

# SBAB!

## Bolånet & Amorteringen del 2

- Det nya amorteringskravet gör att fyra av tio hushåll inte vill belåna sig till mer än halva bostadsvärdet
- Endast en minoritet kommer att ha råd att förverkliga sin villadrom
- Amorteringskravet innebär också minskat sparande, lägre konsumtion, minskad omsättning på bostadsmarknaden och färre renoveringar



## Bolånet & Amorteringen del 2

I samband med att Finansinspektionen annonserade nya amorteringskrav i november 2014 publicerade SBAB en undersökning om hur landets hushåll ser kommande amorteringskraven. Efter att Finansinspektionen i mars 2015 presenterat detaljerna i reformen följer SBAB nu upp med en ny undersökning där allmänheten tillfrågas om hur de ser på effekterna för egen del.

Resultatet visar att amorteringskravet troligen kommer få stor effekt för bostadsmarknaden. Exempelvis kommer drygt 4 av 10 hushåll att vilja undvika amorteringar genom att inte belåna sig till mer än 50 procent av bostadens värde. Och ett småhus blir en allt mer ouppnåelig dröm för majoriteten av hushållen i landets tillväxtorter.



Bild: Riksbanken

Rapporten Bolånet & Amorteringen baseras på en undersökning som SBAB låtit Snabba Svar genomföra i mars 2015. I undersökningen har 1 033 personer i åldern 20-80 år från hela landet svarat på frågor.

### Bakgrund

Hushållens benägenhet att ta bostadslån oroar som bekant och för att hämma lånetillväxten presenterade Finansinspektionen i november förslag om amorteringskrav. I mars presenterades dessa i detalj och ambitionen är nu att de träder i kraft 1 augusti 2015.

Amorteringskraven innebär att alla nya bostadslån som gör att bostaden belånas till en summa som överstiger 50 procent av marknadsvärdet skall amorteras. De som har gamla bostadslån omfattas inte och bolåneinnehavare kan även byta bank utan att påtvingas kraven. Om befintligt lån utvidgas och belåningsgraden då överskrider 50 procent träder amorteringskravet in på det nya lånet. Samma sak gäller om man köper en ny bostad – även om man i praktiken skulle kunna minska sin belåningsgrad, så länge det överskrider 50 procent av marknadsvärdet. Omvärdering av bostaden kan göras vart femte år eller om värdet förändrats avsevärt. Första gången ett befintligt lån utvidgas går det också att göra en omvärdering.

Amorteringskravet har två brytpunkter, dels vid 70 procents belåningsgrad då den årliga amorteringen faller från två procent av bostadens ursprungliga belåningsbelopp\* till en procent. Och vid 50 procents belåningsgrad då amorteringskravet upphör.

\*Denna uppgift är en uppdatering från tidigare rapportversion då "marknadsvärde" angavs istället för "ursprungligt belåningsbelopp."

## Amorteringskravet påverkar många

Fyra av tio svenska hushåll kommer, som en direkt effekt av amorteringskravet, inte att vilja belåna sig till mer än 50 procent av bostadens köpeskilling. Det innebär att en betydande del av efterfrågan på dyrare bostadsobjekt kan komma att försvinna när det införs i augusti 2015.

Amorteringskravet kommer när det införs i höst innebära att ett hushåll som köper ett genomsnittligt småhus i Storstockholm och är belånade till 85 procent, enligt bolånetalets maxgräns, tvingas amortera drygt 7 500 kr per månad. Genomsnittet i hela landet är drygt 4 200 kr per månad. Vår undersökning visar att många kommer att rygga för dessa utgifter. Konsekvensen är rimligen att bostadsköpare kommer att fokusera på billigare objekt som innebär lägre belåningsgrader och lägre amorteringsbelopp.

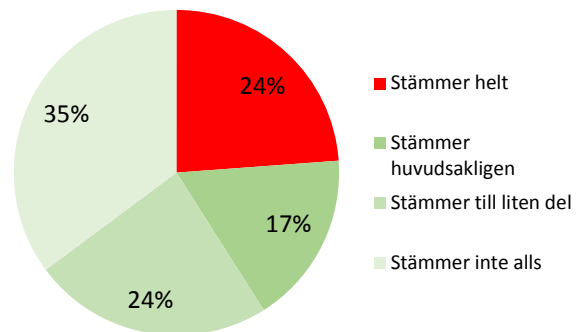
### Många tvingas ändra sitt beteende

Utöver att helt undvika köp av bostad där man tvingas belåna sig till mer än 50 procent av bostadens värde finns det många som letar alternativa metoder att hantera utgiftsökningen.

Omkring fyra av tio anser att de kan minska sitt sparande eller sin konsumtion för att skapa det utrymme som krävs för att klara de ökade utgifterna för amortering, vilket då betyder att betalningsviljan för dessa inte kommer att påverkas nämnvärt. Nästan lika många anser dock att deras beteende kommer att påverkas, utöver att undvika objekten som innebär en belåning över 50 procent av marknadsvärdet och att billigare objekt prioriteras minskar även benägenheten att alls flytta drastiskt som direkt effekt av amorteringskravet. Det indikerar att rörligheten på bostadsmarknaden kommer att minska vilket på många sätt kan sägas förvärra en redan trögrörlig bostadsmarknad och på så vis sannolikt göra utnyttjandet av bostadsstocken lägre.

Ett alternativ till att välja en mindre attraktiv bostad på orten man bor på är att flytta till en ort med lägre bostadspriser och på det vis inte behöva kompromissa med exempelvis bostadsyta, 29 procent av hushållen hävdar att amorteringskravet kan få den effekten för egen del. Renoveringar blir också mindre lockande när man tvingas betala av hela renoveringslånet i snabb takt. 31 procent tror att de kommer låta bli att bygga till eller renovera sin bostad som direkt effekt av amorteringskravet.

Vi kommer som effekt av amorteringskraven inte köpa ny bostad där vi inte kan lägga minst 50% köpesumman kontant (för att slippa amorteringskravet), andel som anger:



Som effekt av amorteringskravet  
Andel som anser att nedanstående påståenden stämmer helt eller huvudsakligen



## Hushåll som anser sig opåverkade

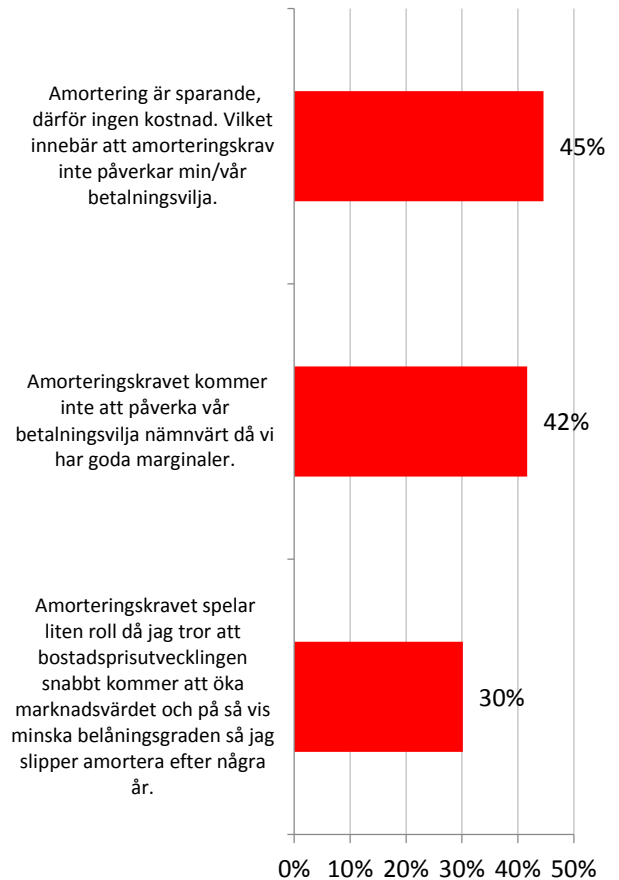
Det finns även en stor andel av hushållen som inte anser att amorteringskraven kommer att påverka deras framtida beteende.

Nästan varannan ställer sig helt eller huvudsakligen bakom påståendet att eftersom amortering är ett sparande så påverkar inte ökade amorteringar betalningsviljan. För att det argumentet skall kunna användas måste det finnas marginaler i privatekonomin som gör att sparande kan påbörjas eller omfördelas enkelt utan att det uppfattas som ekonomiskt ansträngande. Detsamma gäller för de 42 procent som hävdar att de ha så goda marginaler att ett amorteringskrav som kan innebära ökade månatliga utgifter på flera tusen kronor med lätthet ryms i ekonomin, vilket betyder att betalningsviljan inte påverkas nämnvärt.

En knapp tredjedel tror också att prisutvecklingen kommer fortsätta uppåt och på det vis minska belåningsgraden vilket då innebär att amorteringskravet begränsas till en kortare tid. Detta resonemang bygger på att de ökade amorteringskostnaderna ses som en relativt kortsiktig kostnadsbörda, vilket måste anses vara en riskabelt antagande.

## Som effekt av amorteringskravet

Andel som anser att nedanstående påstående stämmer helt eller huvudsakligen



## En klar majoritet stängs ute från småhusmarknaden\*

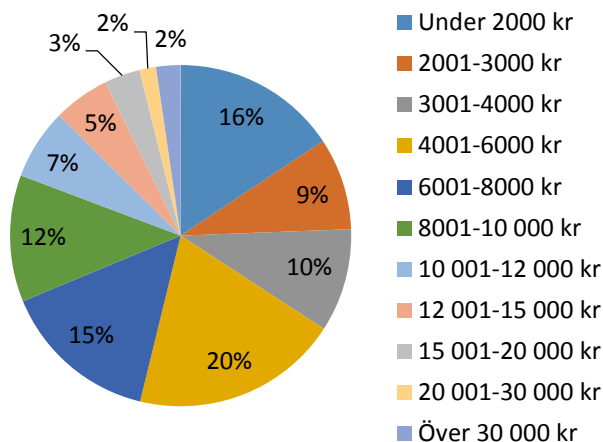
Drygt vartannat hushåll kan inte spendera mer än 6 000 kr på räntor och amorteringar per månad utan stora neddragningar i övrig konsumtion. När de nya amorteringskraven införs i augusti kommer månadskostnaden efter ränteavdrag vara 6 100 kr totalt i landet och hela 10 900 kr i Storstockholm, 9 100 kr i Storgöteborg och 7 500 kr i Stormalmö för den som köper en genomsnittsvilla i respektive region och har en kontantinsats på 15 procent av lånebeloppet.

Det bli allt färre förunnat att kunna köpa ett småhus. Ett genomsnittligt småhus kostar idag 2,5 miljoner kronor, i Stockholmsområdet är prislappen hela 4,5 miljoner. När amorteringskravet införs i augusti kommer en klar majoritet av de svenska hushållen att få det svårt att ta sig in på småhusmarknaden. Trots att hushållen i vår uträkning förväntas ha sparat ihop till en kontantinsats på 380 000 kr och på det vis slipper ta dyra privatlån klarar bara 41 procent av att köpa en svensk genomsnittsvilla utan behöva göra stora inskränkningar i den övriga konsumtionen. Resultatet är självfallet ändå mer nedslående i storstadsregionerna då endast 18 procent i Storstockholm, 27 procent i Storgöteborg och 39 procent av de boende i Stormalmö kan köpa ett småhus i sin region utan att behöva göra stora inskränkningar i den övriga konsumtionen. Vilket innebär att även om vissa kan göra smärtsamma omprioriteringar i sin privatekonomi som ändå möjliggör bostadsköpet utestängs många, eftersom de antingen inte är beredda att offra tillräckligt mycket för att kunna köpa ett efterlängtat småhus eller helt enkelt saknar den ekonomiska förmågan.

Det betyder att för majoriteten av befolkningen, åtminstone de som vill bo i närheten av storstäderna blir det mycket svårt att finansiera ett småhusköp. Höga priser och hårdare finansieringsvillkor sätter, trots låga räntor, effektivt stopp för småhusdrömmen.

Utfallet ser likartat ut i alla åldersgrupper utom 20-29 år där, föga förvånande, ännu färre kan finansiera höga boendekostnader. Män är generellt kapabla att betala högre räntor och amorteringar då var fjärde säger sig kunna ta en månadskostnad över 10 000 kr per månad mot endast var sjunde kvinna. Vilket med all säkerhet är en spegling av inkomstskillnader.

Hur stora totala och långsiktigt löpande månatliga kostnader för ränta och amorteringar alternativt bostadshyra klarar ekonomin i ditt hushåll av utan att ni behöver göra stora inskränkningar i er övriga konsumtion?



\*I detta avsnitt har siffror för uppskattad månadskostnad och andel som behöver göra smärtsamma omprioriteringar i sin övriga konsumtion uppdaterats jämfört med tidigare publicerad rapportversion.

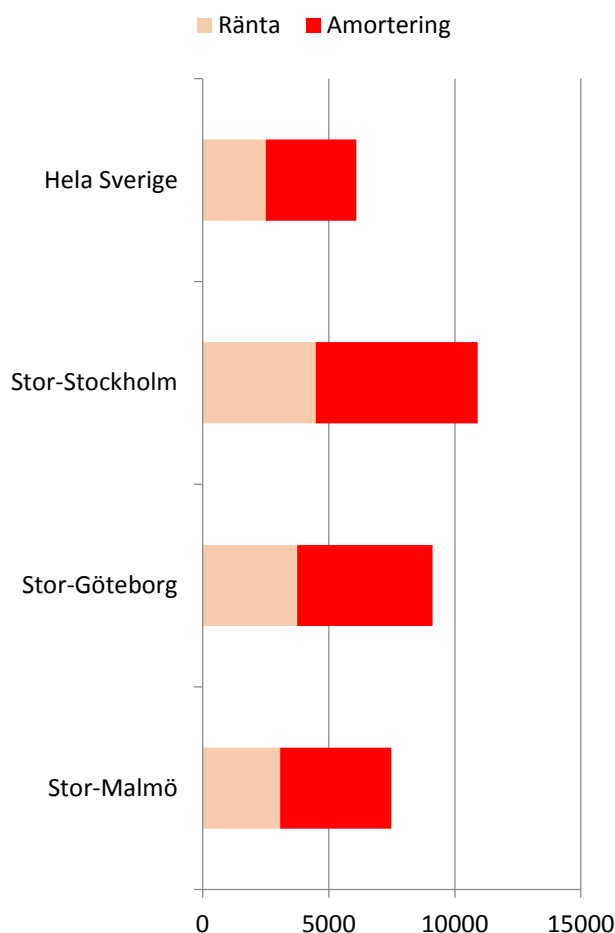
## Totalkostnaden för ett småhus i höst

Diagrammet till höger visar hur kapitalkostnaden kommer att se ut för hushåll som köper en genomsnittsvilla i Sverige som helhet och i respektive storstadsregion. Givet att hushållet gör en kontantinsats motsvarande 15 procent av köpeskillingen i linje med kravet om bolånetak. Om även privatlån måste tas för hela kontantinsatsen ökar månadskostnaden\*\* med uppemot 5 000 kr för genomsnittsvillan i Sverige och nästan det dubbla i Storstockholm. Ökar bolåneräntan från dagens historiskt låga nivåer till den nivå som enligt Riksbanken är normalränta försämras självfallet ekvationen drastiskt då bolåneräntan i det läget kan ligga på 5-6 procent – vilket innebär en ytterligare månadskostnad på uppemot 10 000 kr för genomsnittsvillan i Storstockholm och hälften så mycket för Sverigevillan.

\*I uträkningen baseras räntan på den lägsta officiella tremånadersräntan 20150329 (1,98%) och att Finansinspektions förslag om amorteringskrav införs enligt förslag.

\*\*Givet 6 procents ränta och amorteringsperiod på 10 år.

Månatlig boendekostnad\* (kr) i form av ränta och amorteringar, vid köp av genomsnittsvilla och belåning på 85 procent



## Stora ekonomiska skillnader mellan boendeformer

Den genomsnittliga småhusägaren klarar av räntor och amorteringar på 6 737 kr per månad medan den genomsnittliga hyresgästen endast klarar en hyreskostnad på 4 851 kr utan att behöva göra stora inskränkningar i övrig konsumtion. Bostadsrättsinnehavare har nästan samma ekonomiska förmåga som villaägarna.

Medianvärdet i diagrammet till höger visar vad det genomsnittliga hushållet inom respektive boendeform förmår att spendera på räntor, amorteringar eller hyra utan att behöva göra smärtsamma besparingar alternativt tvingas välja bort dyrare boendeanternativ. Resultatet visar tydligt att de finns stora skillnader i ekonomisk förmåga mellan hushållen utifrån boendeform.<sup>1</sup>

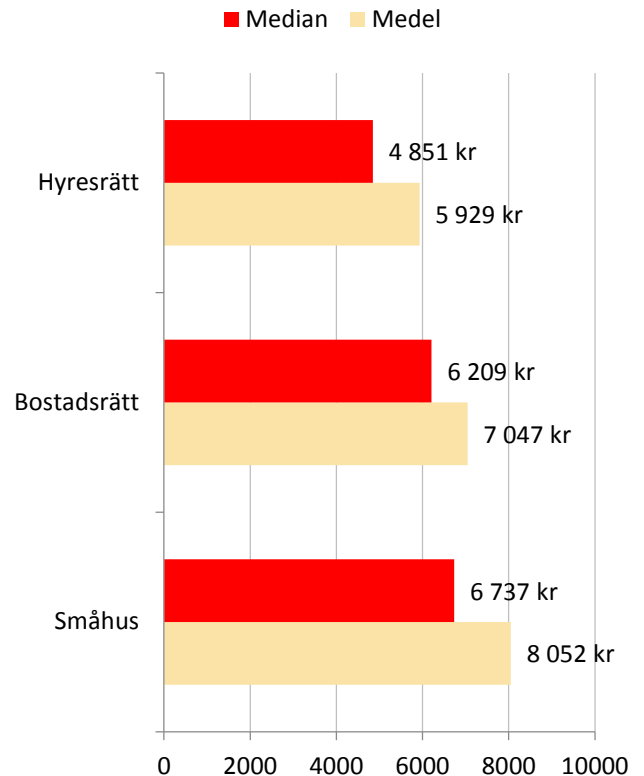
Eftersom de som bor i hyresrätt inte har samma betalningsförmåga som de som äger en bostad får de generellt svårt att konkurrera på bostadsmarknaden. Och om man därtill lägger att bostadsägare i regel har ett övervärde i sin bostad som kan användas som kontantinsats vid ett bostadsbyte förstår man att det är väldigt svårt att gå från att vara hyresgäst till att bli bostadsägare i Sverige idag. Vilket självfallet ytterligare förvärras av den stora bristen på hyresrätter.

Resultatet blir ännu tydligare om fokus läggs på andelen av hushållen som klarar de månatliga utgifterna som i praktiken krävs för boende i storstad eller landets residens och högskoleorter.

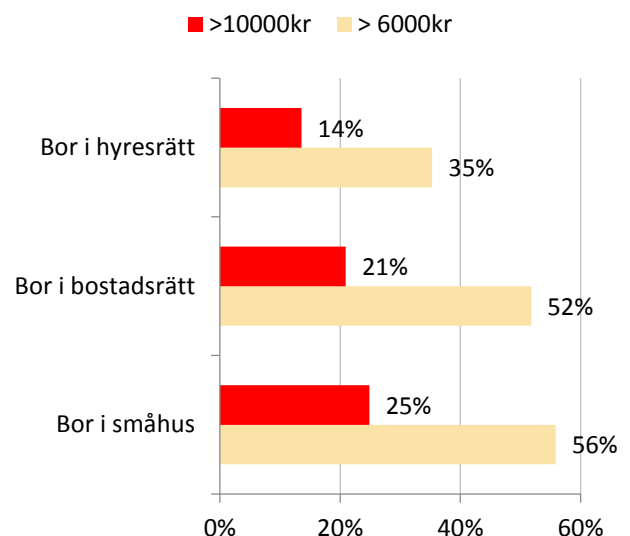
En klar majoritet av bostadsägarna klarar av kostnader för ränta, amorteringar och/eller hyra/avgift på över 6 000 kr per månad. Medan endast en dryg tredjedel av hyresgästerna besitter samma ekonomiska förmåga. Den relativa skillnaden blir ändå större om man tittar på förmågan att hantera kostnader på över 10 000 kr per månad utan att behöva göra stora inskränkningar i övrig konsumtion.

Eftersom ett amorteringskrav ökar de månatliga utgifterna ytterligare drabbar det de som saknar sparade pengar mest och gör tröskeeffekten ännu större för de som inte kan sälja sin gamla bostad med vinst.

Genomsnittlig förmåga att långsiktigt klarar löpande månatliga kostnader för ränta och amorteringar alternativt hyra utan att behöva göra stora inskränkningar i övrig konsumtion, per bostadsform



Andel av hushåll per boendeform som långsiktigt klarar löpande månatliga kostnader för ränta och amorteringar på alternativt bostadshyra på 6 000 kr resp. 10 000 kr utan att behöva göra stora inskränkningar i övrig konsumtion?



<sup>1</sup> Skillnaderna blir ännu större om man betänker att det för bostadsägaren tillkommer boendekostnader i form av bostadsrättsavgift och/eller drift- och underhållskostnader som är inbakade i lägenhetshyran.



**För mer information om rapporten, vänligen kontakta:**

Tor Borg, Chefsekonom SBAB  
Telefon: 0761-18 09 02  
Epost: tor.borg@sbab.se

Karin Hellgren, Presschef SBAB  
Telefon: 070 - 668 38 24  
Epost: karin.hellgren@sbab.se

Andreas Leifsson, Analytiker SBAB  
Telefon: 070 - 788 99 45  
Epost: andreas.leifsson@sbab.se

**Om undersökningen**

Undersökningen baserar på material från FI och en enkätundersökning från Snabba Svar med 1 033 svarande under perioden 12-18 oktober 2015. Enkätundersökningen har gjorts på uppdrag av SBAB.

"Bolånet & Amorteringen del 2" är en publikation från SBAB. "Bolånet & Amorteringen del 2" har sammanställts av SBABs Ekonomiska Sekretariat. Ansvarig för brevet är Andreas Leifsson, telefon 070-788 99 45. Rapporten baserats på källor som Sekretariatet bedömer som tillförlitliga. Dokumentet är inte gjort för att utgöra det enda redskapet vid enskilda beslut om lån och investeringar. SBAB påtar sig inte något ansvar för direkt eller indirekt förlust till följd av beslut grundade på detta dokument. Citera gärna rapporten men ange alltid källa.

**SBAB Bank AB (publ)**

Besöksadress: Löjtnantsgatan 21 • Postadress: Box 27308 • 102 54 Stockholm  
Tel 08-614 43 00 • Fax 08-611 46 00  
Internet: [www.sbab.se](http://www.sbab.se) • E-post: [headoffice@sbab.se](mailto:headoffice@sbab.se) • (Org.nr. 556253-7513)