Svenskarnas boende och relationer

En rapport från

Nordax Bank

Förord

Vi som bank bygger inga bostadskomplex, villor eller fritidshus. Det vi däremot gör är att hjälpa människor att få ett bostadslån för att kunna flytta till den bostad de alltid drömt om. Speciellt de som annars får ett nej av storbankerna. När vi talar om bostadsmarknaden håller vi oss ofta på en makronivå fylld av stora siffror och schablonbilder. Men realiteten är att bostadsmarknaden i grunden är människors hem och vardag, och vi glömmer många gånger bort hur det påverkar den enskilda individen. Vi är nog många som mött familj, vänner och bekanta som på grund av en separation blivit tvungna att flytta långt bort, bo på någons soffa eller rent av flytta hem till föräldrarna. Därför kände vi att vi ville adressera just den frågan och undersöka den djupare, vilket har resulterat i den här rapporten.

Tillsammans med Novus har vi undersökt hur bostadsmarknaden, och möjligheten att få ett bostadslån, påverkar människors relationer och möjlighet till separationer. Vi har varken alla svar eller lösningar, utan vill bidra med ett nytt perspektiv på en svår fråga. Därför har vi tagit fram den här rapporten, som är den första i vad som ska bli en årlig uppföljning där vi tar tempen på bostadsmarknadens påverkan på våra relationer. Vi själva reagerade starkt på den verklighet som undersökningen visade och det är tydligt att det måste till en förändring om vi vill sänka trösklarna in på bostadsmarknaden och öka jämställdheten i Sverige. Vi hoppas att den här rapporten ska kunna bidra till tankar och idéer för just den förändring som behövs.



Jacob Lundblad
VD
Nordax Bank

Index

1. Om undersökningen
2. Sammanfattning
3. Bakgrund
4. Situationen på bostadsmarknaden
5. Bostadsmarknaden och våra relationer
6. “Jag fick låna pengar från barnens sparkonton”
7. Malins tips för en jämställd boendeekonomi
8. Reformer

Om undersökningen

Undersökningen har genomförts av Novus på uppdrag av Nordax Bank, via webbintervjuer i Novus slumpmässigt rekryterade och representativa Sverigepanel. Totalt gjordes 1086 intervjuer med allmänheten. Undersökningen genomfördes under 22-26 januari 2021 och hade en deltagarfrekvens på 58 procent.

Sammanfattning

Hur bostadsmarknaden ser ut har en stor betydelse både för samhällsekonomin och för den enskildes liv och vardag. Trycket på bostadsmarknaden är stort, behovet av fler bostäder ökar ständigt och efterfrågan på bostadsrätter är stort bland de svenska hushållen. I den här rapporten har Nordax bank valt att undersöka hur bostadsmarknaden ser ut i förhållande till människors relationer. Genom en undersökning från Novus har vi dels kunnat se att det finns en stark oro kring det egna boendet och bostadsmarknaden i stort, främst hos yngre kvinnor. Vi har även kunnat se att bostadsmarknaden inte möter de behov som uppstår vid separationer eller skilsmässor. Ytterligare kan vi konstatera att vi har en bostadsmarknad som är ojämställd, där svårigheterna att få tillgång till en bostadsrätt främst drabbar kvinnor. För många har det resulterat i att de inte helt kunnat avsluta en relation då boendesituationen inte gått att lösa.

Med den här rapporten vill vi, förutom att belysa den ojämställdhet som finns på bostadsmarknaden, även ge exempel på hur det faktiskt kan påverka individen, samt ge några handfasta tips på hur man kan stärka den ekonomiska jämställdheten i sin egen relation. Till sist ger vi även förslag på reformer som bättre skulle möta människors bostadsbehov.

41%

Fyra av tio (41 procent) av unga är oroliga för utvecklingen på bostadsmarknaden och unga kvinnor är mest oroliga.

69%

Sju av tio (69 procent) har inte haft en diskussion om vad som händer med deras boende vid en eventuell skilsmässa/separation.

49%

Hälften (49 procent) skulle tycka att det vore jobbigt med en diskussion om bostadssituationen vid en ev skilsmässa/separation.

20%

Var femte kvinna (20 procent) har någon gång känt att de inte har kunnat lämna en relation på grund av bostadssituationen.

25%

Var fjärde kvinna (25 procent) hade svårt att ordna nytt boende efter separationen.

Bakgrund

Att bostadsmarknaden skapar problem för många grupper i samhället är ingen nyhet. Unga som vill flytta hemifrån eller personer som invandrat till Sverige har i dagsläget väldigt svårt att få ett eget boende till följd av bristen på bostäder inom en viss prisnivå. I den Novus-undersökning vi har genomfört uppger tre av tio (27 procent) svenskar att de är oroliga för utvecklingen på bostadsmarknaden. Men det finns fler problem än så, vilket blir tydligt när vi bryter ner siffrorna ytterligare längre fram i den här rapporten.

Några som tyvärr ofta förbises i diskussionen kring tillgången till bostäder är personer som redan är sambos eller gifta, antagligen på grund av att dessa anses ha en stabil situation. Det är också ovanligt att sambos planerat ihop med sin partner vad som händer med ens gemensamma boende vid en separation, där sju av tio aldrig haft en sådan diskussion. Men vad betyder det egentligen för en som individ? Och vem blir mest lidande över att ett sånt samtal inte genomförts?

Situationen på bostadsmarknaden

Situationen på bostadsmarknaden är fortsatt oroväckande, där Boverket uppskattar att vi mellan åren 2020 - 2029 kommer behöva bygga mellan 592 000 och 664 000 lägenheter. Det innebär att vi skulle behöva bygga 59 200 - 66 400 lägenheter varje år och sju av tio av dessa bostäder kommer behöva byggas i våra storstadsområden. Detta samtidigt som befolkningen ser ut att öka från dagens cirka 10,3 miljoner till 11 miljoner 2029. Här är dock inte effekterna som pandemin kan ha inräknade, så som minskad migration och att allt fler kan vilja flytta från storstäderna på grund av möjligheterna till hemarbete.

Samtidigt är det många som snabbt vill ut på bostadsmarknaden, där cirka 240 000 unga mellan 20 till 27 år är ofrivilligt hemmaboende. Det är något som skapar ytterligare tryck på att bygga, och tillgängliggöra, enklare och billigare lägenheter. Det är inte heller hyresrätter som främst efterfrågas av gruppen unga mellan 20 och 27 år, hela 64 procent vill bo i en bostadsrätt eller ett hus. Det betyder att behovet av reformer som möjliggör för fler att äga sitt boende är stort, och kommer fortsätta öka. Både när det gäller att underlätta byggandet, men också vad det gäller möjligheterna att få ett bolån.

Under pandemin har det även uppstått en massiv underproduktion av villor som skapar störningar i de naturliga flyttkedjorna. Det naturliga är att familjer ofta väljer att flytta från lägenheter till villor när familjen växer eller andra prioriteringar görs och genom det frigörs lägenheter ut beståndet. Till följd av underproduktionen skjuter också priserna för villor i höjden, vilket ytterligare försvårar för många att ta steget vidare. Vår Novus-undersökning visar att unga överlag är mest oroliga för utvecklingen på bostadsmarknaden, men överlag är kvinnor mest oroliga med hela 43 procent som är mycket eller ganska oroliga. Går vi än lite närmare in på hur personer ser på bostadsmarknaden och hur den påverkar sin omgivning är totalt sett 60 procent som uppger att det varit svårt för deras vänner att skaffa en bostad som passar deras behov. Även här sticker gruppen unga kvinnor ut något, med 64 procent som upplever att det varit svårt för deras vänner att hitta rätt hem.

Men hur ser man på sin egen situation? Hur orolig är man? De som är absolut minst oroliga överlag, både för sin egen del, sina vänner och för marknaden i stort är män mellan 50 och 65 år - en grupp som är en klassisk insider på bostadsmarknaden. Ser man till männen mellan 50 och 65 år är hela 82 procent inte alls oroliga över deras framtida bostadssituation. Bland gruppen kvinnor 18-29 år är fyra av tio (42 procent) oroliga, vilket är dubbelt så många jämfört med populationen i stort (19 procent).

[1] https://hurvibor.se/wp-content/uploads/byggbehovsprognos-4328-2020.pdf
[2] https://hurvibor.se/wp-content/uploads/Unga_Vuxnas_boende_2019_Sverige.pdf

Bostadsmarknaden och våra relationer

Det finns också anledning till den oro som framförallt många kvinnor känner inför sin bostadssituation. Om man som ung kvinna vill köpa sitt eget boende är det för många i stort sett omöjligt. För kvinnor i åldrarna 25-29 med genomsnittslön går det inte att få ett bostadslån till att köpa en bostadsrätt på 30 kvm i samtliga av landets 20 största kommuner. Svårigheten består främst i att kvinnor generellt har lägre lön och det är också den grupp som i större utsträckning arbetar i otraditionella anställningsformer, vilket gör det svårare att få ett bostadslån. Till exempel visar den Novus-undersökning vi genomfört att drygt en halv miljon svenskar behövt flytta ihop med en partner på grund av svårigheter med att få tag på en egen bostad, och ytterligare 800 000 har haft det som bidragande faktor. Men även här är det kvinnorna mellan 18 och 29 år som har haft det svårast, där 16 procent av hela den gruppen känt att det var en bidragande faktor till samboskapet.

Ser vi till hur vi i Sverige bor ihop är det vanligaste att sambos och personer som lever i ett äktenskap äger sitt boende. Bland sammanboende utan barn äger tre av fyra (74 procent) sitt boende, och bland sammanboende med barn är det 76 procent som äger sitt boende.

I Sverige finns det stora ojämlikheter när det kommer till ägande av boende, fastigheter och mark. Ser vi till fastigheter ägs 36 procent av kvinnor medan män äger 48 procent. När det gäller mark äger männen mer än dubbelt så mycket av den totala markarealen, kvinnors 18 procent kontra männens 44 procent. O-jämställdheten syns även när det gäller det taxerade fastighetsinnehavet, där kvinnorna står för ungefär en fjärdedel av det totala taxeringsvärdet medan män står för närmare två femtedelar.
Ett bra samboavtal, äktenskapsförord samt äktenskapsbalken kan se till så att den ena parten inte lämnas lottlös, men det kan fortfarande uppstå problem om man inte har en plan för vad som ska ske med boendesituationen vid en eventuell separation.

Sju av tio svenskar har aldrig haft en diskussion kring vad som skulle hända med det gemensamma boendet vid en eventuell skilsmässa eller separation, och det är inte så konstigt då hälften av svenskarna tycker att en sådan diskussion skulle vara jobbig att ta. Men varför är det så viktigt då?

Det finns lite olika anledningar, men vi kan börja med vad som händer efter separationen. Mer än var femte separerad hade svårt att ordna nytt boende efter separationen. Här är det framförallt unga som har det extra svårt, men också var fjärde kvinna hade det svårt att hitta en bostad efter separationen. Tyvärr stannar inte problemen där, utan när man väl hittat en bostad så bor var tredje person också sämre efter separation.

Det här är som sagt när man väl har separerat, något som inte alla känner att de kan göra just på grund av boendesituationen. Var femte kvinna har någon gång känt att de inte har kunnat lämna en relation på grund av bostadssituationen, jämfört med bara drygt var tionde man. Detta är något som självklart måste ses som ett enormt jämställdhetsproblem, då det är viktigt att alla kan lämna en relation man inte vill vara i.

[3] https://www.svd.se/dorren-stangd-for-bolan-till-hel-generation--tjanar-for-lite
[4] https://hurvibor.se/hur-vi-bor/vem-bor-var/
[5] https://resources.mynewsdesk.com/raw/upload/fl_attachment/crlljbvzolmas0umqj14.xlsx
[6] Novus undersökning på uppdrag av Nordax Bank

“Jag fick låna pengar från barnens sparkonton”



Namn: Ivannia Liljebäck Hult

Ålder: 43

Familj: Gift och fyra barn 14, 10, 5 år och 10 månader, varav två från ett tidigare äktenskap

Bor: Saltsjö-Boo, Nacka

Yrke: Projektledare

Ivannias tips:

• Om du står inför en eventuell separation – försök att flytta ut en period för att få perspektiv på din situation.

• Stå i en bostadskö hela tiden – det ångrar jag att jag inte gjorde.

• Dela upp föräldraledigheten så du kan bygga upp ett eget sparande och reglera pensionsbortfall.

Bakom alla dessa siffror finns det som alltid riktiga människor, med riktiga upplevelser, erfarenheter och lärdomar. En av dessa är Ivannia Liljebäck Hult.

Ivannia fastnade i en rävsax när varken hon eller ex-maken hade råd att köpa ut varandra ur huset. Och det dåliga samvetet över att ha träffat en ny hjälpte inte den ekonomiska situationen.

– *Jag prioriterade mig själv sist*, säger hon.

När Ivannia Liljebäck Hult träffade sin ex-man var hon 27 år. Hon flyttade då in i hans bostadsrätt, ett riktigt renoveringsobjekt som han hade lagt stor kraft och tid på att bygga upp till ett hem. Det blev startskottet på en familj men också början på en ekonomisk ojämlikhet som Ivannia betalade dyrt för när skilsmässan var ett faktum.

Mitt under nyförälskelsen tänker man kanske inte främst på ekonomin. Det gjorde inte Ivannia heller. I stället hjälpte hon till att amortera på lånen utan att stå som ägare till lägenheten.

Så gifte de sig, fick två barn, köpte hus och 2014 ville Ivannia skiljas.

– *Det var jag som uttryckte skilsmässa först*, säger hon.

Ivannia flyttade ut ur huset för att få perspektiv på situationen. Hon hyrde en liten lägenhet i andra hand och mitt i krisen träffade hon sin nuvarande man.

– *Inget blev bättre av det, men det blev tydligt för mig hur jag ville göra.*

Under skilsmässoåret gick Ivannia från en kärnfamilj med ordnad ekonomi till ensamstående med två barn. Den lilla lägenheten betalade hon stora summor för, samtidigt som hon fortfarande betalade hälften för det gemensamma huset med ex-maken som ville bo kvar.

Ivannia, som frilansade under skilsmässan, kunde inte ta på sig större uppdrag eftersom nästan all tid och energi gick åt till separationen.

– *Mina inkomster sjönk rejält. Jag var tvungen att ta av sparkapital. Jag fick låna av mamma, vilket ledde till en liten svans som skulle betas av efteråt. Hade det funnits ett annat sätt att kunna köpa en bostad hade det gett trygghet*, säger hon.

Ex-mannen var just då arbetslös men ville bo kvar i huset. Problemet var att han vid tillfället inte hade råd att köpa ut Ivannia.

– *Det bästa hade varit att sälja huset då och få loss kapital till båda, men det gick inte just då*, säger hon.

Ivannia fick inget banklån eftersom hon var egenföretagare och allt kapital var bundet i huset. Till slut fick hon låna pengar från barnens sparkonton för att kunna gå runt.

– *Jag behövde få stå på fötter just där och då. Självklart ska barnen få tillbaka sin pengar men just då behövde jag pengarna bättre. Alternativet var att skicka räkningarna till kronofogden, så vad är då bäst i det långa loppet?*

Bodelningen gjordes inte förrän ett drygt år senare och då kunde ex-maken inte köpa ut henne till det fulla värdet av huset.

– *Jag ville inte ta mer än min beskärda del. Men vi borde kanske ha kvittat insatsen från den första lägenheten. Jag fick inte med mig så mycket pengar ut*, säger hon och fortsätter:

– *Vi har landat bra nu, bor nära varandra och har en bra relation.*

Ekonomin är under kontroll – mycket tack vare att hon delar hem med sin nya make.

– *Skilsmässan har lärt mig mycket om ekonomi och mycket om mig själv.*

Våga prata om er ekonomi

Det första steget mot en jämställd relation är att våga lyfta hur man vill ha det i relationen och i framtiden. Det gör att ni kan undvika bråk om pengar och att ni skapar en praktisk grund för hur ni ska organisera er ekonomi samt vilka förväntningar ni har på varandra.

"En jämställd relation behöver inte betyda att ni måste ta ut föräldraledigheten 50/50 och att båda ska jobba lika mycket. Däremot är det viktigt att ni har koll på hur det påverkar var och ens ekonomi och att ni kommer överens om hur det eventuellt bör kompenseras", säger Malin, Bolånespecialist hos Nordax Bank.



Malin Magnusson
Bolånespecialist
Nordax Bank

Malins tips för en jämställd boendeekonomi

1. Kompensera löneskillnader - bidra till den gemensamma ekonomin baserat på vad ni tjänar

Skiljer era löner sig markant? För att skapa en så jämställd ekonomi som möjligt kan det vara en idé att den i förhållandet som tjänar mer är med och bidrar med en större del till de gemensamma utgifterna. Så tjänar din partner 30 procent mer, bör hen betala 30 procent mer av era gemensamma utgifter.

2. Betala inte din partners ränta och amorteringar

Självklart ska man hjälpa till att dela upp den kostnad som ens lägenhet eller villa har i avgift/hyra men det är viktigt att inte du betalar din partners ränta eller amortering. Äger din partner 100 procent av bostaden är det hen som får stå för kostnaden. Vad skulle du få ut av att betala din partners lån när ni flyttar alternativt separerar? Mitt tips är därför att istället lägga undan den del det skulle kostat dig i ränta och amortering för att till slut kunna köpa in dig i bostaden, det tycker vi är jämställd ekonomi! Äger man en viss del av lägenheten blir det istället viktigt att då endast betala den procentsats som du äger av boendet. Om du exempelvis äger 30 procent av bostaden ska du alltså betala 30 procent av lånets amortering- och räntekostnader varje månad.

3. Glöm inte att pensionen påverkas av föräldraledighet, deltidsarbete och vabbande

Har ni barn? Vem av er har tagit ut de flesta av föräldrapenningdagarna och är den som vabbar? Ofta är det så att den i förhållandet med lägst inkomst både går ner i arbetstid och tar ut den mesta av föräldraledigheten. Detta påverkar inte bara nuvarande inkomst utan även pensionen. Din partner bör kompensera detta genom att spara till ditt pensionsspar.

4. Ha ett eget sparkonto och bygg en buffert

Se till att du har ditt eget sparande och buffert. Det kan vara bra att göra sparandet till enskild egendom (om ni är gifta) för att säkra att pengarna tillhör den personen vid en eventuell skilsmässa och inte delas rakt av. En smart idé är att öppna ett fastränteko nto som ger högre ränta och där du vet hur mycket dina pengar kommer att växa.

Politiska reformer

Ekonomitips och individanpassade kreditbedömningar är självklart inte hela lösningen på problemet, och vi som bank kan inte själva lösa det. Det behövs politisk handlingskraft för att förändra situationen och öka jämställdheten i Sverige, där tillgången till bostäder uppenbarligen är ett viktigt område. Vi tror att det behövs en mer rörlig bostadsmarknad som är anpassad efter hur människors livssituation i realiteten ser ut. Nedan tar vi därför upp några reformförslag som vi tror skulle skapa en bättre bostadsmarknad för fler.

Ta bort det senaste amorteringskravet

Om man tar ett bolån som överstiger 50 procent av bostadens värde behöver låntagaren amortera, det vill säga månadsvis betala tillbaka på lånet. Vidare har Finansinspektionen beslutat att om bolånet överstiger 4,5 gånger av årslönen måste man amortera ytterligare 1 procentenhet utöver tidigare krav.

Tanken med det hårdare amorterings-kravet, som infördes 2018, var att sänka de svenska hushållens skulder och därmed öka hushållens möjlighet att ha en fortsatt hög konsumtion även vid en lågkonjunktur.

Amorteringskravet har kritiserats då kritikerna menar att det gör det svårare för hushåll med lägre inkomster att ta ett bolån. För kvinnor, som i genomsnitt tjänar mindre än män, blir det då svårt att kunna få ett bolån med de amorteringskrav som finns.

Ha en individanpassad kontantinsats

För att få ett bolån krävs det att låntagaren betalar en så kallad kontantinsats, vilken minst ska uppgå till 15 procent av det man betalar för bostaden. Priserna för en bostadsrätt varierar såklart beroende på vilken del av landet den säljs i, men generellt ligger bostadspriserna idag väldigt högt. Det kräver i sin tur såklart högre bostadslån och därmed en högre kontantinsats. 15 procent på ett par miljoner kronor är en saftig summa att spara ihop till för väldigt många, inte minst för kvinnor.

En individanpassad kontantinsats skulle förenkla för fler att inom en rimlig tidsram kunna spara ihop till en kontantinsats och då kunna ta ett bostadslån. En väg skulle till exempel kunna vara att det första bostadsköpet kräver en kontantinsats på fem eller tio procent, eller att kontantinsatsen är lägre vid bostadsköp direkt efter separation.

Kraftigt sänkt flyttskatt

Vid flytt tillkommer flera olika typer av avgifter och skatter. Den kanske främsta är den s k reavinstskatten, en skatt på den vinst man gör vid försäljning, som nu ligger på 22 procent.

Kritiken mot reavinstskatten är att det gör bostadsmarknaden mer orörlig, då det kan göra det svårt med plus och minus vid en flytt - det blir helt enkelt inte lönsamt att flytta. För kvinnor, som i genomsnitt tjänar mindre än män, kan det vara ännu ett hinder för flytt vid en separation. Därför borde en sänkning ses över för att möjliggöra för fler att kunna flytta när de så vill.

Förturssystem för nyseparerade

För de som vill flytta till en hyresrätt behövs ofta kontakter eller många års kötid. I många kommuner finns förturssystem hos de kommunala bostadsbolagen vid ömmande omständigheter, men det är ytterst få av landets kommuner som ger förtur till nyseparerade vid bostadsansökningar - även när det finns barn med i bilden. Enligt Boverket är det endast 23 av landets 290 kommuner som gett förtur till ett hushåll på grund av en separation.

Fler kommunala bostadsbolag, och privata hyresvärdar, borde kunna se separation som ett starkare skäl till förtur.

[7] https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsforsorjning/kommunernas-verktyg/bostadsformedling/