

Så påverkas privatekonomin av de nya bolånereglerna

De nya bolånereglerna som införs 1 april 2026

Bolånetaket höjs från 85 till 90 procent av bostadens värde vid köp

Det innebär att kravet på kontantinsats sänks från 15 till 10 procent av marknadsvärdet på bostaden.

Det skärpta amorteringskravet slopas

Kravet på ytterligare 1 procentenhet i amortering för bolån som överstiger 4,5 gånger hushållets årsbruttoinkomst tas bort. Amorteringen ändras dock inte automatiskt utan sker i samråd med banken.

De grundläggande amorteringskraven kvarstår. Bolån med en belåningsgrad mellan 50 och 70 procent ska amorteras med en procent per år. Bolån med en belåningsgrad över 70 procent ska amorteras med två procent per år.

Sänkt tak för att utöka bolånet (tilläggs lån) från 85 till 80 procent

För tilläggs lån sänks den högsta tillåtna totala belåningsgraden från 85 till 80 procent. Regeln att man bara kan omvärdera sin bostad vart femte år för att ändra amorteringstakten utvidgas till tilläggs lån.

Så mycket mindre blir kontantinsatsen

Sverige

Skede	Antal rok/m2	Bostadens pris	Kontantinsats 15 %	Kontantinsats 10 %	Skillnad 5 %-enheter
Flytta hemifrån	1 rok (33 m2)	1 753 169 kr	262 975 kr	175 317 kr	87 658 kr
Flyttar ihop	2 rok (55 m2)	2 534 542 kr	380 181 kr	253 454 kr	126 727 kr
Första barnet	3 rok (75 m2)	3 208 281 kr	481 242 kr	320 828 kr	160 414 kr
Tvåbarnsfamilj	4 rok (90 m2)	3 731 783 kr	559 767 kr	373 178 kr	186 589 kr
Tvåbarnsfamilj plus	5 rok (110m2)	4 561 068 kr	684 160 kr	456 107 kr	228 053 kr

Anm.: Beräkningarna baseras på genomsnittliga kvadratmeterpriser per RoK under det senaste året.

Så mycket mindre blir kontantinsatsen, ettor

Län	5 %-enheter lägre kontantinsats på ettor
Blekinge län	35 727 kr
Dalarnas län	32 327 kr
Gotlands län	72 497 kr
Gävleborgs län	30 908 kr
Hallands län	68 188 kr
Jämtlands län	42 291 kr
Jönköpings län	47 658 kr
Kalmar län	26 707 kr
Kronobergs län	37 794 kr
Norrbottnens län	41 409 kr
Skåne län	62 798 kr
Stockholms län	131 853 kr
Södermanlands län	29 935 kr
Uppsala län	78 637 kr
Värmlands län	31 801 kr
Västerbottens län	56 833 kr
Västernorrlands län	23 304 kr
Västmanlands län	27 437 kr
Västra Götalands län	77 207 kr
Örebro län	29 704 kr
Östergötlands län	49 907 kr
Sverige	87 658 kr

Sparande för att kunna köpa en 1:a om 18 år

Månadssparande med pengar i madrassen (0 % i årlig avkastning) till kontantinsatsen för en 1:a om 18 år

Antal rok	Bostadens pris år 2044	Månadssparande, 15 % i kontantinsats	Månadssparande, 10 % i kontantinsats	Skillnad i månadssparande
1 rok (33 m2)	3 551 599 kr	2 466 kr	1 644 kr	822 kr

Anm.: Bostadspriserna antas öka med 4 procent per år, baserat på 2 procent inflation och 2 procent real ökning av BNP-tillväxt och inkomster.

Månadssparande med pengar på börsen (7 % i årlig avkastning) till kontantinsatsen för en 1:a om 18 år

Antal rok	Bostadens pris år 2044	Månadssparande, 15 % i kontantinsats	Månadssparande, 10 % i kontantinsats	Skillnad i månadssparande
1 rok (33 m2)	3 551 599 kr	1 230 kr	820 kr	410 kr

Anm.: Bostadspriserna antas öka med 4 procent per år, baserat på 2 procent inflation och 2 procent real ökning av BNP-tillväxt och inkomster.

KALP-kalkyl för en 1:a i Sverige

KALP, 15% kontantinsats och 2:a amorteringskrav

Information

Pris, kronor/kvm	53 126 kr
Bostadstorlek, kvm	33
Bostadspris, kronor	1 753 158 kr
Kontantinsats, kronor (15%)	262 974 kr
Bostadslån, kronor	1 490 184 kr

Boendeutgifter (KALP)

	Kostnad per månad
Räntekostnad, kronor (kalkyl ränta)	8 072 kr
Ränteavdrag 30% (över 100 000 21%)	-2 422 kr
Avgift till föreningen, kronor	2 200 kr
Amortering enligt krav 1, kronor (max 2%)	2 484 kr
Amortering enligt krav 2, kronor	--
Total boendeutgift	10 334 kr
Levnadsutgifter, kronor	12 404 kr

Totala utgifter (motsv krav på disp ink), kronor

Krav på bruttointkomst enligt KALP	27 950 kr
Skuldkvot	4,4

Antal unga vuxna 25–29 år som inte klarar KALP-kalkylen	338 000
Andel unga vuxna 25–29 år som inte klarar KALP-kalkylen	53%

KALP, 15% kontantinsats och inget 2:a amorteringskrav

Information

Pris, kronor/kvm	53 126 kr
Bostadstorlek, kvm	33
Bostadspris, kronor	1 753 158 kr
Kontantinsats, kronor (15%)	262 974 kr
Bostadslån, kronor	1 490 184 kr

Boendeutgifter (KALP)

	Kostnad per månad
Räntekostnad, kronor (kalkyl ränta)	8 072 kr
Ränteavdrag 30% (över 100 000 21%)	-2 422 kr
Avgift till föreningen, kronor	2 200 kr
Nytt amorteringskrav, kronor (max 2%)	2 484 kr
--	--
Total boendeutgift	10 334 kr
Levnadsutgifter, kronor	12 404 kr

Totala utgifter (motsv krav på disp ink), kronor

Krav på bruttointkomst enligt KALP	27 950 kr
Skuldkvot	4,4

Antal unga vuxna 25–29 år som inte klarar KALP-kalkylen	338 000
Andel unga vuxna 25–29 år som inte klarar KALP-kalkylen	53%

KALP-kalkyl för en 1:a i Sverige

KALP, 10% kontantinsats och inget 2:a amorteringskrav

Information

Pris, kronor/kvm	53 126 kr
Bostadstorlek, kvm	33
Bostadspris, kronor	1 753 158 kr
Kontantinsats, kronor (10%)	175 316 kr
Bostadslån, kronor	1 577 842 kr

Boendeutgifter (KALP)

	Kostnad per månad
Räntekostnad, kronor (kalkyl ränta)	8 547 kr
Ränteavdrag 30% (över 100 000 21%)	-2 545 kr
Avgift till föreningen, kronor	2 200 kr
Nytt amorteringskrav, kronor (max 2%)	2 630 kr

Total boendeutgift	10 832 kr
Levnadsutgifter, kronor	12 404 kr

Totala utgifter (motsv krav på disp ink), kronor	23 236 kr
Krav på bruttoinkomst enligt KALP	28 640 kr
Skuldkvot	4,6

Antal unga vuxna 25–29 år som inte klarar KALP-kalkylen	345 000
Andel unga vuxna 25–29 år som inte klarar KALP-kalkylen	54%

KALP, 10% kontantinsats och inget 2:a amorteringskrav, bostadspriser +8 %

Information

Pris, kronor/kvm	57 376 kr
Bostadstorlek, kvm	33
Bostadspris, kronor	1 893 411 kr
Kontantinsats, kronor (10%)	189 341 kr
Bostadslån, kronor	1 704 070 kr

Boendeutgifter (KALP)

	Kostnad per månad
Räntekostnad, kronor (kalkyl ränta)	9 230 kr
Ränteavdrag 30% (över 100 000 21%)	-2 688 kr
Avgift till föreningen, kronor	2 200 kr
Nytt amorteringskrav, kronor (max 2%)	2 840 kr

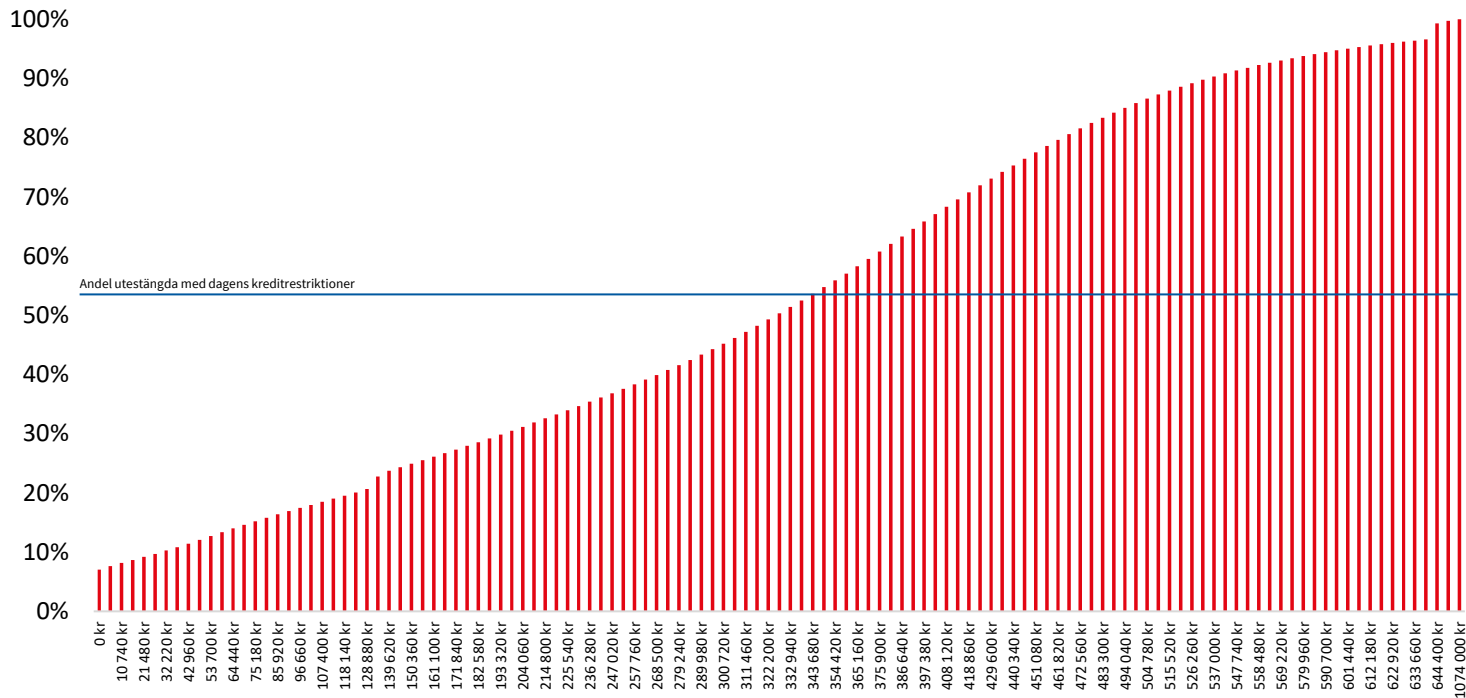
Total boendeutgift	11 582 kr
Levnadsutgifter, kronor	12 404 kr

Totala utgifter (motsv krav på disp ink), kronor	23 986 kr
Krav på bruttoinkomst enligt KALP	29 630 kr
Skuldkvot	4,8

Antal unga vuxna 25–29 år som inte klarar KALP-kalkylen	360 000
Andel unga vuxna 25–29 år som inte klarar KALP-kalkylen	56%

Fördelning av förvärvsinkomst i Sverige

Personer mellan 25–29 år



KALP-kalkyl för en 1:a i Stockholms län

KALP, 15% kontantinsats och 2:a amorteringskrav

Information

Pris, kronor/kvm	79 911 kr
Bostadsstorlek, kvm	33
Bostadspris, kronor	2 637 063 kr
Kontantinsats, kronor (15%)	395 559 kr
Bostadslån, kronor	2 241 504 kr

Boendeutgifter (KALP)

	Kostnad per månad
Räntekostnad, kronor (kalkyl ränta)	12 141 kr
Ränteavdrag 30% (över 100 000 21%)	-3 300 kr
Avgift till föreningen, kronor	2 200 kr
Amortering enligt krav 1, kronor (max 2%)	3 736 kr
Amortering enligt krav 2, kronor	1 868 kr
Total boendeutgift	16 646 kr
Levnadsutgifter, kronor	12 404 kr

Totala utgifter (motsv krav på disp ink), kronor

Krav på bruttoinkomst enligt KALP	29 050 kr
Skuldkvot	5,1

Antal unga vuxna 25–29 år som inte klarar KALP-kalkylen	110 000
Andel unga vuxna 25–29 år som inte klarar KALP-kalkylen	67%

KALP, 15% kontantinsats och inget 2:a amorteringskrav

Information

Pris, kronor/kvm	79 911 kr
Bostadsstorlek, kvm	33
Bostadspris, kronor	2 637 063 kr
Kontantinsats, kronor (15%)	395 559 kr
Bostadslån, kronor	2 241 504 kr

Boendeutgifter (KALP)

	Kostnad per månad
Räntekostnad, kronor (kalkyl ränta)	12 141 kr
Ränteavdrag 30% (över 100 000 21%)	-3 300 kr
Avgift till föreningen, kronor	2 200 kr
Nytt amorteringskrav, kronor (max 2%)	3 736 kr
	--
Total boendeutgift	14 778 kr
Levnadsutgifter, kronor	12 404 kr

Totala utgifter (motsv krav på disp ink), kronor

Krav på bruttoinkomst enligt KALP	27 182 kr
Skuldkvot	5,5

Antal unga vuxna 25–29 år som inte klarar KALP-kalkylen	101 000
Andel unga vuxna 25–29 år som inte klarar KALP-kalkylen	62%

KALP-kalkyl för en 1:a i Stockholms län

KALP, 10% kontantinsats och inget 2:a amorteringskrav

Information

Pris, kronor/kvm	79 911 kr
Bostadstorlek, kvm	33
Bostadspris, kronor	2 637 063 kr
Kontantinsats, kronor (10%)	263 706 kr
Bostadslån, kronor	2 373 357 kr

Boendeutgifter (KALP)

	Kostnad per månad
Räntekostnad, kronor (kalkyl ränta)	12 856 kr
Ränteavdrag 30% (över 100 000 21%)	-3 450 kr
Avgift till föreningen, kronor	2 200 kr
Nytt amorteringskrav, kronor (max 2%)	3 956 kr

Total boendeutgift	15 562 kr
Levnadsutgifter, kronor	12 404 kr

Totala utgifter (motsv krav på disp ink), kronor	27 966 kr
Krav på bruttoinkomst enligt KALP	34 900 kr
Skuldkvot	5,7

Antal unga vuxna 25–29 år som inte klarar KALP-kalkylen	105 000
Andel unga vuxna 25–29 år som inte klarar KALP-kalkylen	64%

KALP, 10% kontantinsats och inget 2:a amorteringskrav, bostadspriser +8 %

Information

Pris, kronor/kvm	86 304 kr
Bostadstorlek, kvm	33
Bostadspris, kronor	2 848 028 kr
Kontantinsats, kronor (10%)	284 803 kr
Bostadslån, kronor	2 563 225 kr

Boendeutgifter (KALP)

	Kostnad per månad
Räntekostnad, kronor (kalkyl ränta)	13 884 kr
Ränteavdrag 30% (över 100 000 21%)	-3 666 kr
Avgift till föreningen, kronor	2 200 kr
Nytt amorteringskrav, kronor (max 2%)	4 272 kr

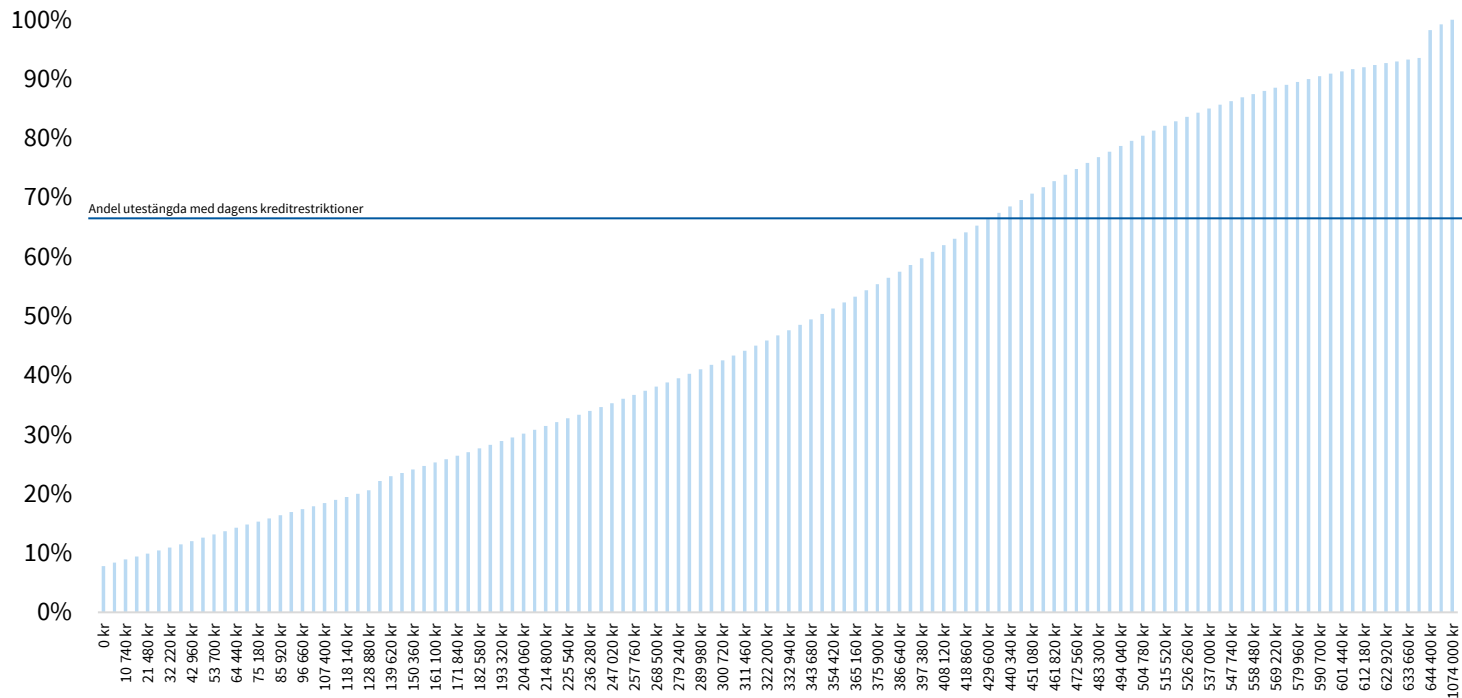
Total boendeutgift	16 691 kr
Levnadsutgifter, kronor	12 404 kr

Totala utgifter (motsv krav på disp ink), kronor	29 095 kr
Krav på bruttoinkomst enligt KALP	36 330 kr
Skuldkvot	5,9

Antal unga vuxna 25–29 år som inte klarar KALP-kalkylen	110 000
Andel unga vuxna 25–29 år som inte klarar KALP-kalkylen	67%

Fördelning av förvärvsinkomst i Stockholms län

Personer mellan 25–29 år



KALP-kalkyl

Vad är en KALP-kalkyl?

Effekterna av de nya bolånereglerna kan illustreras med hjälp av en så kallad KALP-kalkyl (Kvar-Att-Leva-På)-kalkyl.

Banker upprättar sådana vid kreditprövningen för att beräkna om ett hushåll kan beviljas ett lånelöfte eller bostadslån. I kalkylen inkluderas alla kostnader som ett hushåll har att hantera, vilket sedan ställs mot hushållets inkomst.

Om kostnaderna överstiger den disponibla inkomsten nekans vanligtvis hushållet ett lån i det specifika fallet.

Antaganden i KALP-kalkylen

- Pris för enrumslägenhet på 33 m2 utifrån det senaste årets m2-pris för ettor.
- Kalkylränta är satt till 6,5 procent.
- Årsavgift till förening är satt till 800 kronor per m2.
- Levnadskostnader, schablonkostnad för ensamhushåll 2022 uppräknat med KPIF-XE för 2023-2025.
- Matchning av antalet och andelen utestängda med befintliga och nya bolåneregler har gjorts med detaljerad lönestatistik från SCB. Lönerna har uppjusterats med riktmärket mellan parterna för 2023-2025.