

Pressmeddelande

Lund den 4 mars 2026

Så påverkar de nya reglerna om kontantinsats bostadsköparna i Skåne

Ny lagstiftning om höjt bolånetak och lättade amorteringskrav ska sänka tröskeln till bostadsmarknaden, men innebär samtidigt att bostadsköpare riskerar skuldsätta sig mer. I praktiken får också förändringen olika genomslag i olika delar av Skåne, visar beräkningar som Sparbanken Skåne har gjort.

Regeringens nya regler om bolån ska beslutas idag den 4 mars för att införas den 1 april. De innebär bland annat att bolånetaket höjs från 85 till 90 procents belåning av bostadens värde vid köp av ny bostad. För en villa i Skåne till aktuellt snittpris på 4,2 miljoner kronor skulle detta innebära att kravet på kontantinsats från köparen minskar från 623 000 kronor till 415 000 kronor. Samtidigt ökar låneutrymmet med lika mycket.

- Kontantinsatsen minskar med en tredjedel och det kan vara en påtaglig skillnad för till exempel förstagångsköpare och unga som vill in på marknaden. Generellt gäller ändå att vara försiktig med att belåna sig upp nära marknadsvärdet. Det kan både vara en hjälp och en ökad risk, säger Anders Hansson, privatekonom på Sparbanken Skåne.

I praktiken betyder det minskade kravet på kontantinsats olika mycket beroende på hur dyr bostaden är. Medan det för en genomsnittlig villa i Skåne handlar om 208 000 kronor i mindre kontantinsats så motsvarar det i Malmö nästan 320 000 kronor. I Eslöv och Kristianstad blir effekten mindre än snittet för Skåne och i Sjöbo där genomsnittspriset för en villa är ännu lägre minskar kontantinsatsen bara med 103 000 kronor.

Tabellen nedan visar beräkningen i detalj för både villor och bostadsrätter och även för Ystad och Trelleborg, samt storstadsregionerna Stockholm och Göteborg där effekterna är desto större.

- I flera skånska kommuner blir skillnaden inte så väldigt stor i kronor räknat. I dessa fall skulle jag rekommendera köpare att verkligen fundera igenom vilken belåning man vill ha. Om möjligheten finns att låna mindre och istället gå in med mer sparade pengar, är det nästan alltid att föredra. Det blir billigare och kan skapa mer flexibilitet i ekonomin, säger Anders Hansson.

Svårt att värdera helheten

Den andra stora delen av regeringens förändring handlar om att det tidigare skärpta kravet på ytterligare amortering för högt belånade hushåll tas bort. Samtidigt begränsas möjligheterna att ta tilläggs lån för till exempel renovering.

Anders Hansson menar att de nya reglerna också kan få oönskade effekter.

- Det är svårt att bedöma vilken betydelse som lagändringen om kontantinsats kommer att få i Skåne. Vi kan räkna på kronor och ören, men i slutändan handlar det ändå om en värdering av vad som är mycket eller lite pengar. Detta är upp till varje enskild person eller hushåll, säger han och fortsätter:
- Vi vet sedan tidigare att skåningar gärna betalar lite mer för en bostad som innebär kortare restid till jobb eller studier. De nya reglerna kan mycket väl innebära att man står redo att betala ytterligare lite till för denna bostad, vilket kan skapa ett oönskat tryck uppåt på bostadspriserna.

- När det gäller amorteringskravet så berör detta främst de som är högt belånade och här är grundregeln fortfarande att amorteringar är klokt och något man gör för sin egen skull, inte för lagstiftarens skull, säger Anders Hansson.

Nya regler kräver nya strategier

För befintliga bolånetagare blir det alltså svårare att utöka lånet för till exempel renovering, då gränsen för hur mycket lånet kan utökas sänks från 85 procent till 80 procent av bostadens värde. Vidare införs en tröghetsregel för tilläggs lån som begränsar möjligheterna till omvärdering av bostaden till vart femte år, vilket minskar möjligheten för bolånekunder att snabbt anpassa bolånet efter förändringar i bostadens värde. Syftet är att undvika överbelåning.

- Det blir svårare att låna upp en bostad som man redan äger och det innebär att den som står i begrepp att köpa bostad kan behöva ändra sin strategi vad gäller valet mellan ett renoveringsobjekt eller en färdigrenoverad bostad. Det blir absolut viktigare att planera för en längre tid framåt utifrån sina investeringsbehov och sina möjligheter att finansiera dem, säger Anders Hansson.

För mer information

Anders Hansson, privatekonom, 046-37 18 44
Kristian Svensson, pressansvarig, 046-16 23 09

Nya regler för bolånetagare

Flera nya regler för bolånetagare ska beslutas av Riksdagen den 4 mars och träda i kraft den 1 april 2026. I korthet:

- Bolånetaket höjs från 85 procent till 90 procent av bostadens marknadsvärde. Det betyder att köpare kan låna upp till 90 procent av bostadens värde och att kravet på kontantinsats vid bostadsköpet minskar till 10 procent.
- Det skärpta kravet på amortering som infördes 2018 innebar att hushåll med bostadslån över 4,5 gånger årsinkomsten behövde amortera ytterligare 1 procentenhet. Detta tas nu bort. Det vanliga amorteringskravet på 1–2 procent, beroende på hur stort lånet är i förhållande till bostadens värde, kvarstår.
- Gränsen för hur mycket ett bolån kan utökas för till exempel renovering sänks från 85 procent till 80 procent av bostadens amorteringsgrundande värde.
- Bostaden kan framöver bara omvärderas vart femte år, räknat från köpet eller senaste omvärdering. Det gäller för utökning av bolånet, sänkning av amortering eller andra ändringar som baseras på bostadens värde. Syftet är att undvika överbelåning som kan uppstå om bostadspriserna tillfälligt stiger.

Bostadspriser och kontantinsats i Skåne

Villor	Genomsnittspris*	Tidigare krav 15% kontantinsats	Nytt krav 10% kontantinsats	Skillnad kontantinsats
Malmö	6 375 000	956 250	637 500	318 750
Lund	5 714 000	857 100	571 400	285 700
Helsingborg	4 775 000	716 250	477 500	238 750
Kristianstad	2 912 000	436 800	291 200	145 600
Ystad	3 917 000	587 550	391 700	195 850
Eslöv	3 164 000	474 600	316 400	158 200

Sjöbo	2 058 000	308 700	205 800	102 900
Trelleborg	3 955 000	593 250	395 500	197 750
Skåne, län	4 154 000	623 100	415 400	207 700
Stockholm, län	9 095 000	1 364 250	909 500	454 750
Göteborg, VG län	6 903 000	1 035 450	690 300	345 150

Bostadsrätter	Genomsnittspris*	Tidigare krav 15% kontantinsats	Nytt krav 10% kontantinsats	Skillnad kontantinsats
Malmö	2 488 000	373 200	248 800	124 400
Lund	2 847 000	427 050	284 700	142 350
Helsingborg	2 119 000	317 850	211 900	105 950
Kristianstad	1 423 000	213 450	142 300	71 150
Ystad	1 872 000	280 800	187 200	93 600
Eslöv	1 262 000	189 300	126 200	63 100
Sjöbo	913 000	136 950	91 300	45 650
Trelleborg	1 665 000	249 750	166 500	83 250
Skåne, län	2 309 000	346 350	230 900	115 450
Stockholm, län	5 202 000	780 300	520 200	260 100
Göteborg, VG län	3 251 000	487 650	325 100	162 550

* Genomsnittligt pris över 12 månader enligt Mäklarstatistik, februari 2026

Om Sparbanken Skåne - 200 år 2026!

Sparbanken Skåne är en regional sparbank för människorna, näringslivet och det lokala samhället. En bank med hög tillgänglighet, smarta tjänster och grundläggande sparbanksvärderingar där besluten fattas nära kunden. Huvudägare är tre skånska sparbanksstiftelser. I samarbete med stiftelserna kan delar av överskottet från bankrörelsen investeras i samhällsutvecklande insatser.

Sparbanken Skånes rötter sträcker sig tillbaka till 1826 då allt började med Christianstads Läns Spar Bank, en av de allra första sparbankerna i Sverige. Därefter har banken växt, fusionerat och blivit Sparbanken Skåne som idag har 22 kontor runt om i Skåne och ett eget kundcenter. Fortfarande bankar hjärtat för Skåne och skåningarna, med sparbanksidén som den stora ledstjärnan.