



2 mars 2023

Tema- rapport

Swedbank Boindex
kvartal 4 2022

Startlånets effekter

- om det hade införts under 2021

Ett samarbete mellan Swedbank och Sparbankerna

Innehållsförteckning

Kontakt.....	2
Vad hade startlånet inneburit om det införts under 2021?	3
Vad innebär startlånet?	3
Hur skulle ekonomin sett ut idag för unga förstagångsköpare om de tagit ett startlån i början av 2022?	4
Slutsatser	6
Tabeller för region och kommun	7
Tabell 5: Finansiering av bostad för förstagångsköpare utan barn	7
Tabell 6: Försäljning av bostad för förstagångsköpare utan barn	8
Källor	9

Kontakt

Arturo Arques

Swedbanks och Sparbankernas Privatekonom

Mejl: arturo.arques@swedbank.se

Telefon: +46 8 585 907 45

Julia Hofvendahl

Ungdomsekonom, Swedbank

Mejl: julia.hofvendahl@swedbank.se

Telefon: +46 8 585 902 51

Carina Brännström

Senior konkurrent- och omvärldsanalytiker, Swedbank

Mejl: carina.brannstrom@swedbank.com

Telefon: +46 8 585 966 73

Vad hade startlånet inneburit om det införts under 2021?

Den tredje december 2020 utsågs Eva Nordström av regeringen till särskild utredare för att utreda och lämna förslag på åtgärder för att underlätta för hushåll som för första gången ska köpa en bostad. Arbetet utmynnade i ett förslag på ett startlån för de förstagångsköpare som saknar sparande till den kontantinsats på 15 procent som behövs idag och som har tillräckligt hög månadsinkomst för att kunna ta ett banklån på 95 procent av bostadens värde.

Under 2022 har bostadsrättsägare drabbats av höjda bolåneräntor, högre kostnader för hushållsel och högre kostnader för reparation och underhåll.

Avgifterna i många bostadsrättsföreningar har eller kommer att höjas, som resultat av att även bostadsrättsföreningar har fått ökade kostnader.

I denna rapport tittar vi på hur ekonomin skulle ha sett ut för förstagångsköpare om startlån hade införts under 2021. Vi räknar på kostnadsökningarna för de förstagångsköpare som köpte bostad när bostadspriserna var som högst, innan bolåneräntorna och inflationen tog fart.

Vad innebär startlånet?

Målet med startlånet¹ är att göra det möjligt för fler förstagångsköpare att klara kontantinsatsen vid köp av sin första bostad. Målgruppen är förstagångsköpare som har behov och möjlighet att låna mer än 85 procent av bostadens värde för att kunna köpa en bostad.

Startlånet kan vara upp till 10 procent av bostadens marknadsvärde med ett maxbelopp på 250 000 kronor. För en ensamstående förälder med vårdnad om barn är maxbeloppet 500 000 kronor.

Fördelningen mellan de olika lånetyperna och kontantinsatsen blir i de fall som man inte når upp till startlånets maxbelopp:

- Bolån 85 procent av bostadens marknadsvärde
- Startlån 10 procent av bostadens marknadsvärde
- Kontantinsats 5 procent av bostadens marknadsvärde

För att beviljas startlån ska låntagaren vara kreditvärdig för de bolån låntagaren ansöker om, inklusive startlånet. Startlånet och bolånet ska amorteras enligt de nu gällande amorteringskraven som är två procent för lån över 70 procent av bostadens värde och ytterligare en procent om bolånet överstiger 450 procent av låntagarens årsinkomst. Startlånet amorteras före bolånet.

Tanken är att Regeringen ska utfärda en garanti för startlånet och att avgiften för garantin kommer att vara en procent av det garanterade lånebeloppet.

¹ Regeringens utredning om startlån (SOU 2022:12)

Hur skulle ekonomin sett ut idag för unga förstagångsköpare om de tagit ett startlån i början av 2022?

Vi antar att den unga förstagångsköparen² utan barn köpte en lägenhet på 35 kvadratmeter under första kvartalet 2022.

Finansiering av bostadsköp med startlån

Vi antar att köpet finansierades med ett bolån på 85 procent av bostadens värde och ett startlån på tio procent av bostadens värde upp till ett maxbelopp på 250 000 kronor. Resterande belopp, cirka fem procent av bostadens värde, finansierades med sparade pengar. Tabell 1 visar hur finansieringen såg ut på olika orter i Sverige.

Tabell 1. Bostadsfinansieringens olika delar

Regioner	Bolån 85%	Startlån 10%	Handpenning 5%
Stockholm	1 859 375	218 750	109 375
varav Stockholm stad	2 532 290	250 000	196 875
Göteborg	1 518 827	178 686	89 343
varav Göteborg stad	1 631 609	191 954	95 977
Malmö	1 049 402	123 459	61 730
varav Malmö stad	1 078 943	126 935	63 467
>75000	923 589	108 658	54 329
<75000	617 818	72 685	36 342
Sverige totalt	1 190 000	140 000	70 000

Ursprungliga månadskostnader för bolån och startlån

I början av 2022 när bostaden införskaffades, hade bolånet och startlånet en ränta på 1,59 procent, före skatteavdrag. Startlånet hade utöver det en extra avgift på en procent av lånets storlek för att täcka kostnaden för den statliga garanti som kopplats till lånet.

Bolånen och startlånen amorteras med två procent då lånet överstiger 70 procent av bostadens värde. Ytterligare en procents amortering tillkommer i de fall då bolånet överstiger 450 procent av låntagarens årsinkomst³.

I tabell 2, framgår att räntekostnaden vid bostadsköpet var några hundralappar högre för förstagångsköpare med startlån jämfört med förstagångsköpare utan startlån.

Därutöver tillkommer ytterligare hundralappar i högre amortering för förstagångsköpare med startlån jämfört med förstagångsköpare utan startlån.

En ung förstagångsköpare med startlån i Stockholm stad lägger under första kvartalet 2022 totalt 9 743 kronor per månad på bolåneränta, startlåneavgift och amortering. Detta är 1 065 kronor mer än vad en ung förstagångsköpare utan startlån betalar.

² Våra beräkningar utgår ifrån typhushållet Förstagångsköpare i Swedbank Boindex som beskriver en ung vuxen (18–29 år) med en disponibel inkomst på 69 procent av den generella disponibla inkomsten för en vuxen person i respektive kommun och region.

³ Här utgår vi ifrån medianinkomsten för Förstagångsköpare i Swedbank Boindex och räknar fram hur hög skuldsättningen blir i relation till årsinkomsten för respektive kommun och region.

Tabell 2. Ränte- och amorteringskostnader under första kvartalet 2022

Regioner	Räntekostnad per månad (1,59%+ avgift startlån)			Amortering per månad		
	Ung utan barn			Ung utan barn		
	utan startlån	med startlån	skillnad	utan startlån	med startlån	skillnad
Stockholm	1 724	2 109	385	4 648	5 195	547
varav Stockholm stad	2 347	2 788	440	6 331	6 956	625
Göteborg	1 408	1 723	315	3 797	4 244	447
varav Göteborg stad	1 513	1 850	338	4 079	4 559	480
Malmö	973	1 190	217	1 749	1 955	206
varav Malmö stad	1 000	1 224	223	1 798	2 010	212
>75000	856	1 047	191	1 539	1 720	181
<75000	573	701	128	1 030	1 151	121
Sverige totalt	1 103	1 350	246	1 983	3 325	1 342

Ökade månadskostnader för bolån och startlån

Under 2022 har bolåneräntan stigit rejält. I kvartal fyra var den genomsnittliga bolåneräntan 3,53 procent, före skatteavdrag. Vilket innebär att vår **unga förstagångsköpare med startlån** i Stockholm stad behövde betala 12 758 kronor i månaden för bolåneränta, startlåneavgift och amortering. Kostnaden för **förstagångsköparen utan startlån** ökade till 11 422 kr i månaden, se tabell 3.

Tabell 3. Ränte- och amorteringskostnader under fjärde kvartalet 2022

Regioner	Räntekostnad per månad (3,53%+ avgift startlån)			Amortering per månad		
	Ung utan barn			Ung utan barn		
	utan startlån	med startlån	skillnad	utan startlån	med startlån	skillnad
Stockholm	3 739	4 361	622	4 648	5 195	547
varav Stockholm stad	5 092	5 803	711	6 331	6 956	625
Göteborg	3 054	3 562	508	3 797	4 244	447
varav Göteborg stad	3 281	3 827	546	4 079	4 559	480
Malmö	2 126	2 479	353	1 749	1 955	206
varav Malmö stad	2 186	2 549	363	1 798	2 010	212
>75000	1 871	2 182	311	1 539	1 720	181
<75000	1 252	1 460	208	1 030	1 151	121
Sverige totalt	2 411	2 791	380	1 983	3 325	1 342

Högre kostnader för bostadsrättsföreningar

Högre räntor innebär även högre bolånekostnader för bostadsrättsföreningarna. Bostadsrättsföreningarna har även drabbats av högre uppvärmningskostnader och högre kostnader för reparation och underhåll. Risken är stor att även avgifterna till bostadsrättsföreningarna kommer att behöva höjas.

Vad händer om förstagångsköpare vill sälja sin lägenhet?

Med högre egna bolånekostnader, högre månadsavgifter till bostadsrättsföreningen tillsammans med allmänt högre levnadskostnader för till exempel mat och kläder så ökar sannolikheten för att **unga förstagångsköpare** helt enkelt tycker att boendet blivit för dyrt och vill eller tvingas sälja sin lägenhet.

Trots att det inte ens gått ett år sedan bostadsköpet så har bostadspriserna sjunkit rejält. Bostadspriserna har i samtliga regioner fallit så mycket att pengarna från försäljningen av lägenheten inte kommer att räcka för att lösa bort alla lånen för **förstagångsköparen med startlån**, se tabell 4.

Tabell 4. Minskade bostadspriser leder till att lån återstår efter försäljning

Regioner	Bolån 85%	Startlån efter amortering	Handpenning 5%	Minskat bostadspris	Lån efter försäljning
Stockholm	1 859 375	171 992	109 375	-11%	81 377
varav Stockholm stad	2 532 290	187 398	196 875	-10%	53 039
Göteborg	1 518 827	140 491	89 343	-16%	153 898
varav Göteborg stad	1 631 609	150 924	95 977	-15%	142 048
Malmö	1 049 402	105 866	61 730	-9%	32 713
varav Malmö stad	1 078 943	108 846	63 467	-11%	57 010
>75000	923 589	93 174	54 329	-14%	78 343
<75000	617 818	62 327	36 342	-16%	69 990
Sverige totalt	1 190 000	110 075	70 000	-14%	93 555

Slutsatser

Ett stort hinder för många förstagångsköpare är kravet på kontantinsats. Om man som förstagångsköpare saknar det sparande som behövs, 15 procent, till en kontantinsats är det idag svårt att kunna köpa en bostad. Att lösa problemet med ett så kallat startlån där förstagångsköparen beviljas ett extra lån innebär en högre skuldsättning och belåningsgrad. Effekten blir högre boendekostnader och en högre räntekänslighet med ökad risk att hela det egna kapitalet går förlorat. Med 95 procents belåningsgrad räcker det med fem procents prisnedgång för att hela den egna kontantinsatsen ska gå förlorad.

Risken för inlåsnings effekter ska heller inte underskattas. Faller bostadspriserna ökar risken för att låntagaren inte kan sälja, utan tvingas att bo kvar för att det saknas kontantinsats till en ny bostad. Ett bättre sätt att hjälpa förstagångsköpare in på bostadsmarknaden är att bevilja dem ett högre ränteavdrag under en begränsad period och ett skattesubventionerat bosparande. Detta tillsammans med ett ökat bostadsbyggande av hyresrätter med förmånliga villkor för bostadsbidrag ser vi som ett bättre väg för människor som vill in på bostadsmarknaden.

Tabeller för region och kommun

Tabell 5: Finansiering av bostad för förstagångsköpare utan barn

Kommuner	Bolån 85%	Startlån 10%	Handpenning 5%
Borlänge	569 445	66 994	33 497
Borås	814 972	95 879	47 940
Enköping	790 606	93 013	46 506
Eskilstuna	768 532	90 416	45 208
Falkenberg	694 722	81 732	40 866
Falun	945 217	111 202	55 601
Gotland	1 162 957	136 819	68 409
Gävle	766 182	90 139	45 070
Halmstad	1 057 464	124 408	62 204
Helsingborg	849 125	99 897	49 949
Hässleholm	617 818	72 685	36 342
Jönköping	989 753	116 442	58 221
Kalmar	730 482	85 939	42 970
Karlskrona	798 371	93 926	46 963
Karlstad	918 561	108 066	54 033
Kristianstad	608 031	71 533	35 766
Landskrona	699 869	82 338	41 169
Lidköping	462 880	54 457	27 228
Linköping	1 003 111	118 013	59 006
Luleå	797 092	93 776	46 888
Norrköping	842 609	99 131	49 565
Nyköping	697 132	82 016	41 008
Piteå	617 818	72 685	36 342
Sandviken	356 494	41 941	20 970
Skellefteå	901 514	106 061	53 030
Skövde	583 011	68 590	34 295
Sundsvall	471 329	55 451	27 725
Trollhättan	599 998	70 588	35 294
Uddevalla	606 008	71 295	35 648
Umeå	1 080 312	127 096	63 548
Uppsala	1 307 602	153 836	76 918
Varberg	1 145 643	134 782	67 391
Vänersborg	617 818	72 685	36 342
Västervik	363 932	42 816	21 408
Västerås	757 792	89 152	44 576
Växjö	846 745	99 617	49 809
Ängelholm	1 134 040	133 417	66 708
Örebro	894 285	105 210	52 605
Örnsköldsvik	635 698	74 788	37 394
Östersund	631 503	74 295	37 147
Stockholm	2 532 290	250 000	196 875
Göteborg	1 631 609	191 954	95 977
Malmö	1 078 943	126 935	63 467

OBS! I vissa kommuner som till exempel Ängelholm och Sandviken är omsättningen av bostadsrätter låg och statistiken därmed förenad med stor osäkerhet. Under vissa kvartal har omsättningen varit mycket låg och bostadspriserna har därför uppvisat en stor variationsvidd.

Tabell 6: Försäljning av bostad för förstagångsköpare utan barn

Regioner	Bolån 85%	Startlån efter amortering	Handpenning 5%	Minskat bostadspris	Lån efter försäljning
Borlänge	569 445	57 447	33 497	-11%	29 897
Borås	814 972	82 216	47 940	-33%	250 458
Enköping	790 606	79 758	46 506	-9%	22 279
Eskilstuna	768 532	77 531	45 208	-11%	41 448
Falkenberg	694 722	70 085	40 866	8%	-115 408
Falun	945 217	95 356	55 601	-23%	181 988
Gotland	1 162 957	107 574	68 409	-1%	-79 454
Gävle	766 182	77 294	45 070	-11%	41 381
Halmstad	1 057 464	106 679	62 204	-15%	107 143
Helsingborg	849 125	85 662	49 949	-9%	28 531
Hässleholm	617 818	62 327	36 342	-16%	69 990
Jönköping	989 753	99 849	58 221	-13%	82 196
Kalmar	730 482	73 693	42 970	-10%	31 444
Karlskrona	798 371	80 542	46 963	-12%	55 398
Karlstad	918 561	92 667	54 033	-7%	3 648
Kristianstad	608 031	61 340	35 766	-11%	35 905
Landskrona	699 869	70 604	41 169	-6%	-7 297
Lidköping	462 880	46 696	27 228	-12%	28 887
Linköping	1 003 111	101 196	59 006	-14%	92 352
Luleå	797 092	80 412	46 888	-6%	-2 221
Norrköping	842 609	85 004	49 565	-13%	62 449
Nyköping	697 132	70 328	41 008	-17%	88 110
Piteå	617 818	62 327	36 342	-16%	69 990
Sandviken	356 494	35 964	20 970	129%	-570 042
Skellefteå	901 514	90 947	53 030	-32%	270 236
Skövde	583 011	58 815	34 295	-7%	1 046
Sundsvall	471 329	47 549	27 725	-14%	41 618
Trollhättan	599 998	60 529	35 294	-7%	4 277
Uddevalla	606 008	61 135	35 648	-14%	54 223
Umeå	1 080 312	99 929	63 548	-14%	82 816
Uppsala	1 307 602	120 953	76 918	-14%	104 820
Varberg	1 145 643	115 575	67 391	-7%	4 578
Vänersborg	617 818	62 327	36 342	-16%	69 990
Västervik	363 932	36 714	21 408	-6%	-2 134
Västerås	757 792	76 448	44 576	-13%	62 245
Växjö	846 745	85 422	49 809	-12%	57 166
Ängelholm	1 134 040	114 405	66 708	-39%	430 880
Örebro	894 285	90 218	52 605	-17%	111 673
Örnsköldsvik	635 698	64 131	37 394	-6%	-2 551
Östersund	631 503	63 708	37 147	-7%	2 701
Stockholm	2 532 290	187 398	196 875	-10%	53 039
Göteborg	1 631 609	150 924	95 977	-15%	142 048
Malmö	1 078 943	108 846	63 467	-11%	57 010

OBS! I vissa kommuner som till exempel Ängelholm och Sandviken är omsättningen av bostadsrätter låg och statistiken därmed förenad med stor osäkerhet. Under vissa kvartal har omsättningen varit mycket låg och bostadspriserna har därför uppvisat en stor variationsvidd.

Källor

Regeringens hemsida

Statistiska centralbyrån

Skatteverkets hemsida

Svensk Mäklarstatistik AB

Swedbank Boindex