



Tema- rapport

Swedbank Boindex
kvartal 1 2022

2022-05-25

Högre räntor

- så påverkas dina boendekostnader

Innehållsförteckning

Kontakt.....	2
Stigande räntor	3
Högre räntekostnader på det egna bolånet	3
Bolån vid 75 procent belåning	3
Räntekostnad per månad	3
Hur snart kommer de högre bolåneräntorna påverka räntekostnaden?	4
Högre avgift till bostadsrättsföreningen	5
Hur påverkas bostadsrättsföreningar av räntehöjning?.....	5
Är det stora skillnaden mellan olika bostadsrättsföreningar?	5
När kommer de högre bolåneräntorna påverka avgifterna?	6
Slutsatser	6
Källor	8

Kontakt

Arturo Arques

Swedbanks och Sparbankernas Privatekonom

Mejl: arturo.arques@swedbank.se

Telefon: +46 8 585 907 45

Madelén Falkenhäll

Senioranalytiker, Swedbank

Mejl: madelen.falkenhall@swedbank.se

Telefon: +46 8 585 902 51

Julia Hofvendahl

Ekonom/analytiker, Swedbank

Mejl: julia.hofvendahl@swedbank.se

Telefon: +46 8 585 902 51

Carina Brännström

Senior konkurrent- och omvärldsanalytiker

Sales Management, Swedbank

Mejl: carina.brannstrom@swedbank.com

Telefon: +46 8 585 966 73

Stigande räntor

I början av maj 2022 höjde Riksbanken reporäntan med 0,25 procentenheter¹. Ränteökningen innebar ökade upplåningskostnader för bankerna, vilket resulterade i att många av bankerna också valde att höja sina bolåneräntor. Swedbank räknar med att reporäntan kommer att vara 1,75 procent i april 2023 vilket innebär att den genomsnittliga bolåneräntan beräknas stiga från dagens 1,6 procent till 3,1 procent. I denna rapport tittar vi på vad en ränteökning på 1,5 procentenheter betyder i form av högre boendekostnad för olika typhushåll i olika delar av landet.

Högre räntekostnader på det egna bolånet

För familjer som bor i ett småhus eller i en bostadsrätt och har ett bolån så kommer en ränteökning innebära att räntekostnaden stiger för det egna bolånet.

Bolån vid 75 procent belåning

Nedanstående tabell visar hur stora bolånen olika typhushåll har om de köpt en bostad till medianpris under kvartal ett 2022 och tagit lån på 75 procent av bostadens värde.

Bolån SEK	Sammanboende med barn:		Sammanboende utan barn:		Ensamstående i bostadsrätt:	
	i småhus	i bostadsrätt	i småhus	i bostadsrätt	med barn	utan barn
Stockholm	5 461 230	4 312 500	5 130 246	3 656 250	3 515 625	2 671 875
varav Stockholm stad	6 288 934	5 874 936	5 907 787	4 980 924	4 789 350	3 639 906
Göteborg	4 506 123	3 504 579	4 233 025	2 971 274	2 856 994	2 171 315
varav Göteborg stad	5 061 984	3 762 915	4 755 197	3 190 298	3 067 594	2 331 371
Malmö	4 057 377	2 437 494	3 811 475	2 066 571	1 987 088	1 510 187
varav Malmö stad	4 726 844	2 503 251	4 440 369	2 122 322	2 040 694	1 550 927
>75 000	3 254 016	2 140 242	3 056 803	1 814 553	1 744 763	1 326 020
<75 000	1 866 393	1 433 751	1 753 279	1 215 572	1 168 819	888 302
Sverige totalt	3 043 033	2 760 000	2 858 607	2 340 000	2 250 000	1 710 000

Tabell 1: Bolån enligt Swedbank Boindex vid köp av bostad till medianpris under kvartal ett 2022

Räntekostnad per månad

Om hushållen idag har 1,59 procent i ränta på sina bolån² så ser räntekostnaden per månad ut som i nedanstående tabell, efter skatteavdrag.

¹ Protokoll från det penningpolitiska mötet den 27 april 2022 | Sveriges Riksbank

² Snitt ränta för kvartal ett 2022 enligt Statistiska centralbyråns "Bolåneräntor till hushåll fördelat på räntebindingstid"

Ränteutgift per månad SEK Räntesats 1,59%	Sammanboende		Sammanboende		Ensamstående	
	med barn:		utan barn:		i bostadsrätt:	
	i småhus	i bostadsrätt	i småhus	i bostadsrätt	med barn	utan barn
Regioner						
Stockholm	5 063	3 998	4 756	3 389	3 259	2 477
varav Stockholm stad	5 830	5 446	5 477	4 617	4 440	3 374
Göteborg	4 177	3 249	3 924	2 754	2 648	2 013
varav Göteborg stad	4 692	3 488	4 408	2 957	2 844	2 161
Malmö	3 761	2 260	3 533	1 916	1 842	1 400
varav Malmö stad	4 382	2 321	4 116	1 967	1 892	1 438
>75 000	3 016	1 984	2 834	1 682	1 617	1 229
<75 000	1 730	1 329	1 625	1 127	1 083	823
Sverige totalt	2 821	2 559	2 650	2 169	2 086	1 585

Tabell 2: Dagens räntekostnad per månad efter skatteavdrag

Med dagens låga bolåneräntor skulle en ränteökning på 1,5 procentenheter innebära att månadskostnaden för bolåneräntan ökade med hela 94 procent. Nedanstående tabell visar vad det skulle innebära i ökade räntekostnader per månad.

Ränteökning med 1,5 %-enhet	Sammanboende		Sammanboende		Ensamstående	
	med barn:		utan barn:		i bostadsrätt:	
	i småhus	i bostadsrätt	i småhus	i bostadsrätt	med barn	utan barn
Regioner						
Stockholm	4 779	3 773	4 489	3 199	3 076	2 338
varav Stockholm stad	5 503	5 141	5 169	4 358	4 191	3 185
Göteborg	3 943	3 067	3 704	2 600	2 500	1 900
varav Göteborg stad	4 429	3 293	4 161	2 792	2 684	2 040
Malmö	3 550	2 133	3 335	1 808	1 739	1 321
varav Malmö stad	4 136	2 190	3 885	1 857	1 786	1 357
>75 000	2 847	1 873	2 675	1 588	1 527	1 160
<75 000	1 633	1 255	1 534	1 064	1 023	777
Sverige totalt	2 663	2 415	2 501	2 048	1 969	1 496

Tabell 3: Kostnadsökning för bolån per månad efter skatteavdrag

Hur snart kommer de högre bolåneräntorna påverka räntekostnaden?

Om man har bolån med rörlig ränta så påverkas man av räntehöjningar direkt. Om man har bundna lån så kommer räntan att justeras nästa gång som det är dags att väja ny bindningstid på lånen. Enligt Finansinspektionens Bolånerapport 2022³ valde 43 procent av nya låntagare under 2021 en kortare bindningstid än ett år vilket innebär att alla dessa låntagare kommer att påverkas av högre räntekostnaderna redan under 2022.

³ <https://fi.se/sv/publicerat/rapporter/bolanerapporter/den-svenska-bolanemarknaden-2022/>

Högre avgift till bostadsrättsföreningen

För familjer som bor i en bostadsrätt med en bostadsrättsförening som har lån kan de högre räntekostnaderna leda till att årsavgiften till bostadsrättsföreningen behöver höjas.

Hur påverkas bostadsrättsföreningar av räntehöjning?

För att bedöma hur mycket årsavgiften behöver höjas i händelse av en högre ränta behöver vi först titta på hur stora lån som olika bostadsrättsföreningar har.

I Finansinspektionens Bolånerapport 2022 kan man läsa att bostadsrättsföreningarna i genomsnitt har lån på 6 300 kronor per kvadratmeter. Där kan man också läsa att nyproducerade bostadsrättsföreningarna har en belåning som är betydligt högre (11 800 kronor per kvadratmeter).

I nedanstående tabell visas hur mycket avgiften till bostadsrättsföreningen skulle behöva öka per månad för att täcka föreningens kostnadsökning vid ränteökning 1,5 procentenheter om föreningen har genomsnittlig belåning.

Avgiftsökning om ränteökning 1,5%-enhet	Sammanboende	Sammanboende	Ensamstående	
	med barn: i bostadsrätt	utan barn: i bostadsrätt	med barn i bostadsrätt:	utan barn
Nyproduktion	1 573	1 334	1 283	975
Befintligt bestånd	722	612	588	447
Totalt	748	634	609	463

Tabell 4: Avgiftsökning i olika typer av bostadsrättsföreningar och typhushåll

Är det stora skillnaden mellan olika bostadsrättsföreningar?

För att svara på detta har vi tittat på 128 bostadsrättsföreningar i Solna kommun.

Avgiftsökning om ränteökning 1,5%-enhet	Sammanboende	Sammanboende	Ensamstående	
	med barn: i bostadsrätt	utan barn: i bostadsrätt	med barn i bostadsrätt:	utan barn
Belåning per kvm				
0	0	0	0	0
1-3 000	213	181	174	132
3 000-5 999	527	447	430	327
6 000-8 999	823	698	671	510
9 000-11 999	1 161	984	946	719
12 000-14 999	1 587	1 346	1 294	983
15 000-17 999	1 790	1 517	1 459	1 109
18 000-	2 156	1 828	1 758	1 336
6 375	733	622	598	454

Tabell 5: Avgiftsökning i olika bostadsrättsföreningar i Solna kommun

En slutsats som vi kan dra är att de bostadsrättsföreningar i Solna kommun som vi tittat på har en snittbelåning per kvm som är väldigt lik den snittbelåning som Finansinspektionen redovisar i sin Bolånerapport.

En annan slutsats är att det är stora skillnader mellan hur belånade olika föreningar är. För en familj med barn kan årsavgiften behöva höjas så mycket som 2 200 kr eller inte alls. För att förstå hur räntehöjningarna slår på en enskild bostadsrättsförenings årsavgifter behöver man känna till bostadsrättsföreningens skuldsättning.

Vi kommer fortsättningsvis att använda genomsnittliga siffror som baseras på Finansinspektionens Bolånerapport.

När kommer de högre bolåneräntorna påverka avgifterna?

Om föreningen har lån med rörlig ränta så påverkas de av räntehöjningar direkt. Om de har bundna lån så kommer räntan att justeras nästa gång som det är dags att väja ny bindningstid på lånen.

42 procent av bostadsrättsföreningarna i Solna kommun anger i sin årsredovisning 2020 att de antingen har en rörlig ränta eller en bunden ränta med kortare kvarvarande bindningstid än ett år. Sannolikheten är därför stor att många bostadsrättsföreningar kommer att påverkas av högre räntekostnader redan under 2022.

Slutsatser

Högre räntor kommer att påverka hushållen genom att räntekostnaden för de egna bolånen ökar. För de som bor i en bostadsrätt kommer dessutom årsavgifterna till bostadsrättsföreningarna öka för att täcka de lån som bostadsrättsföreningarna har. Familjer som har stora bolån och bor i bostadsrättsföreningar som också har stora lån är de som kommer att drabbas hårdast.

Total ökning om ränteökning 1,5%-enhet	Sammanboende med barn:		Sammanboende utan barn:		Ensamstående i bostadsrätt:	
	i småhus	i bostadsrätt	i småhus	i bostadsrätt	med barn	utan barn
Regioner						
Stockholm	4 779	4 521	4 489	3 833	3 686	2 801
varav Stockholm stad	5 503	5 888	5 169	4 992	4 800	3 648
Göteborg	3 943	3 814	3 704	3 234	3 109	2 363
varav Göteborg stad	4 429	4 040	4 161	3 425	3 294	2 503
Malmö	3 550	2 880	3 335	2 442	2 348	1 785
varav Malmö stad	4 136	2 938	3 885	2 491	2 395	1 820
>75 000	2 847	2 620	2 675	2 222	2 136	1 623
<75 000	1 633	2 002	1 534	1 697	1 632	1 240
Sverige totalt	2 663	3 163	2 501	2 681	2 578	1 959

Tabell 6: Summa räntekostnadsökning och avgiftsökning till bostadsrättsföreningar om räntan stiger med 1,5 procentenheter

Om våra typhushåll ska ha oförändrade kostnader så måste de köpa billigare bostäder. Både för familjer i småhus och i bostadsrätt behöver bostaden vara 25 procent billigare för att summan av räntekostnaden och amorteringen ska vara samma som innan räntehöjningen om räntehöjningen blir 1,5 procentenheter.

Om ränteökningen stannar på en procentenhet behöver småhuset vara 18 procent billigare och om ränteökningen blir två procentenheter så behöver småhuset vara 31 procent billigare för att kostnaderna ska vara oförändrade jämfört med idag.

För familjer i bostadsrätt krävs en större procentuell prisnedgång på bostadsrätten jämfört med småhuset för att kostnaderna ska vara oförändrade jämfört med idag. Här är det dock svårt att ange en generell effekt på bostadsrättspriserna eftersom det beror både på den enskilda bostadsrättsföreningens ekonomi. Om vi räknar på en ökning av räntekostnaderna på 748 kr i månaden för en familj med två barn i Stockholms stad så behövs en prissänkning på fem procent för att de totala månadskostnaderna ska vara oförändrade. Samma familj i en kommun med färre än 75 000 invånare behöver däremot en prissänkning på 15 procent för att månadskostnaderna ska vara oförändrade.

Men det är inte säkert att hushållen idag kan hitta bostäder som är så billiga att de helt kan kompensera sig för de högre räntekostnaderna. På kort sikt är det däremot troligt att bostadspriserna slutar att stiga i takt med att hushållen anpassar sina maxgränser vid budgivning.

Stiger räntan med 1,5 procentenheter och hushållens köpkraft försämras ytterligare är det troligt att bostadspriserna sjunker med tio procent under 2022 och 2023.

Källor

Finansinspektionen

Riksbanken

Statistiska centralbyrån

Swedbank Boindex

Årsredovisningar från Bostadsrättsföreningar i Solna-Råsunda