norden

Nordiska ministerrådet

Ved Stranden 18
DK-1061 København K

www.norden.org

NORDISKE ARBEJDSPAPIRER

N O R D I S K A Å R B E T S P A P P E R

Bostadsmarknaden i Norden

-Ekonomiska och politiska utmaningar

Ola Yndeheim

<http://dx.doi.org/10.6027/NA2014-901>
NA2014:901
ISSN 2311-0562

Detta arbetspapper är utgivet med finansiellt stöd från
Nordiska ministerrådet. Innehållet i arbetspappret
avspeglar inte nödvändigtvis Nordiska ministerrådets
synpunkter, åsikter eller anbefallningar.

Bostadsmarknaden i Norden

-Trots finanskrisen 2008 så är bostadspriserna "all time high" i Norge och Sverige.

- Efter finanskrisen har utvecklingen på bostadsmarknaden skiljt sig åt kraftigt. I Norge och Sverige är bostadspriserna de högsta någonsin, (vilket är det normala tillståndet vid en jämn inflation), medan Danmark och Island drabbats av kraftiga prisfall.
- Nybyggnationen i samtliga nordiska länder har minskat kraftigt efter finanskrisen, och trots rekordnivåer på bostadspriserna i Norge och Sverige så syns endast små ökningar i byggandet.
- Hushållens samlade skulder har ökat under 2000-talet, och är högst i Danmark, följt av Norge och Sverige mätt som andel av BNP.
- Långsiktig trend i Norden mot fler en och två-personers hushåll
- Sverige har högst andel lägenheter, medan Norge har högst andel en och tvåfamiljshus.
- Alla nordiska länder har genomfört politiska insatser för att stabilisera finansmarknaden och minska riskerna i banksektorn.
- Alla nordiska länder har en statlig eller kommunal skatt/avgift på bostäder, dock frivillig för kommuner i Norge.
- Alla nordiska länder har transfereringsskatt/stämpelskatt vid köp av bostäder.
- Endast Sverige beskattar reavinster på bostäder oberoende av hur lång tid man ägt bostaden.
- Den genomsnittliga återbetalningstiden på bostadslån i Finland är väsentlig kortare än övriga nordiska länder.
- Rörlig bolåneränta är mest populär i Norge
- Amorteringsfria lån har blivit vanligare.

1) Sammanfattning

Stora skillnader i prisutvecklingen i Norden sedan finanskrisen

Utvecklingen på den nordiska marknaden har den senaste tiden varit föremål för en rad analyser och rekommendationer från bland annat EU, OECD och IMF. Den första delen av 2000-talet var utvecklingen i de nordiska länderna ganska likartad där en kraftig högkonjunktur, relativt låga räntor, mer generösa låneformer på kreditmarknaden, samt sänkningar av bostadsskatter i Sverige resulterat i stora ökningar i bostadspriserna. Starkast var utvecklingen i Island, Danmark och Sverige, medan den var svagast i Finland.

Sedan andra halvan av 2000-talet har emellertid utvecklingen skiljt sig åt markant mellan de nordiska länderna. Som bekant drabbades Island särskilt kraftigt av den finansiella krisen 2008 som hade en förlamande effekt på hela ekonomin. Som en effekt minskade bostadspriserna i värde med över 30 procent mellan 2008 och 2009, och har sedan dess varit i stort sett stabil i reala termer. Dock är priserna fortfarande 50 procent högre än år 2000. Efter 2007 föll priserna generellt på den danska bostadsmarknaden och resulterade i prisfall på upp till 25 procent fram till idag. Priserna har stabiliserat sig, och har generellt varit stigande det första halvåret 2013. Fallet på bostadsmarknaden i Danmark har medfört att man drabbats särskilt hårt av den ekonomiska krisen som intog större delen av västvärlden 2008 och bidragit till att återhämtningen dröjt. I Norge minskade priserna på bostadsmarknaden moderat hösten 2007, men efter att ha nått botten 2008 har priserna åter stigit kraftig. På marknaden i Finland och Sverige så sjönk priserna 2008 och 2009 något, men har i Finland därefter stabiliserats omkring nivån som var 2007 i Finland. I Sverige ökade priserna mellan 2009 och 2010 igen, men har därefter stabiliserats. Sammantaget så är bostadspriserna i Norge och **Sverige "all time high", trots att spåren av den globala finanskrisen fortfarande syns i den allmänna ekonomiska utvecklingen i Sverige, bland annat på arbetsmarknaden.**

Kreditutvecklingen och prisutvecklingen har följt ungefär samma mönster med en kraftig utveckling fram till 2007. Kausaliteten mellan dessa händelser är dock oklar. Särskilt hög är skuldsättningen i Danmark som 2011 aggregerat uppgick till mer än 3 gånger hushållens disponibla inkomster, vilket bl.a. kan förklaras med den danska modellen för bostadsfinansiering det s.k. realkreditsystemet. I Norge var skuldsättningen mer än 2 gånger, i Sverige 1,5 gånger och i Finland 1,2 gånger den disponibla inkomsten. I Island har skuldsättningen bland hushållen minskad sedan den finansiella krisen, men är fortfarande relativt hög. Mätt som andel av BNP så ligger skuldsättningen lägre än i Danmark. Notera att bruttoskulden inte tar hänsyn till förmögenheter såsom bostadsvärde, pensionssparande eller andra tillgångar.

Bostadsmarknaden påverkar det finansiella systemet och i synnerhet banksystemet

En av de viktigaste effekterna av utvecklingen på bostadsmarknaden och bostadslånen är dess påverkan på det finansiella systemet och i synnerhet banksystemet. Problem i det finansiella systemet kan medföra att förutsättningarna för ekonomisk tillväxt, sysselsättning och välfärd försämras. Angående effekter på realekonomin så visar analyser från den danska bostadsbubblan att det inte nödvändigtvis är prisökningarna i sig som riskerar att ge effekt på hushållens konsumtion, utan det är snarare förväntan om framtida prisökningar som riskerar öka bostadspriserna, samt indirekt även konsumtion och investeringar. I Finland så ser man risker i att skillnaden i utvecklingen på bostadsmarknaden i olika regionen kan påverka realekonomin. Det har under en lång tid varit kraftiga prisökningar i Helsingforsregionen jämfört med resten av landet. Detta kan i längden bidra till att den geografiska rörligheten av arbetskraften kan komma att minska och riskera hämma den ekonomiska utvecklingen i huvudstadsområdet. För Islands del så har kombinationen av att en stor del av hushållens bostadslån varit upptagna i utländsk valuta samtidigt som den sedan tidigare starka isländska kronan minskade värde utgjort en stor utmaning för hushållens ekonomi.

Politiska insatser i Norden har i hög grad inriktats mot att stabilisera finansmarknaden

De politiska insatserna i Norden har haft lite olika karaktär. Att stabilisera finansmarknaderna och minska riskerna för banksektor har dock varit en gemensam målsättning för alla länderna. Detta har medfört rekommendationer om högre krav på egen kapitalinsats vid bostadsköp, större tydlighet i för konsumenterna gällande olika risker för olika låntyper, krav på amortering av de mest riskfyllda lånen. I Sverige har en del insatser gjorts för att stimulera utbudet av hyresbostäder genom att justera skattereglerna och ändra hyreslagen. I Danmark har man beslutat fasthålla hushållens ränteavdrag fram till 2020 för att skapa förutsägbarhet, samt en betydande utvidgning av stödet till bostadsbyggand har genomförts. I Finland har politiken inriktats mot att säkra en socialt och regionalt stabil bostadsmarknad, stödja regional rörlighet samt bidra till ökad produktion av hyresbostäder till ett skäligt pris. I Norge har insatser inriktats mot bland annat säkra en försvarlig bolånepraxis hos bankerna. Bostadsägandet är skattemässigt relativt gynnsamt i Norge där vinster på bostadsförsäljning inte beskattas om bostaden varit ägd minst ett år och används som egen bostad minst ett av de sista två åren innan försäljning. Vidare finns inte någon statlig bostadsskatt utan endast en möjlighet för kommunerna att ta ut en fastighetsskatt. Knappt hälften av kommunerna i Norge tar ut en fastighetsskatt på mellan 2 och 7 promille av taxeringsvärdet. I Island har man genomfört skuldnedskrivning för de mest utsatta hushållen samtidigt som man infört kapitalkontroll för att stabilisera ekonomin och den finansiella marknaden.

Likheter och olikheter i bostadsbeskattningen i Norden

De nordiska länderna har alla en statlig eller kommunal skatt/avgift på bostäder. I Sverige finns ett fastlagt tak på avgiften som är relativt låg, medan man i Danmark har infört en fastfrysning av fastighetsvärdena som ligger till grund för skatten. Norska kommunerna kan själva besluta om man vill ta ut en fastighetsskatt. Alla nordiska länder har transfereringsskatt/stämpelskatt vid köp av bostäder. Men endast Sverige beskattar reavinster på bostäder utan undantag oavsett hur länge man har ägt bostaden.

Den finska låne marknaden avviker från de övriga nordiska länderna

Marknaden för bostadslån är relativt likartad i de nordiska länderna, med det finns en del skillnader mellan länderna. I Finland, som avviker mest, existerar i princip inga amorteringsfria lån, och återbetalningstiden är i genomsnitt betydligt kortare än i de andra nordiska länderna. På den isländska marknaden finansieras en majoritet av lånen av statens bostadsfinansieringsfond, och lånen är i regel prisindexerade med inflationen. I Danmark och Norge har amorteringsfria lån blivit allt mer populära ofta i kombination med flexibel eller rörlig ränta. Rörlig ränta dominerar på den norska marknaden, och där stora kostnader för att förtidsinlösa fasta lån kan vara en bidragande orsak.

1. Bostadsstruktur

Strukturen på bostadsmarknaden i Norden skiljer sig en del åt både i form av hur stor andel av bostadsmassan som är flerfamiljshus, och hur stor andel som äger sin bostad. I förhållande till trångboddhet så är boendestandarden hög i de nordiska länderna jämfört med andra Europeiska länder. I Norden har det varit en långsiktig trend mot fler en och två-personers hushåll, och färre personer per lägenhet. Minskningen i antal personer per lägenhet var mest påtaglig fram till 1990, utvecklingen har därefter fortsatt i en betydligt svagare takt.

Sverige har störst andel flerbostadshus, 55,7 procent, vilket kan jämföras med 34,2 procent för Norge som har lägst andel. Andelen flerbostadshus i Island ligger på 49 procent, i Finland 44 procent och i Danmark 38 procent. Norge har högst andel en- eller tvåfamiljshus med över 60 procent. Detta kan jämföras med Sverige där 44,3

procent består av en- eller tvåfamiljshus, och är lägst i Norden. I Norge ägs en övervägande majoritet av bostäderna av hushållens själva, omkring 80 procent av hushållen äger sin egen bostad. Detta är klart högst i Norden. I Island ägs 73 procent av bostäderna, i Finland 70 procent, i Sverige 64 och i Danmark drygt hälften av bostäderna. Det ska dock sägas att de svenska bostadsrätterna räknas som ägande, medan de danska andelslägenheterna räknas som hyresbostäder i sammanhanget.

Tabell 1. Olika bostadstyper 2010 i procent av samlad bostadsmassa, både bebodda och obebodda bostäder.

	Denmark	Finland	Iceland	Norway	Sweden
One- and two family houses	59,3	54,1	49,9	61,3	44,3
Apartment blocks	37,9	44,0	49,0	34,2	55,7
Other dwellings	2,8	1,9	1,1	4,5	0,0

Källa: Nordisk statistisk årsbok

2. Prisutveckling

Prisutvecklingen på den nordiska bostadsmarknaden var tämligen likartad under perioden 2000 till 2007, då priserna steg kraftigt i alla länder under den rådande högkonjunkturen. Särskilt kraftig var utvecklingen fram till 2007 i Island, Danmark och Sverige. Kombinationen av stigande inkomster, låga räntor och sänkta eller begränsade skatter i Sverige och Danmark, samt möjligheter till lån utan amorteringskrav bidrog till generellt högre priser på bostäder. I Island så ökade de reala bostadspriserna på flerfamiljshus med 125 procent mellan år 2000 och 2008.

Efter 2007 skiljer sig däremot utvecklingen tydligt. Utvecklingen avstannade och priserna minskade en del fram till och med 2009 för Norge och Finland, men var i princip oförändrad för Sverige fram till 2009. I Danmark och Island så föll däremot bostadspriserna i samband med finanskrisen 2008, och är nu i nivå med priserna 2004. I Norge har utvecklingen av priserna accelererat kraftig efter 2009. De reala bostadspriserna har ökat med över 70 procent perioden 2000-2012 i Norge, vilket motsvarar en fördubbling av de nominella priserna. Prisutvecklingen i Norge har den senaste tiden visat tecken på att plana ut. I Finland och Sverige skedde en återhämtning på bostadsmarknaden och priserna ökade 2009-2010, men har därefter minskat svagt.

Det finns flera undersökningar som menar att bostadspriserna i Norge och Sverige är övervärderade och att det finns en risk för bostadsbubbla. Men det finns även undersökningar som pekar på att bostadsprisernas utveckling kan förklaras av underliggande fundamentala faktorer.

Diagram 1. Prisutvecklingen bostäder i Norden, reala priser. Index år 2000=100.

Källa: OECD, Finansdepartement Island, egna beräkningar.

3. Kreditutvecklingen i Norden, bostadslån

Såväl ökningen i bostadspriserna som hushållens skuldsättning har varit kraftiga under första delen av 2000-talet. Kausaliteten är dock högst oklar. Mätt som andel av hushållens disponibla inkomst så var skulderna (bruttoskuld) i Danmark 2011 mer än 3 gånger den disponibla inkomsten, vilket bl.a. kan förklaras med den danska modellen för bostadsfinansiering det s.k. realkreditsystemet. I Norge var skuldsättningen mer än 2 gånger disponibla inkomsten, i Sverige mer än 1,5 gånger, samt i Finland mer än 1 gång den disponibla inkomsten. Det skedde en kraftig ökning av skuldsättningen fram till 2007 i Norden och i stora delar av Europa. I internationell jämförelse så är dock skuldsättningen, mätt som bruttoskuld, i Danmark särskilt hög, och i Island, Norge och Sverige att betrakta som hög. Notera att bruttoskulden inte tar hänsyn till förmögenheter såsom bostadsvärde, pensionssparande eller andra tillgångar. Den höga skuldsättningen i Danmark ses generellt inte som ett problem, då den motsvaras av stora tillgångar i form av bl.a. bostads- och pensionsförmögenheter.

Hushållens kreditutveckling hänger till viss del samman med ökningen i bostadspriser, relativt låga räntor och mer förmånliga lånevillkor. I Danmark så har införandet av sk. **"afdragsfrihed"** vilket innebär att man har möjlighet att inte amortera på lånet på 10 år, samt införandet av räntetillpassningslån som innebär lägre räntor jämfört med traditionella långsiktiga realkreditslån, bidragit till den ökade skuldsättningen.

4. Nybyggnation

Nybyggnationen av bostäder kan förklaras av befolkningsökningar och boendemönster, men även av den ekonomiska konjunkturen. Detta visar inte minst den överhettade bostadsmarknaden under början av 1990-talet där byggandet i Sverige och Finland var i absoluta tal mer än tre gånger så högt som 2011.

Nybyggnationen av bostäder i Norden har ökat från mitten av 1990-talet fram till finanskrisen 2008, men har efter finanskrisen minskat. Ser man på antalet nybyggda bostäder så var nivåerna 2007-2008 de högsta sedan mitten på 1990-talet. Men år 2011 hade nivåerna för Finland, Danmark och Norge sjunkit till att var i nivå med den lägsta sedan 1990. Observera att det är svårt att jämföra nivåerna mellan länderna eftersom bostadsstrukturen skiljer sig åt.

Noterbart är att trots att bostadspriserna i Sverige och Norge de senaste åren varit på rekordnivåer så har inte bostadsbyggandet följt efter.

Diagram2. Nybyggda bostäder i de Nordiska länderna, alla typer av bostäder

Källa: Nordisk statistisk årsbok 2012.

Även sett som bostadsinvesteringarnas andel av BNP så har det skett en ökning i de nordiska länderna från mitten av 1990-talet, men nivåerna skiljer sig åt mellan länderna. Det är dock värt att poängtera att nivåerna på bostadsbyggandet vid mitten av 1990-talet var låga, som en effekt av finanskrisen i början av 1990-talet. Finland som har den högsta nivå på bostadsinvesteringar i Norden uppgick investeringarna till 7 procent av BNP 2012 som är en ökning från drygt 4 procent 1994. Danmark hade en kraftig ökning fram till 2007, då nivåerna nådde drygt 6 procent av BNP, därefter har nivåerna sjunkit ned till 4 procent 2012. För Sverige och Norge har investeringarna fördubblats från de historiskt låga nivåerna 1994, till 2012 då de uppgick till 6 procent för Norge och knappa 4 procent för Sverige. Nivåerna på bostadsinvesteringarna i Norden hänger bl.a. samman med vilken typ bostäder som byggs. I Finland, som har relativt höga investeringar, dominerar byggnationen av flerbostadshus (höghuslägenheter samt rad- och kedjehus) medan det i Sverige, som har lägst andel bostadsinvesteringar, byggs mest flerbostadshus (lägenheter).

Diagram 3. Nybyggande 2000-2009, efter typ av bostad.

Källa: Nordisk statistisk årsbok 2012.

5. Effekter på realekonomin

Den finns en rad aspekter när det kommer till utvecklingen på bostadsmarknaden och dess effekter på realekonomin. En av de viktigaste effekterna av utvecklingen på bostadsmarknaden och bostadslånen är dess påverkan på det finansiella systemet och i synnerhet banksystemet. Problem i det finansiella systemet kan medföra att förutsättningarna för ekonomisk tillväxt, sysselsättning och välfärd försämras. Med bakgrund av att banksektorn i Sverige är relativt stor i internationell jämförelse så har den svenska regeringen vidtagit en rad initiativ för att stärka det finansiella systemet och minska riskerna i spåren av hushållens skuldsättning. Liknande åtgärder har genomförts bl.a. i Norge för att dämpa risken att de finansiella systemen drabbas av en kris ifall t.ex. i fall där bostadspriserna eller oljepriserna.

I Finland har utvecklingen på bostadsmarknaden varierat kraftigt mellan olika delar av landet. Huvudstadsregionen Helsingfors motsvarar 36 procent av BNP och 30 procent av befolkningen och förväntas växa ytterligare i framtiden. Prisutvecklingen på bostadsmarknaden har under en längre tid varit kraftigare i Helsingforsregionen jämfört med övriga delar av landet. Detta kan medföra problem när det kommer till möjligheterna för arbetskraftens rörlighet, och kan medföra att tillväxtmöjligheterna i Helsingfors undergrävs.

I Danmark nämns bostadsförmögenheternas påverkan på konsumtionen, och förväntningar på prisbilden i framtiden som en effekt på realekonomin. Dock är detta samband inte överväldigande starkt. Under högkonjunkturen under 1980-talet och i mitten av 2000-talet så steg både bostadspriserna och konsumtionen. Samtidigt introducerades nya låneprodukter som ökade tillgängligheten på bostadslån för konsumenterna. I andra perioder har det inte varit samma positiva samband mellan bostadspriser och konsumtion, t ex mellan 1999 och 2001 så sjönk konsumtionen och arbetslösheten ökade samtidigt som bostadspriserna ökade. De kraftiga stigningarna i bostadspriserna som varit i perioder skal ses med bakgrund av att de uppkommit i perioder med utpräglad optimism som leder till höga förväntningar om fortsatta

prisökningar. Optimism och ökningar i bostadspriserna påverka konsumtion och investeringar dels direkt och dels via förmögenhetseffekter, medan en negativ stämning på bostadsmarknaden omvänt bidrar till att hålla den inhemska efterfrågan nere.

En annan påverkan på realekonomin är att de växande bostadslånen leder till en ökad räntekänslighet, som kan vara problematiska för enskilda hushåll. Dock så väntas konjunkturen samvariera med räntan och verka kontracykliskt och hotar inte stabiliteten på bostadsmarknaden.

I Island så har kombinationen av fallande bostadspriser, fallande isländsk krona och en situation där stor del av bostadslånen är knutna till utländska valutor medfört att många hushåll blivit insolventa, där bostadslånen överstiger bostadsvärdet. År 2010 hade över 25000 hushåll i Island ett negativt egenkapital, vilket motsvarar över 20 procent av hushållen.

6. Politiska insatser i länderna med påverkan på bostadsmarknaden

I Sverige har de politiska insatserna inriktats mot att säkra finansiell stabilitet. Detta har primärt gjorts genom arbetet med att införa högre kapitaltäckningskrav vid implementeringen av Basel III, införandet av ett golv för riskvikter för bolån, samt införandet av ett bolånetak som innebär en belåningsgrad på maximalt 85 procent av bostadens marknadsvärde. Arbetet med en makrotillsyn är centralt och innehåller viktiga instrument för att påverka kredittillväxten och därmed realekonomin, däribland Kontracykliska buffertar. Finansinspektionens stresstester visar att de flesta hushåll med nya lån har en god återbetalningsförmåga och är motståndskraftiga mot ränteuppgångar. Hushållens belåningsgrad visar att få tar lån utöver taket samtidigt som amorteringsbeteendet har förbättrats. Insatser har även tagits för att förstärka konsumentperspektivet, genom åtgärder som syftar till ökad transperens och bidra till finansiell folkbildning. Finansinspektionen genomför arbete för amorteringsgenomlysningen i syfte att förbättra amorteringskulturen samt producerar rapporter angående bl. a bankernas in- och utlåningsränta i syfte att öka transperensen om kring bolåneräntan. Finansinspektionens resurser kommer stärkas både 2014 och 2015. Även lagstiftningsarbete för att skapa en rättvisare modell för beräkning av så kallad ränteskillnadsersättning vid förtidsinlösen av bundna bolån, har satt igång. Lättnader i hyresregleringen och nya regler för allmännyttiga bostadsföretag förväntas bidra till förbättrad konkurrens på bostadsmarknaden. För att stimulera utbudet av hyresbostäder har den kommunala fastighetsavgiften sänkts samtidigt som reglerna om tio års nedsättning av fastighetsavgiften för nybyggnad bostäder utökats till femton år. Vidare har det schablonmässiga avdraget vid upplåtelse av privatbostadsfastighet höjts från 2013. Åtgärder för att förenklar byggregler och förkorta processen kring byggnadstillstånd förbereds.

Även i Danmark har det varit fokus på att säkra en god bostadsfinansiering och god kundrådgivning. Det danska realkreditsystemet anses som effektivt och transparent. Regler har införts om att variabel ränta och/eller amorteringsfrihet endast kan erbjudas till husägare som skulle kunna finansiera ett lån med fast ränta och **amortering. En "trafikljusmärkning" av lån efter risk ska införas för att bidra till att kunderna uppmärksammas på de olika låntypernas risk.** Realkreditsektorn har dessutom själva tagit en rad initiativ i syfte att göra bostadsfinansieringen mer stabil, tex. tvålagers-lån där den mest riskfyllda delen inte kan belånas med variabel ränteperiod på mindre än 5 år och att amorteringsfrihet inte kan väljas på denna del. Hushållens ränteavdrag har beslutats fasthållas fram till 2020 för att skapa förutsägbarhet på bostadsmarknaden. I syfte att ge stöd till renoveringar och **underhåll av bostäder så har en "BoligJob" ordning införts som medför att det är möjligt att i deklarationen dra av 1/3 av arbetskostnaden för bostadsförbättringar från**

skatten, upp till 15000 DKK per år. Slutligen har det skett en betydande utvidgning av det stödda bostadsbyggandet, främst 2010-2011 som en följd av ändrade finansieringsregler.

I Finland görs ett bostadspolitiskt åtgärdsprogram för hela regeringsperioden 2012-2015. Utgångspunkter är att trygga en socialt och regionalt baserad stabil bostadsmarknad, tillgodose grupper med särskilda behov. Det bostadspolitiska åtgärdsprogrammet fokuserar på strukturella bostadspolitiska åtgärder som kan öka utbudet av bostäder och göra bostadsutgifterna rimliga särskilt i tillväxtområden, samt följaktligen förbättra förutsättningarna för arbetskraftens rörlighet, den ekonomiska tillväxten och samhällsekonomin allmänna konkurrensförmåga. Regeringen utarbetar en bostadspolitisk reform för att stödja arbetskraftens regionala rörlighet, samt en övergripande utvärdering av efterfråge- och produktionsstöd inom bostadspolitiken genomförs. En rad insatser inom markanvändningen genomförs för att säkra att volymen av hyresbostadsproduktion till skäligt pris. Bestämmelserna om utvecklingsområden omarbetas så de bättre betjänar moderniseringen och förenhetligandet av samhällen, samt utvecklar planläggningen av storstadsområdet och utreder möjligheter för att fördjupa samarbete mellan kommuner.

Myndigheterna i Norge har i många år lagt vikt vid att ha en robust och enhetlig finansmarknadsreglering. Nya kapitalkrav för banker, baserat på Basel III-rekommendation och EU:s nya kapitaltäckningsregelverk, trädde i kraft 1 juli 2013 och ska fasas in över en treårsperiod. Basel I-golvet som anger hur lågt beräkningsunderlaget kan vara vidareförs. Från årsskiftet skärps minsta kravet till modellparametern **"loss given default"** för dessa banker. **Vidare så är regelverket för** kontracykliska buffertar på plats, och Norges Bank ska ge råd om bufferten i december. Kapitaluppbbyggnaden i bankerna säkerhetsfond i Norge har stärkts genom införandet av en obligatorisk årsavgift. Som ett svar på stigande bostadpriser och den ökade belåningen bland hushållen introducerade Finanstillsynen riktlinjer för utlånepraxis för bostadslån. År 2011 sänktes taket från 90 procent till 85 procent och Finanstillsynen rådde bankerna att även kräva amortering från första terminen för lån över 70 procent av bostadsvärdet. Vidare finns en sparordning för ungdomar för att stimulera sparande till egen bostad. Genom ordningen ges ett skatteavdrag på motsvarande 20 procent av sparandet, upp till 20000 NOK per år och maximalt 150 000 NOK totalt. Bostadsägandet är relativt gynnat ur skattesynpunkt i Norge. Vinster vid bostadsförsäljning beskattas inte om bostaden varit ägt i minst ett år och använd som egen bostad minst ett av de sista två åren innan försäljning. Det finns ingen statlig fastighetsskatt, men det är möjligt för kommunerna att införa fastighetsskatt på mellan 2 och 7 promille av taxeringsunderlaget.

Liksom i de övriga nordiska länderna så har räntetillskott och hyrestillskott till viss grad påverkat prisökningarna på bostäder i Island. 1998 infördes en bostadslag som innehåller särskilda bestämmelser för om lånerammen och det maximala värdet av bostäder som finansieras genom Bostadsfinansieringsfonden kan ge lån till. Lånerammen utgör maximalt 20 miljoner ISK där lånet högst får uppgå till 80 procent av bostadsvärdet. Villkoren ses över vart annat år.

7. Beskattning av bostäder

I Danmark betalas såväl en statlig skatt på fastighetsvärdet, samt en kommunal skatt på markägande. Skatten på fastighetsvärdet är progressiv med taxeringsvärdet på fastigheten. För värden upp till 3 040 000 DKK betalas en skatt på 1 procent, och på värden däröver betalas 3 procent. År 2002 infördes en fastfrysning av taxeringsvärdena, så att taxeringsvärder beräknas som det lägsta värdet av antingen värdet den 1 oktober det aktuella året, värdet 1 januari 2002, eller värdet 1 januari 2001 plus 5 procent. Skatten på fastighetsvärdet kan endast öka med maximalt 2400 DKK per, och maximalt 800 DKK för pensionärer. Kalkylering av nya taxeringsvärden ska dock göras vid nybyggnation, tillbyggnad, ändring av markytan, samt ändring av användandet av fastigheten. Den kommunala skatten på markägande bestäms av de

enskilda kommunerna, och utgör mellan 1,6 och 3,4 procent av markvärdet. Skatten kan högst öka med 7 procent från år till år om den aktuella skattesatsen i kommunen är oförändrad. Fastigheter omfattas även av en transfereringsskatt på 0,6 procent av försäljningspriset eller den offentliga värderingen (beror på vilken som är högst), plus 1660 DKK. Registrering av nya pantbrev medför en stämpelavgift på 1,5 procent av det intecknade beloppet.

I Finland tas det ut en kommunal fastighetsskatt som tas ut årligen och baseras på det aktuella marknadsvärdet. Skattesatsen är generellt mellan 0,32-0,75 procent för vanliga fastigheter, och mellan 0,5-1,0 procent på fritidsfastigheter. I Finland tas det även ut en transaktionsskatt på 4 procent för fastigheter och 2 procent för aktielägenheter. Förstagångköpare är undantagna från transaktionsskatten.

I Island tar kommunerna ut en fastighetsskatt på alla fastigheter, vilket är en procentandel av den lokala fastighetsvärderingen. Beskattningsprocenten bestäms av varje enskild kommun, och är mellan 0,18 och 0,625 procent. En stämpelskatt på mellan 0,4-2,0 procent tas ut i samband med utfärdandet av olika dokument.

I Norge kan kommunerna besluta att ta ut en kommunal egendomsskatt som baseras på det uppskattade värdet. Avgiften är mellan 0,2 och 0,7 procent av det uppskattade värdet, beroende på vilken kommun som är aktuell. År 2012 tog 324 av 428 kommuner ut en egendomsskatt. Fastigheter i Norge omfattas av en transfereringsskatt på 2,5 procent av det reala värdet, dvs. marknadsvärdet.

I Sverige betalas en kommunal fastighetsavgift på 0,75 procent av fastighetsvärdet, upp till 7 074 SEK per år. Avgiften ska betalas för hela kalenderåret av den som äger egendomen vid årets ingång. I Sverige tillämpas även reavinstskatt vid försäljning av småhus på 22 procent av reavinstvärdet. Uppskov om inbetalning kan medges om man köper en ersättningsbostad senast den 31 december året efter du sålt bostaden. Du måste ha bott i bostaden minst ett år innan försäljningen för att få uppskovet. Staten tar dock ut en ränta på själva reavinstbeloppet på 2,27 procent per år. Maxbelopp för uppskov är begränsat till maxbeloppet 1 450 000 SEK år multiplicerat med ägarandelen. Minsta beloppet är 50 000 SEK, multiplicerat med ägarandelen. Köparen av en fastighet betalas en stämpelskatt på 1,5 procent av köpsumman, för privatpersoner, samt en avgift på 825 SEK i tillägg. Vid köp av **fastigheter finns det** två olika typer av stämpelskatter att ta hänsyn till. Den ena tas ut i samband med utskrivning av lagfarten. För privatpersoner uppgår den till 1,5 procent av köpeskillingen. För juridiska personer uppgår den till 4,25 procent. Den andra stämpelskatten tas ut när man tar ut en inteckning av pantbrev till bostadsfinansiering och uppgår till 2,0 procent av det intecknade beloppet.

8. Bostadsfinansiering

Det finns två grundläggande typer av bostadslån i Danmark, dels en form med direkt pantbrevslån med fast ränta förmedlat genom bank eller finansieringsbolag som kallas realkreditlån, och dels i form av ett traditionellt banklån med säkerhet genom ägapantbrev i bostaden. Lån i realkreditinstituten befinner sig inom 80 procent av köpsumman för bostaden, medan bostadslånen säkerhet är lägre och ligger mellan 80 och 95 procent av köpsumman. Typiskt sett belånas de första 80 procenten genom realkreditlån och resterande delen genom bostadslån. Räntan på bostadslån är oftast rörlig medan ränta på realkreditlån ofta är fast. Det erbjuds emellertid även realkreditlån med en flexibel ränta, där ränta är fast i ett, tre eller fem år. Dessa lån har blivit allt mer populära då ränta generellt är lägre än för de fast förräntade lånen. Amorteringsfria realkreditlån infördes 2003 i Danmark och medger amorteringsfrihet i upp till 10 år.

Bolånemarknaden i Finland karaktäriseras av att en stor andel av bostadslånen ges till rörlig ränta och att amorteringsfria lån i princip inte existerar. Räntan på nya lån bestäms ofta antingen av bankernas egen referensränta till marknadsvillkor, primeräntor, eller euribor-räntor. Låntagare och bank kan komma överrens om antingen ett lån med fast ränta, rörlig ränta eller där en del av lånen är fast och andra delar rörliga. Den finska bolånemarknaden utmärker sig genom att återbetalningstiden på lånen är markant kortare än i t ex. Sverige, Danmark och Norge. Enligt den finska centralbanken betalas lånen på i genomsnitt 20 år jämfört med i genomsnitt 125 år i Sverige enligt Bostadskreditnämnden.

Bolånefinansiering i Island domineras av prisindexerade lån med 25-40 års avbetalning och som följer konsumentprisindex. Majoriteten av bolånen finansieras genom Statens Bostadsfinansieringsfond, trots att bankerna erbjuder en rad olika bolånefinansieringsmöjligheter, inklusive icke inflationsindexerade lån. Statens Bostadsfinansieringsinstitut erbjuder fast förräntade lån med 20, 30 eller 40 års löptid, till ett maximalt belopp av 20 000 000 ISK (124 257 EURO).

I Norge finns det flera alternativ på bostadsfinansiering att välja på beroende på den ekonomiska situationen. Dels ges amorteringsfria lån där det under den avtalade tidsperioden endast betalas räntor. Dock har man möjlighet att amortera om man önskar. Amorteringsfria lån ges normalt upp till 70 procent av bostadens värde. Dels finns annuitetslån, där ett serielån kan ges med upp till 35 års avbetalningstid. I Norge ges de flesta bostadslån med rörlig ränta och andelen lån med fast ränta är väsentlig lägre än i de andra Nordiska länderna. 2009 var det endast 10 procent av bostadslånen i Norge fast förräntade, vilket kan jämföras med drygt 40 procent för Danmark och drygt 55 procent för Sverige. En bidragande orsak kan vara att kostnaderna för att förtidsinlösa ett fast förräntat lån i Norge är relativt stora.

Utlåning till fastigheter i Sverige sker i stor utsträckning genom särskilda bostadsinstitut, men även genom banker. Huvudsakligen används pantbrev som säkerhet vid utlåning, där bottenlån ges till upp till 75-85 procent av marknadsvärdet. Belåning över nivån för bottenlånet sker i form av topplån genom den bank som äger bostadsinstitutet. Topplån erbjuds upp till maximal 85 procent av marknadsvärdet, enligt regler som infördes 2010 av Finansinspektionen. Amortering krävs normalt på nya lån som är över 75 procent av marknadsvärdet. Löptiden på lånen varierar från 3 månader till upp till 10 år, och det råder fri prissättning av räntenivån på bankmarknaden.

ANNEX

Landrapporter från respektive lands Finansdepartement eller Ekonomi och Inrikesministerie.

Danmark

Det danske boligmarked

1. Strukturen på det danske boligmarked¹

Boligstandarden i Danmark er forholdsvis høj som følge af relativt højt velstandsniveau og et boligforbrug, der generelt er subsidieret gennem skattesystemet og tilskud til personer og byggeri. Antallet af kvadratmeter pr. beboer har været støt stigende i en årrække og det gennemsnitlige boligareal pr. person var i 2011 på 51,8 kvadratmeter. I 1981 boede der i gennemsnit 2,5 personer i hver husstand, men dette er faldet støt siden. I 2012 boede der i gennemsnit 2,2 personer pr. husstand.

I 2012 var der 2,6 mio. beboede boliger i Danmark. Af det samlede antal boliger var 44 procent enfamiliehuse, 39 procent var etageboliger og resterende 17 procent var udgjort af andre boligformer, herunder ældreboliger. Af de beboede boliger i 2012 var lidt over 31 procent beliggende i Region Hovedstaden, herunder i København.

Anm.: Husstandsstørrelsen er givet ud fra det registrerede antal beboere i den specifikke bolig.

Kilde: Danmarks Statistik

Anm.: Tallene er fra 2010. Opførelsesår medtager ikke eventuelle større renoveringer.

Kilde: Danmarks Statistik.

Den generelle tendens på det danske boligmarked går i retning af stadig mindre husstande. I 2012 var lige over 38 procent af boligerne beboet af én person og i omtrent 45 procent af boligerne var husstandens størrelse på 2 eller 3 personer, jf. figur 1. Lige over 52 procent af den danske boligmasse er opført efter 1960, jf. figur 2. Den største andel af de eksisterende boliger før 1960 har gennemgået større renoveringer bl.a. i forbindelse med renoveringsprogrammer i de større danske byer.

Omtrent halvdelen befolkningen i Danmark ejer selv deres bolig, hvilket lægger Danmark i midterfeltet blandt andre sammenlignelige lande. I 2012 boede 50 procent af befolkningen i ejerboliger og 44 procent boede i lejeboliger, andelsboliger eller anden boligform, jf. figur 3. Andelen af personer der bor ejerbolig og lejebolig afhænger bl.a. af beboerens alder. For de 18-29 årige bor den største andel i en

¹ Dette afsnit gennemgår strukturen på det danske boligmarked og omfatter ikke Grønland og Færøerne.

lejebolig hvorimod det for de 30-69-årige er flest der bor i en ejerbolig. For personer over 70 år er fordelingen mere lige hvilket bl.a. afspejler personer der bor i ældrebolig der som oftest er en lejebolig, jf. figur 4.

Anm.: Kategorien "Beboet af lejer, andelsejer eller andet" dækker bl.a. over boliger der er ejet af en virksomhed eller et offentligt selskab.
Kilde: Danmark Statistik.

Anm.: Andelene summer ikke til 100, da boligforholdene for dele af aldersgrupperne er uoplyste (mellem 3 og 12 pct.).
Kilde: Danmarks Statistik.

2. Prisudviklingen på det danske boligmarked

I årene op til finanskrisen steg de danske boligpriser betydeligt, *jf. figur 5*. Fra 2000 til 2007 blev prisen på enfamiliehuse således næsten fordoblet. Priserne var i høj grad drevet af en længere konjunkturfremgang, lave renter, adgang til nye låneformer og et reelt fald i boligbeskatningen. Herefter fulgte en periode med boligprisfald. I første omgang var der tale om mere begrænsede fald som følge af den tilpasning, der allerede var i gang på boligmarkedet før finanskrisen og tilbageslaget i verdensøkonomien. Prisfaldene blev mere bratte, da finanskrisen for alvor tog fat i efteråret 2008. Samlet set faldt kontantprisen på huse i gennemsnit med i alt 20 pct. reelt. i perioden fra 4. kvartal 2007 til 2. kvartal 2009. Herefter stabiliserede markedet sig, men i 2011 satte et nyt fald ind og huspriserne faldt med over 5 pct. reelt igennem året.

Prisen for ejerlejligheder steg ligeledes kraftigt i første halvdel af 00'erne, *jf. figur 5*. Fra 2000 til toppen i midten af 2006 steg priserne med over 130 pct. Denne udvikling var især drevet af kraftige stigninger i København, der udgør omkring 60 pct. af markedet for ejerlejligheder. Sammenlignet med toppen i 2006 var prisen på ejerlejligheder faldet med omkring 25 pct. frem til udgangen af 2012. Prisen er dog steget sammenlignet med første kvartal 2009, hvor udviklingen vendte.

Kilde: Danmarks Statistik.

Anm.: ligevægtsprisen beregnet på baggrund af Skaarup og Bødker (2010), "House prices in Denmark: are they far from equilibrium?", Working Paper no. 21/2010, www.fm.dk. I dækker begrebet "realt huspriser" over forskellen mellem faktisk real huspris og estimeret real huspris i ligevægt.

Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger.

De reale huspriser vurderes at ligge i omegnen af det estimerede ligevægtsniveau, efter at have ligget betydeligt over i en årrække omkring midten af 00'erne, jf. figur 6. Ligevægtsprisen er primært knyttet til en estimeret udbuds- og efterspørgselsmodel for det danske boligmarked. Konkret vurderes de faktiske huspriser at ligge omkring 8 pct. under det estimerede langsigtede trendniveau ved udgangen af prognoseperioden, i slut 2014, jf. *Økonomisk Redegørelse*, december 2012. Denne vurdering understøttes af, at boligpris i forhold til disponibel indkomst vurderes at ligge omtrent tilsvarende under det langsigtede niveau.

Der er tegn på en vis stabilisering af boligmarkedet, og priserne har ligget nogenlunde fladt gennem 2012. I 2012 kunne der konstateres en række positive tendenser. Antallet af tvangsauktioner har stort set været uændret siden udgangen af 2011 på et niveau, der er væsentligt lavere end niveauet i starten af 1990'erne, jf. figur 7. Bl.a. har færre boligejere haft problemer med at betale ydelsen på deres realkreditlån end året før. Restanceprocenten er fortsat faldende, og realkreditinstitutterne overtager nu færre ejerboliger af låntagere, der ikke kan betale ydelsen på deres lån, jf. figur 8.

Kilde: Danmarks Statistik.

Kilde: Realkreditrådet.

Historisk lave boligrenter holder i disse år hånden under huspriserne. Det gavner både nye og eksisterende boligejere. Boligbyrden, opgjort som førsteårsydelsen ved huskøb som andel af disponibel indkomst, vurderes i 2012 at være ca. 4¼ pct.-point lavere end gennemsnittet for perioden 1999-2011. De effektive låneomkostninger for boligejerne er dog ikke faldet helt så meget som boligrenterne som følge af realkreditinstitutternes stigende bidragssatser.

I 2013 og 2014 ventes de lave boligrenter fortsat at understøtte huspriserne. Der forventes først en egentlig vending på boligmarkedet, når beskæftigelsen igen stiger og ledighedsrisikoen bliver mindre. Det vurderes tidligst at ske fra andet halvår 2013 og således først at slå tydeligt igennem på huspriserne i 2014.

3. Kreditudviklingen for boliglån

I Danmark er boligfinansieringen i høj grad bygget op om realkredit systemet. Det er således muligt at belåne op mod 80 pct. af værdien i fast ejendom gennem realkreditforeninger, med boligen som sikkerhed. De resterende 20 pct. skal findes gennem alternativ finansiering, i eksempelvis banker.

Kreditgivningen følger typisk konjunkturerne og er lempelig i højkonjunkturer og strammere i lavkonjunkturer. Det skyldes blandt andet, at værdien af de aktiver, der kan stilles som sikkerhed for lån, typisk er konjunkturmedløbende. Et højere udlån kan øge forbrug og investeringer yderligere og derved øge værdien af de aktiver, der stilles som sikkerhed ved lån. Derved kan den realøkonomiske udvikling og kreditgivningen virke gensidigt forstærkende.

Bankerne og realkreditinstitutternes udlån til husholdningerne steg markant under højkonjunkturerne 2005 til 2008, *jf. figur 9*. Udviklingen i långivningen i denne periode skal blandt andet ses i lyset af stigende værdier på de aktiver, der kan stilles som sikkerhed for lån, som fx husholdningernes friværdier.

Kilde: Danmarks Nationalbank.

Siden starten af 2009 er renterne faldet betydeligt, og i de seneste år har statsgældskrisen i en række sydeuropæiske lande bidraget til betydelige rentefald i takt med at mange investorer søger mod "sikker havn" i Danmark, jf. figur 10. For at udnytte de seneste 3-4 års betydelige rentefald har mange familier valgt at konvertere eller optage lån med variabel rente, jf. nedenfor. Ligeledes har den lave rente på realkreditlån, og opstramning af bankernes kreditgivning betydet, at mange har omlagt fra banklån til billigere realkredit, jf. figur 9 og 10.

Siden årtusindskiftet har en række innovationer indenfor realkreditsystemet haft stor betydning for kreditgivningen i Danmark. Det drejer sig hovedsagligt om stigende udbredelse af variabelt forrentede realkreditlån, jf. figur 11, og muligheden for at optage lån med op til 10 års afdragsfrihed, jf. figur 12. Disse to låneformer, ofte i kombination med hinanden, har vundet stor udbredelse siden indførelsen i starten af 00'erne. Sammen med den lave rente har det betydet en mærkbar reduktion af førsteårs-ydelsen for mange danske boligejere. Udbredelsen af variabelt forrentede lån med en relativt kort rentebinding har bidraget til, at det danske boligmarked er blevet mere rentefølsomt, jf. afsnit 5.

Anm: Figurene viser de respektive låneformer som andel af den samlede lånemasse.

Kilde: Danmarks Nationalbank.

Husholdningerne har igennem det seneste år udnyttet den lave rente til at omlægge deres boliglån til lån med længere løbetid, *jf. figur 11 og 13*. I forbindelse med refinansieringsauktionerne i december 2012, med effekt fra januar 2013, valgte mange boligejere at omlægge deres lån til enten fast- eller variabelt forrentede lån med længere rentebindingsperiode. Dermed har boligejerne udnyttet de historisk lave renter til at sikre sig bedre mod fremtidige rentestigninger.

Figur 13

Realkreditinstitutternes indenlandske rentetilpasningslån til boligformål fordelt på løbetid

Kilde: Danmarks Nationalbank

4. Nybyggeri

Fra årtusindskiftet og frem til toppen i 2006 blev investeringer i nybyggeri mere end fordoblet, med den største del af stigningen i årene umiddelbart op til vendingen, *jf. figur 14 og 15*. Sammenlignet med 2006 er investeringerne i nybyggeri skrumpet med 2/3. Den midlertidige forbedring i nybyggeriet der sås omkring 2011 skyldes i høj grad et ekstraordinært højt niveau for støttet byggeri, i form af alment boligbyggeri. Dette er dog faldet til et mere normalt niveau i 2012.

Det ikke-støttede nybyggeri ligger i øjeblikket på et relativt lavt niveau i forlængelse af **byggeboomet omkring midten af 00'erne. Det giver anledning til at forvente, at byggeinvesteringerne igen vil begynde at stige, når konjunktursituationen bedres.** Sammen med fortsat lave renter ventes derfor en fremgang i nybyggeriet i 2014 i takt med, at efterspørgslen genoprettes i økonomien, og huspriserne atter begynder at stige.

De samlede boliginvesteringer har i store træk udviklet sig parallelt med nybyggeriet. Forskellen mellem de to skyldes, at der er set en forbedring i hovedreparationer, hvor især skattefradraget for lønudgifter til boligrenovering siden sommeren 2011 (BoligJob-ordningen) og fremrykning af renoveringsindsats i alment boligbyggeri har bidraget til øgede investeringer i boligforbedringer.

Figur 14
Boliginvesteringer

Figur 15
Dekomponering af boliginvesteringer

Anm: Den ekstraordinære store aktivitet i starten af 2000 skyldes effekterne af en voldsom storm i december 1999

Kilde: Danmarks Statistik

Byggeriet som andel af privat BVT er faldet betydeligt de seneste år, efter at have ligget **exceptionelt højt under boomet i midten af 00'erne**, jf. **figur 16**. Tilsvarende billede ses for beskæftigelsen, hvor andelen i bygge- og anlægssektoren er faldet betydeligt, jf. **figur 17**. Det aktuelle niveau afviger dog ikke væsentligt fra gennemsnittet set over en længere tidshorisont, men skal i højere grad ses som en normalisering efter en årrække med boom i byggebranchen.

Figur 16
Boligbyggeriets andel af samlet BVT

Figur 17
Byggeriets andel af samlet beskæftigelse

Kilde: Danmarks Statistik

5. Boligmarkedets effekt på realøkonomien

Sammenhængen mellem udviklingen på boligmarkedet og realøkonomien skal ses i lyset af flere forhold, herunder boligformuens betydning for forbruget og boligprisernes påvirkning af forventningsdannelsen.

Sammenhængen mellem boligformue og forbrug er dog ikke overvældende klar. Godt nok **steg forbrugskvoten forholdsvis kraftigt både i 80'erne og i midten af 00'erne**, hvor boligmarkedet boomed. I disse perioder blev der også indført nye låneprodukter, som kan have gjort det lettere for forbrugere at reagere på stigende boligpriser. Men i andre perioder synes der ikke at være samme positive sammenhæng, jf. figur 18. Fx indtraf der ikke en egentlig vending på boligmarkedet i nedgangsårene efter årtusindeskiftet, hvor væksten i BNP var meget afdæmpet og ledigheden steg. Til

gengæld synes perioder med vendinger på boligmarkedet at falde sammen med kraftigere (og længerevarende) konjunkturomslag, da udgangspunktet ofte er, at både boligpriserne og ledigheden er langt fra deres ligevægts-/strukturelle niveau.

Figur 18

Husholdningernes boligformue og forbrugskvote

Anm.: De skraverede områder angiver perioder, hvor sammenhængen mellem udviklingen i boligformuen og forbrugskvoten er mest tydelig.

Kilde: Danmarks Nationalbank, Kvartalsoversigt, 2. kvartal 2011.

Det begrænsede gennemslag fra boligformuen i normale perioder betyder, at formueeffekten i danske makroøkonomiske modeller er forholdsvis beskeden. Den begrænsede effekt skal også ses i lyset af, at formuen er en beholdning. Øges formuen, kan det godt føre til øget forbrug, men det reducerer samtidig opsparingen og dermed også formuen. Dermed forsvinder effekten af en øget formue over tid.

De store stigninger, der i perioder har været i boligpriserne, skal snarere ses i sammenhæng med, at de har fundet sted i perioder med udpræget optimisme og som følge heraf høje forventninger til fortsatte prisstigninger. Dette har specielt været tilfældet i boom-år og perioder med overophedning. Således er der en udpræget sammenhæng mellem udviklingen i boligpriser og forskellige tillidsindikatorer. Det gælder fx forbrugertilliden, jf. figur 19. Samvariationen går begge veje. Optimisme og stigning i boligpriserne påvirker forbrug og investeringer positivt dels direkte dels via formueeffekter, mens en negativ stemning på boligmarkedet omvendt er med til at holde den indenlandske efterspørgsel nede.

Figur 19

Huspriser og forbrugertillid

Figur 20

Husholdningernes rentefølsomhed over tid ved 1 pct.-point stigning i den korte rente

Anm.: Figur 20 angiver det procentvise fald i husholdningernes disponible indkomst efter skat ved en stigning i den korte rente på 1 pct.-point, jf. Danmarks Nationalbank, Kvartalsoversigt, 2. kvartal 2011.

Kilde: Danmarks Statistik, Danmarks Nationalbank og egne beregninger.

Analysen peger på, at udviklingen i boligpriserne frem til 2007 i et vist omfang var drevet af urealistisk høje forventninger til fremtidige prisstigninger, jf. Økonomi- og Erhvervsministeriet (2010). Boligpriserne vurderes på den baggrund at have været unaturligt høje i 2006. Tilpasningen på boligmarkedet efter boblen har haft den konsekvens, at boligformuen i forhold til den disponible indkomst har været faldende siden 2007 og dermed ikke har været med til at drive forbruget og investeringerne frem.

Realøkonomien påvirkes også af, hvor stort gennemslaget af renteændringer er (den pengepolitiske transmissionsmekanisme). Udviklingen er gået i retning af større gæld og større udbredelse af kortforrentede lån. På den baggrund er både danske husholdninger og danske virksomheder blevet mere rentefølsomme. Beregninger foretaget af Danmarks Nationalbank viser, at husholdningernes disponible indkomster falder med omtrent 0,7 pct. for hvert pct.-point den korte rente stiger, og at effekten helt overvejende skyldes realkreditlån med rentetilpasning op til og med 1 år, jf. figur 20. For virksomhedernes vedkommende forklarer rentetilpasningslån kun omkring halvdelen af den samlede effekt. Derved er virksomhedernes øgede rentefølsomhed i høj grad en konsekvens af øget gældsætning.

Den større rentefølsomhed vil under normale konjunkturforskel – hvor de danske og de europæiske konjunkturer følges ad – virke modcyklisk og dermed stabiliserende for dansk økonomi. Under lavkonjunkturer vil renten være lav, hvilket isoleret set vil stimulere forbrug og investeringer. Og omvendt under højkonjunkturer. Til gengæld kan den forøgede rentefølsomhed forstærke en uønsket konjunkturudvikling i tilfælde af en særskilt dansk lavkonjunktur.

For de enkelte husholdninger kan rentestigninger være problematiske, hvis deres økonomi ikke kan bære øgede renteudgifter. Dybdegående analyser baseret på mikrodata af betydningen af rentestigninger viser imidlertid, at danske husholdninger generelt har en fornuftig økonomi, og at selv store rentestigninger ikke vil true stabiliteten på boligmarkedet, jf. boks 1.

Boks 1

Betydningen af rentestigninger

Generelt er de danske boligejere velpostrede privatøkonomisk. Med udgangspunkt i mikrodata på familieniveau er der lavet to dybdegående analyser af effekten af en stigning i renten på privatøkonomien for familier med realkreditlån – henholdsvis Nationalbankens *kvartalsoversigt*, 4. kvartal 2012, og Erhvervs- og Vækstministeriets *Vækstpolitisk Tema: Gældsudgifter i husholdninger med realkreditlån*, januar 2013.

Begge analyser viser, at husholdningerne generelt har en fornuftig økonomi, der er i stand til at modstå rentestigninger. Selv i tilfælde af en betydelig rentestigning på 5 pct. point, vurderes truslen mod stabiliteten på boligmarkedet fra familiernes gæld og dens sammensætning at være begrænset. Nationalbanken finder, at en rentestigning på 5 pct. point vil resultere i, at knap en kvart million familier vil have ca. 3.000 kr. mindre om måneden efter skat. Erhvervs- og Vækstministeriet finder, at andelen af familier, der bruger mere end halvdelen af deres indkomst på at servicere gæld, vil stige fra omkring 5 pct. til 12 pct. ved en rentestigning på 5 pct.-point.

Kilde: Nationalbankens *kvartalsoversigt*, 4. kvartal 2012, og Erhvervs- og Vækstministeriets *Vækstpolitisk Tema: Gældsudgifter i husholdninger med realkreditlån*, januar 2013

6. Politiske initiativer til at sikre et stabilt boligmarked og understøtte byggeriet

Initiativer til at sikre stabilt boligmarked

Det danske realkreditsystem har væsentlig betydning for hele den danske finansielle sektor og dermed også for den finansielle stabilitet i Danmark. Den samlede værdi af udestående realkreditobligationer udgør primo 2013 ca. 3.000 mia. kr. svarende til 1,5 gange det danske BNP].

Det danske realkreditsystem er effektivt med stor gennemsigthed. Set fra investorside er der tale om et meget sikkert produkt, der aldrig har medført kredittab. Sikkerheden er blandt andet opnået ved, at realkreditinstituttet alene yder lån mod pant i fast ejendom finansieret ved udstedelse af realkreditobligationer. Kreditrisiciene begrænses via begrænsninger på, hvor stor en del af ejendommene, der må belånes. Robustheden ved dansk realkredit kan illustreres ved, at det under den finansielle krise i 2008 lykkedes at sælge obligationer til refinansiering af rentetilpasningslån for ca. 350 mia. kr.

Den danske regering har sat ind på en række områder, der sigter mod at sikre en fortsat stabil boligfinansiering og en god kunderådgivning. Der er således pr. 1. maj 2013 indført regler om, at penge- og realkreditinstitutter kun kan tilbyde realkreditlån med variabel rente og/eller afdragsfrihed til huskøbere, som ville kunne finansiere deres bolig med et fastforrentet lån med afdrag. Kreditvurderingen af kunden sker efter det pågældende instituts sædvanlige kreditpolitik. Derudover indfører regeringen en trafiklysordning til risikomærkning af lån. Trafiklyset skal ses som et supplement til kreditinstitutternes almindelige rådgivning af låntagerne. Trafiklysordningen træder i kraft pr. 1. juli 2013.

Realkreditsektoren har desuden taget en række initiativer, der trækker i retning af, at boligfinansieringen på sigt bliver mere stabil. Der er således i dele af sektoren gennemført såkaldt tolags-belåning, hvor de yderste 20 procentpoint af realkreditbelåningen ikke kan belånes med variabelt forrentede lån med en rentetilpasningsperiode på under fem år. Samtidig kan der ikke vælges afdragsfrihed på den yderste del af realkreditlånet. Herudover har nogle institutter blandt andet indført differentierede bidragssatser afhængigt af lånetype, så fastforrentede lån har de laveste bidragssatser, mens mere risikable lån har højere satser.

Med skatteaftalen fra juni 2012 er der endeligt skabt ro om boligejernes fremtidige beskatning. Efter gældende lovgivning vil fradraget for store renteudgifter gradvist blive nedsat fra ca. 33,7 pct. til ca. 25,7 pct. i årene fra 2012 til 2019. Fastfrysningen af ejendomsværdiskatten fortsætter uændret. Med aftalen om skattereformen er der enighed om at ejendomsværdiskatten og skatteværdien af rentefradraget fastholdes svarende til gældende lovgivning frem til 2020.

Initiativer til at understøtte boligbyggeriet

Som følge af de seneste års nedgang i byggebranchen har regeringen også gennemført en række initiativer til formål at fremme byggebeskæftigelsen. Disse initiativer dækker primært over den såkaldte BoligJob-ordning og en udvidelse af det støttede byggeri.

BoligJob-ordningen trådte i kraft i juni 2011, har til formål at give husholdningerne hjælp til vedligeholdelse og istandsættelse af boligen og bedre mulighed for at betale sig fra tidskrævende dagligdagsopgaver som fx rengøring, vinduespudsning og havearbejde. Ordningen gør det muligt at trække 1/3 af lønomkostninger til boligforbedringer fra i skat, op til et årligt beløb på 15.000 kroner. Ordningen bidrager især til efterspørgslen efter arbejdskraft i små og mellemstore håndværks- og servicevirksomheder. Samtidig gør den det mere sandsynligt, at danskerne vil få fagfolk til at udføre vedligeholdelse og serviceopgaver i hjemmet, frem for gør-det-selv løsninger og sort arbejde.

Samtidig er der sket en betydelig udvidelse af det støttede boligbyggeri, både gennem øgede nybyggeri i den almene sektor, der især var stort i 2010-2011, som følge af ændrede finansieringsregler. Ligeledes er Landsbyggefondens investeringsramme udvidet, hvilket betyder en fremadrettet stigning de samlede boliginvesteringer. Renovering af almene boliger gennem Landsbyggefonden er et væsentligt redskab til at sikre attraktive og tidssvarende almene boliger. Samtidig øger renoveringsarbejdet efterspørgslen efter arbejdskraft indenfor bl.a. bygge- og anlægssektoren.

Finland

1. Strukturen på bostadsmarknaden

Omkring 70 % av bostadsstocken är ägarbostäder

I slutet av år 2011 fanns det 2,8 miljoner bostäder i Finland (diagram 1). Av dessa var ca 10 % utan permanent boende. 71 % av alla bostäder var ägarbostäder. Antalet hyresbostäder var 825 000, dvs. 29 % av den totala stocken. Antalet permanent bebodda hyresbostäder var totalt omkring 777 000, varav 47 % var statligt stödda arava- eller räntestödshyresbostäder, dvs. ca 365 000 bostäder. Det fanns också ca 35 000 permanent bebodda bostadsrättsbostäder i Finland.

Diagram 1. Bostäder efter upplåtelseform 1960–2011, antal

Källa: Statistikcentralen Finland

Bostadshushållens medelstorlek har minskat i Finland

Antalet bostadshushåll med 1–2 personer har ökat redan i flera decennier och var 74 % av alla bostadshushåll i år 2011. År 2011 fanns det totalt 2 556 000 bostadshushåll, av vilka 1 053 000, dvs. 41 %, var enpersonsboendeshushåll. Bostadshushållens medelstorlek var 2,07 personer år 2011, medan den ännu år 1970 var tre personer.

Diagram 2. Bostadshushåll efter storlek 1970–2011, antal

Källa: Statistikcentralen Finland

Omkring hälften av finländarna bor i småhus

Omkring hälften av finländarna bodde i fristående småhus, trots att bara 41 % av stadigvarande bebodda bostäderna fanns i fristående småhus. Stadigvarande bebodda radhusbostäderna var 354 000 till antalet och utgjorde 14 % av bostadsbeståndet. Av samtliga stadigvarande bebodda bostäder fanns 44 % i flervåningshus, trots att bara en tredjedel av befolkningen bodde i flervåningshus. Detta förklaras av att bostäderna i flervåningshus är mindre och att det bor mindre familjer eller bostadshushåll i dem än i rad- eller småhus.

Tabell 1. Bostadshushåll och personer efter hustyp 2011

Hustyp	Bostadshushåll	%	Personer	%
Totalt	2 556 068	100,0	5 282 429	100,0
Fristående småhus	1 035 524	40,5	2 690 082	50,9
Rad-och kedjehus	354 092	13,9	701 698	13,3
Flervåningsbostadshus	1 119 154	43,8	1 808 475	34,2
Övriga byggnader	47 298	1,9	82 174	1,6

Källa: Statistikcentralen Finland

Huvudsakligen 1–2 personers bostadshushåll i hyresbostäderna

Enligt Statistikcentralens uppgifter var största delen, 86 %, av dem som bor i hyresbostad en- eller tvåpersoners bostadshushåll. I ägarbostäderna var motsvarande andel 69 %. Av bostadshushållen som bor i hyresbostad var 6 % större bostadshushåll med minst 4 personer och i ägarbostad 18 %.

En fjärdedel av befolkningen bor i hyresbostäder

Av de permanent bebodda bostäderna var andelen hyresbostäder 30 %, men bara 1,3 miljoner personer, dvs. en fjärdedel av befolkningen, bodde i hyresbostäder. Detta förklaras av att bostadshushållen i hyresbostäder består av färre personer än bostadshushållen i ägarbostäder.

Särdrag

Bostadsaktiebolag är en mycket typisk form av ägarbostäder i Finland, som står för ungefär hälften av alla ägarbostäder. De flesta bostadsaktiebolag är ganska små. Invånarna äger bostadsaktiebolagets aktier, har representation i styrelsen, och betalar en månatlig avgift för underhållskostnader.

Största delen av hyresbostäder är ägda av privata personer och de ligger bland ägarbostäder, i vilka ägaren själv bor i, och i bostadsaktiebolag. Hyresregleringen slopades stegvis från och med 1995.

Det finska skattesystemet gynnar ägarboende mera än hyresboende. Till exempel bolåneräntorna är avdragbara ända tills 80 % vid beskattningen år 2013. Finland har minskat avdraget sedan år 2012 och avdraget kommer att krympas till 75 % år 2014. Ett av målet med det här är att göra olika bönings alternativt finansiellt mera neutrala.

Den statsstödda bostadsstocken består av många olika bostadstyper. Så kallade statligt stödda normala hyresbostäder (ca 320 000 bostäder) har begränsningar som gäller invånarnas val, hyres- och brukersättningbestämningen och överlåtelse av hyresbostäder. Andra gruppen s.k. specialgrupps bostäder, i princip samma lagstadgade begränsningar gäller, men invånarnas val varierar mera enligt specialgruppsobjekt (studiebostäder, bostäder för äldre personer, handikappade, etc ; totalt ca 92 000 bostäder).

Hyresgästerna både i aravabostäderna och i de bostäder som byggts med långfristiga räntestödslån väljs på sociala grunder. Hyran i sociala hyresbostäder fastställs utgående från självkostnadsprincipen. Det betyder att hyran bl.a. ska täcka dels kapitalkostnaderna för husbygget, dels kostnaderna för underhåll av fastigheten.

Också nya former av ägande och upplåtelseform har skapats mellan ägar- och hyresbostäder. Dessa består till exempel av bostadsrättsbostäder och olika former av delägarskap. Det finns ca 35 000 bostadsrättsbostäder. De har inga sociala kriterier för invånarnas val, men tidsbegränsningarna för bostadsrättshus är bestående.

Hyres- och bostadsrättsbostäder som har underställda begränsningar finns allt som allt 440 000 stycken, varav drygt 100 000 bostäder ägs av 540 bostadssamfund vilka har angetts som allmännyttiga. Största ägargruppen är de finländska kommunerna.

2. Prisutveckling för olika typer av bostäder i de nordiska länderna

Bostadspriserna har stigit kraftigt i Finland allt sedan 1990-talets senare hälft. I detta hänseende liknar utvecklingen i Finland de trender som råder i de flesta andra utvecklade ekonomierna. Jämfört med många andra länder var prisstegringen i Finland likväl måttlig ända tills den globala finanskrisen slog till 2008 (diagram 3). Därefter har Finland hört till de få utvecklade ekonomier där bostadspriserna har fortsatt att stiga.

Diagram 3. Förändring i reala bostadspriser i olika länder

I Finland är de nominella bostadspriserna nu ungefär tre gånger så höga som i mitten av 1990-talet. Samtidigt har de reala priserna, dvs. priserna i förhållande till konsumentpriserna, ungefär fördubblats (diagram 4). Prisstegringen har varit större i huvudstadsregionen än i resten av landet, vilket i hög grad beror på att efterfrågan på arbetskraft har ökat mer kring huvudstaden än i landets övriga delar (diagram 5).

Diagram 4. Bostadspriser i Finland

Diagram 5. Bostadspriser i olika delar av Finland

Bostadspriserna i Finland har stigit såväl i förhållande till konsumentpriserna som bostadshyrorna och hushållens årsinkomster (diagram 6). I förhållande till marknadshyrorna är bostadspriserna ändå inte ens nära de höga nivåer som de låg på i slutet av 1980-talet.

Diagram 6. Relativa bostadspriser

Stegringen i bostadspriserna är en följd av ökande efterfrågan som härrör från att hushållens disponibla inkomster har ökat och att hushållen nu har bättre möjligheter att ta lån. Detta behandlas närmare i kapitel 3. I Finland har utbudet av bostäder ökat mer än i många andra utvecklade ekonomier, men den har inte varit tillräcklig för att stävja prisstegringen (diagram 7). En begränsande faktor har varit dålig tillgång på tomter, vilket i viss mån är en följd av otillräcklig planläggning. Den därav följande snabba stegringen i tomtpriserna har pågått länge. Bostadsutbudet har också begränsats genom otillräcklig konkurrens inom byggandet och byggindustrin.

Diagram 7. Bostadsinvesteringar i olika länder

3. Kreditutveckling, bostadslån i de nordiska länderna

Bolånen till privathushållen har ökat kraftigt i Finland allt sedan 1990-talets senare hälft. Bolånestocken är nu cirka 45 procent av bruttonationalprodukten (diagram 8). De senaste åren har bolånestocken ökat betydligt långsammare än före den globala finanskrisen (diagram 9).

Diagram 8. Hushållens bostadslån

Diagram 9. Årlig förändring i hushållens bostadslån

Den totala utlåningen till privathushållen i förhållande till de årliga disponibla årsinkomsterna har i stort sett fördubblats i Finland sedan mitten av 1990-talet. I många andra utvecklade ekonomier ökade skuldsättningen i hushållen ändå mycket snabbare än i Finland under åren före finanskrisen (diagram 10). Hushållens skuldsättning ligger nu i Finland nära medeltalet för euroländerna, men ändå under de övriga nordiska länderna.

Diagram 10. Hushållens lån

Ökningen i skuldsättningen beror i Finland på flera faktorer som antingen har bidragit till att hushållen tagit lån eller har undanröjt hinder för låntagning. Till de viktigaste bakgrundsfaktorerna hör avregleringen av finansmarknaden som inleddes i slutet av 1970-talet samt olika finansmarknadsinnovationer som införts därefter. Den ökade stabiliseringen i makroekonomin sedan 1980-talet och de lägre realräntorna, speciellt sedan mitten av 1990-talet, har även bidragit till ökningen.

På 1990-talet och de första åren på 2000-talet genomfördes i många länder – inklusive Finland – förändringar gällande formerna för bostadsfinansiering, vilket gynnade ökad skuldsättning. Löptiderna för bolån blev längre och belåningsgraden steg.

Andelen lån med rörlig ränta av alla lån är ett viktigt element i skillnaderna mellan olika länders bostadsfinansieringssystem. De korta räntorna var låga, både absolut och i förhållande till de långa räntorna, speciellt 2002–2005, vilket bidrog till ökningen av hushållens skuldsättningsgrad och efterfrågan på bostäder i Finland där andelen lån med rörlig ränta är exceptionellt hög, över 90 procent. De korta räntorna har legat på en låg nivå, både absolut och i förhållande till de långa räntorna, praktiskt taget sedan början av den globala finanskrisen.

Förutom formerna för bostadsfinansiering påverkar även åtgärder inom den offentliga sektorn hushållens skuldsättning och därigenom utvecklingen av efterfrågan på bostäder. Rätten till skatteavdrag för bolåneräntor och andra beskattningsrelaterade faktorer uppmuntrar hushållen att ta lån. Dyliga skatteincitament för skuldsättning ligger i Finland generellt sett kring medeltalet för OECD-länderna.

4. Nybyggande, utveckling

Bostadsbyggandet har varit väldigt volatilt under låg- och högkonjunkturerna som drabbat Finland, men relativt stabilt från 1997 ända till 2007. I början på 1990-talet hade Finland en fullständig överhettning på bostadsmarknaden som ledde till att bostadspriserna sjönk med ca 50 %. I samband med priset minskade bostadsproduktionen för fem års tid, från att det börjades år 1990 bygga över 50 000 bostäder till under 20 000 år 1995.

Strax efter finanskrisen 2008 sjönk bostadsbyggandet också väldigt kraftigt och då sjönk antalet byggda bostäder, men då fattade regeringen snabbt beslut över ett mäktigt stödåtgärds paket. Samtidigt var de sjunkande låneräntorna en mycket stor stimulator för hushållen för att öka sin efterfrågan på bostäder. Som resultat av de här två stimuluseffekterna steg bostadspåbörjandet snabbt igen över 30 000 bostäder.

Just nu ser läget svagare ut, men fortfarande har mängden av byggda bostäder varit relativt stabil. Prognosen för långsam ekonomisk tillväxt i Finland och Europa betyder nog att speciellt nybyggande håller sig på lägre nivå än man är van vid på 2000-talet (diagram 11). Volymen av påbörjade nybyggnader sjönk under 35 milj. m³ i slutet av 2012 (diagram 12). De stora kubikvolymförändringarna kommer nog närmast från minskningen av affärs-, lager- samt industribyggnader. Prognosen för året 2013 är en lindrig nedgång i byggandet men ingen krasch.

Diagram 11. Beviljade bygglov och påbörjade nybyggnader, mn m³, glidande årssumma

Uppgifterna märkta med * är preliminära.
Källa: Statistikcentralen Finland

Diagram 12. Volymindex för nybyggnad 2005=100, trend

Källa: Statistikcentralen Finland

År 2012 påbörjades byggandet av ungefär 29 000 bostäder, vilket innebär 10 % mindre än förra året (diagram 13). Prognosen för år 2013 är ca 27 000 bostäder. På våren 2013 beslutade Finlands regering om ett stort bostadspaket (läs närmare om det i kapitlet 7), som sannolikt kommer att stimulera hyresbostadsproduktionen från förra årets nivå.

De privata husinvesteringarna uppgör ca 75 % av hus nybyggandet i år och de statligt stödda hyreslägenheter resten, ca 25 %. Andelarna varierar förstås årligen och delvis också enligt konjunkturläget eftersom byggföretagen bygger helst för egen räkning när marknaden drar bra och sedan växer intresset för hyresbostadsbyggandet när konjunkturen vänds neråt.

Sedan år 1990 har bostadsbeståndet ökat med i genomsnitt 28 000 bostäder årligen, i fall takten hålls i genomsnitt den samma i framtiden växer bostadsmängden med ca 1 % årligen. Ökningen av bostadsbeståndet har avtagit från föregående decennium. De flesta bostäder byggdes under 1970- och 1980-talet.

Bostadsbyggandet har koncentrerats till urbana kommuner. Av de bostäder som färdigställdes under åren 1995–2011 är 77 procent belägna i urbana kommuner.

Det finns relativt få ekonomiska undersökningar i Finland gällande nybyggandets betydelse eller de viktigaste faktorerna som inverkat på bostadsbyggandet. Enligt Huovari, Laakso, Luoto, Pekkala (2002), är bostadsprisutvecklingen som byggföretagen väntar sig för de nya bostäderna är den viktigaste faktorn som inverkat på bostadsbyggandet. Andra viktiga faktorer är byggnadskostnaderna t.ex. arbetskrafts- och materialkostnaderna samt priset på tomtmarker och finansieringskostnaderna.

Byggföretag med en omsättning över 200 000 euro finns det i Finland endast 8 stycken. Speciellt i Helsingfors regionen har man typiskt stora projekt och detta leder till att relativt få företag som fungerar som huvudentreprenör. Man har ansett i olika rapporter (t.ex. Valtiovallan rooli 2010 –luvun asuntomarkkinoilla) att bristen på fungerande konkurrens är en orsak till höga bostadspriser.

Diagram 13. Nybyggnad, antalet påbörjade bostäder

5. Bostadsmarknadens effekter på realekonomin

Effekter från byggsektorn

Byggsektorn inverkar kraftigt på den inhemska efterfrågan och via den kanalen också i landets BNP tillväxt samt sysselsättningen eftersom byggsektorn är så intensivt inhemsk. Gällande sysselsättningen har det uppskattats att ca 15 % av arbetarna i byggbranschen är utländska, närmast ester. Den utländska arbetskraften fungerar också som en buffert på arbetsmarknaden i byggbranschen.

Det allmänna ekonomiska läget inverkar på byggsektorn men med en eftersläpning. Speciellt nybyggandet är volatilt. Till exempel nybyggandet av hus minskade i volymen med 45 % år 2009, men p.g.a. att reparationsbyggandet utgör nära hälften av hela produktionen, sjönk husinvesteringarna totalt endast med 13 %. Sedan 1990-talet har husinvesteringarnas volym förändrats under 8 år på års nivå som absolut värde mera än 10 %-enheter och under 3 år mera än 15 %-enheter.

Arbetskraftens rörlighet och företagens efterfråga

I Finland är de största problemen på bostadsmarknaden i huvudstadsregionen. Helsingfors region motsvarar ca 36 % av Finlands BNP, och ungefär 30 % av jobben finns där. Mest lediga arbetsplatser i proportion mot antalet arbetslösa arbetssökande finns just i Helsingfors regionen. Ur synvinkel av geografisk rörlighet för arbetskraften innebär detta att från resten av Finland borde man kunna flytta till huvudstadsregionen för att underlätta övergången från arbetslöshet och förbättra sysselsättningen som helhet.

Ytterligare förväntas befolkningen i regionen också öka med nästan 25 % år 2040. Metropolområdets bostadsmarknadsproblem återspeglas i arbetskraftens möjligheter att flytta samt det undergräver landets ekonomi som helhet till sysselsättning och tillväxt.

I fråga om rörligheten av arbetskraften, hänför sig de huvudsakliga smärtpunkterna på bostadsmarknaden till den ojämna utvecklingen av regionala priser på bostäder och uthyrning. Prisnivån i förhållande till resten av Finland är resultatet av långvariga, starka prisökningar i huvudstadsregionen. Bostadspriserna har stigit snabbare än priset på mark, däremot har byggkostnaderna inte ökat i samma takt och varierar inte lika starkt regionalt.

Naturligtvis återspeglas prisstegringen också i hyror. Internationellt sett är Helsingfors en mycket dyr stad. Jämfört med andra huvudstäderna i EU, är bostädernas prisnivå i Helsingfors en av de högsta efter London. Kostnaden för att byta hemvist försvagar incitamenten till rörlighet mot huvudstadsregionen. Ökningen av priserna drivs av efterfrågan, otillräckligt utbud av bostäder och mark.

Bostadspriserna kan även återspegla bristen på konkurrens i värdekedjan av konstruktion, samt mängden av förordningar i byggandet. Dessutom, när det gäller beskattning, kan statliga stödåtgärder påverka huspriser och hyror.

Effekter via penningpolitiken

Finland har inte mera en självständig penningpolitik.

Effekter via den finansiella sektorn

Detta har diskuterats i kapitlet 3.

6. Politiska styrmedel som syftar till att påverka bostadsmarknaden

Bostadspriserna (inverkan också på nybyggande)

Enligt Statsrådets bostadspolitiska åtgärdsprogram för åren 2012-2015

(<http://www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=136220&lan=fi>) följande åtgärder siktar på att öka mängden av mark till byggandet:

- förhöjd fastighetsskatt för obebyggd byggnadsmark i Helsingfors region
- markinnehav som staten eller statsbolagen inte längre behöver och som är lämplig för bostadsproduktion överläts för bostadsproduktion till ett rimligt pris
- kommunerna ska sörja för ett tillräckligt utbud av byggnadsdugliga tomter; effektivisering av markpolitik och användning av inlösningsförfarande
- bygguppmaning mer aktivt och utveckling av planläggningen
- kommunerna främjar kompletteringsbyggande i delvis bebyggda bostadsområden samt förutsättningarna för att ändra byggnadernas användningsändamål

Genomförandet av statens infrastrukturprojekt kopplas till utvecklingen av bostadsbyggandet i kommunerna.

Utreda funktionen inom byggbranschens värdekedja i synnerhet i fråga om ökat utbud och främjande av konkurrens.

Kreditutveckling

Statens understöds- och lånefullmakter dimensioneras flexibelt så att de räcker till den rådande efterfrågan med beaktande av konjunkturen i byggbranschen och säkerställande av prisstabilitet (räntestödslångivning och understöd).

Nybyggande (inverkan också på bostadspriser)

Göra byggnads- och planläggningsbestämmelserna lindrigare på permanent basis och att utvidga tillämpningsområdet i syfte att främja bostadsbyggande i synnerhet i tillväxtcentra och öka bostadsproduktionens kostnadseffektivitet.

7. Genomförda politiska åtgärder samt planerade insatser för att påverka bostadsmarknaden

Statsrådets bostadspolitiska åtgärdsprogram för åren 2012-2015

Enligt regeringsprogrammet för statsminister Jyrki Katainens regering görs ett bostadspolitiskt åtgärdsprogram upp för regeringsperioden. Grunden för åtgärdsprogrammet utgörs av riktlinjerna i regeringsprogrammet. Åtgärdsprogrammet omfattar bostadspolitiska frågor och åtgärder som gäller hela landet.

Åtgärdsprogrammet omfattar fem andra tvärssektoriella uppgifter som har skrivits in i regeringsprogrammet, nämligen att utveckla och utvidga avsiktsförklaringarna mellan staten och kommunerna, att fortsätta programmet för att minska långtidsbostadslösheten, att ett utvecklingsprogram för äldreboende utarbetas, att främja livskraften i bostadsområden och förebygga segregation samt att boendeprogrammet för utvecklingsstörda genomförs.

Programmets utgångspunkt

Syftet med regeringens bostadspolitik är att trygga en socialt och regionalt balanserad och stabil bostadsmarknad, tillgodose boendeböven i fråga om grupper med särskilda behov och utveckla boendekvaliteten. Genom bostadspolitiken främjas bostäder till rimliga priser samt alla befolkningsgruppers möjligheter till ett med tanke på livssituationen lämpligt boende, en hållbar utveckling, en fungerande arbetsmarknad och invånarnas möjlighet till påverkan. Syftet är att öka produktionen av hyresbostäder avsedda för i synnerhet personer med små och medelstora inkomster. Åtgärderna genomförs inom ramen för de specialvillkor som målet om en stabilisering av den offentliga ekonomin enligt regeringsprogrammet medför. Genom programåtgärderna skapar man förutsättningar för att förbättra bostadsmarknadens funktion genom att på bred front undanröja hinder för marknadens funktion och erbjuda incitament för olika aktörer. Åtgärderna har en omfattande samhällslig inverkan och de är inte begränsade endast till bostadsmarknaden.

Regeringens bostadspolitik och bostadspolitiska åtgärdsprogram har som mål att utveckla i synnerhet följande helheter:

- 1) Trygga tillgången på tomter och främja en tätare samhällsstruktur.
- 2) Främja balansen på bostadsmarknaden med hjälp av statliga stödåtgärder.
- 3) Främja bostadssituationen beträffande befolkningsgrupper i behov av särskilt stöd och främja enhetliga bostadsområden.
- 4) Förbättra processerna för byggande av bostäder och öka kvaliteten på boendet.

Det bostadspolitiska åtgärdsprogrammet fokuserar på sådana strukturella bostadspolitiska åtgärder som kan öka utbudet av bostäder och göra boendeutgifterna rimliga i synnerhet i tillväxtcentra samt följaktligen förbättra förutsättningarna för arbetskraftens rörlighet, den ekonomiska tillväxten och samhällsekonominns allmänna konkurrensförmåga.

Nya åtgärder

I mars 2013 fattades beslut om nya åtgärder att främja bostadspolitiken i samband med att regeringen kom överens om ramarna för statsfinanserna:

Regeringen utarbetar en bostadspolitisk reform för att stödja arbetskraftens regionala rörlighet. I reformen fästs särskild uppmärksamhet vid att förutsättningarna för statligt stött byggande av hyresbostäder till rimligt pris i tillväxtområdena förbättras. En övergripande utvärdering av efterfråge- och produktionsstöd inom bostadspolitiken genomförs före utgången av regeringsperioden i januari 2015.

När det gäller verkställigheten av gällande MBT-intentionsavtal (Markandvändning, Boende och Trafik) säkerställs en tillräcklig produktion av planer i kommunerna och kommunernas skyldighet att på sitt område bygga den volym av hyresbostadsproduktion till ett skäligt pris som avtalet förutsätter.

Skötseln av markpolitiken utvecklas och praxisen förenhetligas inom Helsingforsregionen. I utarbetandet av den markanvändningsplan som ingår i MBT-intentionsavtalet för Helsingforsregionen tryggas möjligheten att få nya områden för bostadsproduktion till ett skäligt pris. De kommunala planernas effektivitet ökas så att kommunerna för egen del kontrollerar gällande och nya planer vad beträffar byggrätten i dem.

Bestämmelserna om utvecklingsområden omarbetas så att de blir användbara och så att de bättre betjänar moderniseringen och förenhetligandet av samhällena. Skyldigheten att främja konkurrensen tas in som en aspekt i markanvändnings- och bygglagen. Dessutom preciseras bestämmelserna i markanvändnings- och bygglagen så att kommunerna i samband med beredningen av planerna åläggs att uppskatta de totalekonomiska och faktiska kostnadseffekterna i de byggbestämmelser som ingår i planerna.

Man utvecklar planläggningen av metropolområdet och utreder på olika sätt möjligheterna att fördjupa det kommunöverskridande samarbetet på ett sådant sätt att man garanterar att de samhällsstrukturer och bostadspolitiska målen på området uppfylls bättre än vad det nuvarande systemet medger.

Normtalkot fortsätter med snabb tidtabell med målet att häva onödiga bestämmelser för att byggkostnaderna ska kunna sänkas. Normtalkot i kommunerna inleds genom att man effektiviserar bedömningen av de ekonomiska konsekvenserna av bl.a. detaljplanslösningar och sådana val, anvisningar och föreskrifter som hänför sig till byggande. I fråga om föreskrifterna om tillgänglighet i nya flervåningshus införs ett temporärt försök fram till utgången av 2015, där man häver föreskrifterna om tillgänglighet för andra våningar än första och andra våningen. Bilplatsnormen justeras i markanvändnings- och bygglagen.

Den nuvarande försökslagen gällande delegering av befogenheter när det gäller undantagsbeslut permanentas som en del av ändringarna av markanvändnings- och bygglagen.

Kruunuasunnot (A-Kruunu Oy), som ägs av staten, börjar bygga och äga skäligt prissatta hyresbostäder i Helsingforsregionen. Ärendet bereds redan för nästa tilläggsbudget.

Självriskandelen för räntan på räntestödslån sänks temporärt till en procent.

Dessutom tar man i Helsingforsregionen i bruk ett startbidrag på så sätt att det minskar behovet av eget kapital för objektet. Genom åtgärderna stöds särskilt små och medelstora aktörers möjligheter att låta bygga normala statsstödda hyresbostäder.

Bestämmelserna om hyresbestämning för statsstödda bostäder utvecklas på ett sådant sätt att skäliga boendeutgifter kan tryggas för de boende. Självriskandelen för räntan på räntestödslån för grundlig förbättring sänks temporärt från 3,4 procent till 2,35 procent.

Fullmakten att bevilja investeringsunderstöd för grupper med särskilda behov höjs och samtidigt höjs även fullmakten att bevilja räntestödslån. Samtidigt bedöms nivån på understödsprocentsatserna för investeringsunderstödet.

Fullmakterna att bevilja hiss- och reparationsunderstöd höjs. Samtidigt bedöms storleken på understödsprocentsatsen för hissunderstöd och det utreds hur hissunderstödet kan göras behovsprövat.

Dessutom höjs understödet för kommunalteknik.

För att öka den statsstödda hyresbostadsproduktionen och för att göra alternativen inom hyresbostadsproduktionen mångsidigare införs vid sidan av det nuvarande räntestödslånet en ny räntestödslåneform, där begränsningstiden är 20 år och stödbeloppet är mindre. Samtidigt sörjer man för att räntestödslånet på 40 år är konkurrenskraftigt.

Island

1. Boligmarkedets struktur

De oplysninger der foreligger om boligmarkedets opdeling i henholdsvis ejerboliger og lejeboliger stammer fra en undersøgelse af husstandenes udgifter, foretaget af Islands Statistik. Undersøgelser af husstandenes udgifter foretages løbende, og dækker en periode på tre år ad gangen. De nyeste tal stammer fra perioden 2009–2011. I alt 1.799 husstande deltog i undersøgelsen. Ifølge undersøgelsen bor 73 % af alle husstande i egen bolig, mens 27 % bor til leje. Andelen lejere har aldrig været større siden de løbende undersøgelser af husstandenes udgifter blev indledt i 2000. I 1995 boede således 19 % af husstandene til leje, ifølge en undersøgelse foretaget af Islands Statistik.

Ifølge tal fra Islands Folkeregister boede ca. 40 % af islandske husstande i enfamilieshuse ved udgangen af 2011. Nærmere detaljer fremgår af tabel 1.

Tabel 1: Antal lejligheder ved udgangen af 2011 fordelt efter landsdele

	Samlet antal lejligheder	Enfamilieshuse	Tofamilieshuse	Ejendomme med 3–5 lejligheder	Ejendomme med 6–12 lejligheder	Ejendomme med mindst 13 lejligheder	Lejligheder andre steder end i beboelses-ejendomme
Hovedstadsområdet	80.985	21.509	7.476	12.733	19.828	18.752	687
Suðurnes (Sydvestisland)	9.763	4.357	1.094	557	1.519	2.167	69
Vestisland	6.577	3.999	802	304	730	645	97
Vestfjordene (nordlige Vestisland)	3.344	2.176	406	221	369	101	71
Nordvestisland	3.275	2.591	286	153	184	30	31
Nordøstisland	12.311	6.766	1.472	1.358	1.443	1.178	94
Østisland	5.350	3.649	508	386	328	381	98
Sydisland	9.670	7.329	830	367	483	520	141
Hele landet	131.275	52.376	12.874	16.079	24.884	23.774	1.288

2. Prisudviklingen på forskellige boligformer.

Figur 1 viser prisindekssets udvikling på boligmarkedet i hovedstadsområdet siden januar 1994 for henholdsvis flerfamiliers- og enfamilieshuse.

Figur 1: Udviklingen af lejlighedsprisindekset i hovedstadsområdet. Januar 1994 = 100. Kilde: Islands Folkeregister.

Først for nylig gik man i gang med at registrere oplysninger om husleje på basis af autoriserede lejekontrakter. Figur 2 viser forholdet mellem husleje og boligpriser i hovedstadsområdet siden 2011. Bemærk at blot en brøkdel af alle lejekontrakter er tinglyste.

Figur 2: Lejeindeks og boligprisindeks i hovedstadsområdet fra januar 2011 til maj 2013. Kilde: Islands Folkeregister.

3. Kreditudviklingen

Figur 2 viser udviklingen af boligforbrug i forhold til den disponible indkomst. Dataene stammer fra en levevilkårsundersøgelse, foretaget af EUROSTAT (EU's statistikorganisation) hvor boligforbrug defineres som el, varme, forsikringer, husleje, afdrag på lån, vedligeholdelse af fast ejendom og ejendomsskatter, men ikke eventuelle afskrivninger.

Figur 3: Boligforbrug i forhold til husstandenes disponible indkomster. Kilde: Eurostat.

4. Nybyggeri

Figur 4 viser hvordan det samlede antal boliger i hele landet har udviklet sig siden 1994, samt hvor mange lejligheder der påbegyndes om året.

Figur 4: Antal boliger og antal nyopført byggeri. Kilde: Islands Statistik og Islands Folkeregister.

De senere års stagnation i nybyggeri skyldes bl.a. et overskydende udbud på boligmarkedet inden det finansielle sammenbrud, de islandske husstandes store gældsætning, begrænset adgang til lån efter sammenbruddet, samt formindsket købekraft, faldende ejendomspriser og stigende byggeriomkostninger.

5. Boligmarkedets påvirkning på realøkonomien.

Effekter på realøkonomien kan vedrøre (1) effekter fra byggerisektoren, (2) arbejdskraftens mobilitet og erhvervslivets efterspørgsel, (3) effekter via pengepolitikken, (4) effekter via den finansielle sektor etc.

De senere års udvikling på ejendomsmarkedet har haft en stor indvirkning på den samlede økonomi. Figur 5 viser en ganske stor stigning i de reale boligpriser hvor de blev mere end fordoblet i løbet af 10 år frem til efteråret 2007. Figur 6 viser tilsvarende hvordan husstandenes gældsætning voksede i forhold til bruttonationalproduktet. Konsekvenserne af at ejendomsprisernes fald viser sig bl.a. i de mange husstande med en negativ egenkapital, jf. figur 7. Misligholdelse af lån steg en hel del i 2008. Figur 8 viser restanceforholdene i Island i forhold til en række andre europæiske lande. Endelig viser tabel 2 den omfattende nedbringelse af lån der blev indledt i efteråret 2008.

Figur 5: Realboligpris på flerfamiliershuse i hovedstadsområdet 1981–2012. Januar 1996=100. Deflateret med forbrugerprisindeks. Kilder: Islands Statistik og Islands Folkeregister.

Figur 6: Islandske husstandes gældsætning i forhold til bruttonationalproduktet 2003–2012. Kilde: Islands Nationalbank.

Figur 7: Antal islandske husstande med en negativ egenkapital i boligen 2004-2011. Kilde: Skat.

Figur 8: Misligholdelse af lån i forhold til en række europæiske lande. Kilde: Islands Nationalbank.

Tabel 2: Nedbringelse af lån siden efteråret 2008. Kilde: Erhvervs- og innovationsministeriet.

Nedbringelse af husstandenes lån	Beløb i mia. ISK
110 % metoden	46
Specifik gældsanering	7,3
Omregning af udenlandske boliglån	109,6

6. Politiske instrumenter

De islandske myndigheder har ikke nogen direkte indflydelse på ejendomspriserne. Rentetilskud og huslejetilskud medvirker dog i nogen grad til en stigning af ejendomspriser og husleje. Boligloven nr. 44/1998 indeholder særlige bestemmelser om henholdsvis lånerammer og den maksimale værdi af de boliger som Boligfinansieringsfonden har ret til at yde lån til. Lånerammen udgør 20 mio. ISK hvor lånet højst må dække 80 % af boligens værdi. Boligfinansieringsfonden kan ikke yde

lån hvis værdipapirernes maksimale beløb udgør mindre end 40 % af boligens vurderingspris – boligprisen kan derfor ikke overstige 50 mio. ISK. Ministeren gennemgår vilkårene hvert andet år.

Som nævnt tidligere indeholder bogligloven nr. 44/1998 bestemmelser om Boligfinansieringsfondens lånerammer. Hvert andet år skal ministeren afgøre hvorvidt der er behov for at ændre lånerammens størrelse i forhold til ejendomsvurderingen, og dermed enten øge eller begrænse borgernes adgang til fondens finansiering.

7. Gennemførte politiske tiltag og planlagte foranstaltninger til at påvirke boligmarkedet

I de senere år har man arbejdet ihærdigt på at udforme en politik på boligområdet. En rådgivningsgruppe fremlagde sit forslag til boligpolitik i april 2011. Fem arbejdsgrupper blev nedsat for at følge op på regeringens politik; en arbejdsgruppe om boligstøtte, en arbejdsgruppe om boligpolitik, en arbejdsgruppe om rammerne for boligforeningers drift og skatteforhold, en arbejdsgruppe om at fremme og koordinere indsamling og formidling af oplysninger på boligområdet, samt en arbejdsgruppe om Boligfinansieringsfondens fremtidige rolle. En del er allerede ført ud i livet, deriblandt en huslejedatabank, samt ændringer i boligloven nr. 44/1998's bestemmelser om lånerammens størrelse i forhold til ejendommens vurderingspris. Den omfattende forberedelse og kortlægning som arbejdsgrupperne har gennemført vil gavne samtlige projekter på boligområdet i de kommende år.

Norge

Boligmarkedet i Norge

I Norge gjennomfører Statistisk sentralbyrå hvert tiende år en folke- og bolig telling som beskriver hvordan folk bor og gir informasjon om befolkningens sammensetning og levekår. Ifølge folke- og bolig tellingen 2011 økte antallet en-personhusholdninger som andel av husholdninger totalt fra i underkant av 30 pst. i 1980 til om lag 40 pst. i 2011. På det tidspunktet tellingen ble foretatt i november 2011 var det til sammen 2 205 000 bebodde boliger i Norge. Tre av fem personer bodde i enebolig på dette tidspunktet, mens litt under 1/5 bodde i blokkleilighet. Det er vanligere å bo i blokk i de store byene, og i Oslo bodde om lag tre av fem i blokk. Hele 4 av 5 eier sin egen bolig. Andelen har holdt seg stabil siden forrige folke- og bolig telling

Utviklingen i boligmarkedet

I årene før den siste internasjonale finanskrisen steg boligprisene i mange land. I ettertid viste nivåene på boligprisene seg ikke å være bærekraftige, og flere land har vært gjennom kraftige korreksjoner i boligmarkedet, jf. figur 1A.

Figur 1 Boligpriser og gjeldsbelastning i utvalgte land

¹ Gjeldsbelastningen er målt ved brutto lånegjeld som andel av disponibel inntekt korrigert for kapitalslit.

Kilder: Federal reserve Bank of Dallas, OECD og Finansdepartementet

Etter en nedgang fra 1987 til 1992 har boligprisene i Norge økt markert, jf. figur 2A. Boligprisene har aldri vært så høye som nå, heller ikke når det korrigeres for inflasjon eller inntektsvekst. Korrigert for den generelle prisstigningen ble prisen per kvadratmeter mer enn doblet fra 1998 til 2012. Boligprisene økte 40 pst. raskere enn husholdningenes disponible inntekt i denne perioden. Etter et lite og kortvarig fall tidlig under finanskrisen har boligprisene igjen tatt seg opp. Den siste tiden har imidlertid veksten i norske boligpriser dempet noe av.

Oppgangen i boligprisene har gått sammen med sterk vekst i husholdningenes gjeld. Likevel var veksten i husholdningenes gjeldsbelastning fram til 2011 klart lavere enn i Danmark. Husholdningenes gjeld er nå i gjennomsnitt noe over to ganger disponibel inntekt. Dette er høyere enn i forkant av fallet i boligprisene i 1987- 1992, jf. figur 2B. Lav rente gjør likevel rentebelastningen moderat i et historisk perspektiv. Med overveiende flytende renter på lånene innebærer imidlertid den høye gjelden at selv moderate renteøkninger raskt vil slå ut i klart lavere kjøpekraft. Samtidig har mange husholdninger gjeld som er langt høyere enn 2 ganger disponibel inntekt. I 2010

hadde 11 pst. av husholdningene en gjeld på mer enn fem ganger disponibel inntekt. Denne gruppen er spesielt sårbar for renteøkninger, inntektsbortfall og fall i boligpriser.

Den kraftige veksten i de norske boligprisene skyldes flere forhold. Understøttet av en markert bedring i Norges bytteforhold overfor utlandet har sterk vekst i reallønningene og stigende sysselsetting gitt vedvarende høy vekst i husholdningenes inntekter siden årtusenskiftet. Høy aktivitet samt voksende lønninger har bidratt til høy innvandring som sammen med lave renter også har løftet etterspørselen etter boliger. Lett tilgang til lån i bankene har trukket i samme retning. Tilgangen på kreditt må også ses i sammenheng med en sterk konkurranse blant banker om markedsandeler i markedet for boliglån. I tillegg kan forventninger i seg selv ha vært viktig for utviklingen i boligprisene. I en periode med oppgang i prisene kan det feste seg en oppfatning blant husholdningene om at boligprisene vil fortsette å stige, og at det derfor er gunstig å komme seg inn i boligmarkedet raskest mulig.

Figur 2 Boligpriser og husholdningenes finansielle stilling

¹ Mange personlige aksjonærer tilpasset seg den varslede utbytteskatten som skulle tre i kraft fra 1.januar 2006 ved å ta ut store, skattefrie utbytter i årene før reformen. Det førte til et fall i husholdningenes disponibel inntekt fra 2005 til 2006. Utviklingen i boligpriser deflatert med disponibel inntekt må ses i lys av dette.

² Brutto gjeld i prosent av disponibel inntekt.

³ Renteutgifter etter skatt i prosent av disponibel inntekt pluss renteutgifter.

Kilder: EFF, NEF, Pöyry, Finn, Det tekniske beregningsutvalget for inntektsoppgjørene (TBU), Statistisk sentralbyrå og Finansdepartementet

Ifølge Statistisk sentralbyrås levekårsundersøkelse brukte norske husholdninger som eier sin egen bolig i gjennomsnitt 64 400 kroner på renter og avdrag i 2012. For husholdninger som leier boligen var husleien i gjennomsnitt på 54 000 kroner. Boligutgiftsbelastningen, definert som gjennomsnittlige boutgifter som andel av gjennomsnittlig disponibel inntekt, er beregnet å ha ligget stabilt på rundt 13 pst. de siste 10 årene.² Det er imidlertid betydelige forskjeller mellom husholdningene. I 2008 hadde om lag hver fjerde husholdning en boligutgiftsbelastning på minst 25 pst. Samtidig hadde en av tre en boligutgiftsbelastning som var lavere enn 10 pst.

Statistisk sentralbyrå har beregnet norske boliger til å ha en antatt markedsverdi på 3 567 milliarder kroner i 2009. Til sammenligning hadde norske husholdninger en samlet

² Boligutgifter er her definert som gjennomsnittlige utgifter til renter, avdrag og husleie. Utgifter til for eksempel kommunale avgifter, oppvarming, elektrisitet, vedlikehold og forsikring er ikke regnet med.

gjeld på drøyt 2 000 milliarder kroner samme år. Om lag halvparten av boligformuen er frittliggende eneboliger. 20 prosent består av boliger tilknyttet et borettslag, mens de resterende 30 prosent av boligformuen består av selveide rekkehus og blokkleiligheter. Vel halvparten av landets boligformue befinner seg i de fire fylkene Oslo, Akershus, Rogaland og Hordaland.

Etter flere år med høy befolkningsvekst bor det nå om lag 5 millioner mennesker i Norge. Høy aktivitet i norsk økonomi har gitt økende etterspørselsoverskudd i arbeidsmarkedet. Oppgangen i arbeidsinnvandringen til Norge etter utvidelsen av EU i 2004 har bidratt til å redusere ubalansene i arbeidsmarkedet, men har samtidig vært en av de viktigste drivkreftene bak den høye befolkningsveksten. En økende andel av arbeidsinnvandrerne bosetter seg her. De fleste av de som kommer til Norge for å jobbe, bosetter seg i sentrale områder. Sammen med tendenser til mer sentralisert bosetting også ellers i befolkningen har dette bidratt til særlig høy vekst i etterspørsel etter boliger i og rundt de store byene. Det har gitt økt press i boligmarkedet og på eksisterende infrastruktur.

Med større mobilitet av arbeidskraft på tvers av landegrenser kan vi ikke se bort ifra at arbeidstakeres flyttemønstre i større grad enn tidligere vil følge konjunktorene i de ulike landene. Da vil etterspørselen etter boliger kunne variere mer enn tidligere, med påfølgende svingninger i boligprisene. Dette gjør det også vanskelig å vite hva som er et riktig nivå på boligbyggingen over tid.

I årene i forkant av finanskrisen ble det bygget mange nye boliger i Norge. I perioden 2004-2007 lå igangsettingen av boligbygg i gjennomsnitt på 31 500 boliger per år. Boliginvesteringene vokste som andel av BNP, men veksten var klart svakere enn i for eksempel Spania og Irland, jf. figur 3A. Som følge av finanskrisen falt igangsettingen i 2009 till sitt laveste nivå på nesten 10 år. Det ble da igangsatt om lag 20 000 nye boliger. Igangsettingen har siden tatt seg opp, og var i 2012 igjen på i overkant av 30 000 boliger. Sysselsettingsandelen i bygg og anlegg i Norge har de seneste årene vokst om lag i samme takt som det vi så i Spania forut for finanskrisen, men fra et klart lavere nivå, jf. figur 3B.³

I perioden 2007-2012 har det hvert år blitt fullført færre boliger enn veksten i antall husholdninger. Dermed har flere personer per bolig, bruk av ubebodde boliger og omgjøring av næringsseiendom til boligbygg alle bidratt til å gjøre det mulig å huse den stadig voksende befolkningen. Endring i byggetekniske forskrifter i 2010, med krav om bl.a. energieffektivitet og tilgjengelighet, har bidratt til å gjøre boligbyggingen dyrere, særlig for små leiligheter. Det har trolig dempet veksten i boligbyggingen.

³ Sammenlikning av vekst og nivå mellom land kompliseres av at bruken av vikarbyråer varierer mellom land. I Norge har for eksempel mange innvandrere som jobber i bygg og anlegg blitt ansatt gjennom vikarbyråer de senere årene. Disse er det problematisk å identifisere i statistikken og de er derfor ikke tatt med i figur 3.

Figur 3 Utviklingen i bygg- og anleggssektoren i utvalgte land

¹ Tallene baserer seg på arbeidskraftundersøkelser i de respektive landene.

Kilder: Eurostat, OECD, Statistisk sentralbyrå og Finansdepartementet

Den norske Husbank skal gjennom sine låneordninger supplere de øvrige delene av kredittmarkedet og gi lån til formål som er samfunnsøkonomisk og fordelingspolitisk ønskelige. Husbankens startlån skal tildeles kommuner for videre utlån, og skal bidra til å skaffe og sikre egnede boliger for unge og vanskeligstilte på boligmarkedet. Lånet skal være et finansieringstilbud for boligtiltak som vanligvis ikke gis lån i ordinære kredittinstitusjoner. Husbankens grunnlån skal bidra til å fremme viktige boligkvaliteter som miljø og universell utforming i ny og eksisterende bebyggelse, skaffe boliger til vanskeligstilte og husstander i etableringsfasen, og sikre nødvendig boligforsyning i distriktene. Lånet kan benyttes til finansiering av nye boliger, utbedring av boliger, ombygging av bygninger til boliger, og kjøp av nye og brukte utleieboliger.

Skatte – og avgiftssystemet

Spareordningen Boligsparing for ungdom (BSU) skal motivere ungdom under 34 år til å spare til egen bolig. Gjennom BSU-ordningen gis det fradrag i skatt tilsvarende 20 pst. av innskudd på inntil 20 000 per år, maksimalt 150 000 kroner samlet. Ordningen ble utvidet i 2009 ved at det maksimale årlige sparebeløpet ble økt fra 15 000 kroner til 20 000 kroner og det maksimale samlede sparebeløpet fra 100 000 kroner til 150 000 kroner. Det er et vilkår for fradrag at sparebeløpet anvendes til erverv av bolig eller nedbetaling av gjeld på bolig. BSU- ordningen er en engangsordning for hver enkelt skattyter. Regjeringen har for 2014 foreslått å øke maksimalt årlig sparebeløp til 25 000 per år, og at taket for samlet sparing øker til 200 000 kroner.

I dag er fordelen av egen bolig og fritidsbolig skattefri. Boliger er omfattet av formuesskatten, som har en skattesats på 1,1 pst. Ligningsverdien er 25 pst. av markedsverdi for egen bolig og 50 pst. av markedsverdi for næringselendom og sekundærboliger. Fritidsboliger blir verdsatt med utgangspunkt i historisk kostpris. Utleieinntekter fra egen bolig er skattefrie når eieren benytter minst halvparten av boligen selv. Skattefritaket gjelder også dersom hele eller en større del av boligen blir leid ut for inntil 20 000 kroner i inntektsåret. I andre tilfeller blir utleieinntekter skattlagt med skattesatsen for alminnelig inntekt som er 28 pst. i 2013, men foreslått redusert til 27 pst. i 2014. For 2014 har regjeringen foreslått å redusere formuesskattesatsen til 1,0 pst. Det er også foreslått at ligningsverdiene på næringselendom og sekundærboliger øker til 60 pst. av markedsverdi og at ligningsverdien på fritidsboliger øker med 10 pst. Samtidig øker bunnfradraget til 1 mill. kroner (2 mill. kroner for ektepar).

Skattefritaket på overskudd ved salg av egen bolig gjelder når boligen har vært eid i mer enn ett år, og brukt som egen bolig i minst ett av de to siste årene før salget. Tap ved salg gir fradrag i den utstrekning en gevinst hadde vært skattepliktig. For fritidseiendommer gjelder skattefritaket når fritidseiendommen har vært eid i mer enn fem år og brukt som egen fritidseiendom i minst fem av de siste åtte årene før salget. Ved salg av fast eiendom skal det betales 2,5 pst. dokumentavgift. Avgiftsplikten gjelder ikke borettslag.

Hver enkelt kommune kan innføre eiendomsskatt. Skattesatsen skal være mellom 2 og 7 promille av takstgrunnlaget. I 2012 skrev 196 av landets 428 kommuner ut eiendomsskatt på boliger i hele eller deler av kommunen.

Finansmarkedspolitikken

Som svar på stadig stigende boligpriser og høy vekst i husholdningenes låneopptak introduserte Finanstilsynet i 2010 retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål. Der ble bankene blant annet anmodet om å om å begrense belåningsgraden til 90 pst. av boligens markedsverdi, slik at både bankene og låntakerne skulle stå bedre rustet ved et eventuelt framtidig tilbakeslag. I 2011 ble taket på belåningsgraden senket til 85 pst. av boligens markedsverdi. Finanstilsynet rådet da også bankene til å kreve avdragsbetaling fra første termin for alle boliglån som overstiger 70 pst. av boligens verdi.

Vi kan ikke ta for gitt at de gode tidene i norsk økonomi vil vare ved. Et brått fall i bytteforholdet, da særlig gjennom et fall i oljeprisen, kan føre til økt arbeidsledighet og lavere inntekter. Boligprisene kan da falle. For å betjene gjeld kan husholdningene redusere sin etterspørsel med negative følger for næringslivets lønnsomhet og investeringer. Ved et slikt tilbakeslag kan vi heller ikke utelukke at innvandringen bremser opp eller snur. Dette kan igjen forsterke en nedgang i boligprisene og tilbakeslaget i realøkonomien. For å dempe risikoen for et tilbakeslag i økonomien er det på denne bakgrunn viktig med godt fungerende finansmarkeder og solide banker. Dette er også bakgrunnen for at Regjeringen i vår foreslår å styrke kravene til egenkapital i bankene.

1. Strukturen på bostadsmarknaden

(1) Bostadsbeståndet

Det finns i dag drygt 4,5 miljoner bostäder för permanentboende i Sverige enligt Statistiska centralbyråns kalkylerade bostadsbestånd. Av dessa är 44 procent småhus och resterande 56 procent lägenheter i flerbostadshus. Något över 36 procent av bostäderna upplåts med hyresrätt, 41 procent med äganderätt och resterande 23 procent ägs av bostadsrättsföreningar, se figur 7.

Figur 7. Kalkylerat bostadsbestånd 2012

Procent

Källa: Statistiska centralbyrån.

Av hyresbostäderna något över hälften av privata fastighetsägare, något under hälften av kommunala bostadsföretag (allmännyttan) och resterande del, ca 1 procent, av andra offentliga ägare.

Sett över alla lägenhetstyper är äganderätt den vanligaste upplåtelseformen, se tabell 3. I flerbostadshusen beräknas hyresrätter motsvara knappt 63 procent av beståndet och andelen bostäder ägda av bostadsrättsföreningar något över 37 procent. I småhusbeståndet uppgår egna hem till knappt 93 procent, hyresrätter till något över 3 procent och andelen bostäder ägda av bostadsrättsföreningar till knappt 4 procent.

Tabell 3. Fördelning av upplåtelseformer 2012

Procent

Upplåtelseform	Hustyp
----------------	--------

	Alla lägenheter	Flerbostadshus	Småhus
Bostadsrätt	22,5	37,3	3,9
Hysesrätt	36,3	62,6	3,2
Äganderätt	41,1	0,0	92,9

Källa: Statistiska centralbyrån.

(2) Långsiktig trend

Andelen bostadsrätter i flerbostadshus har ökat stadigt under de senaste 20 åren, men hyresrätten är fortfarande den vanligaste upplåtelseformen, se figur 8.

Figur 8. Fördelning av upplåtelseformer i flerbostadshus 2012

Antal lägenheter

Källa: Statistiska centralbyrån.

2. Prisutvecklingen på olika typer av bostäder

Bostadspriserna har under lång tid ökat i Sverige. Bakomliggande orsaker har varit lägre räntor, sänkta skatter och stigande arbetsinkomster och därigenom stigande disponibla inkomster. SCB:s fastighetsprisindex är ett sätt att mäta denna prisutveckling, se figur 9.

Figur 9. Fastighetsprisindex 1986–2012

Index, 1981=100

Källa: SCB, FASTPI, permanenta småhus, t.o.m. 2012 kv. 4.

Boverket (tidigare BKN) har studerat bostadspriserna och vilka faktorer som påverkar dessa. Slutsatserna är att ca två tredjedelar av prisuppgången sedan 1996 kan förklaras av ökade inkomster, av fallande brukarkostnader och av att hushållens finansiella förmögenhet har ökat (den senare faktorn har dock endast liten effekt). Den resterande tredjedelen kan enligt Boverkets analys tillskrivas den självförstärkande effekt som representeras av aktörernas bakåtblickande förväntningar och hur bolånemarknaden i Sverige fungerar (Boverkets Marknadsrapport februari 2013).

Det finns gott om undersökningar som har studerat rimligheten i nivå på bostadspriserna. Finanspolitiska rådet, IMF, BKN, OECD och The Economist menar i sina analyser att bostäderna i Sverige i allmänhet är övervärderade och förväntar sig priskorrigeringar nedåt i storleksordningen 10–40 procent. IMF, OECD och EU-kommissionen menar att Sverige bör vidta preventiva åtgärder i spåren av de stigande huspriserna och den ökande skuldsättningen, företrädesvis i form av högre boendeskatter och skärpta krav på banker. Riksbanken finner dock i sin analys att de höga bostadspriserna i stor utsträckning kan förklaras av det som brukar kallas för fundamentala faktorer, det vill säga att det finns naturliga ekonomiska förklaringar till den prisstegring som skett.

3. Kreditutvecklingen och hushållens skuldsättning

Parallellt med de stigande bostadspriserna har hushållens skuldsättning ökat i Sverige, se figur 10. På aggregerad nivå kan utvecklingen beskrivas i termer av skuldkvot (utestående skuld i förhållande till disponibel inkomst) och räntekvot (räntebetalningar efter skatt i förhållande till disponibel inkomst). Hushållens skuldkvot har de senaste åren stabiliserats vid ca 170 procent av deras samlade disponibla inkomster.

Figur 10. Hushållens skulder och ränteutgifter efter skatt

Procent av disponibel inkomst

Källa: Reuters EcoWin, SCB, och egna beräkningar, t.o.m. 2012 kv. 1.

Anm.: Räntekvoten är en beräkning som utgår från benchmark för svenska femåriga bostads-obligationer, med tillägg för en räntemarginal om två procentenheter, och med avdrag för hushållens skatteavdrag för utgiftsräntor. Uppgången i räntekvoten 1991 förklaras främst av att värdet på ränteavdraget minskade från ett antaget genomsnitt på 50 procent till 30 procent.

Trots den höga nivån finns det faktorer som talar för att risken är låg för att hushållen skulle få stora besvär att hantera sina skulder. Räntekvoten, det vill säga räntekostnader efter skatteavdrag som andel av den disponibla inkomsten, ligger nära genomsnittet för de senaste 30 åren. Ett lägre ränteläge har alltså medfört att hushållen kan bära en större skuld utan att detta nödvändigtvis påverkar riskerna för den finansiella- och makroekonomiska stabiliteten.

(3) Kreditgivningen i Sverige

Under 2011 och 2012 uppgår ökningen av hushållens skuldkvot till sammanlagt 1 procentenhet, vilket ger de lägsta årliga ökningstakterna sedan 2000. Det skulle kunna vara en signal på att hushållen i allmänhet anser att skulden är lagom stor i förhållande till inkomsterna med hänsyn taget till skuldens kostnader. Utrymmet för alternativa tolkningar är dock stort. Det skulle också kunna vara så att det blivit svårare för hushållen att låna pengar.

Trenden för utlåningstakten till hushållen i Sverige har varit stadigt fallande, se figur 11. Den avgjort viktigaste orsaken till nedgången är att hushållen är allt försiktigare med lån till bostäder. De senaste sex åren har

ökningstakten för utlåning till hushåll minskat från knappt 13 procent per år till under 5 procent per år. Ökningen under inledningen av 2013 har varit omkring 4,4 procent i årstakt, vilket är något lägre än den genomsnittliga årstakten under 2012 som uppgick till ca 4,9 procent. Eftersom hushållens disponibla inkomster samtidigt beräknas stiga med ca 3,7 procent 2012 så innebär det ett svagt stigande skuldkvot.

Figur 11. Monetära finansiell instituts utlåning till hushåll efter ändamål

12-månaders förändring, procent

Källa: SCB, Finansmarknadsstatistik, mars 2012.

4. Nyproduktion av bostäder

(4) Bostadsbyggandet och bygglov

Under 2012 påbörjades enligt Boverket 22 700 bostäder vilket var 1 800 färre än 2011, se tabell 4 (Boverkets indikatorer, maj 2013). Boverkets prognos för 2013 är att 25 000 bostäder kommer att påbörjas vilket hänger samman med förväntningar på en starkare ekonomisk utveckling och att det därför är troligt att en viss ökning av bostadsbyggandet kommer att ske samtidigt.

Tabell 4. Bostadsbyggandets omfattning

Antal påbörjade bostäder

Faktiskt påbörjade bostäder, nybyggnad	2009	2010	2011	2012
Flerbostadshus	9 416	17 695	16 000	15 800
Småhus	8 031	8 722	6 700	5 100
Totalt nybyggnad	17 447	26 417	22 700	20 900
Nettotillskott genom ombyggnad	1 761	1 881	1 800	1 800
Totalt, faktiskt påbörjade bostäder	19 208	28 298	24 500	22 700

Källa: Boverket, maj 2013.

År 2012 beviljades knappt 5 000 bygglov för bostadshus och 1 600 bygglov för fritidshus, se tabell 5. För lokaler var antalet 2 400. Relationen bygglov för bostadshus jämfört med fritidshus och lokaler skiftar något över åren

2009 till 2012 men inte på ett uppseendeväckande vis. Totalt sett minskade antalet beviljade bygglov 2012 jämfört med 2009–2011.

Tabell 5. Beviljade bygglov

Antal beviljade bygglov

Årtal	Bostäder	Fritidshus	Lokaler	Totalt
2009	7 650	2 100	2 350	12 100
2010	8 100	1 950	2 450	12 500
2011	6 800	2 000	2 700	11 500
2012	4 800	1 600	2 400	8 800

Källa: Statistiska centralbyrån

(5) Investeringar i bostäder

Investeringar i bostäder har varit förhållandevis lågt i Sverige sedan mitten av 1990-talet, figur 12. Under senare år har nivån fördubblats för att från slutet av 2000-talet uppgå till närmare 4 procent av BNP. Jämfört med andra EU-länder som ofta ligger omkring 6 procent av BNP är detta lågt. I exempelvis Irland och Spanien uppgick investeringarna till över 12 procent av BNP några år vid mitten av 2000-talet.

Figur 12. Investeringar i bostäder 1970-2012

Procent av BNP

Källa: OECD, årliga nationalräkenskaper.

Nivån på bostadsinvesteringarna kan förklaras en växande befolkning. Emellertid kan det vara svårt att särskilja orsak och verkan eftersom migrationsmönster påverkas av den ekonomiska utvecklingen. En alternativ metod för att studera hur väl utbudet av bostäder svarar mot efterfrågan är att studera mått på trångboddhet. I europeiska länder bor det ofta i genomsnitt 2 till 4 personer per lägenhet, se figur 13. Sociala mönster, familjetyper och storleken på bostäderna skiljer sig åt mellan olika länder, och länder som har många personer per lägenhet behöver med nödvändighet inte vara trångbodda. Dock indikerar en snabbt fallande trend att boendemönster förändras och att det kan finnas behov av höga

bostadsinvesteringar. För Sveriges del sjönk boendetätheten fram till 1990, och har sedan dess varit förhållandevis oförändrad.

Figur 13. Trångboddhet 1980–2010

Antal personer per lägenhet

Källa: Housing Statistics in the European Union 2010.

5. Bostadsmarknadens effekter på realekonomin, erfarenheter

(6) Effekter av åtgärder med koppling till stabiliteten på bostads- och bolånemarknaderna

Ett väl fungerande finansiellt system är centralt för ekonomin. Uppstår det allvarliga problem i det finansiella systemet, i synnerhet i banksystemet, kan villkoren för tillväxt, jobb och välfärd försämrats dramatiskt. Sverige har i en internationell jämförelse ett stort banksystem i förhållande till ekonomins storlek. Turbulens i banksektorn kan därmed bli mycket kostsamt för staten och skattebetalarna att hantera. Mot denna bakgrund har regeringen tagit en rad initiativ och vidtagit kraftfulla åtgärder för att stärka det finansiella systemet och minska riskerna relaterade till hushållens (och företagens) skuldsättning.

Regeringen har tagit en rad initiativ och vidtagit ett antal åtgärder för att stärka det finansiella systemet och öka stabiliteten på bostads- och bolånemarknaderna. Många av åtgärderna trädde i kraft den 1 januari 2013 och det kommer att dröja flera år innan det finns tillgång till statistik för att en utvärdering ska kunna göras. Det gäller bland annat sänkningen av den kommunala fastighetsavgiften för hyreshus och höjningen av schablonavdraget.

Mycket tyder dock på att de vidtagna åtgärderna har bidragit till att dämpa kreditgivningen till hushållen. Den årliga kredittillväxten har sjunkit från en nivå kring 10 procent under 2000-talets första decennium till 5,2 respektive 4,3 procent under 2011 och 2012. Nedgången torde i hög grad vara en effekt av det så kallade bolånetaket.

Finansinspektionens årliga bolåneundersökning visar att få hushåll tar lån över bolånetaket, det vill säga bolån på mer än 85 procent av bostadens marknadsvärde. En bidragande faktor bakom den lägre kredittillväxten kan också vara den förväntade implementeringen av skärpta kapitaltäckningsregler, vilka påverkar bankernas kapitalkostnader och därigenom begränsar bankernas utlåningspotential.

De makroekonomiska effekterna av åtgärderna för att dämpa hushållens skuldsättning är emellertid mycket svåra att bedöma. Syftet med åtgärderna har i de flesta fall varit att förebygga en negativ utveckling och att undvika finansiella kriser, och det är givetvis mycket svårt att under sådana omständigheter beräkna några kvantitativa effekter. Åtgärderna kan potentiellt begränsa efterfrågeutvecklingen på makroekonomisk nivå, men har samtidigt en positiv påverkan genom att de minskar riskerna för bakslag i den ekonomiska utvecklingen längre fram.

6. Genomförda politiska åtgärder samt planerade insatser för att påverka bostadsmarknaden

För den finansiella stabiliteten är det av största vikt att de svenska bankerna är välkapitaliserade. Regeringen är positiv till Basel III-överenskommelsen och att den ska implementeras i EU. Regeringens tydliga ambition är att de fyra storbankerna i Sverige bör ha 10 procents kärnprimärkapital som andel av riskviktade tillgångar 2013 och 12 procent 2015. Detta innebär en högre kapitaltäckningsgrad än den minimireglering som ges av Basel III-regelverket.

För att stärka den finansiella stabiliteten beslutade Finansinspektionen hösten 2010 om ett allmänt råd för lån med bostaden som pant. Detta så kallade bolånetak innebär att nya lån inte bör överstiga 85 procent av bostadens marknadsvärde.

Finansinspektionens uppföljning visar att belåningsgraderna minskat för första gången på tio år och att andelen hushåll med nya lån över 85 procent mer än halverats sedan 2009. Finansinspektionens årliga bolåneundersökning från mars 2013 bekräftar att bolånetaket fortsätter att fungera. Få hushåll tar lån över taket, det vill säga mer än 85 procent av marknadsvärdet, samtidigt som amorteringsbeteendet har förbättrats hos dem som tar stora lån. Undersökningen visar också att hushåll med belåning över taket amorterar och hela nio av tio hushåll amorterar på lån över 75 procents belåningsgrad.

Utifrån de så kallade stresstester som Finansinspektionen genomfört har slutsatsen dragits att de flesta hushåll som tagit ett nytt bolån har god återbetalningsförmåga och är motståndskraftiga mot ränteuppgångar. Finansinspektionen tolkar resultaten som att de svenska bolånen inte hotar den finansiella stabiliteten.

För att ytterligare förbättra stabiliteten i den finansiella sektorn och förstärka konsumentperspektivet har regeringen i budgetpropositionen för 2013 föreslagit åtgärder som syftar till ökad transparens, särskilt på bolånemarknaden. Bland annat har Finansinspektionen fått i uppdrag att utreda möjliga åtgärder för hur kreditinstituten ska kunna förbättra kundernas insyn i hur utlåningsräntorna för bolån bestäms. Finansinspektionen ska även utreda om det är lämpligt att ställa krav på bankerna om att ge nya bolånekunder individuellt anpassade råd om värdet av att amortera.

Regeringen har tagit initiativ för att stärka konsumenternas intressen. Finansinspektionens resurser har förstärkts, bland annat i syfte att intensifiera satsningen på finansiell folkbildning. Ett lagstiftningsarbete pågår i syfte att skapa en mer rättvis modell för beräkning av så kallad ränteskillnadsersättning vid förtidsinlösen av bundna bolån. En utredning publicerade i maj 2013 sina förslag på åtgärder inom detta område.

Lättnader i hyresregleringen har genomförts genom de förändringar av hyreslagstiftningen som trädde i kraft den 1 januari 2011. Dessa åtgärder, tillsammans med det nya regelverket för allmännyttiga bostadsföretag, som också trädde i kraft den 1 januari 2011, främjar konkurrensen på bostadsmarknaden.

För att stimulera utbudet av hyresbostäder sänktes, i enlighet med förslag i budgetpropositionen för 2013, den kommunala fastighetsavgiften för hyreshusenheter den 1 januari 2013. Sänkningen skedde dels genom att beloppet per bostadsenhet sänktes, dels genom att den procentsats av taxeringsvärdet med vilket beloppet jämförs sänktes.

Vidare har, i enlighet med förslag i budgetpropositionen för 2013, en utökning genomförts av den tioåriga nedsättningen av fastighetsavgiften för nybyggda bostäder för byggnader som färdigställs under 2012 eller senare. Vidare har schablonavdraget vid upplåtelse av privatbostadsfastighet, privatbostad eller hyreslägenhet höjts från och med 2013. Åtgärder förbereds också som syftar till att förenkla byggreglerna och förkorta processerna kring byggnadstillstånd.

(7) Produktionsstöden har avvecklats

De sista räntebidragen betalades ut under 2012. Produktionsstöden för att stimulera byggande av bostäder har därmed avvecklats.

(8) Antalet kreditgarantier till bostadsbyggandet minskar

Statens Bostadskreditnämnd (BKN) har regeringens uppdrag att ställa ut kreditgarantier för ny- och ombyggnad av bostäder. Kreditgarantier kan underlätta finansieringen inom bostadssektorn och därmed bidra till en bättre fungerande bostadsmarknad.

BKN gör preliminära bedömningar och lämnar besked om möjligheten att teckna garanti redan innan ett projekt har börjat byggas. En preliminär bedömning kan ha stor betydelse för möjligheten att ordna finansiering

både när det gäller lån under byggtiden och den slutliga finansieringen. Under 2011 gjordes preliminära bedömningar avseende drygt 1 200 lägenheter och ett garantibelopp på 1 330 miljoner kronor.

För kreditgarantier avseende färdigställda lägenheter tecknades det nya garantier under 2011 för ett belopp på 23 miljoner kronor, avseende 123 lägenheter. Under 2010 tecknades garantier för färdigställda fastigheter på 49,8 miljoner kronor, avseende 161 lägenheter.

Garantiavtal avseende lån under byggtiden tecknades för 308 lägenheter under 2011, maximalt garantibelopp är 248,9 miljoner kronor. Garantier under byggtiden innebär att garantibeloppet ökar i takt med att bostäderna färdigställs och lånen lyfts. Vid utgången av 2011 fanns garantiavtal för lån under byggtiden med ett maximalt garanterat belopp om 605,6 miljoner kronor. Det ianspråktaga beloppet var 492,9 miljoner kronor.

Garantistocken för färdigställda lägenheter (exklusive garantier för avlösen av kommunala borgensåtaganden) minskade med 252 miljoner kronor mellan 2010 och 2011 till 1 188 miljoner kronor. Uppsägningstakten är fortfarande hög och många garantier sägs upp i samband med att låntagaren byter långivare.

Det totala garantiåtagandet uppgick till 2 321 miljoner kronor vid utgången av 2011, inklusive avtalat garantibelopp för garantier under byggtiden. Det ianspråktaga garantibeloppet var 2 208 miljoner kronor.