

Nordisk boendebarometer 2023

Delrapport 1 – Bostadsmarknaden

OM UNDERSÖKNINGEN

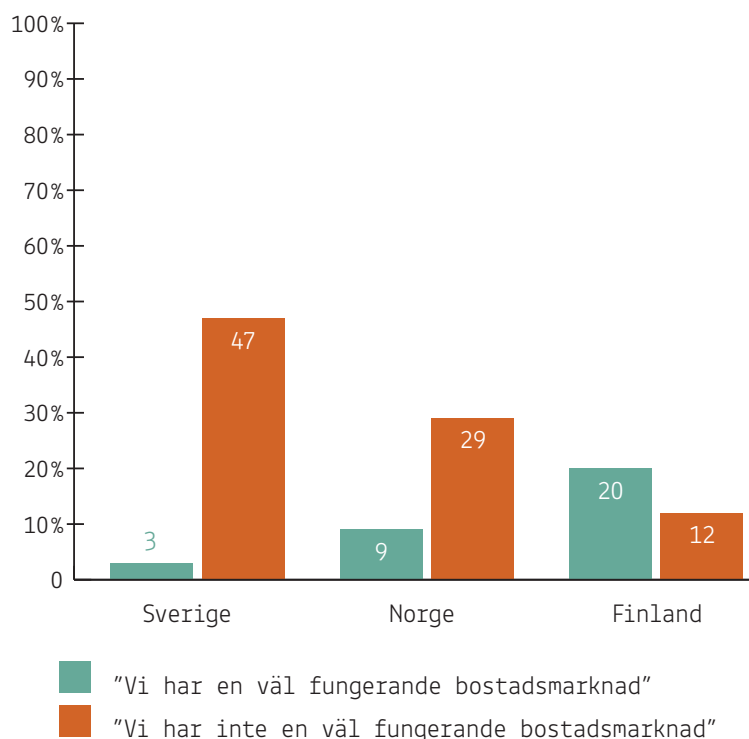
Boendebarometern ges ut i flera delar och bygger på en undersökning som genomförs årligen i Sverige, Norge och Finland av Kantar Sifo på uppdrag av JM. Totalt deltar 4500 slumpmässigt utvalda personer i åldrarna 18–79 i varje undersökning som är riksrepresentativ vad gäller kön, ålder och region i varje land. Resultaten är statistiskt säkerställda.

Boende i Sverige, Norge och Finland önskar mer av bostadsmarknaden

DET ÄR SKILDA VÄRLDAR PÅ BOSTADSMARKNADERN I DE TRE NORDISKA LÄNDERNA SOM UNDERSÖKS I JMs BOENDEBAROMETER. I SVERIGE OCH NORGE ÄR MISSNÖJET MED BOSTADSMARKNADEN STORT – OCH BLIR ALLT STÖRRE. I FINLAND TYCKER BETYDLIGT FLER ATT BOSTADSMARKNADEN FUNGERAR BRA.

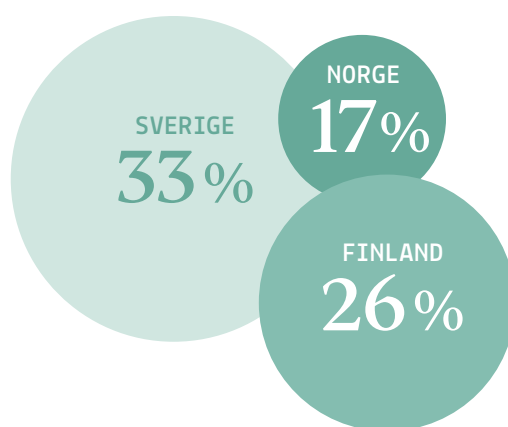
Bostadsmarknaderna i Sverige och Norge fungerar inte särskilt bra. Enligt enkätsvaren i JMs Nordisk boendebarmeter anser 47 procent av svenskarna i åldersspannet 18–79 år att bostadsmarknaden inte fungerar och hela 61 procent att det i dagsläget är för svårt att komma in på bostadsmarknaden. I Norge är siffrorna för all del något lägre (29 respektive 45 procent), men fortfarande höga. I båda länder har också andelen som delar dessa negativa bilder ökat, sett till det senaste året.

SYNEN PÅ BOSTADSMARKNADEN



Följderna av bristerna på bostadsmarknaden blir att många får svårt att flytta. Den vanligaste anledningen oavsett land är att inte kunna/vilja öka sina hushållsutgifter, den näst vanligaste till att inte flytta i Sverige och Finland är att tillgången på bostäder inte varit tillräcklig. Ungefär var åttonde (13 procent) svensk har av olika anledningar önskat, men inte kunnat, flytta det senaste året. Bland dessa uppger en tredjedel (33 procent) att tillgången på bostäder inte har varit tillräcklig på platsen dit de velat flytta till.

"DET FINNS INGA BOSTÄDER TILLGÄNGLIGA DÄR JAG VILL BO"
(otillräcklig bostadsrätts- eller hyresmarknad)



JMs ÅTGÄRDSFÖRSLAG FÖR FRAMTIDSSÄKRING AV BOSTADSPRODUKTIONEN

- För att möta ett ökande behov av bostäder **bör plan- och tillståndprocesser effektiviseras för att öka byggtakten.** Lagstiftningen inom Norden gällande bostadsbyggande bör harmonieras.
- **Hållbarhet.** Initiativ för att sänka trösklarna för att producera och köpa bostäder måste inkludera hållbarhetsaspekten.
- **För att öka rörligheten på bostadsmarknaden i Sverige behövs politiska reformer.** Det andra amorteringskravet bör tas bort. Den svenska regeringens utredning om hur amorteringskrav kan utformas mer ändamålsenligt, välkomnas och bör göras skyndsamt. Precis som att det snart behövs besked om hur regeringen ställer sig till förslaget om startlån till förstagångsköpare.
- **Ta bort reavinstskatten i Sverige under en begränsad tid.** Många som söker efter ett mindre boende när barnen har flyttat ut tvingas konstatera att en sådan flytt skulle innebära ökade kostnader. Även andra grupper, till exempel småbarnsföräldrar som investerat i en bostad innan och nu behöver större boende, drabbas.



Johan Skoglund,
VD & koncernchef JM



Markus Heino,
VD för JM Finland



Hilde Vatne,
VD för JM Norge

BÄTTRE BALANS I FINLAND

Om utvecklingen i Sverige och Norge tydligt och kraftfullt är negativ är uppfattningen om bostadsmarknaden i Finland inte lika kritisk. Det är fortfarande bara 13 procent som tycker att det är för svårt att komma in på den finska bostadsmarknaden, även om siffran är något högre jämfört med föregående år.

En anledning till den lägre siffran i Finland är just tillgången på bostäder. Den höga byggtakten har förvisso avtagit något i Helsingfors, men under lång tid byggdes det betydligt mer i den finska huvudstaden än i motsvarigheterna i Norge och Sverige.

– I Finland finns det en större balans i proportionen mellan bostäder och efterfrågan, menar JM Finlands VD Markus Heino. Den långsiktiga statistiken visar till exempel att det har byggts fler bostäder i huvudstadsregionen här jämfört med Stockholm- och Osloregionerna. Även om byggandet har gått ned i vissa ekonomiska svackor så har det ändå fortsatt byggas i Finland.

Heino anser att samspelet och planeringen mellan den finska staten och kommunerna, särskilt i storstadsområdena, har inneburit att byggandet hållits i gång. Genom ett samarbete kring statliga trafik- och infrastrukturinvesteringar å ena sidan och å den andra kommunala planer för bostadsbyggande i anknytning till dessa har man lyckats höja produktionen under de senaste tio–tjugo åren.

Även på en nordisk nivå behövs en större harmonisering, enligt JM:s VD och koncernchef Johan Skoglund.

– Att lagstiftning och standarder gällande bostadsbyggande skiljer sig åt mellan de nordiska länderna bidrar till högre bygg-

kostnader. Vi uppmanar de nordiska bostadsministrarna och myndigheterna att arbeta för en ökad harmonisering av lagstiftningen gällande bostadsbyggande.

Den stora variationen av upplåtelseformer i Finland har, enligt Heino, också gjort att byggandet kunnat bibehållas även under tuffare perioder.

– Inte ens i olika ekonomiska svackor har bostadsbyggandet stannat, utan den finska byggbranschen har växlat mellan olika former. Har det varit goda tider har man inte byggt subventionerade hyresrätter utan man har satsat på bostadsrätter, men när konjunkturen svängt så har man i stället gått över till de subventionerade hyresrätterna.

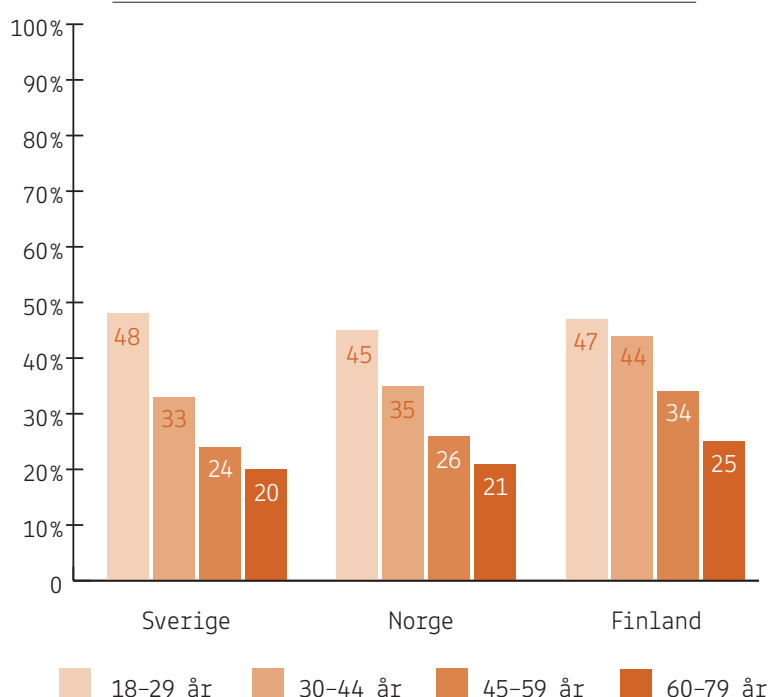
”Att lagstiftning och standarder gällande bostadsbyggande skiljer sig åt mellan de nordiska länderna bidrar till högre byggkostnader”

Johan Skoglund, VD och koncernchef JM

LÄGET ÄNNU TUFFARE FÖR DE UNGA 2023

Allvarligast på de svenska och norska bostadsmarknaderna är situationen för de som är på väg ut i vuxenlivet och inget annat vill än att hitta ett eget boende – de unga. Drygt två tredjedelar av de tillfrågade i Sverige och Norge (68 respektive 66 procent) tycker att det är svårt för unga att komma in på bostadsmarknaden utan hjälp från föräldrar eller annan familj. I båda fallen är det en ökning från i fjol. Det oförutsägbara ränteläget har också spelat in, inte minst i Norge där 29 procent av de unga anser att det är ett skäl till att de inte haft möjlighet att flytta.

"JAG KÄNNER ORO INFÖR OM JAG KOMMER HA EKONOMISK
MÖJLIGHET ATT KÖPA EN BOSTAD I FRAMTIDEN"



Svårigheterna för unga att komma in på framför allt den norska bostadsmarknaden utan hjälp återspeglas också tydligt i att 23 procent av de tillfrågade i Norge fått ekonomiskt stöd av sina föräldrar, eller annan familj, för att kunna köpa sina första boenden.

– I Norge finns en politisk enighet om att en egen bostad är en viktig del av välfärden på samma sätt som utbildning, sjukvård och arbete. Men nu är den norska boendemodellen hotad – och särskilt för unga i och kring Oslo. Vi ser att två av tre behöver etableringshjälp på bostadsmarknaden från föräldrar eller familj och det gör att dagens unga är på väg att bli ”generation låntagare”. Det är en skrämmande utveckling, säger JMs norska VD Hilde Vatne.

I Sverige och Norge föredrar också en majoritet av de unga att äga framför att hyra sin bostad, i Finland ca varannan. Ett av de främsta skälen till att man vill äga sin bostad är att den betraktas som en ekonomisk säkerhet.

Hur man ser på bostadsmarknaden speglas också i hur man ser på framtiden, både i Sverige och Norge är oron stor att ens barn kommer att ha problem att hitta en egen bostad. Tittar man på siffrorna för de som faktiskt drabbas, det vill säga de unga, skärps siffrorna ytterligare.

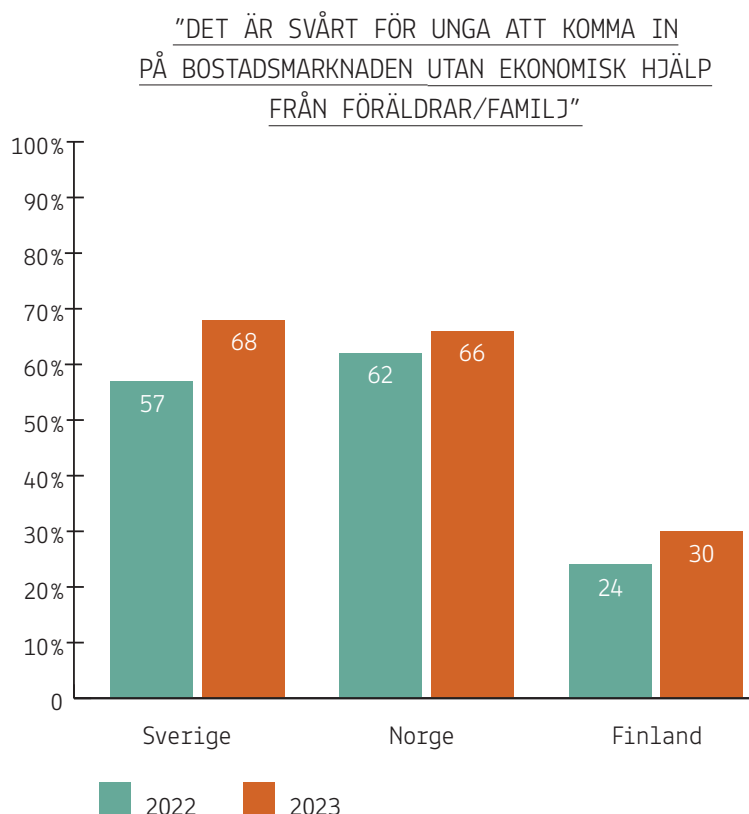
– Vi har flera förslag på hur svensk bostadsmarknad kan framtidsäkras och bland dem finns några som vi menar särskilt skulle underlätta för unga att komma in på bostadsmarknaden, bland annat ett borttagande av det andra amorteringskravet samt någon form av startlån till förstagångsköpare, säger JMs VD Johan Skoglund.

Med ett samtidigt tuffare ekonomiskt läge, med högre bostadslåneräntor, kommer kanske också möjligheten att få ekonomiskt stöd från sina föräldrar, eller annan familj, att bli svårare, i och med att det blir svårare också för föräldrar att ta lån på sina befintliga hus för att hjälpa sina barn.

EN ANNAN SITUATION I FINLAND

I Finland ser det återigen annorlunda ut. Jämfört med Sverige (68 procent) och Norge (66 procent) tycker 30 procent att det är svårt för unga att komma in på bostadsmarknaden utan hjälp från föräldrarna. Andelen är högre nu än för ett år sedan, men relativt grannländerna fortfarande låg. En anledning till det utfallet tror Markus Heino att den finska staten hjälper de unga på traven.

– Vi har ett system där man ska spara ihop till ett minimibelopp och lyckas man med det kan man få ett bostadslån med vissa max-



gränser. Du får alltså en statlig garanti för lånet och behöver inte gå till föräldrar eller andra för att kunna få ihop till insatsen för en lägenhet. Det finns också ett räntestöd. Där staten betalar 75 procent av den delen av räntesumman som överskrider ett särskilt räntetak. På det sättet har du ytterligare ett stöd.

Samtidigt finns också i Finland en osäkerhet inför framtiden, en större andel här (36%) känner oro inför om de kommer ha ekonomisk möjlighet att köpa en bostad i framtiden jämfört med Sverige och Norge där siffran är 30 procent.

I grunden finns kanske också en skillnad mellan länderna kring hur man ser på att äga sitt boende. I Norge är det sexton procent av de medverkande i undersökningen som bor i hyreslägenhet i första eller andra hand. I Finland är samma siffra 29 procent. I Finland finns heller inte i lika hög utsträckning ens planer på att äga sin bostad – 38 procent menar att de i framtiden inte planerar att äga sin bostad, jämfört med Norges tolv procent.

De annorlunda förutsättningarna på hyresmarknaden spelar in, tror Heino. Det finns dels ett subventionerat bestånd av hyreslägenheter, med lite längre kötid, men också ett bestånd av lägenheter med marknadshyror där det kan gå betydligt snabbare.

– Ger man sig ut på den fritt finansierade hyresmarknaden så går det att få en lägenhet med marknadshyra från och med nästa månad, tors jag lova. Men då är hyran något högre också.

ETT URVAL AV JMs OLIKA UPPLÅTELSE- OCH FINANSIERINGSMODELLER

Betydelserna kan variera något mellan de olika länderna i Nordisk boendebarometer, men de här är de vanligaste upplåtelseformerna och en förklaring av finansieringsmodellen Deläga.

- **Bostadsrätt** – En vanlig ägan-
deform i framför allt Sverige,
men finns också i Norge och
Finland. Du köper rätten att
nyttja en bostad som tillhör
en bostadsrättsförening. Varje
månad betalar du en avgift till
föreningen och du har både
rättigheter och skyldigheter
gentemot föreningen.
- **Äganderätt** – En växande
upplåtelseform där du köper
bostaden och inte bara rätten
att nyttja den (som med
bostadsrätt). I och med att
bostaden är din fasta egendom
har du större rättigheter att
till exempel renovera eller hyra
ut den. I Finland och Norge är
det här den vanligaste ägande-
formen.
- **Deläga** – En flexibel finan-
sieringsmodell som JM testat
i bostadsprojekt i Göteborg,
Stockholm och Drammen,
sydost om Oslo, och som kan
vara en hjälp för unga som vill
in på bostadsmarknaden. Du
kan varje år öka din ägaran-
del stegvis eller köpa ut hela
bostaden under en period på
upp till sju år.

Har du frågor om Nordisk boendebarameter 2023?

FÖR MER INFORMATION KONTAKTA GÄRNA:

Katarina Jordell Rimmerfeldt

Kommunikationschef i JM-koncernen

073-432 61 20, press@jm.se

Cristina Englund

Marknadsanalytiker

stina.englund@jm.se, 08-782 12 66



Rapportansvarig:

Heidi Ekberg, kommunikationsstrateg, JM AB

Redaktion:

Cristina Englund, marknadsanalytiker, JM AB

Heidi Ekberg, kommunikationsstrateg, JM AB

Laura Saraste-Mäkinen, kommunikationschef, JM Finland OY

Kjell Kvarekvål, Direktør Kommunikasjon & Samfunnskontakt, JM Norge AS

Produktion: Mattias Dahlström & Kristin Djerf, Make Your Mark

Art Director: Helena Nilsson, Make Your Mark

Utgivning: Juni 2023