



Analys – ökade amorteringskrav slår främst mot hushåll med goda inkomster

Trots högre bostadspriser och boendekostnader lägger många hushåll samma eller en lägre andel av sin disponibla inkomst på boendet idag jämfört med för tio år sedan. Men med högre bostadspriser följer en högre skuldsättning och räntekänslighet. För att minska hushållens skuldsättning och räntekänslighet har regeringen beslutat att införa Finansinspektionens hårdare krav på amortering för hushåll som tar stora bolån. Detta slår främst mot hushåll med goda inkomster i storstäder med höga bostadspriser visar en analys från Swedbank och sparbankerna.

Högre inkomster, lägre skatter och väsentligt lägre räntor är förklaringen till varför många hushåll idag lägger samma eller en lägre andel av inkomsterna på boendet trots väsentligt högre bostadspriser och boendekostnader. Men det gäller inte alla. Det finns hushåll som brottas med höga boendekostnader i relation till inkomst och många som har svårt att över huvudtaget ta sig in på bostadsmarknaden. Höga bostadspriser i kombination med ett för litet eget kapital utstänger många från att skaffa tak sig över huvudet.

Vad påverkar kreditgivningen

I kreditgivningen tas hänsyn till ett antal faktorer för att avgöra hur mycket en individ har råd att låna. I kreditbedömningen tar man främst hänsyn till nödvändiga levnadskostnader (KALP) och hur mycket hushållet måste ha kvar att leva på varje månad efter att de nödvändiga levnadskostnaderna är betalda. I kreditbedömningen tar man också hänsyn till kravet på kontantinsats, skuldkvotstak och amorteringsregler. Kravet på kontantinsats och amortering liknar andra länders krav.

För inkomster upp till 35 000 kronor i månaden är det främst bankernas kalkyler över *nödvändiga levnadskostnader* som hindrar vissa hushåll att få lån och för inkomster över 35 000 kronor är det främst bankernas skuldkvotstak om fem gånger årsinkomsten som sätter stopp.¹ Från den 1 mars påverkar även Finansinspektionens hårdare amorteringsregler.

Finansinspektionens förslag på hårdare amorteringsregler påverkar i första hand höginkomsttagare med en månadsinkomst på 35 000 kronor eller mer, inte unga och äldre. Enligt Statistiska centralbyrån (SCB) är det endast 6 procent av alla mellan 20-30 år som tjänar 35 000 kronor eller mer. För unga är det främst kravet på kontantinsats och nödvändiga levnadskostnader som försvårar deras möjligheter att köpa en bostad. Och med dagens höga priser har det blivit svårare för unga att själva spara ihop till en kontantinsats.

Hög skuldsättning ökar hushållens räntekänslighet

Med höga bostadspriser följer en hög skuldsättning. Inte minst den låga räntan har gjort att hushållen idag lägger samma eller en lägre andel av sin disponibla inkomst på boendet. Den höga skuldsättningen har ökat hushållens räntekänslighet. En ränteuppgång på två procentenheter 2007 innebar ökade ränteutgifter med 60 procent. 2018 innebär samma ränteuppgång ökade ränteutgifter med 125 procent.

En gymnasielärare som köpte en bostadsrätt på 70 kvadratmeter i Sundsvall 2007 i en bostadsrättsförening med en genomsnittlig skuldsättning på 5 000 kronor per

¹ Räkneexempel utgår från köp av bostadsrätt med en månadsavgift på 3 200 kronor.



kvadratmeter boyta behövde lägga 22 procent av sin disponibla inkomst på boendet. 2017 behövde samma gymnasielärare lägga 15 procent av den disponibla inkomsten på boendet. Men stiger räntan med två procentenheter blir individen tvungen att lägga 32 procent av de disponibla inkomsterna på boendet.²

En ingenjör i stor-Stockholm la 2007 26 procent av den disponibla inkomsten på motsvarande boende. Idag behöver samme ingenjör lägga 27 procent. Men stiger räntan med två procentenheter måste ingenjören lägga 48 procent av den disponibla inkomsten på boendet.

Dubbel ränteexponering

Köp av bostadsrätt innebär normalt en dubbel ränteexponering eftersom de flesta bostadsrättsföreningar har lån. Enligt allabrf.se uppgår medianskuldsättningen bland landets bostadsrättsföreningar till ca 5 000 kronor per kvadratmeter boyta. I nyproduktion är det inte ovanligt med 10 000-15 000 kronor per kvadratmeter. Stiger räntan stiger räntekostanden för bostadsrättsföreningen som då behöver kompensera den högre kapitalkostnaden med en högre månadsavgift. En god tumregel är att månadsavgiften behöver höjas med ca 300 kronor per månad om räntan stiger med en procentenhet i en förening med en skuldsättning på 5 000 per kvadratmeter boyta. Är skuldsättningen 15 000 behöver månadsavgiften höjas med ca 900 kronor per månad.

Tips om du ska låna till bostad:

- Gör en kalkyl över vad du har råd med och hur mycket du vill lägga på ditt boende.
- Håll den gränsen, köp inte dyrare bostad än du har råd med
- Tänk på att banken använder en kalkylränta som tar höjd för framtida räntehöjningar för att minska din räntekänslighet.
- Vill du ha rörlig ränta - använd en väsentligt högre ränta i din kalkyl.
- Har du för avsikt att bo länge i bostaden och vill veta dina boendekostnader överväg att binda hela eller delar av lånet.
- Kom förberedd till banken, de kommer behöva uppgifter över dina inkomster och utgifter varje månad.
- Jämför din banks villkor med andra bankers.

För mer information:

Arturo Arques, privatekonom, tfn 072-242 99 62
Madelén Falkenhäll, samhällsanalytiker, tfn 076-790 16 38

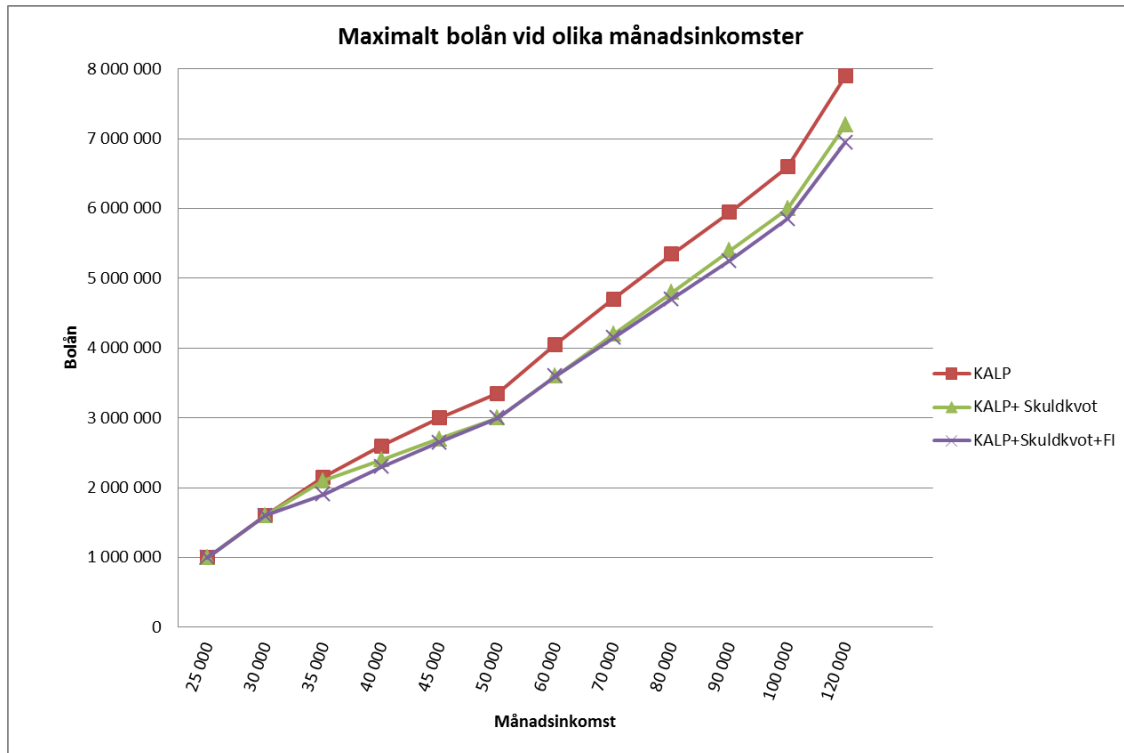
www.swedbank.se/arturosblogg
www.swedbank.se/privatekonomi

² Räkneexemplet utgår från en månadsavgift på 4 000 kronor.



Bilaga. Diagram och tabell

Maximalt bolån vid olika månadsinkomster, utifrån vad som sätter begränsning



Källa: Swedbank

Kreditregler i olika länder

Land	Krav på kontantinsats	Amortering och skuldkvotstak
Sverige	15 %	1 procent vid belåningsgrad 50-70 procent, 2 procent vid belåningsgrad 70-85 procent
Norge	15-40 %	Bolån med belåningsgrad över 60 procent ska amorteras med 2,5 procent, skuldkvotstak på 5 ggr årsinkomst
Danmark	5 %	Lån betalas tillbaka på 30 år
Finland	5-10 %	Första bostaden 5 procent i kontantinsats. Normal amorteringstakt är 25 år på hela lånet
Storbritannien	10-20 %	Amorteringskrav på belåning över 50 procent. Skuldkvotstak på 5 ggr årsinkomst och lån betalas tillbaka på 25-30 år
Tyskland	20 %	Lån betalas tillbaka på 20-30 år
Frankrike	25 %	Normalt rak amortering på 25 år
Spanien	20-25 %	Lån betalas tillbaka på 20-30 år, dock senast vid ordinarie pensionsålder
Italien	20 %	Normalt rak amortering på 30 år

Källa: Respektive lands tillsynsmyndighet, banker eller ambassad i Sverige