



Fem år med amorteringskravet: Prisuppgången på bostäder kan leda till lägre boendegifter

2021-05-25

För snart fem år sedan infördes amorteringskrav på nya bostadslån. Fem år är också den tid som måste ha förflutit innan en bolåntagare kan göra en omvärdering av sin bostad och använda den nya värderingen som underlag för hur mycket som måste amorteras enligt dagens amorteringsregler. Den kraftiga prisökningen på bostäder i kombination med amorteringskrav gör det nu möjligt för många bolåntagare att minska sina amorteringar. För den som för fem år sedan köpte en bostadsrätt eller ett småhus och belånade bostaden mellan 75 och 85 procent kan det handla om flera tusen kronor i månaden i minskade utgifter för amorteringar.

Inledning

Den 1 juni 2016 infördes lagkrav på amortering för nya bolån som överstiger 50 procent av bostadens värde. Nya bolån med en belåningsgrad över 70 procent ska amorteras med minst två procent av det ursprungliga lånebeloppet varje år. Lån med en belåningsgrad på 70 procent ska amorteras med minst en procent per år till dess att belåningsgraden är 50 procent eller lägre.

Den kraftiga prisuppgången på bostäder i kombination med amorteringar gjorda de senaste fem åren har medfört att många bostadsrättshavare och småhusägare har en belåningsgrad som ligger betydligt lägre idag jämfört med för fem år sedan.

Den som belånade sitt småhus eller sin bostadsrätt till 85 procent i början av 2016 och har amorterat två procent under fem år, har idag i genomsnitt en belåningsgrad på 54 procent respektive 63 procent med hänsyn till dagens bostadspriser. Utan hänsyn till prisuppgången är belåningsgraden 77 procent.

Småhus

Medianpriset för ett småhus på 122 kvm boyta har sedan kvartal två 2016 fram till och med kvartal ett 2021 stigit med 41 procent. Den som under kvartal två 2016 köpte ett småhus på 122 kvm boyta till medianpris och belånade huset till 85 procent har idag en belåningsgrad på 54 procent. Den som istället belånade huset till 75 eller 80 procent har idag en belåningsgrad på 49 respektive 51 procent, vilket innebär att amorteringskravet hamnar på noll procent, respektive en procent.

I kronor innebär det idag att amorteringarna kan minska med i genomsnitt 1 700 kronor i månaden för den som under kvartal två 2016 hade mellan 75 och 85 procent i belåningsgrad. Stockholm, Linköping och Göteborg har haft den största minskningen i amortering, räknat i kronor. Där kan amorteringarna minska med mellan 3 200 och 4 900 kronor i månaden beroende på ursprunglig belåningsgrad.

Bostadsrätter

Medianpriset för en bostadsrätt på 60 kvm boyta har sedan kvartal två 2016 fram till och med kvartal ett 2021 stigit med 21 procent. Den som under kvartal två 2016 köpte en bostadsrätt på 60 kvm boyta till medianpris och belånade bostadsrätten till 85 procent har idag en belåningsgrad på 63 procent. Den som istället belånade bostadsrätten till 75 eller 80 procent har idag en belåningsgrad på 57 respektive 59 procent.

I kronor innebär det idag att amorteringarna kan minska med i genomsnitt 1 400 kronor i månaden för den som under kvartal två 2016 hade mellan 75 och 85 procent i belåningsgrad. Stockholm och Göteborg har haft den största minskningen i amortering, räknat i kronor. Där kan amorteringarna minska med mellan 1 800 och 3 300 kronor i månaden beroende på ursprunglig belåningsgrad.

Amortering

Amortering är ett sparande som minskar räntekänsligheten och ökar möjligheterna att ta upp nya lån i framtiden. Ur ett privatekonomiskt perspektiv är det sunt att amortera inte minst om skuldsättningen är hög i relation till bostadens värde och inkomstens storlek. Den kraftiga prisuppgången ökar nu möjligheten för många bolåntagare att minska sina amorteringar. Ett sådant beslut bör dock baseras på hushållets ekonomi och riskvilja. En hög skuldsättning innebär en hög räntekänslighet. Med dagens höga skuldsättning räcker det med en liten ränteuppgång för att boendekostnaden ska öka mycket. Arbetslöshet, skilsmässa och långvarig sjukdom är andra faktorer som snabbt kan förändra privatekonomin. I händelse av en prisnedgång stiger belåningsgraderna och därmed kravet på amorteringar. Beslutet om att göra en omvärdering av bostadens värde i syfte att minska amorteringarna bör därför vara väl genomtänkt. Med hänsyn till småspararnas begränsade möjligheter till en säker alternativavkastning på sitt sparkapital ska värdet av amortering heller inte underskattas som ett riskfritt alternativ till aktieplaceringar.

Sammanfattning

Den kraftiga prisuppgången i kombination med dagens amorteringsregler gör det nu möjligt för många bolåntagare att minska sina amorteringar och därmed sina boendeutgifter. Våra beräkningar visar att amorteringarna kan minska med flera tusen kronor per månad. De som har ett småhus eller en bostadsrätt i Stockholm, Göteborg eller Linköping kan minska sina amorteringar mest.

Prisuppgångar kan övergå till prisnedgångar. I händelse av en prisnedgång stiger belåningsgraderna och det kan bli svårt för befintliga bostadsägare att låna upp mer pengar på bostaden eftersom en ny värderingen blir lägre än tidigare. Belåningsgraden, bolånets storlek i relation till bostadens värde, bör därför tolkas med försiktighet. En hög skuldsättning i relation till inkomst innebär en hög räntekänslighet. Med dagens, i ett historiskt och internationellt perspektiv, höga skuldsättning räcker det med en liten ränteuppgång för att boendekostnaden ska öka mycket. Arbetslöshet, skilsmässa och långvarig sjukdom är andra faktorer som snabbt kan förändra privatekonomin. Beslutet om att göra en omvärdering av bostadens värde i syfte att minska amorteringarna bör därför vara väl genomtänkt.

Dagens amorteringsregler bidrar till att öka skillnaden mellan de som redan är etablerade på bostadsmarknaden och de som vill ta sig in. Dagens amorteringsregler skapar också inlåsnings effekter eftersom reglerna med olika amorteringskrav vid olika belåningsgrader kan påverka möjligheterna att köpa en ny bostad. Som bolåntagare är det därför viktigt att ha koll på hur amorteringsreglerna fungerar.

Inlåsnings effekten skulle förstärkas om bostadspriserna skulle falla eftersom belåningsgraderna då stiger. Det sistnämnda blev tydligt under 90-talet då bostadspriserna föll kraftigt och många hushåll satt fast i sitt befintliga boende eftersom bostadens värde fallit under eller en prisnivå i närheten av bolåneskulden. Ett sätt att minska komplexiteten och minska inlåsnings effekterna är att göra som i många andra länder och använda sig av en rak amortering på till exempel 25 till 30 år, oberoende av belåningsgrad.

Källor

Svensk Mäklarstatistik AB

Statistiska centralbyrån

Swedbank AB

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

Tabeller

Tabell 1. Småhus – amortering med belåningsgrad 85 procent

Kommun	Värde-utveckling		Q2 2016	Q1 2021	Belånings-grad Q1 2021	Q2 2016	Q1 2021	Förändring	
	Q2 2016	Q1 2021							
Borlänge	2 083 000	2 500 000	20%	1 770 550	1 593 495	63,7%	2 951	1 328	-1 623
Borås	2 200 000	2 825 000	28%	1 870 000	1 683 000	59,6%	3 117	1 403	-1 714
Enköping	2 483 000	3 970 000	60%	2 110 550	1 899 495	47,8%	3 518	0	-3 518
Eskilstuna	2 450 000	3 220 000	31%	2 082 500	1 874 250	58,2%	3 471	1 562	-1 909
Falkenberg	2 200 000	3 260 000	48%	1 870 000	1 683 000	51,6%	3 117	1 403	-1 714
Falun	2 300 000	3 510 000	53%	1 955 000	1 759 500	50,1%	3 258	1 466	-1 792
Gotland	2 325 000	3 900 000	68%	1 976 250	1 778 625	45,6%	3 294	0	-3 294
Gävle	2 300 000	3 450 000	50%	1 955 000	1 759 500	51,0%	3 258	1 466	-1 792
Göteborg	4 713 000	6 080 000	29%	4 006 050	3 605 445	59,3%	6 677	3 005	-3 672
Halmstad	2 900 000	4 100 000	41%	2 465 000	2 218 500	54,1%	4 108	1 849	-2 260
Helsingborg	3 100 000	4 400 000	42%	2 635 000	2 371 500	53,9%	4 392	1 976	-2 415
Hässleholm	1 370 000	1 950 000	42%	1 164 500	1 048 050	53,7%	1 941	873	-1 067
Jönköping	2 805 000	4 060 000	45%	2 384 250	2 145 825	52,9%	3 974	1 788	-2 186
Kalmar	2 103 000	3 000 000	43%	1 787 550	1 608 795	53,6%	2 979	1 341	-1 639
Karlskrona	1 920 000	2 300 000	20%	1 632 000	1 468 800	63,9%	2 720	1 224	-1 496
Karlstad	2 475 000	3 320 000	34%	2 103 750	1 893 375	57,0%	3 506	1 578	-1 928
Kristianstad	1 845 000	2 528 000	37%	1 568 250	1 411 425	55,8%	2 614	1 176	-1 438
Landskrona	2 595 000	3 610 000	39%	2 205 750	1 985 175	55,0%	3 676	1 654	-2 022
Lidköping	2 300 000	3 070 000	33%	1 955 000	1 759 500	57,3%	3 258	1 466	-1 792
Linköping	3 100 000	4 788 000	54%	2 635 000	2 371 500	49,5%	4 392	0	-4 392
Luleå	2 550 000	3 008 000	18%	2 167 500	1 950 750	64,9%	3 613	1 626	-1 987
Malmö	3 795 000	5 450 000	44%	3 225 750	2 903 175	53,3%	5 376	2 419	-2 957
Norrköping	2 603 000	3 610 000	39%	2 212 550	1 991 295	55,2%	3 688	1 659	-2 028
Nyköping	2 325 000	3 150 000	35%	1 976 250	1 778 625	56,5%	3 294	1 482	-1 812
Piteå	1 380 000	1 800 000	30%	1 173 000	1 055 700	58,7%	1 955	880	-1 075
Sandviken	1 325 000	1 850 000	40%	1 126 250	1 013 625	54,8%	1 877	845	-1 032
Skellefteå	1 575 000	2 655 000	69%	1 338 750	1 204 875	45,4%	2 231	0	-2 231
Skövde	2 225 000	2 925 000	31%	1 891 250	1 702 125	58,2%	3 152	1 418	-1 734
Stockholm	6 315 000	7 200 000	14%	5 367 750	4 830 975	67,1%	8 946	4 026	-4 920
Sundsvall	2 178 000	2 458 000	13%	1 851 300	1 666 170	67,8%	3 086	1 388	-1 697
Trollhättan	2 200 000	3 003 000	37%	1 870 000	1 683 000	56,0%	3 117	1 403	-1 714
Uddevalla	2 265 000	3 300 000	46%	1 925 250	1 732 725	52,5%	3 209	1 444	-1 765
Umeå	3 200 000	3 963 000	24%	2 720 000	2 448 000	61,8%	4 533	2 040	-2 493
Uppsala	3 940 000	5 260 000	34%	3 349 000	3 014 100	57,3%	5 582	2 512	-3 070
Varberg	3 425 000	4 200 000	23%	2 911 250	2 620 125	62,4%	4 852	2 183	-2 669
Vänersborg	1 675 000	2 400 000	43%	1 423 750	1 281 375	53,4%	2 373	1 068	-1 305
Västervik	1 200 000	1 598 000	33%	1 020 000	918 000	57,4%	1 700	765	-935
Västerås	2 925 000	3 978 000	36%	2 486 250	2 237 625	56,3%	4 144	1 865	-2 279
Växjö	2 600 000	3 505 000	35%	2 210 000	1 989 000	56,7%	3 683	1 658	-2 026
Ängelholm	2 625 000	3 450 000	31%	2 231 250	2 008 125	58,2%	3 719	1 673	-2 045
Örebro	2 850 000	3 720 000	31%	2 422 500	2 180 250	58,6%	4 038	1 817	-2 221
Örnsköldsvik	1 150 000	1 500 000	30%	977 500	879 750	58,7%	1 629	733	-896
Östersund	2 713 000	3 450 000	27%	2 306 050	2 075 445	60,2%	3 843	1 730	-2 114

Forts. Tabell 1. Småhus – amortering med belåningsgrad 85 procent

Regioner	Q2 2016	Q1 2021	Värde- utveckling	Q2 2016	Q1 2021	Belånings- grad Q1 2021	Q2 2016	Q1 2021	Förändring
Stockholm	4 823 000	6 160 000	28%	4 099 550	3 689 595	59,9%	6 833	3 075	-3 758
Göteborg	3 950 000	5 240 000	33%	3 357 500	3 021 750	57,7%	5 596	2 518	-3 078
Malmö	3 200 000	4 550 000	42%	2 720 000	2 448 000	53,8%	4 533	2 040	-2 493
>75000	2 750 000	3 700 000	35%	2 337 500	2 103 750	56,9%	3 896	1 753	-2 143
<75000	1 500 000	2 010 000	34%	1 275 000	1 147 500	57,1%	2 125	956	-1 169
Riket	2 450 000	3 450 000	41%	2 082 500	1 874 250	54,3%	3 471	1 562	-1 909

Tabell 2. Småhus – amortering med belåningsgrad 80 procent

Kommuner	Q2 2016	Q1 2021	Värde- utveckling	Q2 2016	Q1 2021	Belånings- grad Q1 2021	Q2 2016	Q1 2021	Förändring
Borlänge	2 083 000	2 500 000	20%	1 666 400	1 499 760	60%	2 777	1 250	-1 528
Borås	2 200 000	2 825 000	28%	1 760 000	1 584 000	56%	2 933	1 320	-1 613
Enköping	2 483 000	3 970 000	60%	1 986 400	1 787 760	45%	3 311	0	-3 311
Eskilstuna	2 450 000	3 220 000	31%	1 960 000	1 764 000	55%	3 267	1 470	-1 797
Falkenberg	2 200 000	3 260 000	48%	1 760 000	1 584 000	49%	2 933	0	-2 933
Falun	2 300 000	3 510 000	53%	1 840 000	1 656 000	47%	3 067	0	-3 067
Gotland	2 325 000	3 900 000	68%	1 860 000	1 674 000	43%	3 100	0	-3 100
Gävle	2 300 000	3 450 000	50%	1 840 000	1 656 000	48%	3 067	0	-3 067
Göteborg	4 713 000	6 080 000	29%	3 770 400	3 393 360	56%	6 284	2 828	-3 456
Halmstad	2 900 000	4 100 000	41%	2 320 000	2 088 000	51%	3 867	1 740	-2 127
Helsingborg	3 100 000	4 400 000	42%	2 480 000	2 232 000	51%	4 133	1 860	-2 273
Hässleholm	1 370 000	1 950 000	42%	1 096 000	986 400	51%	1 827	822	-1 005
Jönköping	2 805 000	4 060 000	45%	2 244 000	2 019 600	50%	3 740	0	-3 740
Kalmar	2 103 000	3 000 000	43%	1 682 400	1 514 160	50%	2 804	1 262	-1 542
Karlskrona	1 920 000	2 300 000	20%	1 536 000	1 382 400	60%	2 560	1 152	-1 408
Karlstad	2 475 000	3 320 000	34%	1 980 000	1 782 000	54%	3 300	1 485	-1 815
Kristianstad	1 845 000	2 528 000	37%	1 476 000	1 328 400	53%	2 460	1 107	-1 353
Landskrona	2 595 000	3 610 000	39%	2 076 000	1 868 400	52%	3 460	1 557	-1 903
Lidköping	2 300 000	3 070 000	33%	1 840 000	1 656 000	54%	3 067	1 380	-1 687
Linköping	3 100 000	4 788 000	54%	2 480 000	2 232 000	47%	4 133	0	-4 133
Luleå	2 550 000	3 008 000	18%	2 040 000	1 836 000	61%	3 400	1 530	-1 870
Malmö	3 795 000	5 450 000	44%	3 036 000	2 732 400	50%	5 060	2 277	-2 783
Norrköping	2 603 000	3 610 000	39%	2 082 400	1 874 160	52%	3 471	1 562	-1 909
Nyköping	2 325 000	3 150 000	35%	1 860 000	1 674 000	53%	3 100	1 395	-1 705
Piteå	1 380 000	1 800 000	30%	1 104 000	993 600	55%	1 840	828	-1 012
Sandviken	1 325 000	1 850 000	40%	1 060 000	954 000	52%	1 767	795	-972
Skellefteå	1 575 000	2 655 000	69%	1 260 000	1 134 000	43%	2 100	0	-2 100
Skövde	2 225 000	2 925 000	31%	1 780 000	1 602 000	55%	2 967	1 335	-1 632
Stockholm	6 315 000	7 200 000	14%	5 052 000	4 546 800	63%	8 420	3 789	-4 631
Sundsvall	2 178 000	2 458 000	13%	1 742 400	1 568 160	64%	2 904	1 307	-1 597
Trollhättan	2 200 000	3 003 000	37%	1 760 000	1 584 000	53%	2 933	1 320	-1 613
Uddevalla	2 265 000	3 300 000	46%	1 812 000	1 630 800	49%	3 020	0	-3 020
Umeå	3 200 000	3 963 000	24%	2 560 000	2 304 000	58%	4 267	1 920	-2 347
Uppsala	3 940 000	5 260 000	34%	3 152 000	2 836 800	54%	5 253	2 364	-2 889
Varberg	3 425 000	4 200 000	23%	2 740 000	2 466 000	59%	4 567	2 055	-2 512
Vänersborg	1 675 000	2 400 000	43%	1 340 000	1 206 000	50%	2 233	1 005	-1 228
Västervik	1 200 000	1 598 000	33%	960 000	864 000	54%	1 600	720	-880
Västerås	2 925 000	3 978 000	36%	2 340 000	2 106 000	53%	3 900	1 755	-2 145
Växjö	2 600 000	3 505 000	35%	2 080 000	1 872 000	53%	3 467	1 560	-1 907
Ängelholm	2 625 000	3 450 000	31%	2 100 000	1 890 000	55%	3 500	1 575	-1 925
Örebro	2 850 000	3 720 000	31%	2 280 000	2 052 000	55%	3 800	1 710	-2 090
Örnsköldsvik	1 150 000	1 500 000	30%	920 000	828 000	55%	1 533	690	-843
Östersund	2 713 000	3 450 000	27%	2 170 400	1 953 360	57%	3 617	1 628	-1 990

Forts. Tabell 2. Småhus – amortering med belåningsgrad 80 procent

Regioner	Q2 2016	Q1 2021	Värde- utveckling	Q2 2016	Q1 2021	Belånings- grad Q1 2021	Q2 2016	Q1 2021	Förändring
Stockholm	4 823 000	6 160 000	28%	3 858 400	3 472 560	56,4%	6 431	2 894	-3 537
Göteborg	3 950 000	5 240 000	33%	3 160 000	2 844 000	54,3%	5 267	2 370	-2 897
Malmö	3 200 000	4 550 000	42%	2 560 000	2 304 000	50,6%	4 267	1 920	-2 347
>75000	2 750 000	3 700 000	35%	2 200 000	1 980 000	53,5%	3 667	1 650	-2 017
<75000	1 500 000	2 010 000	34%	1 200 000	1 080 000	53,7%	2 000	900	-1 100
Riket	2 450 000	3 450 000	41%	1 960 000	1 764 000	51,1%	3 267	1 470	-1 797

Tabell 3. Småhus – amortering med belåningsgrad 75 procent

Kommuner	Q2 2016	Q1 2021	Värde- utveckling	Värde		Belånings- grad	Q2 2016	Q1 2021	Förändring
				Q2 2016	Q1 2021				
Borlänge	2 083 000	2 500 000	20%	1 562 250	1 432 063	57%	2 604	1 193	-1 410
Borås	2 200 000	2 825 000	28%	1 650 000	1 512 500	54%	2 750	1 260	-1 490
Enköping	2 483 000	3 970 000	60%	1 862 250	1 707 063	43%	3 104	0	-3 104
Eskilstuna	2 450 000	3 220 000	31%	1 837 500	1 684 375	52%	3 063	1 404	-1 659
Falkenberg	2 200 000	3 260 000	48%	1 650 000	1 512 500	46%	2 750	0	-2 750
Falun	2 300 000	3 510 000	53%	1 725 000	1 581 250	45%	2 875	0	-2 875
Gotland	2 325 000	3 900 000	68%	1 743 750	1 598 438	41%	2 906	0	-2 906
Gävle	2 300 000	3 450 000	50%	1 725 000	1 581 250	46%	2 875	0	-2 875
Göteborg	4 713 000	6 080 000	29%	3 534 750	3 240 188	53%	5 891	2 700	-3 191
Halmstad	2 900 000	4 100 000	41%	2 175 000	1 993 750	49%	3 625	0	-3 625
Helsingborg	3 100 000	4 400 000	42%	2 325 000	2 131 250	48%	3 875	0	-3 875
Hässleholm	1 370 000	1 950 000	42%	1 027 500	941 875	48%	1 713	0	-1 713
Jönköping	2 805 000	4 060 000	45%	2 103 750	1 928 438	47%	3 506	0	-3 506
Kalmar	2 103 000	3 000 000	43%	1 577 250	1 445 813	48%	2 629	0	-2 629
Karlskrona	1 920 000	2 300 000	20%	1 440 000	1 320 000	57%	2 400	1 100	-1 300
Karlstad	2 475 000	3 320 000	34%	1 856 250	1 701 563	51%	3 094	1 418	-1 676
Kristianstad	1 845 000	2 528 000	37%	1 383 750	1 268 438	50%	2 306	1 057	-1 249
Landskrona	2 595 000	3 610 000	39%	1 946 250	1 784 063	49%	3 244	0	-3 244
Lidköping	2 300 000	3 070 000	33%	1 725 000	1 581 250	52%	2 875	1 318	-1 557
Linköping	3 100 000	4 788 000	54%	2 325 000	2 131 250	45%	3 875	0	-3 875
Luleå	2 550 000	3 008 000	18%	1 912 500	1 753 125	58%	3 188	1 461	-1 727
Malmö	3 795 000	5 450 000	44%	2 846 250	2 609 063	48%	4 744	0	-4 744
Norrköping	2 603 000	3 610 000	39%	1 952 250	1 789 563	50%	3 254	0	-3 254
Nyköping	2 325 000	3 150 000	35%	1 743 750	1 598 438	51%	2 906	1 332	-1 574
Piteå	1 380 000	1 800 000	30%	1 035 000	948 750	53%	1 725	791	-934
Sandviken	1 325 000	1 850 000	40%	993 750	910 938	49%	1 656	0	-1 656
Skellefteå	1 575 000	2 655 000	69%	1 181 250	1 082 813	41%	1 969	0	-1 969
Skövde	2 225 000	2 925 000	31%	1 668 750	1 529 688	52%	2 781	1 275	-1 507
Stockholm	6 315 000	7 200 000	14%	4 736 250	4 341 563	60%	7 894	3 618	-4 276
Sundsvall	2 178 000	2 458 000	13%	1 633 500	1 497 375	61%	2 723	1 248	-1 475
Trollhättan	2 200 000	3 003 000	37%	1 650 000	1 512 500	50%	2 750	1 260	-1 490
Uddevalla	2 265 000	3 300 000	46%	1 698 750	1 557 188	47%	2 831	0	-2 831
Umeå	3 200 000	3 963 000	24%	2 400 000	2 200 000	56%	4 000	1 833	-2 167
Uppsala	3 940 000	5 260 000	34%	2 955 000	2 708 750	51%	4 925	2 257	-2 668
Varberg	3 425 000	4 200 000	23%	2 568 750	2 354 688	56%	4 281	1 962	-2 319
Vänersborg	1 675 000	2 400 000	43%	1 256 250	1 151 563	48%	2 094	0	-2 094
Västervik	1 200 000	1 598 000	33%	900 000	825 000	52%	1 500	688	-813
Västerås	2 925 000	3 978 000	36%	2 193 750	2 010 938	51%	3 656	1 676	-1 980
Växjö	2 600 000	3 505 000	35%	1 950 000	1 787 500	51%	3 250	1 490	-1 760
Ängelholm	2 625 000	3 450 000	31%	1 968 750	1 804 688	52%	3 281	1 504	-1 777
Örebro	2 850 000	3 720 000	31%	2 137 500	1 959 375	53%	3 563	1 633	-1 930
Örnsköldsvik	1 150 000	1 500 000	30%	862 500	790 625	53%	1 438	659	-779
Östersund	2 713 000	3 450 000	27%	2 034 750	1 865 188	54%	3 391	1 554	-1 837

Forts. Tabell 3. Småhus – amortering med belåningsgrad 75 procent

Regioner	Q2 2016	Q1 2021	Värde- utveckling	Q2 2016	Q1 2021	Belånings- grad Q1 2021	Q2 2016	Q1 2021	Förändring
Stockholm	4 823 000	6 160 000	28%	3 617 250	3 315 813	54%	6 029	2 763	-3 266
Göteborg	3 950 000	5 240 000	33%	2 962 500	2 715 625	52%	4 938	2 263	-2 674
Malmö	3 200 000	4 550 000	42%	2 400 000	2 200 000	48%	4 000	0	-4 000
>75000	2 750 000	3 700 000	35%	2 062 500	1 890 625	51%	3 438	1 576	-1 862
<75000	1 500 000	2 010 000	34%	1 125 000	1 031 250	51%	1 875	859	-1 016
Riket	2 450 000	3 450 000	41%	1 837 500	1 684 375	49%	1 531	0	-1 531

Tabell 4. Bostadsrätt – amortering med belåningsgrad 85 procent

Kommuner	Q2 2016	Q1 2021	Värde- utveckling	Q2 2016	Q1 2021	Belånings- grad Q1 2021	Q2 2016	Q1 2021	Förändring
Borlänge	918 240	1 113 060	21%	780 504	702 454	63%	1 301	585	-715
Borås	1 021 740	1 397 340	37%	868 479	781 631	56%	1 447	651	-796
Enköping	1 252 800	1 338 120	7%	1 064 880	958 392	72%	1 775	1 597	-177
Eskestuna	1 109 100	1 464 720	32%	942 735	848 462	58%	1 571	707	-864
Falkenberg	832 500	1 566 300	88%	707 625	636 863	41%	1 179	0	-1 179
Falun	1 159 080	1 566 360	35%	985 218	886 696	57%	1 642	739	-903
Gotland	1 697 520	2 311 380	36%	1 442 892	1 298 603	56%	2 405	1 082	-1 323
Gävle	1 262 940	1 597 920	27%	1 073 499	966 149	60%	1 789	805	-984
Göteborg	2 653 020	3 119 220	18%	2 255 067	2 029 560	65%	3 758	1 691	-2 067
Halmstad	1 414 260	1 833 360	30%	1 202 121	1 081 909	59%	2 004	902	-1 102
Helsingborg	1 100 100	1 597 140	45%	935 085	841 577	53%	1 558	701	-857
Jönköping	1 449 900	1 909 080	32%	1 232 415	1 109 174	58%	2 054	924	-1 130
Kalmar	1 044 720	1 485 720	42%	888 012	799 211	54%	1 480	666	-814
Karlskrona	1 161 300	1 719 420	48%	987 105	888 395	52%	1 645	740	-905
Karlstad	1 284 240	1 793 460	40%	1 091 604	982 444	55%	1 819	819	-1 001
Kristianstad	752 700	1 256 760	67%	639 795	575 816	46%	1 066	0	-1 066
Landskrona	688 860	1 233 720	79%	585 531	526 978	43%	976	0	-976
Lidköping	562 860	805 860	43%	478 431	430 588	53%	797	359	-439
Linköping	1 651 740	2 051 280	24%	1 403 979	1 263 581	62%	2 340	1 053	-1 287
Luleå	1 349 580	1 461 180	8%	1 147 143	1 032 429	71%	1 912	1 721	-191
Malmö	1 450 020	2 014 260	39%	1 232 517	1 109 265	55%	2 054	924	-1 130
Norrköping	1 314 180	1 611 420	23%	1 117 053	1 005 348	62%	1 862	838	-1 024
Nyköping	1 000 020	1 316 640	32%	850 017	765 015	58%	1 417	638	-779
Sandviken	432 900	780 420	80%	367 965	331 169	42%	613	0	-613
Skellefteå	717 840	1 429 680	99%	610 164	549 148	38%	1 017	0	-1 017
Skövde	915 300	1 181 280	29%	778 005	700 205	59%	1 297	584	-713
Stockholm	4 241 400	4 907 280	16%	3 605 190	3 244 671	66%	6 009	2 704	-3 305
Sundsvall	813 720	924 900	14%	691 662	622 496	67%	1 153	519	-634
Trollhättan	1 031 160	1 371 420	33%	876 486	788 837	58%	1 461	657	-803
Uddevalla	818 580	1 232 880	51%	695 793	626 214	51%	1 160	522	-638
Umeå	1 568 760	1 925 460	23%	1 333 446	1 200 101	62%	2 222	1 000	-1 222
Uppsala	2 214 780	2 428 500	10%	1 882 563	1 694 307	70%	3 138	1 412	-1 726
Varberg	1 812 780	2 596 140	43%	1 540 863	1 386 777	53%	2 568	1 156	-1 412
Västervik	543 420	648 780	19%	461 907	415 716	64%	770	346	-423
Västerås	1 162 500	1 362 720	17%	988 125	889 313	65%	1 647	741	-906
Växjö	1 385 520	1 656 180	20%	1 177 692	1 059 923	64%	1 963	883	-1 080
Ängelholm	1 131 120	1 320 360	17%	961 452	865 307	66%	1 602	721	-881
Örebro	1 328 040	1 693 080	27%	1 128 834	1 015 951	60%	1 881	847	-1 035
Örnsköldsvik	865 860	984 600	14%	735 981	662 383	67%	1 227	552	-675
Östersund	1 014 420	1 246 740	23%	862 257	776 031	62%	1 437	647	-790

Forts. Tabell 4. Bostadsrätt – amortering med belåningsgrad 85 procent

Regioner	Q2 2016	Q1 2021	Värde- utveckling	Q2 2016	Q1 2021	Belånings- grad Q1 2021	Q2 2016	Q1 2021	Förändring
Stockholm	3 115 380	3 543 420	14%	2 648 073	2 383 266	67%	4 413	1 986	-2 427
Göteborg	2 323 260	2 869 320	24%	1 974 771	1 777 294	62%	3 291	1 481	-1 810
Malmö	1 357 140	2 011 140	48%	1 153 569	1 038 212	52%	1 923	865	-1 057
>75000	1 377 000	1 739 520	26%	1 170 450	1 053 405	61%	1 951	878	-1 073
<75000	828 660	1 200 000	45%	704 361	633 925	53%	1 174	528	-646
Riket	1 863 420	2 263 620	21%	1 583 907	1 425 516	63%	2 640	1 188	-1 452

Tabell 5. Bostadsrätt – amortering med belåningsgrad 80 procent

Kommuner	Q2 2016	Q1 2021	Värde- utveckling	Q2 2016	Q1 2021	Belånings- grad Q1 2021	Q2 2016	Q1 2021	Förändring
Borlänge	918 240	1 113 060	21%	734 592	661 133	59%	1 224	551	-673
Borås	1 021 740	1 397 340	37%	817 392	735 653	53%	1 362	613	-749
Enköping	1 252 800	1 338 120	7%	1 002 240	902 016	67%	1 670	752	-919
Eskestuna	1 109 100	1 464 720	32%	887 280	798 552	55%	1 479	665	-813
Falkenberg	832 500	1 566 300	88%	666 000	599 400	38%	1 110	0	-1 110
Falun	1 159 080	1 566 360	35%	927 264	834 538	53%	1 545	695	-850
Gotland	1 697 520	2 311 380	36%	1 358 016	1 222 214	53%	2 263	1 019	-1 245
Gävle	1 262 940	1 597 920	27%	1 010 352	909 317	57%	1 684	758	-926
Göteborg	2 653 020	3 119 220	18%	2 122 416	1 910 174	61%	3 537	1 592	-1 946
Halmstad	1 414 260	1 833 360	30%	1 131 408	1 018 267	56%	1 886	849	-1 037
Helsingborg	1 100 100	1 597 140	45%	880 080	792 072	50%	1 467	0	-1 467
Jönköping	1 449 900	1 909 080	32%	1 159 920	1 043 928	55%	1 933	870	-1 063
Kalmar	1 044 720	1 485 720	42%	835 776	752 198	51%	1 393	627	-766
Karlskrona	1 161 300	1 719 420	48%	929 040	836 136	49%	1 548	0	-1 548
Karlstad	1 284 240	1 793 460	40%	1 027 392	924 653	52%	1 712	771	-942
Kristianstad	752 700	1 256 760	67%	602 160	541 944	43%	1 004	0	-1 004
Landskrona	688 860	1 233 720	79%	551 088	495 979	40%	918	0	-918
Lidköping	562 860	805 860	43%	450 288	405 259	50%	750	338	-413
Linköping	1 651 740	2 051 280	24%	1 321 392	1 189 253	58%	2 202	991	-1 211
Luleå	1 349 580	1 461 180	8%	1 079 664	971 698	67%	1 799	810	-990
Malmö	1 450 020	2 014 260	39%	1 160 016	1 044 014	52%	1 933	870	-1 063
Norrköping	1 314 180	1 611 420	23%	1 051 344	946 210	59%	1 752	789	-964
Nyköping	1 000 020	1 316 640	32%	800 016	720 014	55%	1 333	600	-733
Sandviken	432 900	780 420	80%	346 320	311 688	40%	577	0	-577
Skellefteå	717 840	1 429 680	99%	574 272	516 845	36%	957	0	-957
Skövde	915 300	1 181 280	29%	732 240	659 016	56%	1 220	549	-671
Stockholm	4 241 400	4 907 280	16%	3 393 120	3 053 808	62%	5 655	2 545	-3 110
Sundsvall	813 720	924 900	14%	650 976	585 878	63%	1 085	488	-597
Trollhättan	1 031 160	1 371 420	33%	824 928	742 435	54%	1 375	619	-756
Uddevalla	818 580	1 232 880	51%	654 864	589 378	48%	1 091	0	-1 091
Umeå	1 568 760	1 925 460	23%	1 255 008	1 129 507	59%	2 092	941	-1 150
Uppsala	2 214 780	2 428 500	10%	1 771 824	1 594 642	66%	2 953	1 329	-1 624
Varberg	1 812 780	2 596 140	43%	1 450 224	1 305 202	50%	2 417	1 088	-1 329
Västervik	543 420	648 780	19%	434 736	391 262	60%	725	326	-399
Västerås	1 162 500	1 362 720	17%	930 000	837 000	61%	1 550	698	-853
Växjö	1 385 520	1 656 180	20%	1 108 416	997 574	60%	1 847	831	-1 016
Ängelholm	1 131 120	1 320 360	17%	904 896	814 406	62%	1 508	679	-829
Örebro	1 328 040	1 693 080	27%	1 062 432	956 189	56%	1 771	797	-974
Örnsköldsvik	865 860	984 600	14%	692 688	623 419	63%	1 154	520	-635
Östersund	1 014 420	1 246 740	23%	811 536	730 382	59%	1 353	609	-744

Forts. Tabell 5. Bostadsrätt – amortering med belåningsgrad 80 procent

Regioner	Q2 2016	Q1 2021	Värde- utveckling	Q2 2016	Q1 2021	Belånings- grad Q1 2021	Q2 2016	Q1 2021	Förändring
Stockholm	3 115 380	3 543 420	14%	2 492 304	2 243 074	63%	4 154	1 869	-2 285
Göteborg	2 323 260	2 869 320	24%	1 858 608	1 672 747	58%	3 098	1 394	-1 704
Malmö	1 357 140	2 011 140	48%	1 085 712	977 141	49%	1 810	0	-1 810
>75000	1 377 000	1 739 520	26%	1 101 600	991 440	57%	1 836	826	-1 010
<75000	828 660	1 200 000	45%	662 928	596 635	50%	1 105	0	-1 105
Riket	1 863 420	2 263 620	21%	1 490 736	1 341 662	59%	2 485	1 118	-1 367

Tabell 6. Bostadsrätt – amortering med belåningsgrad 75 procent

Kommuner	Q2 2016	Q1 2021	Värde- utveckling	Q2 2016	Q1 2021	Belånings- grad Q1 2021	Q2 2016	Q1 2021	Förändring
Borlänge	918 240	1 113 060	21%	688 680	631 290	57%	1 148	526	-622
Borås	1 021 740	1 397 340	37%	766 305	702 446	50%	1 277	585	-692
Enköping	1 252 800	1 338 120	7%	939 600	861 300	64%	1 566	718	-848
Eskestuna	1 109 100	1 464 720	32%	831 825	762 506	52%	1 386	635	-751
Falkenberg	832 500	1 566 300	88%	624 375	572 344	37%	1 041	0	-1 041
Falun	1 159 080	1 566 360	35%	869 310	796 868	51%	1 449	664	-785
Gotland	1 697 520	2 311 380	36%	1 273 140	1 167 045	50%	2 122	973	-1 149
Gävle	1 262 940	1 597 920	27%	947 205	868 271	54%	1 579	724	-855
Göteborg	2 653 020	3 119 220	18%	1 989 765	1 823 951	58%	3 316	1 520	-1 796
Halmstad	1 414 260	1 833 360	30%	1 060 695	972 304	53%	1 768	810	-958
Helsingborg	1 100 100	1 597 140	45%	825 075	756 319	47%	1 375	0	-1 375
Jönköping	1 449 900	1 909 080	32%	1 087 425	996 806	52%	1 812	831	-982
Kalmar	1 044 720	1 485 720	42%	783 540	718 245	48%	1 306	0	-1 306
Karlskrona	1 161 300	1 719 420	48%	870 975	798 394	46%	1 452	0	-1 452
Karlstad	1 284 240	1 793 460	40%	963 180	882 915	49%	1 605	0	-1 605
Kristianstad	752 700	1 256 760	67%	564 525	517 481	41%	941	0	-941
Landskrona	688 860	1 233 720	79%	516 645	473 591	38%	861	0	-861
Lidköping	562 860	805 860	43%	422 145	386 966	48%	704	0	-704
Linköping	1 651 740	2 051 280	24%	1 238 805	1 135 571	55%	2 065	946	-1 118
Luleå	1 349 580	1 461 180	8%	1 012 185	927 836	63%	1 687	773	-914
Malmö	1 450 020	2 014 260	39%	1 087 515	996 889	49%	1 813	0	-1 813
Norrköping	1 314 180	1 611 420	23%	985 635	903 499	56%	1 643	753	-890
Nyköping	1 000 020	1 316 640	32%	750 015	687 514	52%	1 250	573	-677
Sandviken	432 900	780 420	80%	324 675	297 619	38%	541	0	-541
Skellefteå	717 840	1 429 680	99%	538 380	493 515	35%	897	0	-897
Skövde	915 300	1 181 280	29%	686 475	629 269	53%	1 144	524	-620
Stockholm	4 241 400	4 907 280	16%	3 181 050	2 915 963	59%	5 302	2 430	-2 872
Sundsvall	813 720	924 900	14%	610 290	559 433	60%	1 017	466	-551
Trollhättan	1 031 160	1 371 420	33%	773 370	708 923	52%	1 289	591	-698
Uddevalla	818 580	1 232 880	51%	613 935	562 774	46%	1 023	0	-1 023
Umeå	1 568 760	1 925 460	23%	1 176 570	1 078 523	56%	1 961	899	-1 062
Uppsala	2 214 780	2 428 500	10%	1 661 085	1 522 661	63%	2 768	1 269	-1 500
Varberg	1 812 780	2 596 140	43%	1 359 585	1 246 286	48%	2 266	0	-2 266
Västervik	543 420	648 780	19%	407 565	373 601	58%	679	311	-368
Västerås	1 162 500	1 362 720	17%	871 875	799 219	59%	1 453	666	-787
Växjö	1 385 520	1 656 180	20%	1 039 140	952 545	58%	1 732	794	-938
Ängelholm	1 131 120	1 320 360	17%	848 340	777 645	59%	1 414	648	-766
Örebro	1 328 040	1 693 080	27%	996 030	913 028	54%	1 660	761	-899
Örnsköldsvik	865 860	984 600	14%	649 395	595 279	60%	1 082	496	-586
Östersund	1 014 420	1 246 740	23%	760 815	697 414	56%	1 268	581	-687

Forts. Tabell 6. Bostadsrätt – amortering med belåningsgrad 75 procent

Regioner	Q2 2016	Q1 2021	Värde- utveckling	Q2 2016	Q1 2021	Belånings- grad Q1 2021	Q2 2016	Q1 2021	Förändring
Stockholm	3 115 380	3 543 420	14%	2 336 535	2 141 824	60%	3 894	1 785	-2 109
Göteborg	2 323 260	2 869 320	24%	1 742 445	1 597 241	56%	2 904	1 331	-1 573
Malmö	1 357 140	2 011 140	48%	1 017 855	933 034	46%	1 696	0	-1 696
>75000	1 377 000	1 739 520	26%	1 032 750	946 688	54%	1 721	789	-932
<75000	828 660	1 200 000	45%	621 495	569 704	47%	1 036	0	-1 036
Riket	1 863 420	2 263 620	21%	1 397 565	1 281 101	57%	2 329	1 068	-1 262

Tabell 7. Belåningsgrad efter fem år

Värdeutveckling efter fem år	Värdeutveckling i snitt per år	Belåningsgrad						
		85%	80%	75%	70%	65%	60%	55%
0%	0%	77%	72%	68%	67%	62%	57%	52%
5%	1%	73%	69%	64%	63%	59%	54%	50%
10%	2%	70%	65%	61%	60%	56%	52%	48%
15%	3%	67%	63%	59%	58%	54%	50%	45%
20%	4%	64%	60%	56%	55%	51%	48%	44%
25%	5%	61%	58%	54%	53%	49%	46%	42%
30%	5%	59%	55%	52%	51%	48%	44%	40%
35%	6%	57%	53%	50%	49%	46%	42%	39%
40%	7%	55%	51%	48%	48%	44%	41%	37%
45%	8%	53%	50%	47%	46%	43%	39%	36%
50%	8%	51%	48%	45%	44%	41%	38%	35%
55%	9%	49%	46%	44%	43%	40%	37%	34%
60%	10%	48%	45%	42%	42%	39%	36%	33%
65%	11%	46%	44%	41%	40%	37%	35%	32%
70%	11%	45%	42%	40%	39%	36%	34%	31%
75%	12%	44%	41%	39%	38%	35%	33%	30%
80%	12%	43%	40%	38%	37%	34%	32%	29%
85%	13%	41%	39%	36%	36%	33%	31%	28%
90%	14%	40%	38%	36%	35%	33%	30%	28%
95%	14%	39%	37%	35%	34%	32%	29%	27%
100%	15%	38%	36%	34%	33%	31%	29%	26%

Färgerna lila, beige och grön i tabellen markerar om bolånet ska amorteras med två, en eller noll procent per år enligt dagens regelverk och efter en omvärdering av bostaden.

Tabell 8. Belåningsgrad efter fem år vid prisnedgång inklusive ursprunglig amortering

Värdeutveckling efter fem år	Värdeutveckling i snitt per år	Belåningsgrad						
		85%	80%	75%	70%	65%	60%	55%
0%	0%	77%	72%	68%	67%	62%	57%	52%
-5%	1%	81%	76%	71%	70%	65%	60%	55%
-10%	2%	85%	80%	75%	74%	69%	63%	58%
-15%	3%	90%	85%	79%	78%	73%	67%	61%
-20%	4%	96%	90%	84%	83%	77%	71%	65%
-25%	5%	102%	96%	90%	89%	82%	76%	70%
-30%	5%	109%	103%	96%	95%	88%	81%	75%
-35%	6%	118%	111%	104%	102%	95%	88%	80%
-40%	7%	128%	120%	113%	111%	103%	95%	87%
-45%	8%	139%	131%	123%	121%	112%	104%	95%
-50%	8%	153%	144%	135%	133%	124%	114%	105%

Färgerna lila och beige i tabellen markerar om bolånet ska amorteras med två eller en procent per år enligt dagens regelverk och efter en omvärdering av bostaden. Grått fält markerar belåningsgrader över 85 procent vilket överstiger den belåning som idag kan ges med bostaden som säkerhet.

