

Tryggare privatekonomi med bättre koll på boendekostnaderna

Hushållens skulder uppgick den 31 december 2019 till 4 200 miljarder kronor. Det motsvarar 85 procent av Sveriges BNP.¹ Huvuddelen av lånen utgörs av bolån. Resten, 18 procent, utgörs av konsumtionskrediter.² Hushållens lån i relation till disponibel inkomst, den så kallade skuldkvoten, uppgår till i genomsnitt 187 procent³ och den genomsnittliga skuldkvoten bland låntagare som tar nya bolån uppgår till ca 388 procent.⁴ Hushållen har onekligen generellt sett stora lån och med det kommer räntekänslighet. Men både ur ett privatekonomiskt och samhällsekonomiskt perspektiv är det också viktigt att ställa hushållens skuldsättning i relation till hushållens tillgångar och räntekostnadernas andel i relation till hushållens disponibla inkomster. Gör man det får man en mer nyanserad bild av hur hög hushållens skuldsättning verkligen är.

Den genomsnittliga belåningsgraden för låntagare som tar nya bolån är ca 68 procent⁵ och hushållens lån i relation till finansiella tillgångar uppgår till 29 procent.⁶ Intressant att studera är också hushållens ränteutgifter efter skatt i relation till disponibel inkomst, hushållens så kallade räntekvot, som uppgår till 2,5 procent.⁷ Beaktar man även detta blir slutsatsen att hushållen generellt sett har stora lån men också stora tillgångar och goda inkomster och därmed en god återbetalningsförmåga. Hushållen har med andra ord inte bara goda förutsättningar att betala sina lån i form av ränta och amorteringar utan också en god motståndskraft mot eventuella större prisnedgångar på bostadsmarknaden eller ränteökningar. Det innebär dock inte att de senaste årens prisökningar på bostadsmarknaden som, genom ett för lågt utbud av bostäder där folk vill bo, lett till hushållens höga skuldsättning ska underskattas. Med en stor balansräkning följer ökad sårbarhet. Stigande räntor, arbetslöshet, långvarig sjukdom och skilsmässa är exempel på saker som kan drabba hushållen och påverka hushållens återbetalningsförmåga i mer eller mindre utsträckning. Bästa sättet att möta den ökade sårbarheten är ökad kunskap. Kunskap som hjälper hushållen att göra medvetna val och ta rationella beslut.

Bolån

Hushållens samlade bolån uppgick till 3 400 miljarder kronor den 31 december 2019.⁸ Ensamboende som tog nya lån 2019 hade en genomsnittlig skuldsättning på 1 601 000 kronor.⁹ Den genomsnittliga bolåneräntan för nya bolåneavtal var i december 2019 enligt SCB 1,6 procent. 60 procent av bolånen löper med rörlig ränta.¹⁰ Hushållen är med andra ord räntekänsliga. Redan vid en liten förändring på bolåneräntan sker en relativt stor förändring av boendekostnaden. Vid en ränteuppgång på en procentenhet stiger räntekostnaden med 934 kronor i månaden för en ensamboende ny låntagare

¹ Källa: SCB

² Källa: SCB. Alla lån som inte har en bostad som säkerhet definieras här som konsumtionskrediter.

³ Källa: SCB (Sparbarometern och nationalräkenskaperna)

⁴ Källa: Finansinspektionen, *Den svenska bolånemarknaden 2 april 2020*. Avser ensamhushåll, nya låntagare 2019

⁵ Källa: Finansinspektionen, *Den svenska bolånemarknaden 2 april 2020*. Avser volymviktad genomsnittlig belåningsgrad för hushåll med nya bolån

⁶ Källas: SCB (Sparbarometern och nationalräkenskaperna)

⁷ Källa: Riksbanken. Enligt Finansinspektionen uppgick räntekvoten för låntagare som tog nya bolån 2019 till drygt 4,6 procent, *Den svenska bolånemarknaden 2 april 2020*

⁸ Enligt SCB per den 31 december 2019 (Finansmarknadsräkenskaperna)

⁹ Källa: Finansinspektionen, *Den svenska bolånemarknaden 2 april 2020*

¹⁰ Avser nya bolån 2019. Källa: Finansinspektionen *Den svenska bolånemarknaden 2 april 2020*. 2018 var motsvarande andel 67 procent.

med genomsnittlig skuld.¹¹ Många bolånetagare har idag allt fokus på räntan och blir allt duktigare på att förhandla sig fram till bra lånevillkor. Det är bra att konsumenter jämför lånevillkoren och är duktiga förhandlare. Det leder till en ökad konkurrens, och i förlängningen till bättre produkter och tjänster. Det många bolånekunder inte fokuserar lika mycket på är alla andra faktorer som påverkar boendekostnaden. Det centrala för en bolånekund är boendekostnaden, eller snarare den maximala boendekostnaden en bolånekund är beredd att acceptera. Boendekostnaden är en funktion av priset på bostaden, kontantinsatsen, lånets storlek, räntan på bolånet, eventuell månadsavgift, drift- och slitagekostnader samt amorteringar.¹² **Konsumenter som vill få en god bild över den framtida boendekostnaden bör därför beakta samtliga faktorer som påverkar den framtida boendekostnaden.**

Tips och råd till konsumenter som ska låna pengar till en bostad

Steg 1 Gör en budget

Börja med att gå igenom hushållets inkomster, tillgångar och skulder. **Beräkna hushållets levnadskostnader och nuvarande boendekostnader.** Konsumentverket och bankernas hemsidor är bra källor för den som vill ha hjälp med att uppskatta hushållets levnadskostnader. **Skilj på bankernas och Konsumentverkets beräkningar av levnadskostnader och bestäm själv vad du anser är rimliga levnadskostnader för dig och din familj.** Vad som är att anse som rimliga, normala eller nödvändiga levnadskostnader råder det nämligen delade meningar om. Bankernas beräkningar ligger till grund för hur mycket du maximalt kan låna. Konsumentverkets beräkningar finns för att underlätta för dig som vill göra en egen hushållsbudget. Med en egen budget blir det lättare att prata ekonomi både inom familjen och med banken. Med den egna budgeten som grund är det lättare att förstå vilken bostad som är lämplig för dig och din familj utifrån vad ni vill ha råd med när boendekostnaden är betald.

Steg 2 Sparande

Alla hushåll behöver ett sparande. **En buffert för oförutsedda utgifter är det som alla hushåll bör prioritera först.** Ett bra riktmärke är två månadslöner efter skatt. **Bor du i villa eller i en bostadsrätt är det viktigt med ett sparande för framtida reparationer och underhåll av bostaden.** Kyl- och frys slits. Nya tapeter och golv behöver bytas. Bor du i villa tillkommer saker som t.ex. hängrännor, tak, fasad, fönster och kanske bergvärmepump. Ett bra riktmärke om du bor i villa är att utgå ifrån taxeringsvärdet på byggnaden och multiplicera värdet med 2 procent alternativt utgå från boytan (BOA) multiplicerat med 300 kronor. För en villa med en boyta på 120 kvm innebär det ett månatligt sparande på 3 000 kronor i månaden.¹³ Bor du i en bostadsrätt kan 1 000 kronor i månaden vara ett bra riktvärde. Dessa 1 000 kr ska täcka framtida kostnader för t.ex. nya vitvaror, tapeter och golv.¹⁴

Gå igenom hushållets behov och ekonomiska möjligheter och försök sedan att uppskatta behovet av ett övrigt sparande. Det kan vara sparande till t.ex. nöjen, semester eller pension. Tio procent av inkomsten efter skatt är ett bra riktmärke. Har du ett speciellt sparmål som t.ex. en ny bil, motorcykel eller båt behöver du ta hänsyn till det också.

¹¹ $(1\,601\,000\text{ kr} \times (0,026 - 0,016)) \times 0,7 / 12 = 934\text{ kr}$ per månad i räntekostnad efter ränteavdrag.

¹² Amorteringar är ett sparande men ses här som en kostnad då amorteringarna påverkar hushållets kassaflöde.

¹³ 3 000 kronor i månaden motsvarar ett småhus med ett taxeringsvärde på byggnaden på 1,8 miljoner kronor.

¹⁴ Alternativt kan sparbehovet uppskattas till 150-200 kr per kvm BOA och år. För en bostadsrätt på 60 kvm BOA innebär då ett sparbehov på mellan 750-1 000 kr i månaden.

Steg 3 Maximal boendekostnad

Med hänsyn dina inkomster, önskemål på levnadskostnader och sparbehov kan du nu beräkna hur mycket ditt boende maximalt får kosta. Ett bra riktmärke kan vara 30 procent av hushållets disponibla inkomst. Den maximala boendekostnaden är den boendekostnad som du i sämsta fall kan acceptera oberoende av vad som händer i framtiden med t.ex. räntan, driftkostnader och skatter.

Steg 4 Gå in på bankens hemsida och beräkna vad du maximalt kan låna

Många bolånegivare har bra hemsidor och appar som kan hjälpa dig att uppskatta hur mycket du kan låna maximalt. **Glöm inte att skilja mellan vad du kan låna maximalt och vad du bör låna.** Det senare kan bara du avgöra.

Steg 5 Beräkna din räntekänslighet

Komplettera din budget med en budget som beräknar vilken ränta du tål givet dina krav på levnadskostnader och sparande.

Boendekostnaden är inte bara ränta

Det är viktigt att jämföra räntan mellan olika långgivare och att förhandla fram så förmånliga lånevillkor som möjligt. Men det är också viktigt att ta hänsyn till alla faktorer som påverkar boendekostnaden.

1 Priset

Priset på villan eller bostadsrätten är naturligtvis avgörande för vilken boendekostnad du får. Ett högre pris leder till en högre boendekostnad. Får du inte ihop din boendekalkyl, titta på mindre och billigare alternativ. Det kan också innebära att du får leta bostad i ett annat område än vad du först tänkt dig.

2 Kontantinsats

Storleken på ditt egna kapital, den så kallade kontantinsatsen, påverkar också din boendekostnad. En liten kontantinsats, idag minst 15 procent, ökar din boendekostnad. Kan du lägga en större kontantinsats behöver du inte låna lika mycket och kommer då undan med en lägre räntekostnad.

3 Amorteringar

Amorteringarnas betydelse ska inte underskattas. Amorteringarna påverkar boendekostnaden eftersom lånet blir mindre och därmed de löpande räntekostnaderna lägre. Du blir också mindre räntekänslig i händelse av att räntan stiger. Stiger räntan stiger inte din boendekostnad lika mycket om du har en lägre skuldsättning. Amorteringarna på bolånet gör inte bara att din räntekostnad och räntekänslighet sjunker. Amorteringarna minskar också din belåningsgrad och ökar därmed dina möjligheter att låna i framtiden. Amorteringarna stjäl förvisso konsumtionsutrymme och ökar boendekostnaden¹⁵ men amorteringarna minskar också sannolikheten för att du överskrider din maximala boendekostnad som du är beredd att acceptera, vilken i grunden är den risk du vill skydda dig mot när du tar ett bolån.

4 Bolån med rörlig ränta och fast ränta

Det finns bolån med rörlig ränta¹⁶ och bolån med fast ränta. Bolån med fast ränta löper normalt med en bindningstid på mellan ett och tio år. Bolån med fast ränta och långa bindningstider styrs främst av

¹⁵ Amorteringar är ett sparande men då amorteringarna stjäl konsumtionsutrymme ses det i detta exempel som en del av boendekostnaden.

¹⁶ Med rörlig ränta avses ränta med tre månaders bindningstid

marknadsräntan på säkerställda bostadsobligationer. Den rörliga räntan styrs främst av Riksbankens penningpolitik. Riksbankens viktigaste styrränta är reporäntan. Reporäntan ligger för närvarande på noll procent.¹⁷ Förändringar av styrräntan kan snabbt påverka prissättningen av den rörliga bostadsräntan och därmed hushållens boendekostnad. Genom att binda hela eller delar av bolånen med en fast ränta kan räntekänsligheten minskas. Enligt konsumentkreditlagen har du rätt att när som helst lösa dina lån, även om räntan är bunden. Men om du löser lånet innan bindningstiden går ut har långivaren rätt att ta ut ersättning, under förutsättning att det finns en överenskommelse om det i låneavtalet. Sådan ersättning kallas för ränteskillnadsersättning.

Så här bör du tänka

Har du goda marginaler i din ekonomi och tycker att boendekostnaden känns låg både i relation till din inkomst och bostadens värde kan ett bolån med rörlig ränta vara en bra utgångspunkt. Har du små eller måttliga marginaler i din ekonomi och tycker att boendekostnaden känns hög redan idag med dagens låga räntor kan ett bolån med fast ränta vara en bra utgångspunkt. Genom att kombinera andelen bolån med fast respektive rörlig ränta kan du styra hur mycket boendekostnaden påverkas av ränteförändringar. **Ett bra sätt att uppskatta räntekänsligheten är beräkna vilken bolåneränta som den maximala boendekostnaden motsvarar och bedöma sannolikheten för att den bolåneräntan blir verklighet.** Är det stor skillnad mellan den ränta du betalar idag och den ränta som din maximala boendekostnad motsvarar och sannolikheten för att räntan som motsvaras av din maximala boendekostnad ska bli verklighet är låg betyder det att du har en låg räntekänslighet och goda marginaler i din ekonomi. Din räntekänslighet, dina marginaler i din ekonomi och din riskvilja avgör om du ska binda räntan eller inte, amortera mer eller mindre, lägga in en högre eller lägre kontantinsats eller välja en billigare eller dyrare bostad. **Ju mer du lär dig om hur du kan påverka din boendekostnad desto större sannolikhet att du hittar ett boende som passar dina behov och plånbok.**

Trygghetsförsäkringar

Andra saker du kan göra för att öka tryggheten i ditt boende är att se till att säkra dina inkomster även för sämre tider. Om du är löntagare rekommenderar vi att du är med i A-kassan. Har du en månadslön över 25 000 kronor före skatt är en inkomstförsäkring en ytterligare försäkring som skyddar dig i händelse av arbetslöshet. Har du stora lån och är gift eller sambo kan en livförsäkring också vara ett bra alternativ för att skydda dig eller din sambo i händelse av dödsfall.

Om du är osäker och behöver hjälp

Att köpa en bostad är både spännande och roligt. Men det innebär för de allra flesta också den största affären i livet och den största löpande utgiften varje månad. En stor händelse med andra ord som förtjänar att få ta den tid och uppmärksamhet som krävs för att du ska känna dig trygg och säker i ditt beslut. Är du det minsta osäker och känner att du behöver hjälp, vänd dig till din bank och be om att få prata med en rådgivare. Ställ frågor till fastighetsmäklaren och prata gärna med styrelseordföranden i bostadsrättsföreningen om du ska köpa en bostadsrätt. Om det handlar om att få koll på din boendekostnad på din befintliga bostad, småhus eller bostadsrätt, vänd dig till din bank och be om att få träffa en rådgivare som hjälper dig med att gå igenom din privatekonomi. Det är inte konstigare än att besikta bilen en gång per år eller besöka tandläkaren regelbundet.

¹⁷ Riksbanken höjde reporäntan från minus 0,25 till 0,00 procent den 19 december 2019.

Alla önskar en privatekonomi som innebär att man känner sig trygg och har goda möjligheter att leva det liv man vill. Med koll på den egna ekonomin och med lite planering blir vägen till en sund och hållbar ekonomi både kortare och enklare.

Bilagor

Exempel: Bolånekalkyl

Egen budget		Egen budget maxial ränta		Maximalt bolån (bankens kalkyl)	
Hushållets inkomster		Hushållets inkomster		Hushållets inkomster	
Inkomst	30 000	Inkomst	30 000	Inkomst	30 000
Skatt (Tabell 32)	-7 089	Skatt (Tabell 32)	-7 089	Skatt (Tabell 32)	-7 089
Inkomst efter skatt	<u>22 911</u>	Inkomst efter skatt	<u>22 911</u>	Inkomst efter skatt	<u>22 911</u>
Levnadskostnader	-11 000	Levnadskostnader	-10 000	Nödvändiga levnadskostnader	-9 700
Sparande*	-4 091	Sparande*	-3 291	Sparande*	-1 000
Kvar till boende	<u>7 820</u>	Kvar till boende	<u>9 620</u>	Kvar till boende	<u>12 211</u>
Månadsavgift brf	-3 500	Månadsavgift brf	-3 500	Månadsavgift brf	-3 500
Till räntor och amorteringar	<u>4 320</u>	Till räntor och amorteringar	<u>6 120</u>	Till räntor och amorteringar	<u>8 711</u>
Maximal boendekostnad	-9 620	Maximal boendekostnad	-9 620	Maximal boendekostnad	-12 163
Boendekostnad		Boendekostnad		Boendekostnad	
Bostadens pris	2 000 000	Bostadens pris	2 000 000	Bostadens pris	2 000 000
Kontantinsats	-500 000	Kontantinsats	-500 000	Kontantinsats	-500 000
Bolån	<u>1 500 000</u>	Bolån	<u>1 500 000</u>	Bolån	<u>1 500 000</u>
Ränta	1,60%	Ränta	4,13%	Ränta	7,00%
Amortering	2,00%	Amortering	2,00%	Amortering	2,00%
Ränta per månad	-1 400	Ränta per månad	-3 614	Ränta per månad	-6 163
Amortering per månad	-2 500	Amortering per månad	-2 500	Amortering per månad	-2 500
Summa ränta och amortering	<u>-3 900</u>	Summa ränta och amortering	<u>-6 114</u>	Summa ränta och amortering	<u>-8 663</u>
Överskott	420	Överskott	6	Överskott	49
*Sparande		*Sparande		*Sparande	
10% av lön efter skatt		10% av lön efter skatt		1 000 kr för bostadsrätt	
1 000 kr för bostadsrätt		1 000 kr för bostadsrätt			
800 kr i målsparande (t.ex. bil, båt, motorcykel)					

Tabell: Total räntekostnad per månad*

Rörlig ränta**	Sannolikhet***	Andel bolån med rörlig ränta					Fast ränta****
		100%	75%	50%	25%	0%	
1,60%	Hög	1 400	1 444	1 488	1 531	1 575	1,80%
2,60%	Hög	2 275	2 100	1 925	1 750	1 575	1,80%
3,60%	Måttlig	3 150	2 756	2 363	1 969	1 575	1,80%
4,60%	Låg	4 025	3 413	2 800	2 188	1 575	1,80%

*Avser bolån 1,5 Mkr efter ränteavdrag

** Rörlig ränta med tre månaders bindningstid

***Sannolikhet för rörlig räntesats inom fem år

****Fast ränta idag, bindningstid 5 år