jurist i botten kombinerar hon ekonomiska och juridiska aspekter av de svenska hushållens ekonomi. Ingela Gabrielsson är särskilt aktiv i boendefrågor och bostadspolitik, exempelvis frågor kopplat till unga, nya regler som påverkar hushållsekonomin och de flytt hinder som finns.

Om Boendebarmetern våren 2020

Kantar Sifo har på uppdrag av Nordea intervjuat svenska bostadsägare i åldern 18 till 65 år. 1 000 onlineintervjuer har skett i Kantar Sifos slumpmässigt rekryterade webbpanel. Intervjuerna har skett under perioden 27 januari – 7 februari 2020. Urvalet är representativt för den svenska befolkningen vad gäller kön, ålder och region.

Prisutveckling



Fler tror på högre bostadspriser

43 procent av svenska bostadsägare tror på stigande bostadspriser de kommande tolv månaderna. Det är en markant uppgång från i höstas när 36 procent trodde på stigande priser.

Läs mer på sidan 6

I backspegeln



Utvecklingen på bostadsmarknaden lugnare än befarat

Svenska hushåll har räknat med större svängningar i bostadspriser och bostadsräntor under de senaste tio åren än vad som har varit fallet om vi ser tillbaka på hur utvecklingen faktiskt har varit.

Läs mer på sidan 8

Privatekonomi

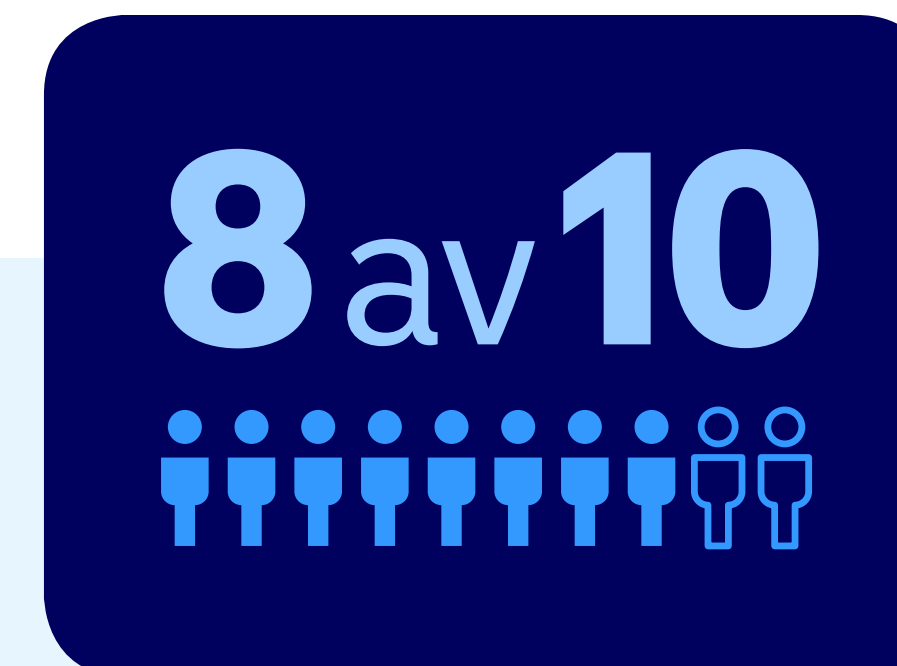


Många oroliga för att inte kunna bo kvar

En av fyra är oroliga för att inte kunna bo kvar om en stor del av hushållets inkomst skulle falla bort. Drygt en av tio bostadsägare saknar buffert för ökade boendekostnader medan 85 procent uppger att de har en buffert.

Läs mer på sidan 17

Flytthinder



Höga bostadspriser största flytthindret

Åtta av tio anser att det finns hinder på bostadsmarknaden som gör det svårt att flytta. Flest anger för höga bostadspriser som det största hindret. På andra respektive tredje plats kommer svårigheter för unga att skaffa sitt första boende samt flyttskatter.

Läs mer på sidan 21

Innehållsförteckning



Del 1 Priser och räntor

Bostadspriser

Stigande optimism _____	6
Lokala skillnader _____	7
Tio års tillbakablick _____	8

Räntor

Varannan tror på stigande räntor _____	9
Därför väljer hushållen bort bunden ränta _____	10
Rörlig eller bunden ränta – Privatekonomen tipsar: _____	11
Tio års tillbakablick _____	12

Del 2 När det oväntade inträffar

Buffertsparande

Bostadsägarnas buffertsparande _____	14
Storlek på buffert – Privatekonomen tipsar: _____	15

Om boendekostnaderna ökar

Så mycket högre boendekostnader klarar hushållen _____	16
Oro för bostadssituationen _____	17
Privatekonomen tipsar: Så kan en skilsmässa eller separation påverka boendeekonomin _____	18

Del 3 De största flytthindren

Köpa bostad

Viktigast när vi väljer ny bostad _____	20
För höga bostadspriser största flytthindret _____	21
De flesta storstadsbor ser flytthinder _____	22

Sälja bostad

Uppskov och reavinstbeskattning _____	23
---------------------------------------	----

Så kan vi lösa upp knutarna på bostadsmarknaden

Privatekonomens tre förslag _____	24
-----------------------------------	----

Del 1

Priser och räntor

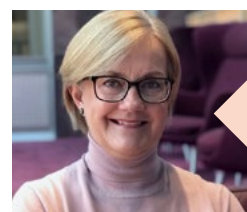
**Så siar svenska bostadsägare
om framtiden**

Bostadspriser

– stigande optimism

43 procent av svenska bostadsägare tror på stigande bostadspriser de kommande tolv månaderna.

Det är en markant uppgång från i höstas när **36 procent** trodde på stigande priser. På senare tid har vi också sett att bostadspriserna har gått upp, och tron bland en stor del av de svenska hushållen är alltså att denna uppåtgående trend kommer att fortsätta. Valueguards HOX-index* (prisindex för privatägda bostäder i Sverige) visade en uppgång på 2,9 procent i januari och 6,2 procents ökning i årstakt, och vi börjar nu närma oss de toppriser vi hade 2017.



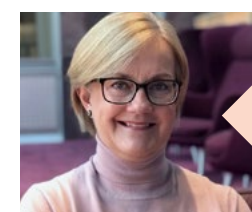
Privatekonomen kommenterar:

Det är fortsatt stor efterfrågan på bostäder samtidigt som det är ett lågt utbud överlag. Det i kombination med fortsatt låga räntor talar för att svenska bostadsägare siar rätt om att bostadspriserna kommer att fortsätta uppåt.



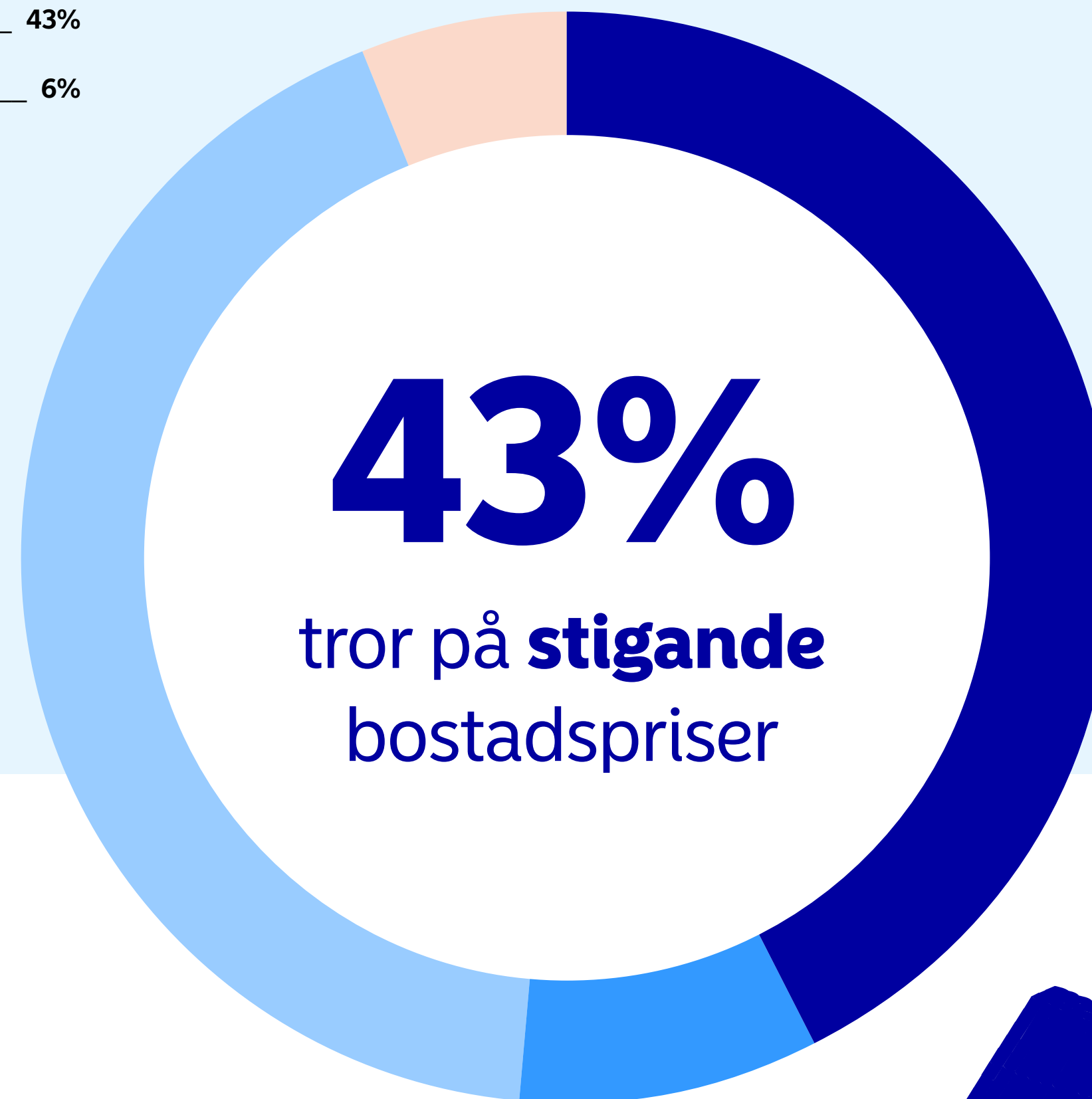
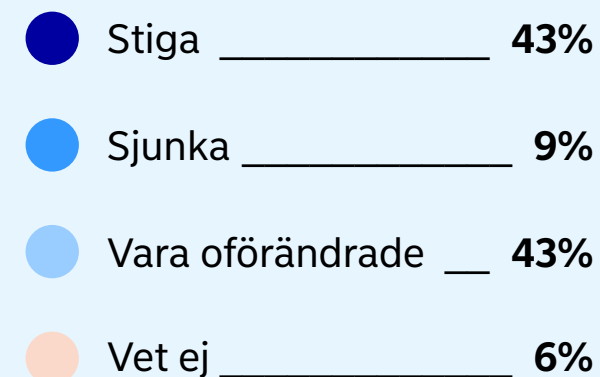
Unga mindre optimistiska

Unga (18–29 år) tror i högre grad på sjunkande priser. **15 procent** tror på sjunkande priser under det kommande året jämfört med 9 procent i snitt.



Privatekonomen kommenterar:

Det är intressant att fler unga tror på sjunkande priser. Möjligen beror det på en förhoppning om att överhuvudtaget kunna ta sig in på bostadsmarknaden. Strängare amorteringsregler och inkomstkrav kombinerat med bolånetaket har gjort det extra svårt för unga.



*HOX-index publicerad den 18 februari 2020

Bostadspriser

– lokala skillnader

Malmöborna mest optimistiska

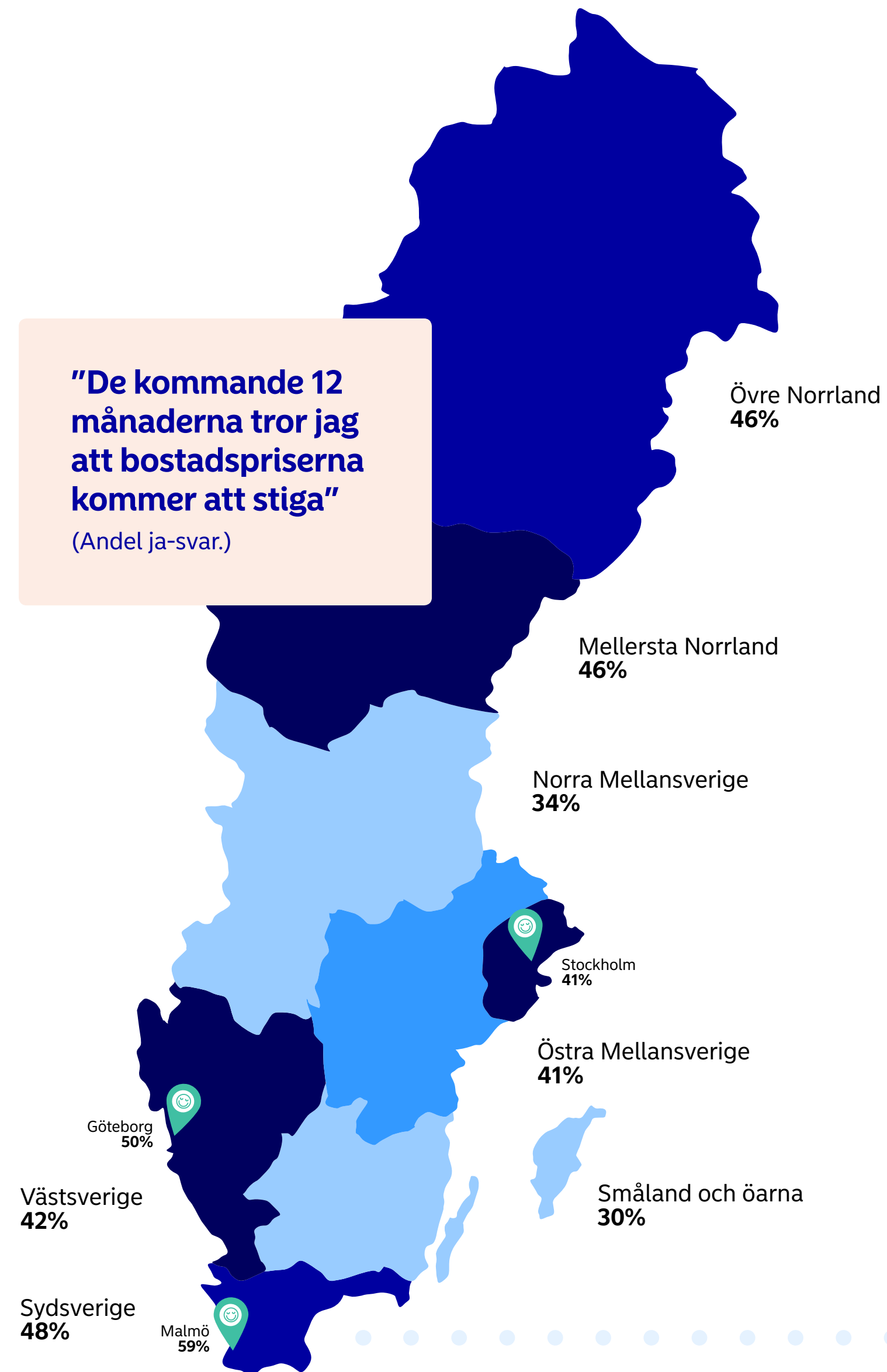
En övervägande majoritet, **59 procent**, av Malmöborna tror på stigande priser, vilket är betydligt mer än rikssnittet på 43 procent.

I regionen Småland och öarna tror däremot endast tre av tio att priserna kommer stiga. Det är minst i hela landet.



Privatekonomen kommenterar:

Malmöområdet har haft en stark utveckling på bostadsmarknaden sett till föregående år med en relativt kraftig prisökning på villor, men också med ett stort intresse för nyproduktion. Det gör att Malmöborna har en starkare tro på prisutvecklingen framöver än vad man har i resten av landet.

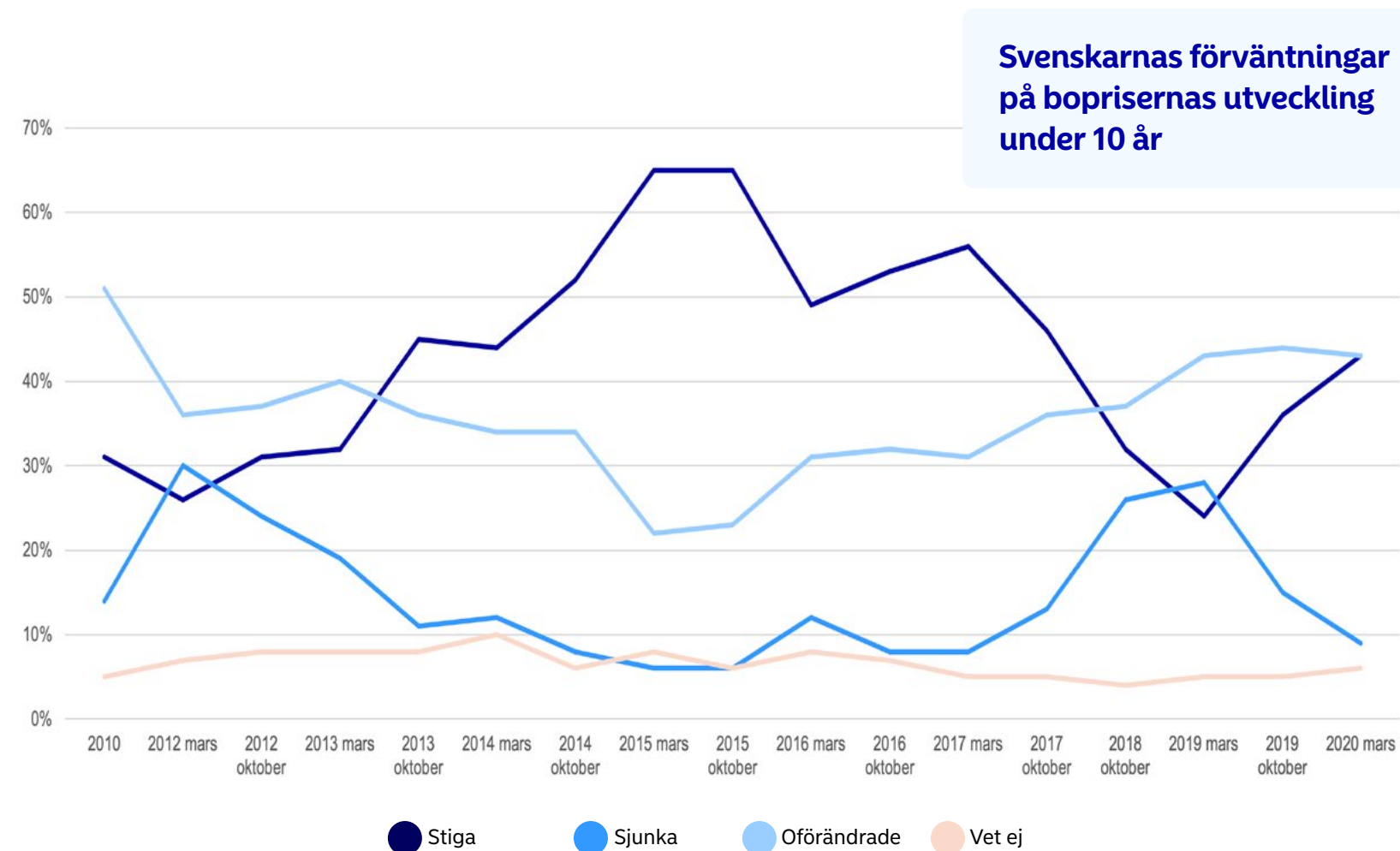


59%
av Malmöborna
tror på stigande
bostadspriser

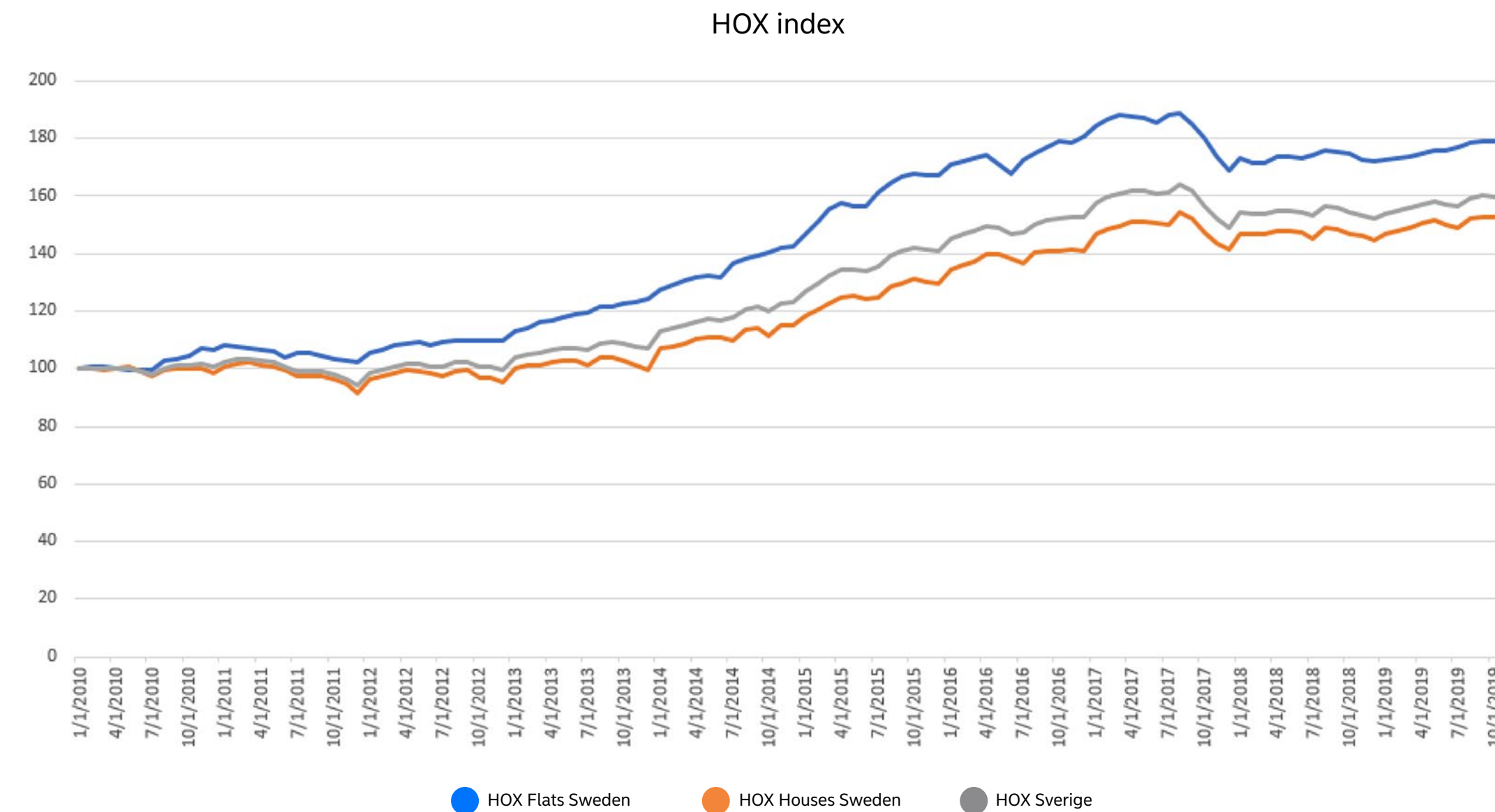
Bostadspriser – tio års tillbakablick

Nordea har i tio års tid mätt vad svenska hushåll siar om bostadspriserna.

Pessimismen var som högst under våren 2012 och för ett år sedan – våren 2019, då bara 24 procent trodde på stigande bostadspriser under det kommande året. Samtidigt trodde en relativt stor andel, cirka 30 procent, på sjunkande priser vid dessa två tillfällen.



2010–2020



Bostadsprisernas verkliga utveckling under 10 år enligt HOX-index

Men verkligheten – det vill säga hur priserna faktiskt utvecklats sig – visar en betydligt mer stadig och uppåtgående kurva än vad svenska bostadsägare har förutspått under de senaste tio åren. Oron för nedgångar har till stor del kommit på skam.

Därtill visar statistiken att det är svårt att förutse marknadsutvecklingen. Hösten 2017 såg vi exempelvis en faktisk nedgång i bostadspriserna, men när vi frågade de svenska hushållen ett år tidigare trodde majoriteten på stigande priser det kommande året.



Eftersom vi inte vet något om framtiden utgår hushållen helt enkelt ifrån rådande marknadsläge när de ska försöka gissa utvecklingen framåt. Samtidigt är det tydligt att bostadsmarknaden många gånger skapar onödig oro. I verkligheten har utvecklingen varit betydligt lugnare och stabilare.



- Stiga _____ 52%
- Sjunka _____ 3%
- Vara oförändrade ___ 39%
- Vet ej _____ 6%

Varannan tror på stigande bostadsräntor

52 procent av bostadsägarna tror på stigande bostadsräntor under det kommande året, vilket är en markant ökning jämfört med i höstas när bara 37 procent trodde på stigande räntor.



**Privatekonomen
kommenterar:**

Viktigt att komma ihåg är att undersökningen gjordes före senaste räntebeskedet då man lämnade reporäntan oförändrad. Men mot bakgrund av att vi haft låga räntor länge så kan det finnas en förväntan på att räntorna ändå ska stiga.

Därför väljer hushållen bort bunden ränta

Av dem som har valt bort bunden ränta anger nästan hälften, 48 procent, att det huvudsakliga skälet är att det historiskt alltid har lönat sig. Ett annat skäl är att hushållen tror på låga rörliga räntor de kommande åren. Det uppger 23 procent, medan 11 procent uppger att man vill kunna förhandla sin ränta löpande.



Privatekonomen kommenterar:

Att det har lönat sig historiskt med rörlig ränta är lite av en gammal sanning. Frågan är om vi kan räkna med det även framöver. Det många glömmer är att vi under de senaste åren har haft en period av historiskt låga räntor, och även historiskt låga bundna räntor. Vid några tillfällen har den rörliga räntan, alltså boräntan med tre månaders löptid, legat på samma nivå eller till och med högre än några av de bundna räntorna. Det inträffade till exempel 2007, 2008 och 2011, och vi har även nu en sådan situation.

Bostadsräntorna påverkas av en rad faktorer vilket gör det svårt att sja om utvecklingen. Men vi kan konstatera att skillnaderna mellan rörlig ränta och korta bundna räntor har minskat.

48%

"Historiskt har det alltid lönat sig med rörlig ränta"

"Vad är det huvudsakliga skälet till att du inte valt bunden ränta?"

48%

Historiskt har det alltid lönat sig med rörlig ränta

23%

Jag tror på låga rörliga räntor de kommande åren

11%

Jag vill kunna förhandla min rörliga ränta löpande

7%

Jag vill kanske flytta och vill då ha rörlig ränta

4%

Det verkar enklast med rörlig ränta

2%

Jag orkar inte sätta mig in i bunden ränta

5%

Annat

Rörlig eller bunden ränta?

Privatekonomen tipsar:



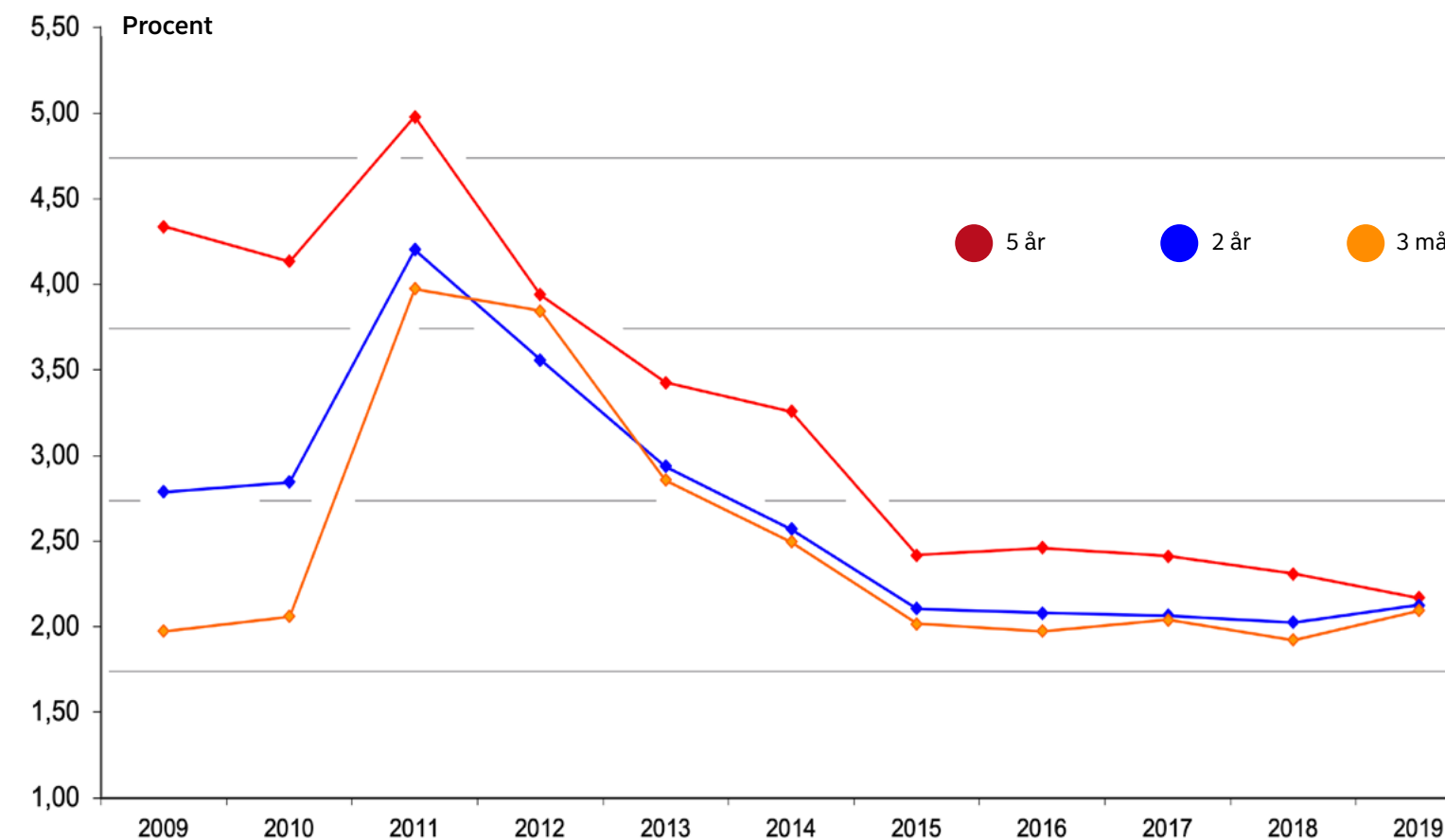
1. För närvarande har vi ett **unik** läge då flera av de bundna räntorna ligger något under den rörliga räntan.
2. För den som är **högt belånad** med små ekonomiska marginaler är det ett utmärkt tillfälle att överväga att binda sina lån. Likaså om man vet att man nu kommer att bo en längre tid i sin bostad. Med den bundna räntan vet man hela tiden vad lånet kostar, en trygghet i sig.
3. För att inte helt lämna den rörliga räntan kan man **dela upp** lånet och ha en del med bunden ränta och en del med rörlig ränta.

Bostadsräntor – tio års tillbakablick

Vad gäller bostadsräntorna har kurvan pekats nedåt sedan toppnivåerna på 4–5 procent 2011. Likt bostadspriserna har de svenska hushållens egna prognoser svängt upp och ner desto mer.

Det är också en liten andel som faktiskt har trott på sjunkande räntor från 2014 och framåt – andelen har som mest varit uppe på 15 procent och ibland varit nere på nära noll procent.

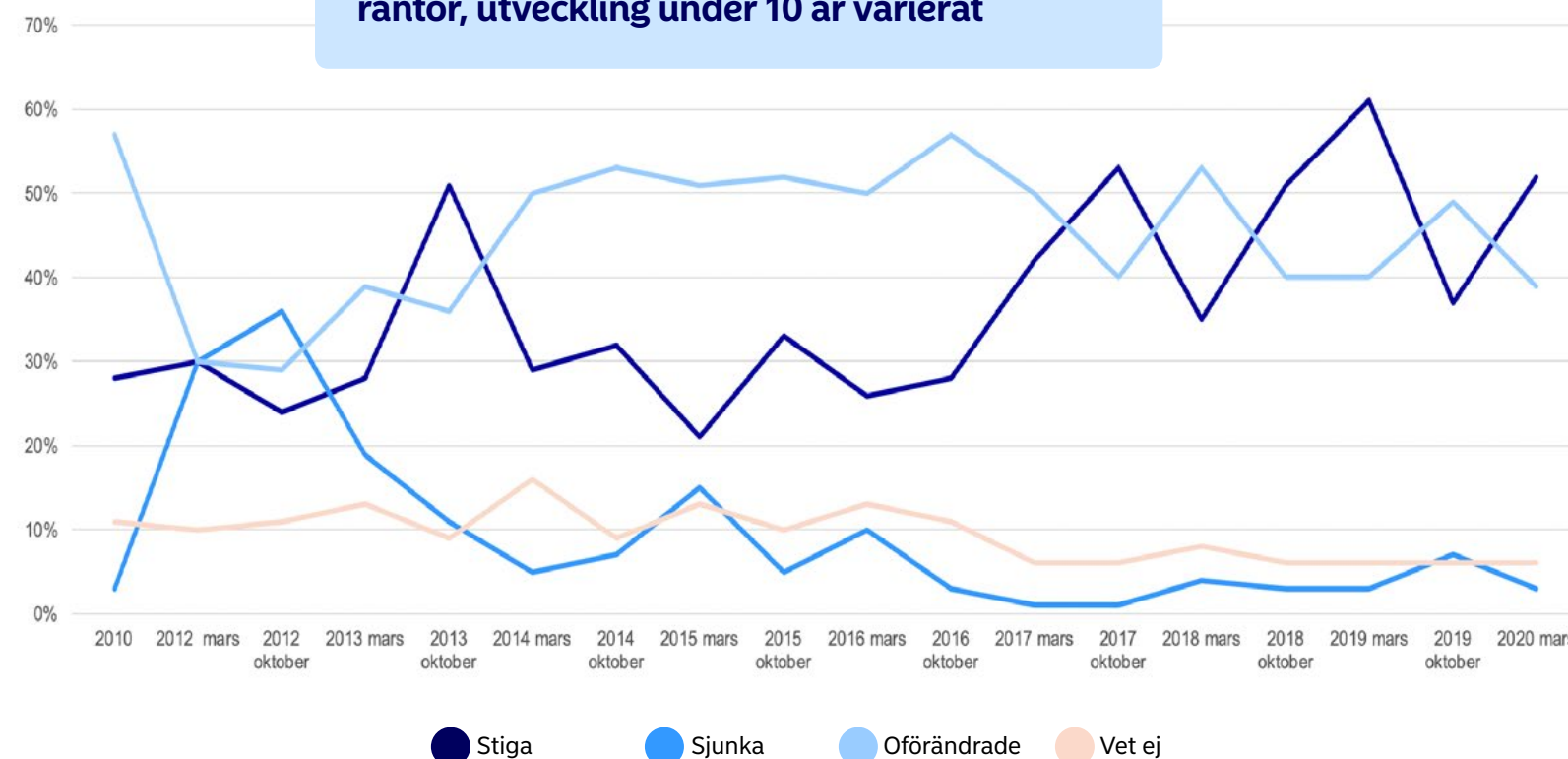
Nordeas bolåneränta i snitt under tio år



Privatekonomen
kommenterar:

Även gällande bostadsräntorna har vi känt en större oro för svängningar än vad som i verkligheten har skett. Frågan är hur vi har hanterat det extra utrymme som vi förmodligen har haft i vår ekonomi. En del har säkerligen gått till konsumtion, vilket gynnat tillväxten, men lika viktigt är att passa på att spara pengar för framtida behov och för att bygga upp en bra buffert.

Så har svenskarnas förväntningar på bostadsräntor, utveckling under 10 år varierat



2010–2020

FAKTA: Så mycket dyrare blir ditt lån om räntan stiger

Nu när räntorna är låga är det ett bra tillfälle att spara för framtida behov. Ett tips är att räkna på hur mycket en räntehöjning skulle påverka din ekonomi varje månad. Mellanskillnaden är det som du skulle kunna spara nu.

Bolån, Belopp	Ränta idag 2 % Kostnad per månad brutto	Ränta 3,5 % Kostnad per månad brutto	Möjligt sparande per månad medan räntan är låg
2 000 000 kr	3 333 kr	5 833 kr	2 500 kr
3 000 000 kr	5 000 kr	8 750 kr	3 750 kr
5 000 000 kr	8 333 kr	14 583 kr	6 250 kr

Här är ett exempel på hur mycket dyrare lånet skulle bli om räntan höjs från 2 till 3,5 procent vid olika bolånebelopp. Genom att spara till exempel 2 500 kronor varje månad har du på ett år sparat ihop 30 000 kronor.

Del 2

När det oväntade inträffar

**Svenska bostadsägares
ekonomiska beredskap**

Bostadsägarnas buffertsparande

Hela 85 procent uppger att de har en buffert i sin hushålls-ekonomi för ökande boendekostnader. Men bland unga 18–29 år, är det hela en av fem som saknar buffert för ökade boendekostnader.

Ju äldre vi blir desto fler är det som har buffert. Bland 50 till 65-åringar är det 93 procent, alltså i princip alla, som anger att de har en buffert. Norra Sverige står ut – där är det störst andel i landet som saknar buffert – nästan en av fem.



Privatekonomen kommenterar:

Det är inte konstigt att det är fler äldre som har buffert – den brukar öka i takt med att ekonomin blir bättre när man har jobbat längre och även när barnen har flyttat. De unga har kommit in på bostadsmarknaden på höga prisnivåer vilket gör det svårare att få ekonomin att gå ihop, och att dessutom kunna spara.

Men jag rekommenderar alla att ha en buffert på minst två nettomånadslöner. Detta för att kunna täcka upp för oväntade utgifter, till exempel en extra tandläkarräkning, utan att behöva ta ett kostsamt blacolån.

21%

av de unga saknar buffert



Privatekonomen tipsar: Så kan du tänka kring storleken på din buffert



Olika hushåll behöver olika stor buffert. Här ger jag exempel på olika typfamiljer

En buffert är din trygghet när det kommer en större oväntad utgift. Den ska vara lätt tillgänglig så att du enkelt kan hantera utgiften utan att behöva ta av annat sparande, eller behöva ta ett lån.

Singelhushåll

Som singel kan din ekonomi vara extra känslig för oväntade utgifter då du bara har din egen inkomst att förlita dig på. Min rekommendation är en buffert på minst två nettomånadslöner.

Samboende utan barn

Med två inkomster blir det tryggare då man till viss del kan täcka upp för varandra, men å andra sidan kanske man skaffat sig fler ägodelar, till exempel en bil eller annat som kräver service och reparationer. Här är tre till fyra nettomånadslöner en lämplig buffert.

Barnfamiljer

Som familj har man ett större ansvar för att allting ska fungera, inte minst ekonomiskt. Med fler personer i hushållet ökar slitaget på boendet, och med barn

i familjen kan det dyka upp fler extra utgifter som man bör vara förberedda på. Bor man i eget hus ökar behovet av buffert. Här tycker jag att en buffert på fyra till fem nettomånadslöner är bra att sikta på.

Pensionärer

När lönerna ersätts med pension blir det extra viktigt att ha en bra buffert. Inkomsten blir lägre, men de oväntade utgifterna kan bli kostsamma ändå. Många bor kvar i stora bostäder och vill inte heller ändra sin livsstil i någon större utsträckning. Fortsätt tänka i nettomånadslön och sikta på tre till fyra sådana. Gå igenom sparande och investeringar för att se vad som kan användas för att dryga ut pensionen.

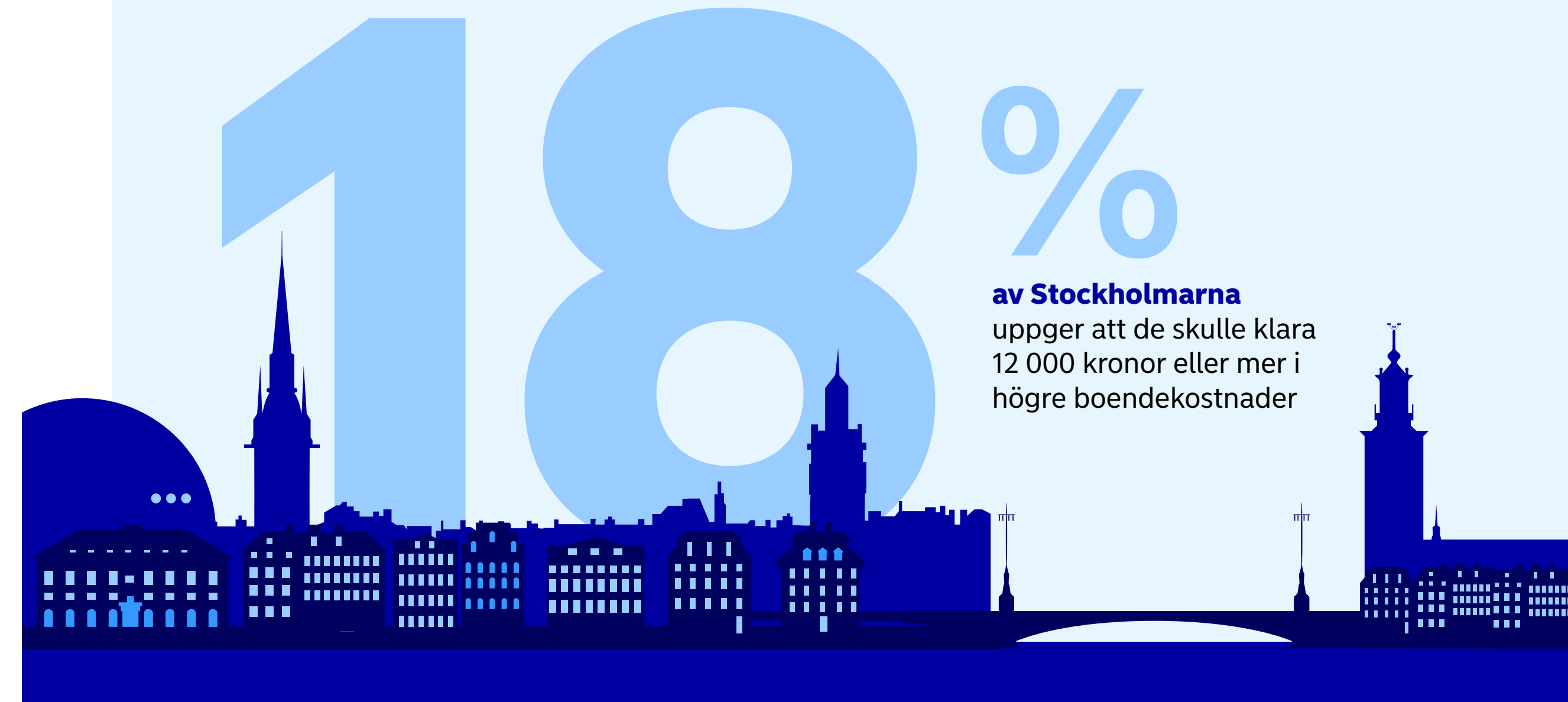


Så mycket högre boendekostnader klarar hushållen

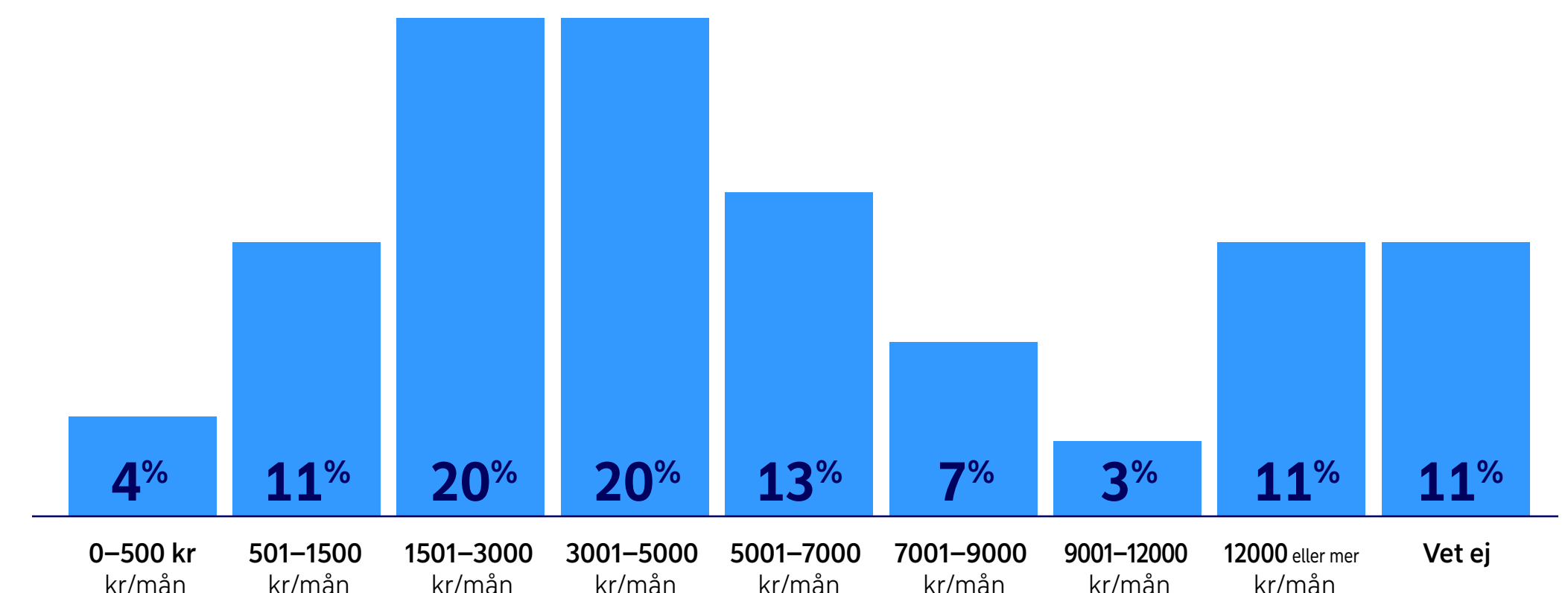
En av fem klarar mellan 1 500 och 3 000 kronor i ökade boendekostnader per månad, och lika många klarar mellan 3 000 och 5 000 kronor mer per månad. Men det är desto färre, 13 procent, som skulle klara mellan 5 000 och 7 000 kronor i ökade boendekostnader per månad.

Endast 11 procent skulle klara 12 000 kronor eller mer, och lika många uppger att de inte vet hur mycket högre boendekostnader hushållsekonomin skulle klara.

Fler Stockholmare uppger att de har stort utrymme i budgeten. 18 procent uppger att de skulle klara 12 000 kronor eller mer i högre boendekostnader, jämfört med 11 procent i snitt. Bostadsägare i norra Sverige har desto svårare att klara så mycket högre boendekostnader, endast 4 procent. Åldersgruppen 30–49 år ger också uttryck för högre betalningsförmåga.



Hur mycket högre boendekostnader skulle din hushållsekonomi klara?



Privatekonomen kommenterar:

Det är bekymmersamt att så få som 20 procent kan klara ökande boendekostnader på mellan 1 500 och 3 000 kronor i månaden. Kostnaderna stiger nämligen snabbt om räntorna går upp. Det är mycket viktigt att man har klart för sig hur mycket större boendekostnader man skulle klara. Utifrån det vet man också hur stor buffert

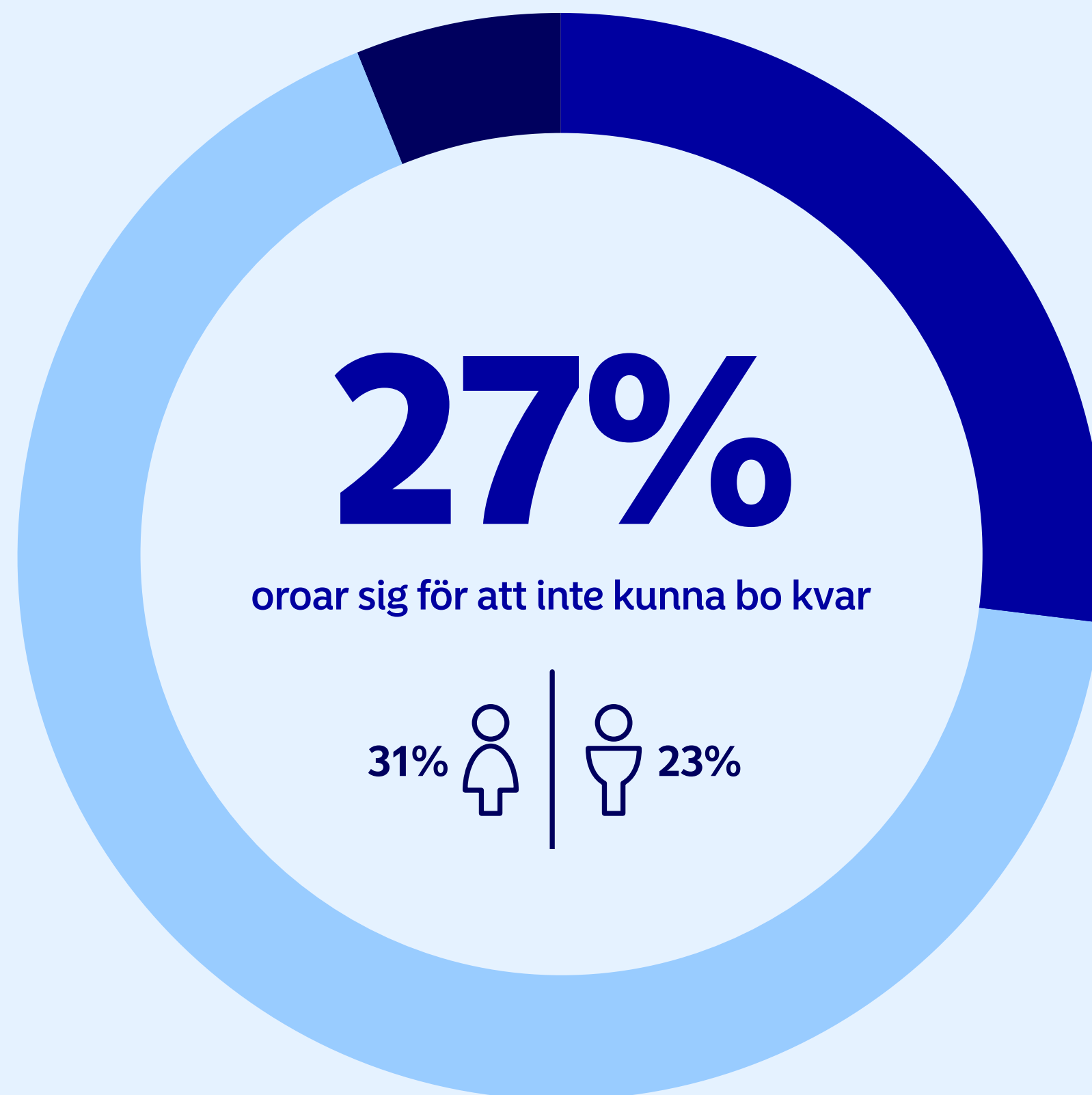
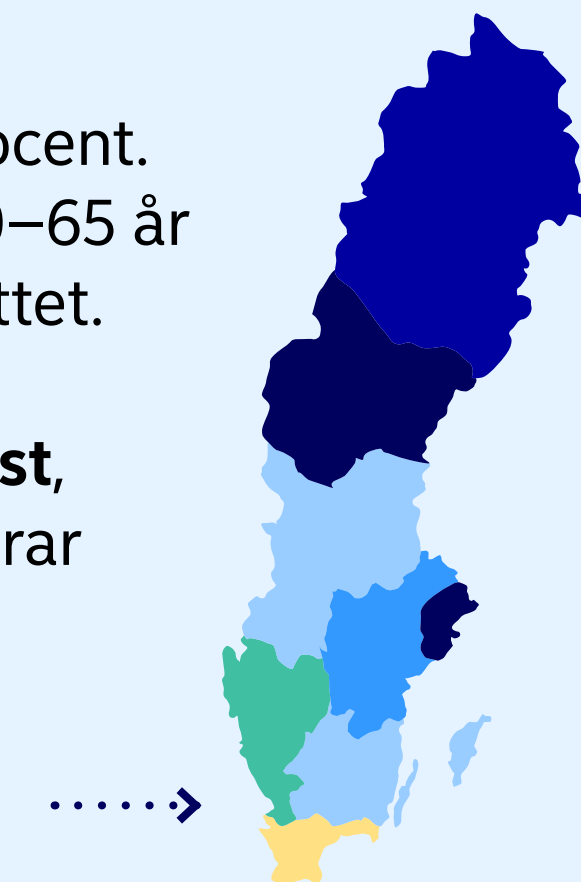
man behöver. Detta är också viktigt när man köper nytt boende, där det är lätt att dras med i budgivningar. Här gäller det att räkna på vad exempelvis en räntehöjning faktiskt innebär för ekonomin och alltid ha marginaler, annars kan man hamna i en mycket besvärlig sits.

Oro för bostads-situationen

Drygt en av fyra, 27 procent, oroar sig för att inte kunna bo kvar om en stor del av hushållets inkomst skulle falla bort, till exempel om man blir arbetslös, skiljer sig eller om ens partner blir sjuk.

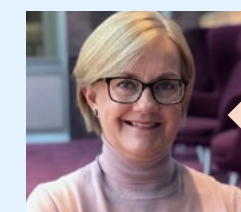
Fler kvinnor än män oroar sig, 31 procent mot 23 procent. Ju äldre vi blir desto mindre oroar vi oss. I gruppen 50–65 år uppger 23 procent att de oroar sig, vilket är under snittet.

I Sydsverige och Göteborgsområdet är man tryggast, 79 procent respektive 74 procent i dessa områden svarar att de inte är oroliga för att behöva flytta om en del av hushållets inkomst skulle falla bort, jämfört med 67 procent i snitt.



Är du orolig för att du inte kan bo kvar om en stor del av hushållets inkomst skulle falla bort, t ex om du blir arbetslös, skiljer dig eller om din partner blir sjuk eller går bort?

- Ja _____ 27%
- Nej _____ 67%
- Vet ej _____ 6%



Privatekonomen kommenterar:

Det är en alltför stor andel som oroar sig för att inte kunna bo kvar. Det går att gardera sig genom försäkringar, sparande och kunskap om hushållets ekonomi. Till viss del kan det röra sig om obefogad oro, men i många fall kan en oväntad händelse faktiskt innebära en i grunden förändrad boendesituation. Att kvinnor oroar sig mer än män tror jag beror på att man som kvinna kanske inte alltid har full inblick i ekonomin eller ett eget sparande. Kvinnor prioriterar ofta barnen och andra framför sig själv, men att ha ett eget självständighetskapital är lika viktigt.

Så kan en skilsmässa eller separation påverka boendeekonomin



Vid en separation blir boendefrågan ofta akut

Ett hem ska förvandlas till två och det blir dubbla utgifter jämfört med tidigare. Först och främst är det kostnader för nya bostäder men också extra utgifter för till exempel flytt, ny inredning, och extra utrustning till barnen som nu ska klaras av på en lön istället för två.

I faktarutan visas exempel på kostnader för ett nytt hushåll efter en skilsmässa eller separation.

FAKTA: Så mycket dyrare blir det per månad efter en separation

Före separationen <i>2 vuxna, 2 barn</i>		Efter separationen <i>1 vuxen, 2 barn</i>	
Hyra för 4 rum och kök	13 100 kr	Hyra för 3 rum och kök	9 700 kr
Mat	10 000 kr	Mat	7 000 kr
Övriga hushållskostnader	2 680 kr	Övriga hushållskostnader	2 540 kr
Summa	25 780 kr	Summa	19 240 kr
<i>2 vuxna, kostnad/person</i>	<i>12 890 kr</i>	<i>En vuxen, kostnad</i>	<i>19 240 kr</i>

Det blir enligt exemplet 6 350 kronor dyrare per månad efter separationen. Siffrorna är endast exempel, med utgångspunkt från Konsumentverket "Koll på pengarna", samt boende i hyresrätt.

Del 3

De största flytthindren

**...och det som styr
när vi väljer ny bostad**

Pris, läge och planlösning viktigast när vi väljer ny bostad

Pris är den viktigaste parametern när svenska hushåll funderar på att köpa nytt boende – det anger 62 procent.

Särskilt viktigt är priset bland unga där hela sju av tio anger detta. På andra plats kommer läge, vilket 59 procent anger som en av de viktigaste faktorerna vid val av ny bostad. På tredje plats hamnar planlösning, som hälften anser är viktigt vid flytt. Kommunikationer hamnar på fjärde plats med 31 procent.



**Privatekonomen
kommenterar:**

Att så stor andel anger priset som en av de viktigaste faktorerna, och framförallt bland unga, är inte så konstigt med den branta prisutveckling vi har haft, särskilt i storstäderna. Läget är givetvis också viktigt men här kan man tänka utanför boxen för att hitta en bättre prisnivå. Lägen som inte är mest eftertraktade idag kan mycket väl vara det imorgon.

Att leta efter ett klimatsmart boende har inte riktigt slagit igenom ännu. Men det är värt att tänka på hur viktigt boendet är ur ett hållbarhetsperspektiv eftersom nästan 40 procent av den totala energiförbrukningen i Sverige kommer från bostäder. Ett klimatsmart boende kan mycket väl ge en bättre boendekonomi på sikt, exempelvis genom möjligheten till ett grönt bolån med lägre ränta.

TOPPLISTAN

Viktigast vid val av ny bostad
(flervalfråga)

1. Pris	62%
2. Läge	59%
3. Planlösning	50%
4. Kommunikationer	31%
5. Naturnära	30%

BOTTENLISTAN

Faktorerna som hamnar i botten:

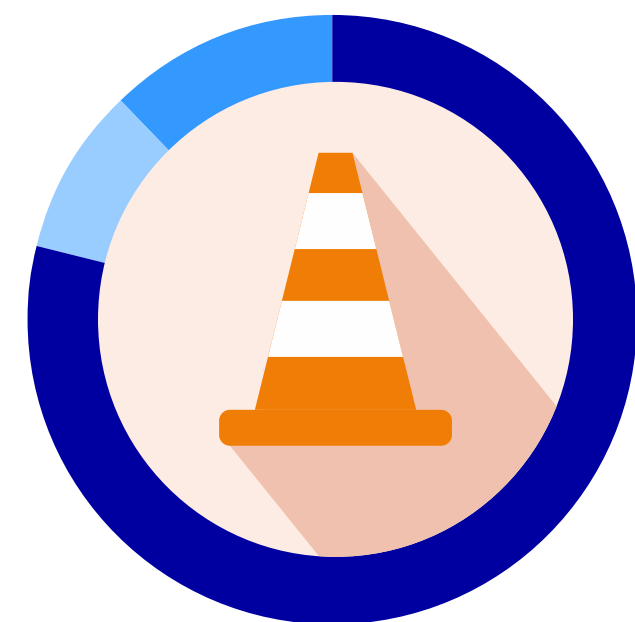
Renoveringsobjekt	2 %
Klimatsmart	7 %
Nyrenoverat	9 %

För höga bostadspriser största flytthindret

Närmare åtta av tio bostadsägare anser att det finns hinder på den svenska bostadsmarknaden som gör det svårare för människor att flytta. 69 procent anger för höga bostadspriser som det största hindret. På andra plats, med 60 procent, hamnar svårigheterna för unga att skaffa sitt första boende. 35 procent av bostadsägarna menar att reavinstskatt och flyttskatt minskar rörligheten på bostadsmarknaden. Men även amorteringskraven stör enligt undersökningen, 31 procent anser att dessa är ett hinder.

Andel som anser att det finns hinder på bostadsmarknaden

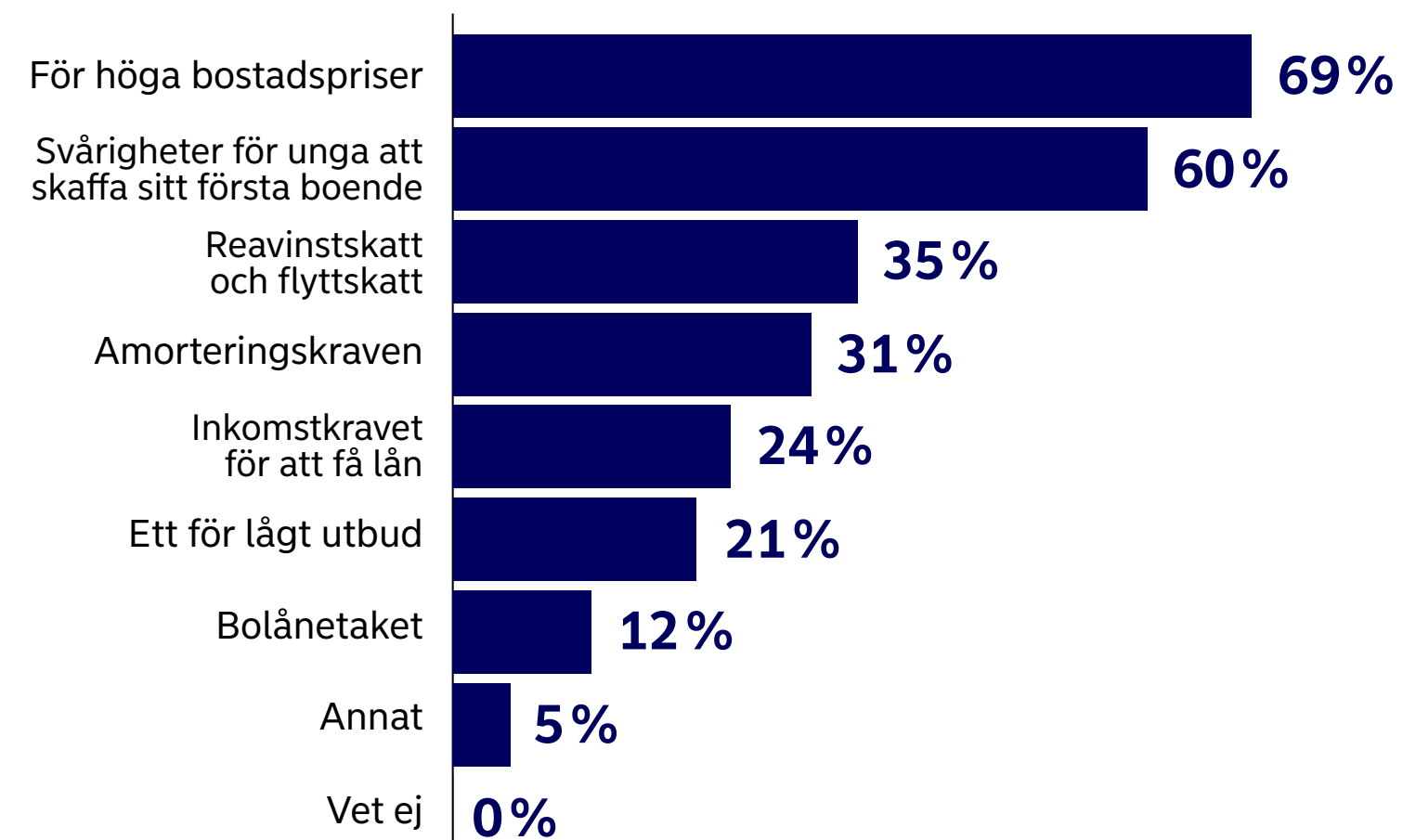
Anser du att det finns hinder på den svenska bostadsmarknaden som gör det svårare för människor att flytta?



● Ja _____ 79%
● Nej _____ 9%
● Vet ej _____ 12%

Upplever att det finns hinder

Vilka upplever du som de största hindren på den svenska bostadsmarknaden som gör det svårare för människor att flytta? (Välj de tre största hindren)



8 av 10
79 procent
anser att det
finns hinder på
bostads-
marknaden



De flesta storstadsbor ser flytthinder

En ännu större andel bostadsägare i Stockholm, Göteborg och Malmö anser att det finns flytthinder på den svenska bostadsmarknaden. I Stockholm anser hela 92 procent att det finns flytthinder. I Göteborg 88 procent, och i Malmö 83 procent jämfört med rikssnittet på 79 procent.



Topplista – flytthinder Stockholm (flervalsfråga)

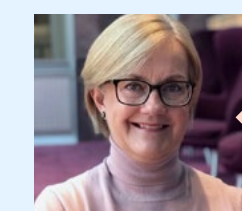
1. För höga bostadspriser (68 %)
2. Svårigheter för unga att skaffa sitt första boende (54 %)
3. Flyttskatter (44 %)
4. Amorteringskrav (37 %)
5. Inkomstkrav för att få låna (24 %)

Topplista – flytthinder Göteborg (flervalsfråga)

1. Svårigheter för unga att skaffa sitt första boende (73 %)
2. För höga bostadspriser (67 %)
3. Amorteringskrav (38 %)
4. Flyttskatter (36 %)
5. Ett för lågt utbud (20 %)

Topplista – flytthinder Malmö (flervalsfråga)

1. För höga bostadspriser (77 %)
2. Svårigheter för unga att skaffa sitt första boende (59 %)
3. Amorteringskrav (30 %)
4. Flyttskatter (30 %)
5. Ett för lågt utbud (29 %)



Privatekonomen kommenterar:

Svårigheterna för unga att skaffa sin första bostad har debatterats flitigt på senare tid, och vi ser i undersökningen att detta ses som ett av de främsta hindren. Det är också helt naturligt med tanke på att det finns många oroliga föräldrar därute, som inte vet hur de ska trygga bostaden för sina barn i framtiden.

Den branta prisstegringen på bostäder gör att detta numera ses som det största flytthindret. Prisstegringen tillsammans med det faktum att många äldre bor kvar i sina hus på grund av flyttskatter och uppskovsavgifter gör det i sin tur svårt för barnfamiljer att få ett boende som passar dem. Hela flyttkedjan blir trög.



När du säljer din bostad – så fungerar uppskov och reavinstbeskattning

Har du sålt din bostad och fått en reavinst?
Då har du tre olika val:

1. Du kan välja att betala reavinstskatten direkt.

Fördelen med detta är att du slipper avgifter och räntekostnader framöver på skulden. Nackdelen är att du får mindre pengar att stoppa in i den nya bostaden.

2. Du kan göra ett uppskov, och därmed skjuta skatten på framtiden.

Det är dock inte gratis att ha ett uppskov, utan du måste betala en årlig avgift till Skatteverket. Avgiften är 0,5 procent av uppskovsbeloppet. Denna avgift kallas ofta för ränta, men den är inte avdragsgill.

3. Du kan ta ett lån för att betala din skatteskuld och lösa bort reavinstskatten.

Det är billigare, så länge boräntan är under 3,25 procent. Ofta brukar rådet därför vara att hellre låna pengar av banken istället för att betala den årliga avgiften för uppskovet. Men det är viktigt att komma ihåg att ytterligare lån i sin tur kan påverka hur mycket du måste amortera på ditt lån, och att låna mer är inte heller ett alternativ för alla.

I Januariöverenskommelsen finns en punkt om att slopa uppskovsavgiften vid fastighetsförsäljning. Det finns däremot inget bestämt besked om när det ska ske, och om det i så fall gäller för alla.

FAKTA: Uppskov

Exempel – Uppskov med hela vinsten

Vinst efter försäljning	Uppskov med hela vinsten mot en årlig avgift på 0,5 %	Kvar att lägga in i den nya bostaden	Skatteskuld efter bostadsförsäljningen
2 000 000 kr	10 000 kr/år	2 000 000 kr	440 000 kr

Exempel – Reavinstskatten betalas direkt

Vinst efter försäljning	Reavinstskatten på 22 % betalas in	Kvar att lägga in i den nya bostaden	Skatteskuld efter bostadsförsäljningen
2 000 000 kr	440 000 kr	1 560 000 kr	0 kr

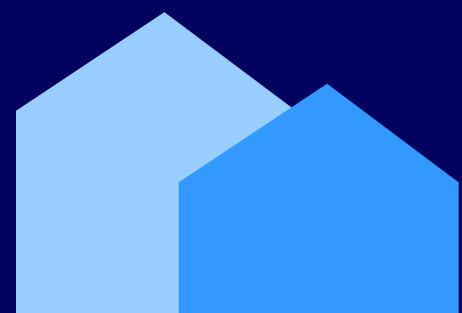


Förslag från privatekonomen:

Så kan vi lösa upp knutarna på bostadsmarknaden

Det är inte omöjligt att lösa bostadsmarknadens inlåsningsproblem. Det kräver dock breda politiska lösningar. Mindre regeländringar skapar bara oreda och ökar obeslutsamheten hos bostadsägarna. Det är därför mycket viktigt att svenska bostadsägare och även de som idag står utanför bostadsmarknaden får konkreta svar om vilka regler som gäller. Annars blir det oerhört svårt att planera sitt boende och sin boendekonomi.

Tre förslag för en bättre fungerande bostadsmarknad



1

Slopa uppskovsavgiften för alla bostadsägare

Det skulle öka motivationen för de som nu tvekar att flytta bland annat just på grund av uppskovsavgiften. Fler bostäder frigörs och kommer ut på marknaden.

2

Sänk reavinstskatten

Detta är ett av flytthindren. Det kostar för mycket att sälja bostaden, särskilt för dem som bott länge. En ny bostad blir då för dyr att köpa. Genom att sänka skatten skulle rörligheten på bostadsmarknaden öka.

3

Låt föräldrar och barn bospara tillsammans

Skapa ett attraktivt bosparande för unga som kan startas av föräldrarna och sedan tas över av barnet på 18-årsdagen. Med dagens krav på en kontantinsats på 15 procent tar det alltför lång tid att spara till den, om man börjar på 18-årsdagen.

Tack!

Nästa Boendebarmometer från Nordea är planerad till i höst.
Tills dess fortsätter vi att följa utvecklingen på bostadsmarknaden.
Vill du veta mer och komma i kontakt med oss så finns vi här:



Ingela Gabrielsson
privatekonom Nordea

Tel: 070-227 24 77
ingela.gabrielsson@nordea.se

Nordeas pressjour:
Tel: 0771-40 10 60

