



Stigande bostadspriser gör att
skuldkvoterna ökar

Amortering och skuldkvoter

Den här analysen är en fördjupning till Swedbank Boindex som tas fram för att förstå hushållens köpkraft vid köp av småhus och bostadsrätter.

Den 1 juni 2016 infördes lagkrav på amortering för bolån som överstiger 50 procent av bostadens värde. Beroende på belåningsgrad ska amortering ske med 1 procent eller 2 procent på den amorteringsgrundande skulden på aktuell bostad. Den 1 mars 2018 utökades kravet på amortering ytterligare. Utöver belåningsgrad nu tas även hänsyn till skuldkvot. Är kundens skuldkvot över 450 procent, det vill säga skulden är mer än 4,5 gånger låntagares bruttolöns, ska ytterligare 1 procent amorteras på den amorteringsgrundande skulden, vilket medför att vissa kunder behöver amortera 3 procent på sina bolån.

De nya amorteringsreglerna hade initialt en bromsande effekt men nu ser det ut som att skuldkvoterna är tillbaka så samma nivå eller högre än innan reglerna infördes, åtminstone för småhus.

Stigande bostadspriser leder till ökade skuldkvoter

Bostadspriserna ökar och enligt Svensk Mäklarstatistik's januarirapport 2021 är en av förklaringarna att coronapandemin och hemarbete har inneburit efterfrågan på större bostadsrätter och småhus.

I denna analys har vi tittat lite närmare på typhushållet **Sammanboende med barn** som är en genomsnittlig familj med två vuxna och två barn där minst en av de vuxna förvärvsarbetar. **Sammanboende med barn** är ett hushåll med relativt bra marginaler i sin ekonomi.

Swedbanks Boindex baseras på disponibel medianinkomst efter skatt. Om man tar hänsyn till att barnbidrag är skattefria och antar att familjen efter jobbskatteavdrag betalar 25 procent i skatt så kan man räkna fram en indikativ inkomst före skatt. Denna inkomst blir inte helt rätt eftersom den inte tar hänsyn till att olika kommuner har olika kommunalskatter.

Med dessa antaganden kan vi se att skuldkvoten för **Sammanboende med barn i småhus** ökar i de tre storstadskommunerna jämfört med 2019 och att samtliga storstadskommuner har en skuldkvot över 450 procent i slutet av 2020.

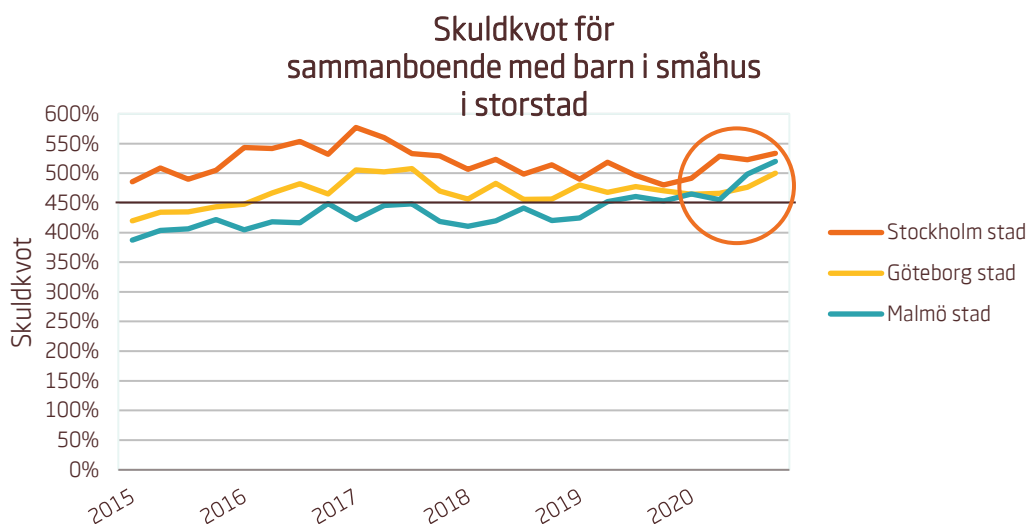


Diagram 1: Skuldkvot för sammanboende med barn i småhus

Tittar vi på **Sammanboende med barn i bostadsrätt** så är det endast i Stockholm som lägenhetspriserna är på en sådan nivå att hushållen hamnar över 450 procent i skuldkvot. Vi ser också att skuldkvoten för stockholmsfamiljer har ökat rejält i slutet av 2020.

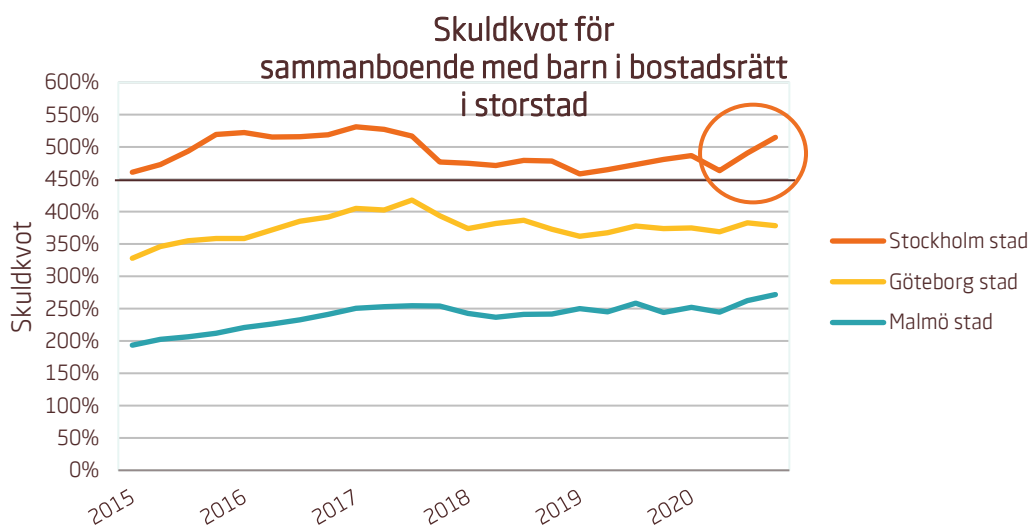


Diagram 2: Skuldkvot för sammanboende med barn i bostadsrätt

En procent extra amortering ökar den totala boendekostnaden rejält

I och med att de **Sammanboende med barn i småhus** hamnar över 450 procent i skuldkvot i samtliga storstadskommuner i kvartal 4 2020 så ökar familjens boendekostnad per månad med mellan 18 procent och 20 procent.

Kostnad för extra amortering för Sammanboende med barn i småhus

	Boendekostnad enligt Boindex	Kostnad för extra amortering	Ny total kostnad	Ökning
Stockholm stad	23 186	4 747	27 933	20%
Göteborg stad	20 523	3 855	24 378	19%
Malmö stad	19 384	3 560	22 944	18%

Tabell 1: Specifikation av boendekostnad för Sammanboende med barn i småhus

Stockholmsfamiljen som bor i bostadsrätt kommer också att få rejäla kostnadsökningar när de hamnar över 450 procent i skuldkvot och behöver betala den extra amorteringen.

Kostnad för extra amortering för Sammanboende med barn i bostadsrätt

	Boendekostnad enligt Boindex	Kostnad för extra amortering	Ny total kostnad	Ökning
Stockholm stad	21 339	4 585	25 924	21%
Göteborg stad	16 675	0	16 675	0%
Malmö stad	13 242	0	13 242	0%

Tabell 2: Specifikation av boendekostnad för Sammanboende med barn i bostadsrätt

Våra slutsatser

Trots en förenklad beräkning kan vi ändå se en mycket intressant utveckling:

- De nya amorteringsreglerna verkar initialt ha haft en bromsande effekt på skuldkvoterna, speciellt i Stockholms och Göteborgsregionen
- I slutet av 2020 hamnar alla tre storstadskommunerna över 450 procent i skuldkvot för typhushållet **Sammanboende med barn i småhus**
- **Sammanboende med barn i bostadsrätt** i Stockholms kommun hamnade också över gränsen på 450 procent
- En procents extra amortering innebär stora månadskostnader om man har stora lån

Bostadspriserna i storstäderna har nu blivit så höga att betydligt fler hushåll är på väg att komma över skuldkvotsgränsen på 450 procent och därmed omfattas av kravet på tre procent amortering om de köper en bostad idag. För att undvika det högre amorteringskravet krävs att hushållen har med sig en större kontantinsats från tidigare bostadsaffärer.

En annan förklaring kan vara att coronapandemin har gjort att vissa hushåll värdesätter saker som tomt och större bostad så pass mycket att de är beredda att avstå annan konsumtion för att ha råd med boendet och de extra amorteringarna.

För ytterligare information

Arturo Arques, Swedbanks och Sparbankernas Privatekonom

Mejl: arturo.arques@swedbank.se

Telefon: +46 8 585 907 45

Carina Brännström, Competitive Intelligence Manager,

Portfolio Management & Pricing, Swedbank

Mejl: carina.brannstrom@swedbank.com

Telefon: +46 8 585 966 73

