



RAPPORT

Den svenska bolånemarknaden

2 april 2025



Dnr 25–8159

Innehåll

Sammanfattning	3
Inledning	4
Stickprov av nya låntagare	6
Nya bolån 2024	9
Lånens storlek och räntebindningstid	9
Belåningsgrad	11
Skuldkvot	13
Amorteringar	17
Faktaruta – Amorteringsundantag vid särskilda skäl	19
Lånebetalningar	23
Faktaruta – Totala boendebetalningar minskade 2024 från höga nivåer ...	26
Låntagarnas marginaler	28
Bostadsrättsföreningarnas ekonomi	32
Bilaga 1, diagram	35
Bilaga 2	38

Finansinspektionen
Box 7821, 103 97 Stockholm
Besöksadress Brunnsgatan 3
Telefon +46 8 408 980 00
finansinspektionen@fi.se
www.fi.se

Sammanfattning

Under 2024 började de ekonomiska förutsättningarna för hushållen att förbättras efter flera år av påtagliga utmaningar. Den mest synbara förbättringen för hushåll med bolån var att Riksbanken påbörjade sänkningar av styrräntan, efter att inflationen hade fallit tillbaka. I spåren av en ökad optimism hos hushållen steg också bostadspriserna. I denna rapport analyserar vi utvecklingen på bolånemarknaden med hjälp av ett stickprov av hushåll som tog ett nytt bolån under 2024.

Det genomsnittliga nya bolånet 2024 var större än det var under 2023. Samtidigt ökade hushållens inkomster i samma utsträckning. Hushållens genomsnittliga skuldkvot var därför oförändrad och andelen nya bolånetagare med en hög skuldkvot minskade något. Den genomsnittliga belåningsgraden, skuldens storlek i förhållande till bostadens värde, steg något för nya låntagare som köpte bostad. Andelen bostadsköpare med hög belåningsgrad var fortsatt stor. En tydlig förändring 2024 var att andelen låntagare som valde rörlig bolåneränta ökade, från en redan hög andel året innan.

Bolåneräntorna var lägre 2024 jämfört med 2023 och hushållens inkomster ökade. Därmed minskade de nya låntagarnas genomsnittliga räntekvot, räntekostnader som andel av disponibel inkomst. Det var små förändringar för amorteringarna på bolån. Det innebar även att de nya bolånetagares lånebetalningskvot, räntebetalningar samt amorteringar i förhållande till disponibel inkomst, minskade. Nedgångarna för ränte- och lånebetalningskvoten skedde från höga nivåer. De var fortfarande på en högre nivå jämfört med före 2022. Låntagarnas beräknade överskott, i den kvar att leva på-kalkyl (KALP) som bankerna gör som ett led i sin kreditprövning, ökade i förhållande till föregående år. Sett över en längre period har köpkraften i det överskott de nya låntagarna har kvar minskat, på grund av en hög inflation.

För hushåll som köper en bostadsrätt är avgiften till bostadsrättsföreningen en betydande del av den totala boendekostnaden. Många bostadsrättsföreningar har under de senaste åren påverkats av stigande priser och högre räntor. Vårt stickprov 2024 visar att föreningarnas genomsnittliga avgift för medlemmarna var cirka 5 procent högre jämfört med 2023 och att den ökat med nästan 15 procent sedan 2022.

Inledning

Under 2024 förbättrades hushållens ekonomiska villkor succesivt efter ett antal år med tuffa förhållanden. Men ekonomin befann sig fortfarande i en lågkonjunktur. På bostadsmarknaden började priserna åter att öka efter ett par år med en avvaktande utveckling.

I den här rapporten följer vi utvecklingen på bolånemarknaden under perioden 2017–2024, med ett fokus på det senaste året. En turbulent period för hushållen. Den utdragna perioden med mycket låga räntor kulminerade under pandemin då penningpolitiken var mycket expansiv. När pandemin sedan klingade av inleddes en skarp uppgång för inflationen, som steg till en nivå som i historiskt perspektiv var mycket hög. Till följd av en stigande inflation steg också räntorna markant. Hushåll som hade rörliga boräntor fick se en utveckling där räntenivåerna mer än tredubblades. Under den andra delen av 2021 och under 2022 var det också stora variationer i elpriserna och hushållens energikostnader ökade märkbart. Hushållens ekonomiska framtidstro nådde vid slutet av 2022 bottennivåer.¹

Mot bakgrund av den utvecklingen får 2024 ses som ett år av återhämtning och normalisering, även om ekonomin var i en lågkonjunktur. Inflationen nådde åter nivåer kring Riksbankens inflationsmål och räntorna började sjunka. Men vid tidpunkten för det stickprov som ligger till grund för den här rapporten var räntenedgången för korta räntor fortfarande i en relativt tidig fas. Marknadsräntor med längre löptider hade fallit mer och bolån bundna på längre löptider hade lägre ränta än rörliga bolån. Hushållens reala inkomster började åter öka och deras ekonomiska framtidstro hade återhämtat sig.²

Utvecklingen på bostadsmarknaden har en stark koppling till utvecklingen för hushållens skulder. Högre bostadspriser medför att hushållen efterfrågar större lån. När bostadspriserna stiger ökar också utrymmet för att utvidga lån på den befintliga bostaden, så kallade tilläggs lån, som hushållen kan användas för exempelvis renoveringar av bostaden eller konsumtion.

Diagram 1 visar prisutvecklingen på bostadsmarknaden enligt ett externt prisindex (Valueguard).³ Prisuppgången under pandemiåren är tydlig, särskilt för villor. Då inflation och räntor började stiga under 2022 föll bostadspriserna märkbart. Efter en avvaktande utveckling under slutet av 2022 samt 2023 så ökade bostadspriserna

¹ Enligt KI:s konfidensindikator för hushållen var hushållens syn på den ekonomiska situationen under slutet av 2022 och början på 2023 på den lägsta nivå som någonsin uppmätts.

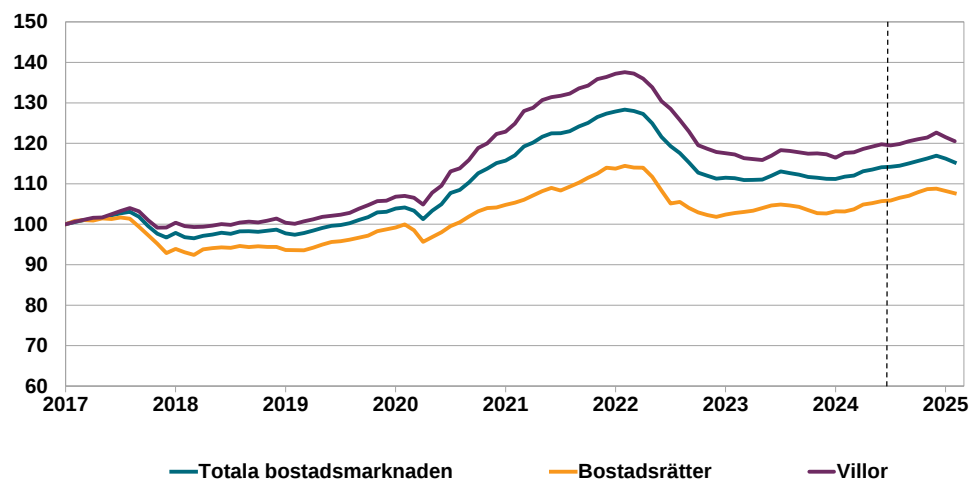
² Enligt KI:s konfidensindikator förbättrades hushållens syn på den ekonomiska situationen markant under 2024 och hade under slutet av året nått en nivå som kan betecknas som normal.

³ I Valuegards prisindex tar de hänsyn till vilka typer av bostäder som säljs, bland annat läge och storlek.

igen under 2024, med drygt 5 procent. Men prisnivåerna vid utgången av 2024 var fortfarande lägre än vid pristoppen under 2022, det gäller i synnerhet för villor.

1. Bostadspriserna steg under 2024

Index, 100=2017



Källor: FI och Valueguard.

Anm.: Prisutveckling enligt Valueguard prisindex, säsongrensad utveckling. Prisindex är indexerade med 2017 som basår. Vertikalt streck vid halvårsskiftet 2024 visar en ungefärlig tidpunkt för när bostadsköparna i vår kartläggning köpte bostad.

Stickprov av nya låntagare

Inom ramen för den fördjupade analysen om bolån samlar Finansinspektionen (FI) varje år in ett stickprov av nya bolånetagare. Antalet hushåll i stickprovet för 2024 var något högre jämfört med stickprovet för 2023. Det var dock framför allt antalet hushåll som valde att utöka sitt bolån som var högre, medan antalet hushåll som köpte en bostad var nästintill oförändrat. Andelen unga låntagare var därför något lägre än tidigare år. Men i stort var åldersfördelningen, och även den geografiska fördelningen, oförändrad jämfört med tidigare år.

Syftet med den fördjupade analysen om bolån är att analysera hushåll som tar nya bolån. Vi använder även informationen för att utvärdera de låntagarbaserade åtgärder vi har infört. I analysen ingår data från de åtta största bolåneinstituten.⁴ De stod för nästan 94 procent av den totala utestående bolånevolymen under 2024.⁵ Som en del av insamlingen samlar vi in ett stickprov, och det är framför allt det stickprovet som ligger till grund för analyserna i denna rapport.

Ett stickprov på hushållsnivå

Stickprovet omfattar alla nya bolåneavtal där bolånet betalades ut under perioderna 26 augusti–2 september 2024 och 23–30 september 2024. Det är femtonde gången som FI tar stickprov på nya bolån. De tidigare stickproven är från 2009 samt från åren 2011–2023.⁶ Informationen består bland annat av detaljerade uppgifter om det nya bolånet som betalades ut under den aktuella perioden, uppgifter om bostaden som är säkerhet för lånet samt låntagarnas inkomster och totala lånebörda.⁷ Vi har detaljerade uppgifter för det nya bolånet om exempelvis avtalad ränta och amorteringar. Däremot saknas detaljerade uppgifter för övriga skulder. Vi har också begränsad information om låntagarnas finansiella tillgångar.

Nya bolån omfattar inte bara nytagna bolån för köp av bostad. Som *nya bolån* räknas också utökningar av befintliga bolån (så kallade *tilläggs lån*). Hushåll kan exempelvis ta ett tilläggs lån för att renovera bostaden, konsumera eller lösa andra krediter. Även befintliga bolån som låntagaren har flyttat från en bank till en annan är ett nytt bolån (så kallade *bankbyten*).

⁴ De bolåneinstituten är Danske Bank, Handelsbanken, Länsförsäkringar Bank, Nordea, SBAB Bank, SEB, Skandiabanken och Swedbank.

⁵ Enligt SCB: Banker och kreditmarknadsföretag, tillgångar och skulder.

⁶ Vi arbetar för tillfället med att se över stickprovet och förbättra datahanteringen. Det innebär en del metodförändringar som påverkar den här rapporten. På samma sätt medför det vissa historiska revideringar jämfört med tidigare rapporter.

⁷ Den totala lånebördan omfattar bland annat ytterligare bolån som inte ingår i stickprovet, lån mot annan säkerhet, exempelvis en bil, och lån utan säkerhet, så som ett blancolån.

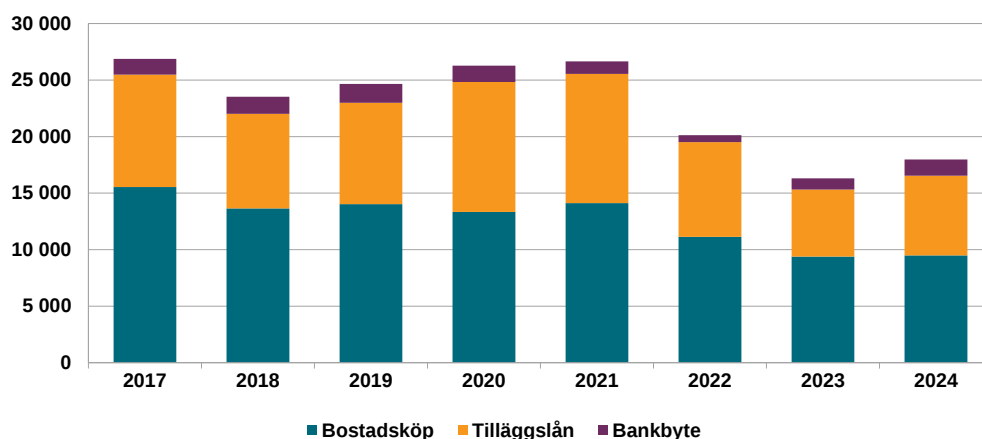
Något fler nya låntagare 2024

Det var något fler hushåll som tog ett nytt bolån i stickprovet för 2024 jämfört med föregående år, men det var fortsatt färre än 2022 och tidigare (se diagram 2).⁸

Antalet låntagare som bytte bank eller tog ett tilläggs lån ökade jämfört med stickprovet 2023, medan antalet bostadsköpare var nästintill oförändrat. Andelen bostadsköpare bland de nya låntagarna var således något lägre än föregående år. Hur stor andelen bostadsköpare är skiljer sig mellan olika bostadstyper. Cirka 60 procent av dem som tog ett nytt bolån med en villa som säkerhet gjorde det i form av ett tilläggs lån.⁹ För dem med nya bostadslån som hade en bostadsrätt som säkerhet avsåg i stället cirka 80 procent av antalet lån köp av bostad. Fördelningen mellan bostadsköp och tilläggs lån har varit relativt lika i stickproven över åren.

2. Fler hushåll tog ett nytt bolån 2024

Antal



Källa: FI.

Anm.: Avser antal låntagare efter att bristfälliga och extrema observationer har rensats bort.

Något lägre andel unga bolånetagare

Den geografiska fördelningen över nya bolånetagare var relativt oförändrad i stickprovet 2024 jämfört med dem för tidigare år (se tabell 1 Tabell 1). Andelen låntagare i Storstockholm var densamma som 2023, och något högre än åren innan dess. Andelen nya låntagare i övriga landet var något lägre 2024. Även åldersfördelningen var ungefär densamma som tidigare. De yngsta låntagarna (30 år eller yngre) utgjorde cirka 18 procent av de nya bolånetagarna, vilket var något lägre än tidigare stickprov, medan gruppen med låntagare i åldern 31 – 40 år stod för en något högre andel än tidigare (28 procent).¹⁰

⁸ Enligt Svensk Mäklarstatistik såldes det 14 procent fler bostadsrätter och 16 procent fler villor 2024 jämfört med 2023.

⁹ När bankbytare exkluderas.

¹⁰ Åldersfördelningen är baserad på huvudlåntagarens ålder vid lånetillfället.

Tabell 1. Geografisk- och åldersfördelning av nya låntagare

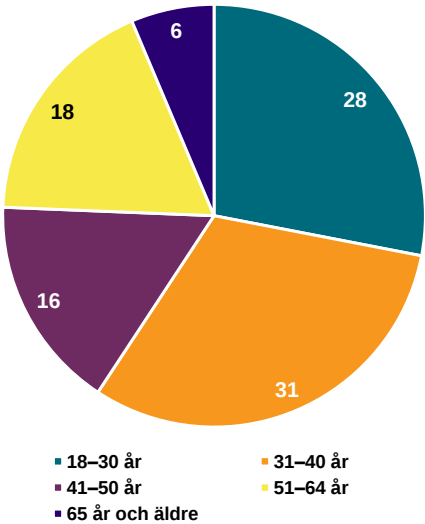
Procent						
Andel hushåll	Stockholm	Göteborg	Malmö	Övriga stora städer	Övriga landet	Total
2017–2022	26,3	10,9	6,8	20,1	36,0	100
2023	28,9	10,8	6,6	18,8	34,9	100
2024	28,7	11,5	6,9	18,5	34,3	100

Andel hushåll	18–30 år	31–40 år	41–50 år	51–64 år	65 år och äldre	
2017–2022	19,9	25,3	22,6	22,8	9,4	100
2023	19,7	27,2	21,3	23,0	8,8	100
2024	18,1	28,3	21,3	23,5	8,8	100

Källa: FI.
Anm.: Avser bostadsköp, tilläggs lån och bankbyte. Stockholm, Göteborg och Malmö avser storstadsregioner. 2017–2022 avser genomsnittlig andel för åren 2017 till 2022. Åldersfördelningen är baserad på huvudlåntagarens ålder vid lånetillfället.

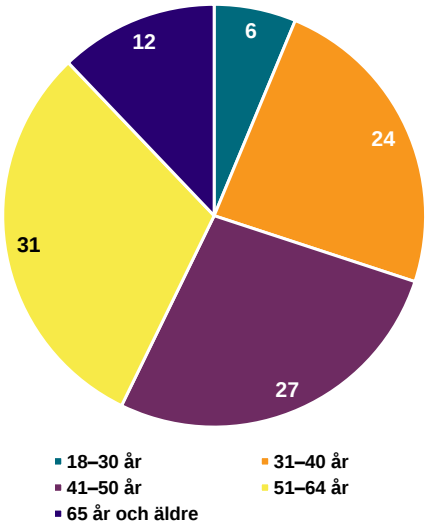
Bland bostadsköpare var andelen yngre större än bland tilläggs låntagare (se diagram 3 och 4). Ungefär sex av tio låntagare som köpte en bostad var 40 år eller yngre. För tilläggs låntagare tillhörde ungefär tre av tio låntagare åldersgruppen 40 år eller yngre. En förklaring till att andelen unga låntagare minskade något 2024 är alltså att andelen låntagare som köpte bostad minskade.

3. Åldersfördelning för bostadsköp 2024
Procent



Källa: FI.
Anm.: Åldersfördelningen är baserad på huvudlåntagarens ålder vid lånetillfället.

4. Åldersfördelning för tilläggs lån 2024
Procent



Källa: FI.
Anm.: Åldersfördelningen är baserad på huvudlåntagarens ålder vid lånetillfället.

Nya bolån 2024

Storleken på de nya bolånen ökade 2024. Både lån för köp av bostäder och tilläggs lån på befintliga bostäder ökade i storlek. Men ökningen var begränsad i relation till utvecklingen för bostädernas värde och hushållens inkomster och det var små förändringar för de nya låntagarnas belåningsgrad och skuldkvot. Styrräntan började sänkas under året och andelen nya låntagare som valde rörlig ränta på sitt bolån ökade ytterligare.

Lånens storlek och räntebindningstid

Större nya bolån 2024

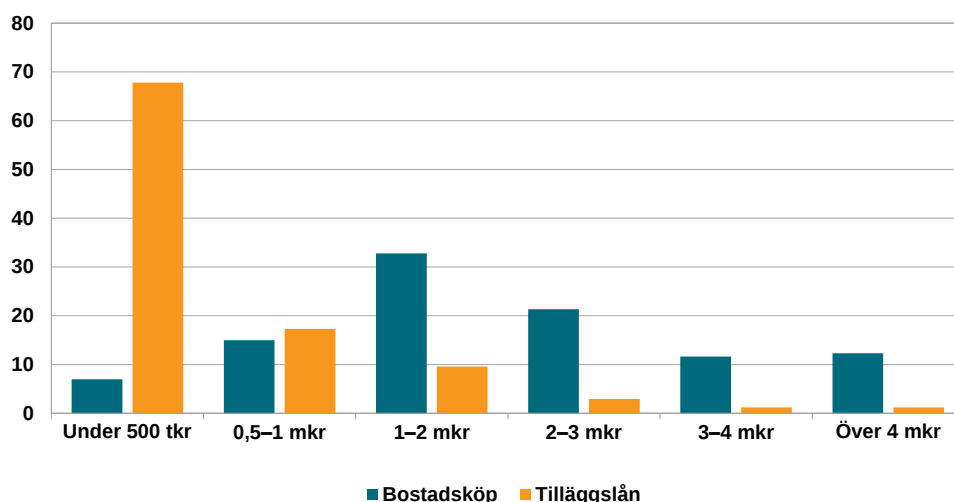
De nya låntagarna 2024 tog något större bolån än föregående år. Hushållen som köpte bostad lånade i genomsnitt 2,25 miljoner kronor, en ökning med nästan 7 procent jämfört med 2023. Det var första gången sedan 2021 som det genomsnittliga nya bolånet ökade i storlek i förhållande till året innan. Medianvärdet för bostadsköparnas nya bolån var 1,9 miljoner kronor vilket var 6 procent högre än 2023. Hushållen som utökade ett befintligt bolån med ett tilläggs lån lånade i genomsnitt 600 000 kronor, en ökning med drygt 6 procent jämfört med 2023. Medianvärdet för tilläggs lånen var 300 000 kronor vilket var oförändrat jämfört med föregående år.

Majoriteten av de nya bostadsköparna 2024 lånade mellan 1 och 3 miljoner kronor (se diagram 5). Nästan var fjärde av dem lånade mer än 3 miljoner kronor och cirka 10 procent av de nya bostadsköparna lånade mer än 4 miljoner kronor. Drygt 65 procent av de som lånade mer än 4 miljoner var hushåll som köpte bostad i Stockholmsområdet. För tilläggs lånen var huvuddelen av de nya lånen mindre än 500 000 kronor, men det förekom även att befintliga bolån utökades med mer än 1 miljon kronor. Sammantaget var den nya lånevolymen fördelad mellan strax över 73 procent för bostadsköp och 14,5 procent för tilläggs lån. Resterande ny lånevolym bestod av lån som betalades ut för att ersätta befintliga lån som flyttades mellan banker, bankbyten.¹¹

¹¹ Storleken på bolån som flyttades mellan banker 2024 var i genomsnitt drygt 2,5 miljoner kronor. En ökning med nästan 1 procent från 2023.

5. Nya låntagare fördelade efter typ av lån och storlek på nytt bolån

Procent



Källa: FI.

Anm.: Nya låntagare 2024 indelade efter storleken på det nya lånet och uppdelat på bostadsköpare samt tilläggs låntagare.

Många hushåll valde rörlig bolåneränta

I maj 2024 började Riksbanken sänka styrräntan och under den resterande delen av året följde flera sänkningar. Marknadsräntor med längre löptider var också lägre 2024 jämfört med 2023, vilket återspeglades i de bundna bolåneräntorna.¹²

Utvecklingen hann få ett visst genomslag på de bolåneräntor som hushållen fick i stickprovet (se diagram B1 i bilaga 1). Den genomsnittliga räntan för hushåll som köpte bostad 2024 var cirka 4 procent, en minskning med 0,65 procentenheter från 2023.

Vi beräknar en volymviktad räntebindningstid för varje ny låntagare. Om hushållets bolån är uppdelat på olika lånedelar gör vi en sammanvägning av räntebindningstiden på de olika delarna, i förhållande till storleken på respektive del.¹³ Trots att räntenivåerna för lån som bands till längre löptider var lägre än den rörliga bolåneräntan under 2024 ökade andelen hushåll som valde rörlig ränta för hela bolånet, en räntebindningstid på 3 månader. Över 78 procent av de nya bostadsköparna valde uteslutande rörlig ränta för det nya lånet (se diagram 6). Det var en ökning med nästan 14 procentenheter från 2023. Mätt i volym stod låntagarna som valde rörlig ränta för nästan 79 procent av de nya lånen. Andelen

¹² Den genomsnittliga räntan på säkerställda bostadsobligationer med löptid på 2 år respektive 5 år var cirka 1,6 procentenheter lägre kvartal 3 2024 jämfört med kvartal 3 2023.

¹³ För tilläggs låntagare avser räntebindningstiden det nya lånet (höjningen). Vilken räntebindningstid som tilläggs låntagare hade för övriga delar av bolånet är okänt. Vi fokuserar därför på bostadsköpare i detta avsnitt.

bostadsköpare som hade en viktad räntebindningstid över 3 år var cirka 1,6 procent.

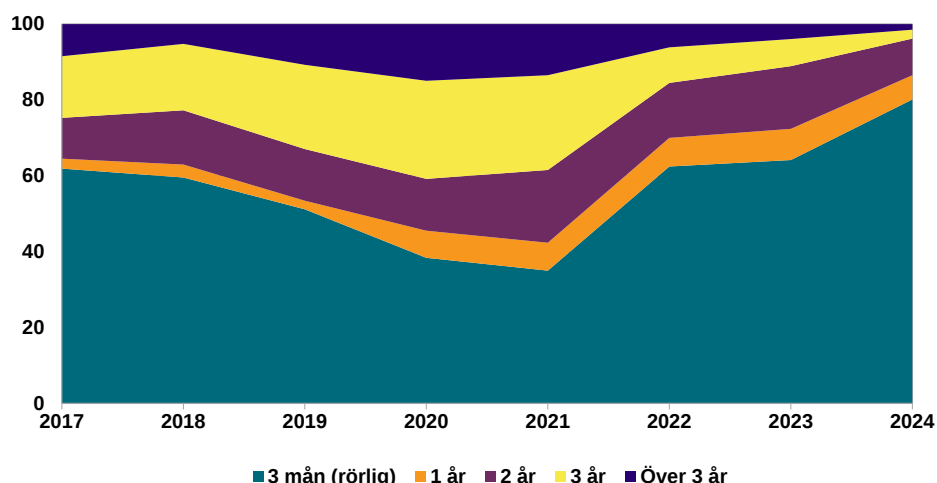
Andelen nya låntagare som valde rörlig bolåneränta ökade för alla olika typer av hushåll. Allra vanligast var det bland låntagare i de större städerna, med både hög inkomst och skuldkvot.

Förklaringen till utvecklingen finns troligtvis i hushållens förväntningar på ränteutvecklingen. Enligt exempelvis KI:s barometerenkät ökade hushållens förväntningar på att den rörliga bolåneräntan skulle sjunka framöver, under perioden mellan bolånekartläggningarna 2023 och 2024.¹⁴

Ser vi flera år tillbaka har det varit ett betydande skifte i hushållens val av räntebindningstid. Under pandemiåren 2020 och 2021 var det runt 35 procent av nya låntagare som valde rörlig bolåneränta.

6. En hög andel av bostadsköparna valde rörlig bolåneränta

Procent



Källa: FI.

Anm.: Räntebindningstiden är volymviktad för det nya bolånets olika lånedelar. Avser nya låntagare som köpt bostad.

Belåningsgrad

Vi skapar nyckeltal för att kunna följa bolånens utveckling och identifiera grupper som kan vara mer sårbara än andra. Det gör vi genom att sätta lånen i relation till andra relevanta variabler. Belåningsgraden beräknas som storleken på bolånet i förhållande till bostadens värde och visar hur stor andel av bostaden som är

¹⁴ På frågan ”Vad tror du den rörliga bolåneräntan är på 1 års sikt?” sjönk hushållens förväntningar med 1,3 procentenheter från kvartal 3 2023 till kvartal 3 2024, i KI:s barometerenkät för hushåll. Beräknat som månadsvis genomsnitt över kvartalen.

finansierad genom bolån. För hushåll med liknande tillgångar och inkomster innebär en högre belåningsgrad att hushållet är mer sårbart för bostadsprisfall.

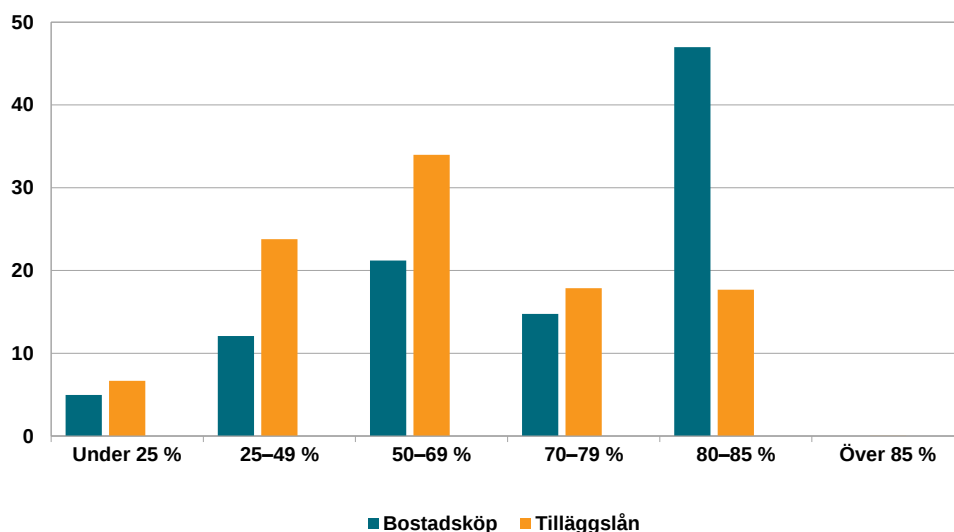
Små förändringar för belåningsgraden 2024

Den genomsnittliga belåningsgraden för nya låntagare ökade marginellt 2024, till 64,5 procent, jämfört med 2023 (se diagram B2 i bilaga 1). Förändringen förklaras av att bostadsköparna ökade sin genomsnittliga belåningsgrad med nästan 1 procentenhet till 69 procent, och på grund av en högre genomsnittlig belåningsgrad hos hushållen som flyttade sitt bolån från en annan bank.¹⁵ Belåningsgraden för hushåll som tog ett tilläggs lån var oförändrad på 60 procent.

Cirka 47 procent av hushållen som köpte en bostad 2024 hade en belåningsgrad större än 80 procent, det vill säga drygt 2 procentenheter fler än 2023. Nästan 40 procent av bostadsköparna hade en belåningsgrad på 85 procent.¹⁶ Också det en ökning på 2 procentenheter (se diagram 7).

7. En stor andel av bostadsköparna hade en hög belåningsgrad

Procent



Källa: FI.

Anm.: Nya låntagare indelade efter belåningsgrad på det nya lånet och uppdelat på bostadsköpare samt tilläggs låntagare.

Hushållen som tar tilläggs lån på den befintliga bostaden har normalt ägt sitt boende en tid och därmed minskat belåningsgraden genom amorteringar och värdeökningar och bland de här låntagarna var andelen med hög belåningsgrad lägre. Majoriteten av de här hushållen hade en belåningsgrad mellan 25 och 70

¹⁵ Hushåll som bytte bank hade i genomsnitt en belåningsgrad på cirka 59 procent 2024 vilket var en ökning om cirka 2 procentenheter från 2023.

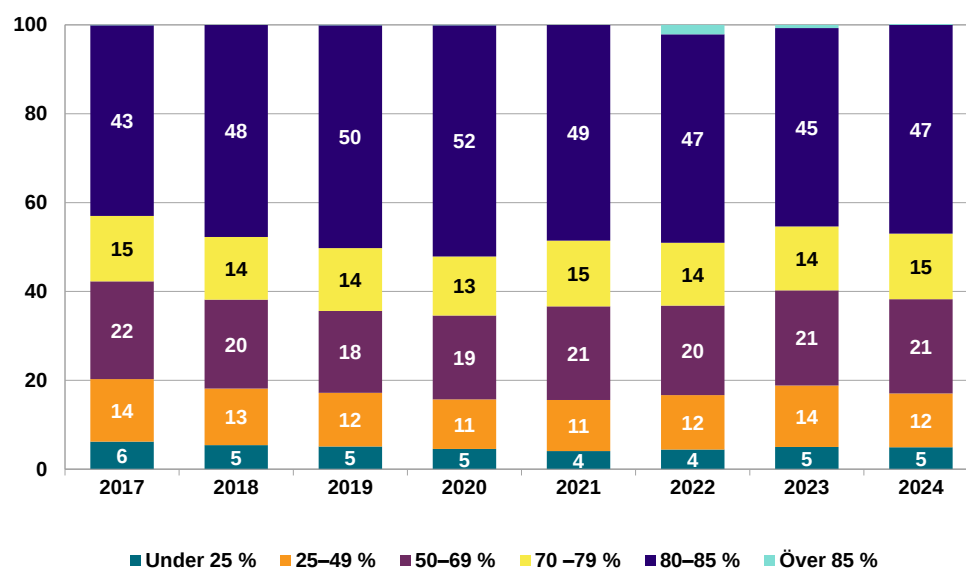
¹⁶ 85 procent definieras här som en belåningsgrad mellan 84–85 procent.

procent. Men cirka 35 procent av hushållen som tog ett tilläggs lån valde att utöka sitt bolån till en belåningsgrad över 70 procent.

Ser vi längre tillbaka i tiden så har det varit relativt små förändringar för hur de nya låntagarnas belåningsgrader varit fördelade, en stor andel av bostadsköparna har haft en hög belåningsgrad. Allra högst var andelen bostadsköpare med hög belåningsgrad, över 80 procent, under åren 2019 och 2020 (se diagram 8).

8. Andelen bostadsköpare med hög belåningsgrad var som störst 2020

Procent



Källa: FI.

Anm.: Avser nya låntagare som köpt bostad.

En viktig förklaringsfaktor för ett hushålls belåningsgrad är åldern på dess låntagare. Yngre låntagare har ofta en hög belåningsgrad eftersom de i regel inte har haft möjlighet att bygga upp kapital under lika lång tid som de låntagare som är mer etablerade på bostadsmarknaden. Hos nya låntagare under 30 år som köpte bostad lånade fler än 6 av 10 till mer än 80 procent av bostadens värde. Samtidigt ser vi att i takt med att åldern ökar tenderar belåningsgraden för nya låntagare att sjunka.

Skuldkvot

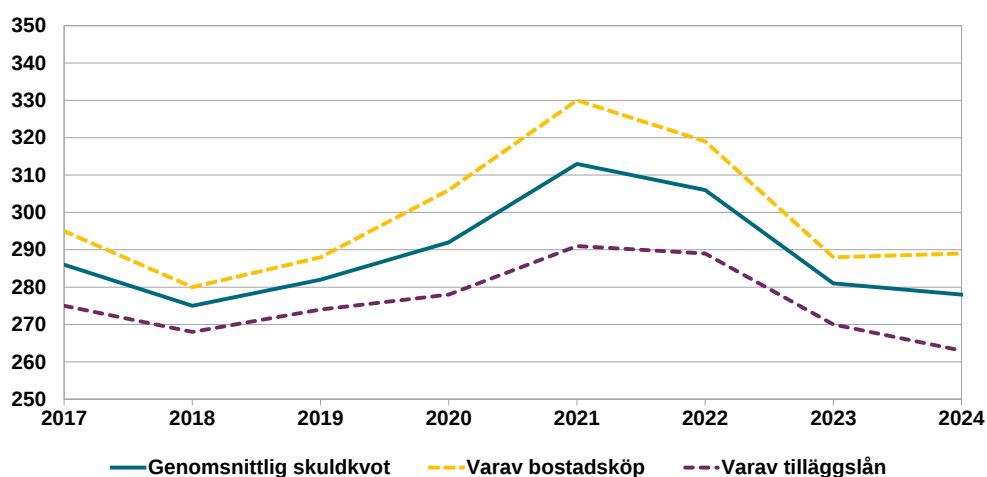
Hur lånens storlek utvecklas i förhållande till låntagarnas inkomster är också en viktig parameter för att bedöma sårbarheter. Skuldkvoten visar relationen mellan ett hushålls lån och inkomster, och den beräknas som storleken på hushållets samlade bolån i förhållande till bruttoinkomsten. En högre skuldkvot innebär generellt en ökad känslighet för stigande räntor eller inkomstbortfall.

Liten förändring i skuldkvoten 2024

Den genomsnittliga skuldkvoten för nya låntagare minskade med 3 procentenheter till 278 procent mellan 2023 och 2024 (se diagram 9). Efter en uppgång under pandemin har därmed den genomsnittliga skuldkvoten sjunkit tillbaka till en nivå motsvarande den 2018, när det skärpta amorteringskravet baserat på hushållets skuldkvot infördes.¹⁷ Den lilla nedgången 2024 beror på att hushållen som tog ett nytt tilläggs lån lånade mindre i förhållande till sina inkomster. För de hushållen minskade den genomsnittliga skuldkvoten med 7 procentenheter. För de hushåll som köpte bostad var den genomsnittliga skuldkvoten i princip oförändrad.

9. Den genomsnittliga skuldkvoten minskade något

Procent



Källa: FI.

Anm.: Skuldkvoten är beräknad som bruttoinkomst i förhållande till de totala bolånen. Den genomsnittliga skuldkvoten avser bostadsköp, tilläggs lån och bankbytare.

Hög skuldkvot vanligare i större städer och bland yngre

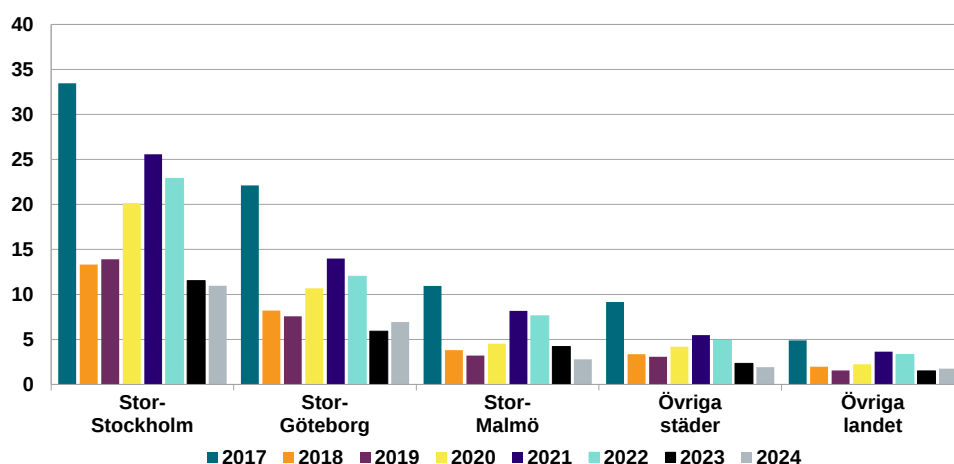
Andelen nya låntagare med en hög skuldkvot (här definierat som större än 450 procent av hushållets bruttoinkomst) sjönk markant efter införandet av det skärpta amorteringskravet 2018 (se diagram B3 i bilaga 1). Under pandemin började hushållen att lägga en större del av sin inkomst på boendet och bostadspriserna ökade. Det fick till följd att andelen hushåll med en hög skuldkvot ökade igen under 2020 och 2021, för att återigen minska 2023. Andelen låntagare med hög skuldkvot 2024 var 5,5 procent bland hushållen som köpte bostad, vilket var oförändrat jämfört mot 2023. För de övriga typerna av nya bolån var den andelen lägre och beräknad för samtliga nya låntagare var den 4,9 procent.

¹⁷ Det skärpta amorteringskravet innebär att hushåll med totala bolån som överstiger 450 procent av bruttoinkomsten ska amortera ytterligare 1 procent av lånet årligen, utöver det första amorteringskravet.

Det är i huvudsak hushåll som köper bostad i de större städerna som lånar mycket i förhållande till inkomsten. I Stockholm hade drygt 11 procent av de nya låntagarna en skuldkvot över 450 procent 2024 och i Göteborg var den andelen cirka 6 procent (se diagram 10). I de övriga geografiska regionerna var andelen mycket liten 2024 och sammantaget utgjorde hushåll i Stockholm och Göteborg över 76 procent av de med en hög skuldkvot.

10. Större andel med hög skuldkvot i stora städer

Procent



Källa: FI.

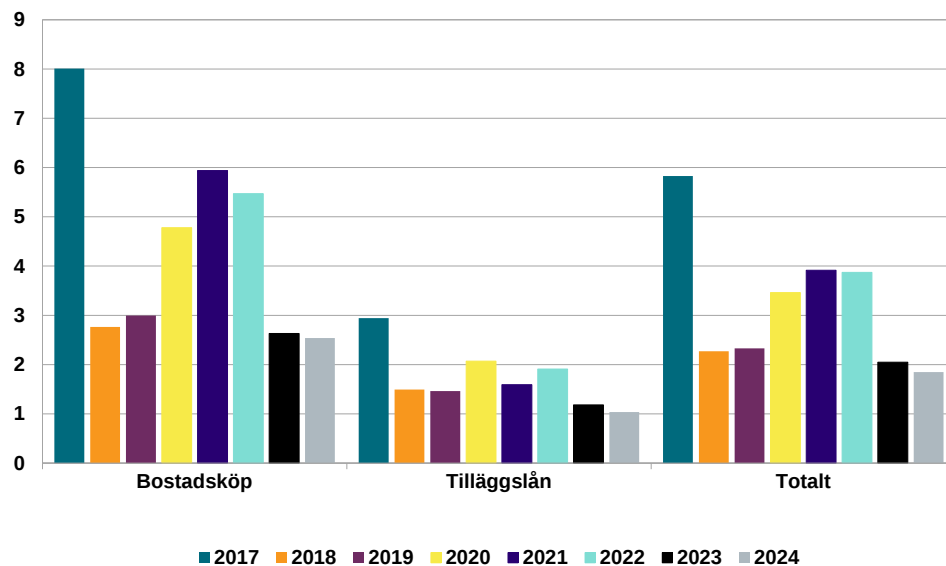
Anm.: Andel av låntagare med skuldkvot över 450 procent. Skuldkvoten är beräknad som bruttoinkomst i förhållande till de totala bolånen. Avser bostadsköpare.

Andelen låntagare med både hög belåningsgrad och hög skuldkvot har minskat

Låntagare som har en hög belåningsgrad (över 70 procent) i kombination med en hög skuldkvot (över 450 procent) har ofta en större sårbarhet för fler typer av störningar. Bland hushållen som köpte bostad 2017 utgjorde hushållen med både hög belåningsgrad och hög skuldkvot mer än 8 procent av de nya låntagarna det året. Efter införandet av det skärpta amorteringskravet 2018 minskade den andelen tydligt. Under pandemiåren ökade andelen igen för att åter minska under 2023. Den utvecklingen fortsatte under 2024, då var det 2,5 procent av bostadsköparna som hade såväl hög belåningsgrad som hög skuldkvot (se diagram 11).

11. Andelen hushåll med både hög belåningsgrad och skuldkvot var kvar på låg nivå

Procent



Källa: FI.

Anm. Andelen nya låntagare med både hög skuldkvot (över 450 procent) och hög belåningsgrad (över 70 procent). Skuldkvoten är beräknad som bruttoinkomst i förhållande till de totala bolånen. Totalt inkluderar samtliga nya bolån inklusive bankbytare.

Amorteringar

Andelen nya bolånetagare som amorterade var i princip oförändrad 2024 jämfört med 2023, men det var fortfarande en lägre andel som amorterade jämfört med åren innan. Antalet beviljade undantag till följd av särskilda skäl var något lägre 2024 jämfört med 2023.

Alltför stora lån är en risk för både den enskilda låntagaren och för ekonomin i stort. Genom att amortera minskar låntagare sina lån över tid. Därmed minskar också räntebetalningarna och motståndskraften stärks, allt annat lika. FI har därför infört föreskrifter om amorteringskrav. Det första amorteringskravet trädde i kraft i juni 2016 och innebär att bolån tagna efter detta datum, och där belåningsgraden är över 50 procent, ska amorteras med minst 1 procent per år. Om belåningsgraden överstiger 70 procent ska amorteringstakten vara minst 2 procent per år. Det skärpta amorteringskravet trädde i kraft 2018. Det innebär att bolånetagare med ett bolån som överstiger 450 procent av bruttoinkomsten ska amortera ytterligare 1 procent av det totala bolånet per år, utöver det tidigare amorteringskravet.¹⁸ Nya låntagare kan i vissa fall beviljas undantag från de här amorteringskraven.¹⁹

Andelen nya bolånetagare som amorterar var oförändrad

Knappt 84 procent av de nya bolånetagarna 2024 amorterade på sina bolån vid lånetillfället (se diagram 12).²⁰ Det var en marginellt högre andel jämfört med 2023 och något lägre än tidigare år. Den ekonomiska situationen under de senaste åren, med hög inflation och stigande räntor, kan ha bidragit till att låntagare som inte omfattas av amorteringskraven, eller som har möjlighet att få ett undantag från att amortera, väljer att inte amortera för att hålla nere de månatliga lånebetalningarna. Samtidigt kan höga räntor få andra låntagare att prioritera amorteringar framför andra sparformer eller konsumtion, för att med tiden minska storleken på sina räntebetalningar.

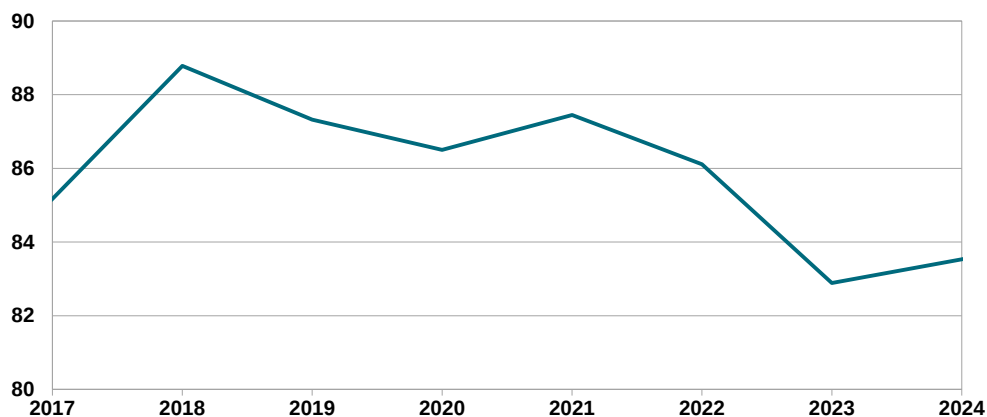
¹⁸ En låntagare med en belåningsgrad över 70 procent och en skuldkvot över 450 procent ska således årligen amortera 3 procent av bolånet. Äldre lån, eller nya bolån där lånets storlek i förhållande till låntagarens inkomst eller bostadens värde understiger gränsvärdena, omfattas inte av amorteringskraven. I dessa fall kan låntagaren välja att inte amortera.

¹⁹ En möjlighet till undantag finns exempelvis för låntagare som flyttar ett äldre befintligt lån från en bank till en annan samt för låntagare som förvärvar en nyproducerad bostad. Möjlighet till undantag finns även om det uppstår särskilda skäl under lånets löptid. För mer information om undantagsmöjligheter, se §§ 11–16 i Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2016:16) om amortering av krediter mot säkerhet i bostad.

²⁰ Andelen avser avtal om regelbunden amortering vid lånetillfället. De 16 procent som inte avtalade om amortering kan likväl välja att amortera en större andel av sitt bolån på lånedelar med rörlig ränta, eller börja amortera regelbundet vid ett senare tillfälle.

12. Små förändringar för andelen nya bolåntagare som amorterar

Procent



Källa: FI.

Anm.: Avser bostadsköp, tilläggs lån och bankbyte. Avser amorteringar på de totala bolånen på säkerheter i stickprovet.

Oförändrad genomsnittlig amorteringstakt

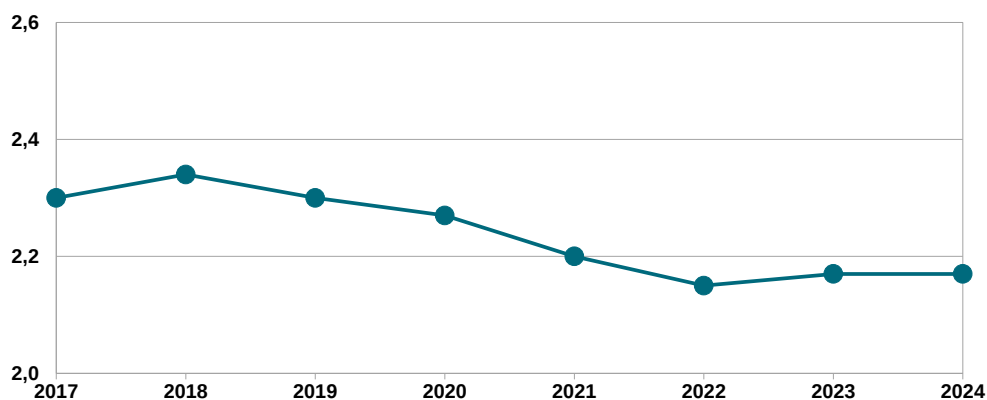
I stickprovet för 2024 var den genomsnittliga amorteringstakten bland nya bolåntagare som amorterade vid lånetillfället 2,2 procent (se diagram 13). Den genomsnittliga amorteringstakten var oförändrad jämfört med 2023. Som i tidigare stickprov hade medianlåntagaren en amorteringstakt på 2 procent.

Bland de nya bolåntagare som amorterade var den genomsnittliga amorteringen 3 800 kronor per månad, vilket är drygt 100 kronor mer än 2023 men mindre än de tidigare åren. Medianvärdet 2024 var drygt 3 100 kronor per månad, även det marginellt högre än 2023. Var tionde ny bolåntagare amorterade mer än 7 200 kronor per månad 2024.

Amorteringar kan utgöra en betydande del av lånebetalningarna. Om det under lånets löptid uppstår särskilda skäl för en bolåntagare har banken en möjlighet att låta låntagaren avstå från att amortera under en period. Under 2024 utnyttjades den här möjligheten i något mindre omfattning än året dessförinnan (se faktaruta – Amorteringsundantag vid särskilda skäl). Genom att få en lättnad i sina månatliga betalningar kan en låntagare med särskilda skäl i sådana fall tillfälligt stärka sitt kassaflöde.

13. Årlig genomsnittlig amorteringstakt för låntagare som amorterar

Procent



Källa: FI.

Anm.: Avser bostadsköp, tilläggs lån och bankbytare. Avser amorteringar på de totala bolånen på säkerheter i stickprovet.

Faktaruta – Amorteringsundantag vid särskilda skäl

Amorteringsregelverket ger långivare möjlighet att ge bolånetagare som har fått väsentligt försämrade ekonomiska förutsättningar tillfälligt undantag från att amortera.²¹ Det är upp till långivaren att, utifrån en individuell bedömning av den enskilda bolånetagarens ekonomi, besluta om ett undantag ska beviljas. FI hade under våren 2023 ett regeringsuppdrag att kartlägga hur bankerna tillämpade möjligheten till undantag vid så kallade *särskilda skäl*.²² I denna fördjupade analys om bolån har FI fortsatt att kartlägga bankernas hantering av undantag från amorteringskraven.

Antalet beviljade undantag till följd av särskilda skäl nådde en topp vid årsskiftet 2023/2024 och har minskat sedan dess (se diagram F1). Vi noterar ett högt antal beviljade undantag i januari både 2023 och 2024, och ser sedan en gradvis minskning fram till hösten. Däremot, skiljer sig utvecklingen under hösten mellan de två åren, då undantagen gradvis ökade 2023 medan de ökade i september 2024 för att sedan falla tillbaka. Det var mer än dubbelt så många låntagare som beviljades undantag 2023 jämfört med 2022, en ökning från 14 600 till 33 000

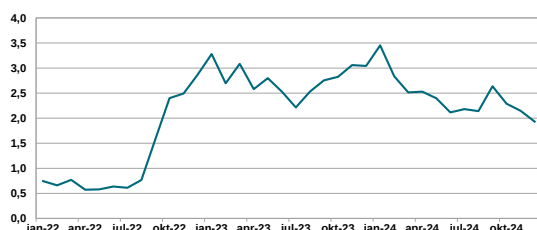
²¹ 11 § Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2016:16) om amortering av krediter mot säkerhet i bostad (amorteringsföreskrifterna) ger bolånegivare möjlighet att låta bolånetagare avstå från att amortera under en period, om det uppstår särskilda skäl under kreditens löptid.

²² För mer information, se rapporten [Bankernas hantering av undantag från amorteringskraven](#), juni 2023, FI.

låntagare (se diagram F2). År 2024 var antalet beviljade undantag något lägre, då knappt 29 200 låntagare beviljades undantag.

F1. Antalet beviljade undantag var något lägre 2024 jämfört med 2023...

Tusental

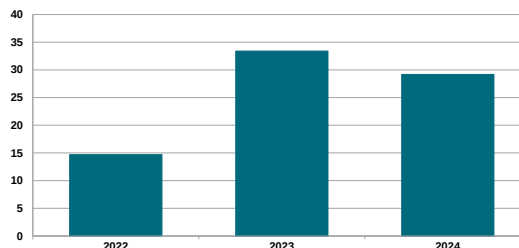


Källa: FI.

Anm. Antal beviljade undantag från amorteringskraven med anledning av särskilda skäl, per månad.

F2.... men det var fortsatt betydligt fler än 2022

Tusental



Källa: FI.

Anm. Antal beviljade undantag från amorteringskraven med anledning av särskilda skäl, total per kalenderår.

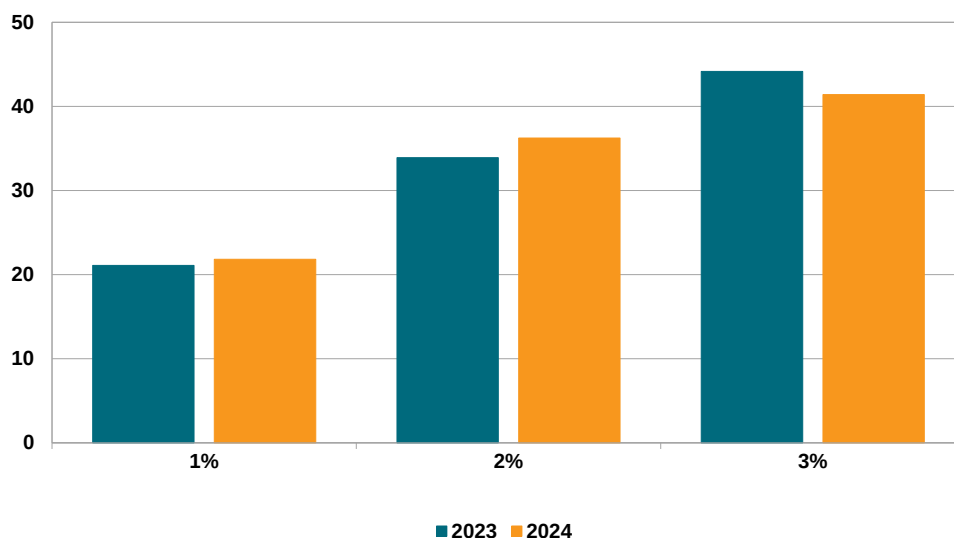
Det är vanligare med undantag bland vissa kategorier av låntagare. Till exempel var låntagare mellan 31 och 40 år överrepresenterade bland dem som beviljades undantag. Dessutom ökade den åldersgruppens andel av undantagen något, från 51 procent 2023 till 56 procent 2024. Även Stockholmsområdet var överrepresenterat bland dem som fick undantag. Knappt hälften av de låntagare som beviljades undantag 2023 och 2024 var boende i Storstockholm. Som en jämförelse var andelen nya låntagare i Storstockholm ungefär 26 procent mellan 2017 och 2024. Det är vanligast att låntagare får undantag i mindre än ett år. Men andelen som fick undantag beviljat i mer än 12 månader mer än fördubblades från knappt 7 procent 2023 till drygt 15 procent 2024.

Bland dem som beviljades undantag var andelen med en avtalad amortering på 2 procent något högre 2024, samtidigt som andelen som behövde amortera 3 procent sjönk något. Det har alltså skett en marginell förskjutning 2024 från låntagare med hög skuldkvot och hög belåningsgrad till låntagare med lägre skuldkvot. Samtidigt var låntagare med en amorteringstakt på 3 procent fortsatt tydligt överrepresenterade bland dem som beviljades undantag (se diagram F3).

Sammantaget ser vi att antalet beviljade undantag sjönk något 2024 men låg på en fortsatt högre nivå jämfört med perioden innan 2022. Nedgången under andra halvåret 2024 tyder på en stabilisering och möjligtvis på att situationen för hushållen har förbättrats, med en stabil inflation och fallande räntor. Det är däremot fortsatt viktigt att den flexibilitet som finns i regelverket används och att bankerna beviljar undantag från amorteringskraven när det är motiverat.

F3. Fler låntagare med lägre amorteringstakt fick undantag 2024

Procent



Källa: FI.

Anm.: Staplarna visar andelen som amorterar 1, 2 eller 3 procent bland låntagare som beviljades undantag under 2023 respektive 2024.

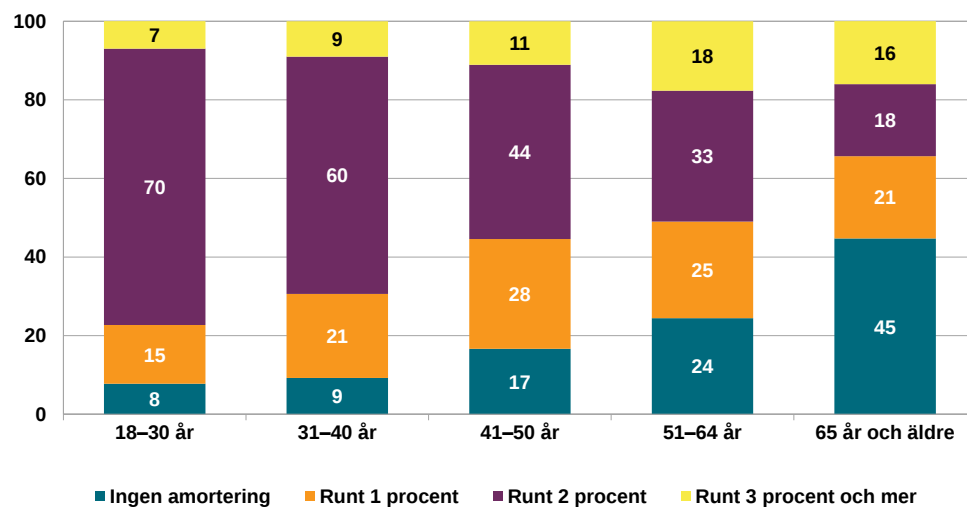
Vanligare med amortering bland unga bolånetagare

Nya bolånetagare i åldersgrupperna 18–30 år och 31–40 år amorterar i större utsträckning än låntagare i övriga åldersgrupper (se diagram 14). Det beror till stor del på att unga bolånetagare i regel har högre belåningsgrad och skuldkvot än äldre låntagare (se kapitel Nya bolån 2024), och därmed ska amortera mer enligt amorteringskraven. Bland de låntagare som amorterade hade låntagare i de äldre åldersgrupperna däremot högre genomsnittlig amorteringstakt än yngre bolånetagare.

En betydande andel av låntagare som amorterar mellan 2 och 3 procent har en amorteringstakt på exakt 2 procent, cirka 80 procent av hela gruppen. Även den andelen skiljer sig mellan olika åldersgrupper, där ungefär nio av tio låntagare mellan 18 och 30 år amorterar exakt 2 procent medan motsvarande siffra i gruppen 65 år och äldre är sex av tio. Detta är en förklaring till att de gula staplarna i diagram 14 är större än andelen högbelånade hushåll i stickprovet skulle tyda på.

14. Storlek på amortering uppdelat på åldersgrupper

Procent



Källa: FI.

Anm.: Avser bostadsköp, tilläggs lån och bankbyte. Avser amorteringar på de totala bolånen på säkerheter i stickprovet. Amorteringsintervallerna avser egna beräkningar och motsvarar inte nödvändningsvis amorteringar enligt amorteringskraven. Åldersfördelningen är baserad på huvudlåntagarens ålder vid lånetillfället.

Lånebetalningar

De nya låntagarnas räntekostnader på bolån var lägre 2024, efter de kraftiga uppgångarna under de senaste två åren. Även andelen av den disponibla inkomsten som hushållen behövde lägga på räntekostnader – räntekvoten – minskade. Sett över ett längre tidsperspektiv var hushållens lånebetalningar, räntekostnader och amorteringar, fortfarande höga 2024.

Ett sätt att analysera betalningsförmågan hos hushållen med bolån är att beräkna lånebetalningarna i förhållande till låntagarnas disponibla inkomster. Räntekvoten sätter räntekostnader i relation till inkomsten.²³ I lånebetalningskvoten inkluderas utöver räntekostnader även amorteringar. Ränta och amorteringar på bolån kan uppta en betydande del av inkomsten. När räntekostnaderna ökar så minskar hushållets utrymme för konsumtion och sparande.

Räntekostnadernas andel av hushållens inkomster minskade 2024

Nedgången för bolåneräntorna var i en tidig fas vid tidpunkten för stickprovet 2024. För de bundna räntorna hade utvecklingen gått längre än för de rörliga räntorna. Den genomsnittliga volymviktade bolåneräntan för de nya låntagarna var lägre än den var det föregående året. I kombination med att de nya lånen 2024 ökade i en måttlig takt så innebar det att hushållens genomsnittliga räntekostnad per månad (efter ränteavdrag) minskade till 5 500 kronor.²⁴ Det var en minskning med 8,6 procent jämfört mot föregående år (se diagram B4 i bilaga 1). Hälften av bolånetagarna hade 2024 en räntekostnad – efter ränteavdrag – på minst 4 600 kronor per månad. Det motsvarar cirka 6 500 kronor per månad före ränteavdrag. Och ett av tio av hushållen med nytt bolån hade 2024 en räntekostnad på 10 200 kronor per månad eller mer.

Samtidigt som bolåneräntorna började sjunka ökade hushållens disponibla inkomster under 2024.²⁵ De två faktorerna bidrog bägge till att räntekvoten

²³ Om lånet i stickprovet är ett tilläggs lån är ränta och räntebindningstid för resterande delar av bolånet okänt. Därför är den faktiska sammanvägda räntan för hela bolånet mer osäker vid höjningar av befintliga bolån än vid nya lån som bostadsköpare tar. För bostadsköpare har vi uppgifter om räntenivån för hela bolånet.

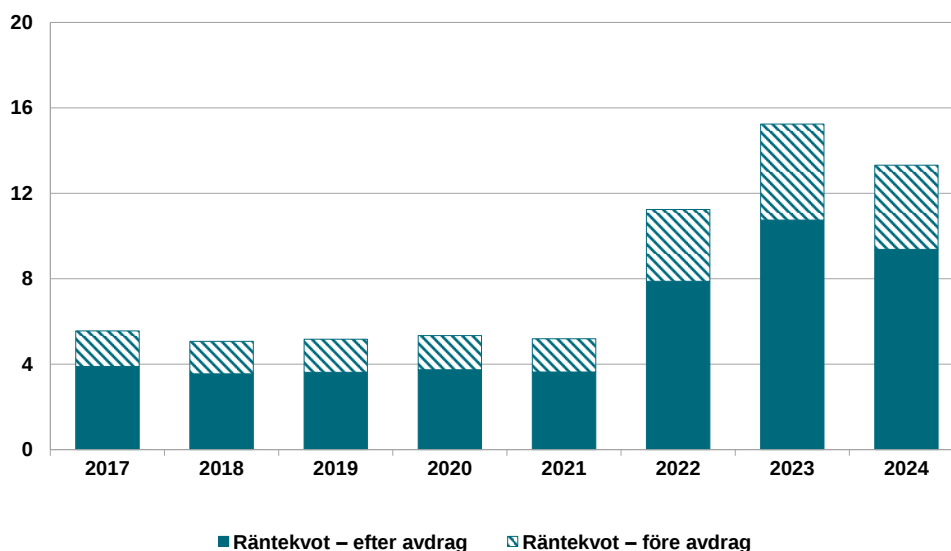
²⁴ När vi beräknar faktisk räntekostnad efter ränteavdrag antar vi att hela ränteutgiften är avdragsgill och optimalt fördelad mellan låntagarna för att medge maximalt avdrag. Vidare beaktas brytgränsen för ränteavdraget där avdragsrätten minskar på överskjutande belopp. Ränteavdraget medger ett avdrag på 30 procent för underskott av kapital (skillnaden mellan kapitalinkomster och kapitalutgifter) upp till 100 000 kronor per person och år. För underskott större än 100 000 kronor är avdraget 22 procent. Som en del av den pågående översynen av datahanteringen av stickprovet, har vi övergått till att använda bankernas egna rapporterade nettoinkomster för hushållet. Tidigare beräknade vi nettoinkomsten själva.

²⁵ Den genomsnittliga nettoinkomsten för hushållen i stickprovet ökade med 5,6 procent 2024.

minskade. Den genomsnittliga räntekvoten 2024 (efter ränteavdrag) minskade med 1,5 procentenheter till 9,3 procent av den disponibla inkomsten (se diagram 15). Den lägre räntekvoten 2024 ska ses i ljuset av att den har ökat kraftigt under de senaste åren. Räntekvoten närapå tredubblades mellan 2021 och 2023. Trots att den minskade 2024 var den fortfarande betydligt högre än under 2021 och åren innan dess. Mellan 2017 och 2021 var den genomsnittliga räntekvoten 3,7 procent.

15. Räntekvoten minskade 2024

Procent



Källa: FI.

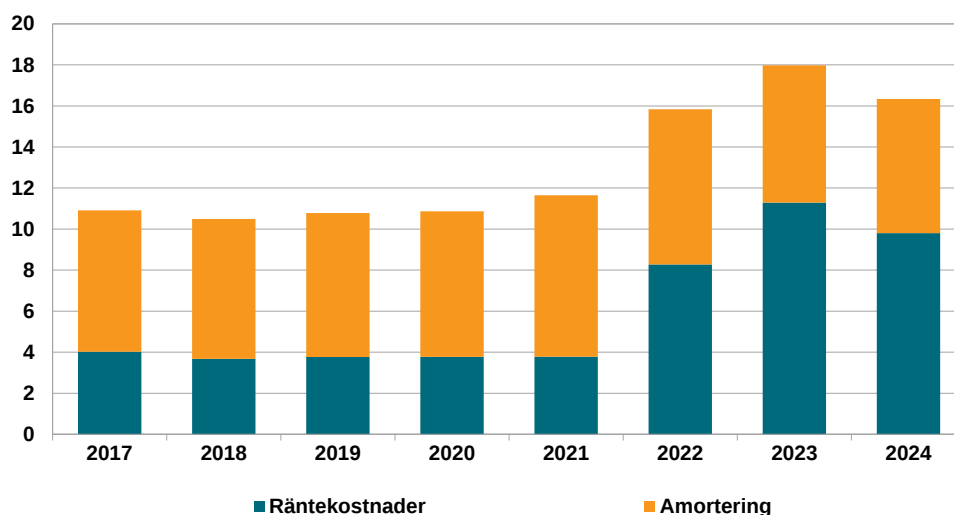
Anm.: Genomsnittlig räntekvot, räntekostnad i förhållande till hushållets inkomst efter skatt. Beräknat före ränteavdrag samt efter ränteavdrag. Avser bostadsköpare.

Lägre räntekostnader dämpade lånebetalningskvoten

Lägre räntekostnader ledde till att även lånebetalningskvoten minskade 2024 (se diagram 16). En förändring som drevs av lägre räntekostnader och högre inkomster. I genomsnitt fick de hushåll som tog ett nytt bolån för att köpa bostad 2024 lägga mer än 16 procent av nettoinkomsten (efter ränteavdrag) på lånebetalningarna. Det var en minskning med nästan 2 procentenheter, i förhållande till 2023. Drygt 60 procent av de totala lånebetalningarna utgjordes av räntekostnader och resterande del var amorteringar.

16. Lägre räntekostnader innebar att lånebetalningskvoten minskade

Procent



Källa: FI.

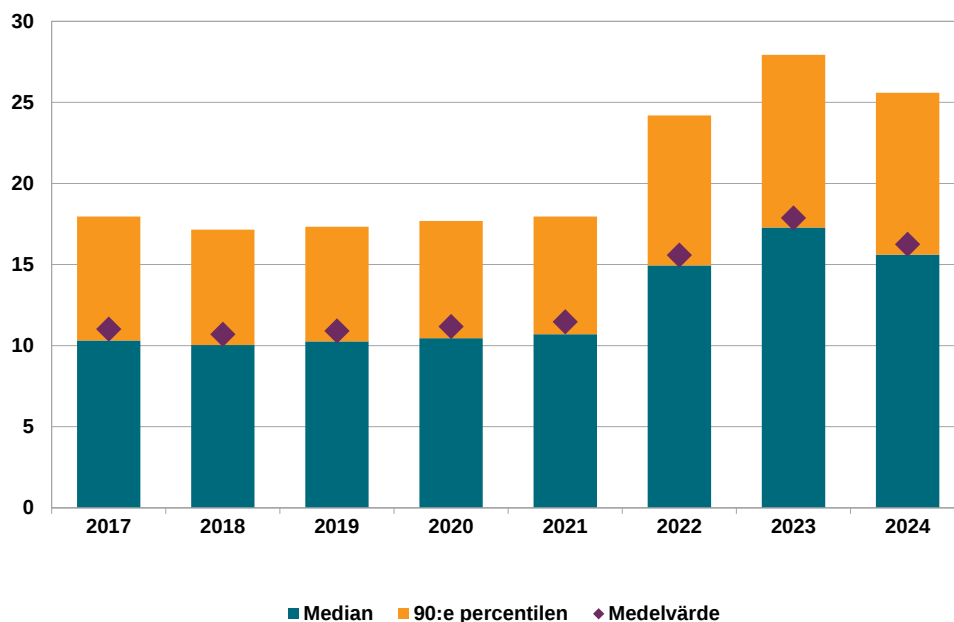
Anm.: Genomsnittlig lånebetalningskvot uppdelad på räntekostnader och amorteringar. Beräknad för låntagare som köpt bostad och som amorterar. Räntekostnader efter ränteavdrag.

Även om lånebetalningskvoten minskade 2024 så har den varit lägre tidigare. Under perioden 2017–2021 betalade drygt hälften av de nya bolånetagarna 10 procent eller mindre av sin disponibla inkomst i räntor och amorteringar på sitt bolån (se diagram 17). Då utgjorde räntekostnader cirka 35 procent av den genomsnittliga lånebetalningen, och resterande var amorteringar. Därefter ökade lånebetalningskvoten och 2023 hade i stället var tredje ny låntagare en lånebetalningskvot som var 20 procent eller högre.

Trots att den genomsnittliga lånebetalningskvoten minskade 2024, och att andelen nya låntagare med hög lånebetalningskvot minskade, så var det fortfarande många nya låntagare som fick lägga en stor del av den disponibla inkomsten på lånebetalningar. Vartannat hushåll med nytt bolån betalade minst 16 procent av den disponibla inkomsten på lånebetalningen och vart tionde hushåll hade en lånebetalning som motsvarade minst 26 procent av inkomsten. Högst genomsnittlig lånebetalningskvot hade nya låntagare som köpte bostad i storstäderna, samt de unga ensamboende låntagarna.

17. Var tionde ny låntagare betalade mer än 25 000 kronor per månad i lånebetalningar

Procent



Källa: FI.

Anm.: Lånebetalningskvot beräknad för de nya låntagare som amorterar. Räntekostnad efter ränteavdrag. Lånebetalningskvoten inkluderar räntekostnad samt amortering för bostad i förhållande till hushållets inkomst efter skatt. Avser bostadsköp, tilläggs lån och bankbyte.

Faktaruta – Totala boendebetalningar minskade 2024 från höga nivåer

Det är inte bara höga räntor som har ökat hushållens boendekostnader under de senaste åren. Den kraftiga inflationsuppgången under 2022 och 2023 har också påverkat boendekostnaderna. Vi saknar exakta uppgifter om respektive bostads totala driftskostnad i vårt datamaterial, men vi kan approximera den.

För hushåll som har köpt bostadsrätt är den månadsvisa avgiften till bostadsrättsföreningen den dominerande driftskostnaden och vi har i vårt stickprov uppgifter om respektive bostads avgift. För hushåll som har köpt villa står energi för en betydande boendekostnad. Vi saknar uppgift om respektive hushålls energikostnad men utifrån bostadens storlek samt nivåer för elpriser, avgifter och skatter kan vi approximera energikostnaden för varje bostad. En mer detaljerad beskrivning för hur vi beräknar bostädernas olika driftskostnader finns i bilaga 2.

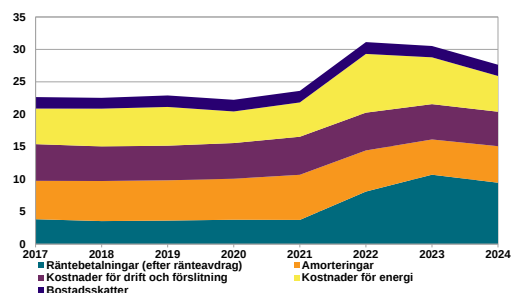
Vi beräknar den totala betalningen för boendet för varje hushåll i vårt stickprov som köpt ny bostad. I diagrammen F4 och F5 visar vi den genomsnittliga totala betalningen för boende, uppdelat på nya låntagare som köpt bostadsrätt eller villa.

Vi inkluderar amorteringar, som är en betalning men inte en kostnad. Vi exkluderar hushållens kostnad för det egna kapital som investerats i bostaden, en kostnad som inte medför löpande betalningar.

Betalningarna för boendet ökade markant under 2022 och 2023 och var då i genomsnitt större än 30 procent av hushållens disponibla inkomst. Det var de hastigt stigande räntorna som låg bakom uppgången. Betydligt högre energipriser bidrog också till större boendebetalningar, i synnerhet för hushåll som köpt villa. Under 2024 minskade boendebetalningarna, till under 30 procent av den disponibla inkomsten, i takt med att både räntenivåer och energipriser sjönk. Men boendebetalningarna 2024 var fortfarande högre än åren innan 2022.²⁶

F4. Totala betalningar för boendet för hushåll som köpt villa

Procent

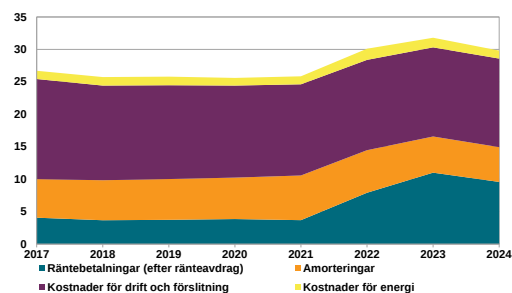


Källa: FI.

Anm. Betalningar för boendet som genomsnittlig andel av hushållens disponibla inkomst.

F5. Totala betalningar för boendet för hushåll som köpt bostadsrätt

Procent



Källa: FI.

Anm. Betalningar för boendet som genomsnittlig andel av hushållens disponibla inkomst.

²⁶ De löpande boendebetalningarna 2024 var i genomsnitt 29,8 procent av den disponibla inkomsten för hushåll som köpte bostadsrätt och 27,6 procent för de som köpte villa. Genomsnittliga betalningar för åren 2017 till 2021 var 25,9 respektive 22,8 procent.

Låntagarnas marginaler

Andelen nya låntagare med ett litet beräknat överskott per månad i bankernas kreditprövning var relativt oförändrad 2024. Inom vissa grupper av låntagare var det en hög andel som hade små ekonomiska överskott. De genomsnittliga nominella överskottet har ökat över tid. Men när vi även tar hänsyn till de förändringar som bankerna har gjort i beräkningen, samt prisökningarna under senare år, så har de nya låntagarnas utrymme för konsumtion och sparande minskat efter att deras nödvändiga boende- och levnadsomkostnader är betalda.

Den ekonomiska marginal som nya låntagare har kvar efter att de har betalat sina boendekostnader, amorteringar och levnadsomkostnader visar vilket utrymme de har för att hantera ökande kostnader eller inkomstbortfall. Det är viktigt att kreditprövningen av nya bolåntagare säkerställer att de har ekonomiska marginaler, både för bankernas kreditkvalitet och för att värna ett gott konsumentskydd.

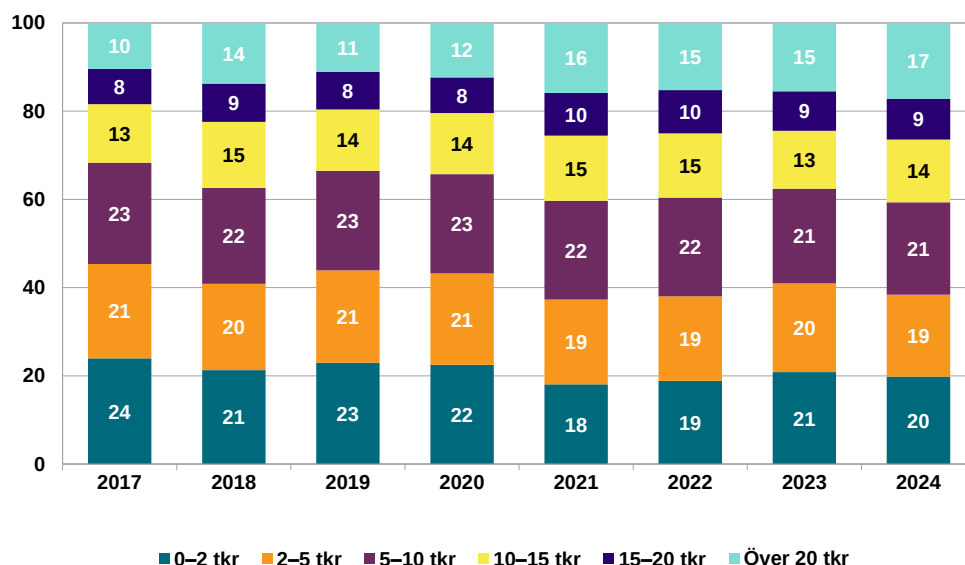
Samtliga banker som ingår i underlaget beräknar en kvar att leva på-kalkyl (KALP) som en del av kreditprövningen. I kalkylen drar bankerna av hushållets utgifter från inkomsterna. Här inkluderas räntor och amorteringar på hushållets lån samt driftskostnader för bostaden. Levnadsomkostnaderna beaktas ofta med schablonkostnader. Banker använder kalkylräntor för att bedöma om hushållet klarar ett högre ränteläge än vid lånetillfället.

Andelen hushåll med små överskott i bankernas beräkning var relativt oförändrad

Andelen bostadsköpare som hade ett litet ekonomiskt överskott efter att nödvändiga kostnader är betalda, definierat som ett överskott under 2 000 kronor per månad i KALP-kalkylen, var nästan 20 procent 2024. Det är en andel som har varit relativt oförändrad över tid (se diagram 18). Fler än vart fjärde hushåll som köpte bostad hade ett beräknat överskott på 15 000 kronor eller mer, också det en relativt oförändrad andel jämfört med de närmast föregående åren.

18. Små förändringar i andelen hushåll med litet överskott

Procent



Källa: FI.

Anm.: Nya låntagare fördelade efter hushållets överskott i bankernas KALP-beräkning.

Avser hushåll som köpt bostad.

Hur överskotten utvecklas över tid beror till viss del på sammansättningen av låntagare och deras specifika egenskaper, men också på hur inkomster och kostnader utvecklas. I kronor var det medianöverskottet 2024 i bankernas KALP-beräkningar drygt 8 600 kronor för nya låntagare, en ökning på nästan 1 000 kronor från 2023.²⁷ Ensamboende låntagare med ett specifikt överskott har ett större ekonomiskt handlingsutrymme än en barnfamilj med samma överskott i kronor. Men de ensamboende låntagarna har i regel också ett mindre överskott än sammanboende. I diagram B5 (bilaga 1) visar vi överskottet för hushåll, och per låntagare. Per låntagare var medianöverskottet knappt 5 500 kronor 2024. Det var cirka 450 kronor högre än 2023.

Unga, äldre och ensamboende låntagare har oftare små överskott

Hur stort överskott hushållen har efter att de nödvändiga utgifterna är betalda skiljer sig åt mellan olika typer av hushåll. I synnerhet har låntagare som är ensamboende i regel avsevärt mindre marginaler än sammanboende låntagare. Hushåll med barn tenderar också att ha lägre överskott. Bland ensamboende

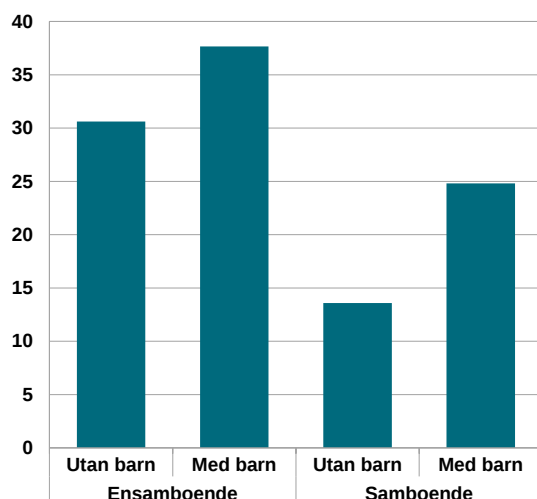
²⁷ Det är stor spridning i de rapporterade överskotten. Vissa låntagare har ett underskott i kalkylen, medan andra har mycket stora överskott. Vi visar därför medianer i stället för genomsnitt.

låntagare med hemmavarande barn som köpte bostad hade 2024 nästan 38 procent ett litet överskott (mindre än 2 000 kronor per månad) (se diagram 19).²⁸

Det finns också skillnader för hur stora överskotten är mellan olika åldersgrupper. De yngsta låntagarna (18–30) år och de äldsta låntagarna (över 65 år) tenderar att ha lägre inkomster än övriga, och därför också lägre överskott i KALP-kalkylerna. Bland de yngsta nya låntagarna som köpte en bostad hade nästan 30 procent ett litet överskott och bland de äldsta bostadsköparna hade nästan en tredjedel ett litet överskott (se diagram 20).

19. Högre andel ensamboende och barnfamiljer med små överskott

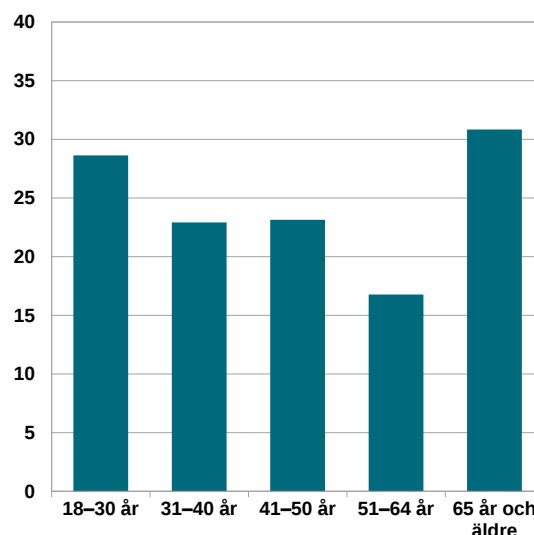
Procent



■ Under 2 000 kronor per månad och låntagare

20. Fler unga och äldre låntagare har små överskott

Procent



■ Under 2 000 kronor per månad och låntagare

Källa: FI.

Anm. Andel låntagare med KALP-överskott under 2 000 kronor uppdelat efter hushållets sammansättning. I förekommande fall inkluderas även hushåll med negativt utfall i KALP. Avser nya låntagare som köpt bostad. Beräknat KALP-överskott har halverats för samboende låntagare. Hushåll med tre låntagare eller fler har exkluderats.

Källa: FI.

Anm. Andel låntagare med KALP-överskott under 2 000 kronor uppdelat efter åldersgrupp. I förekommande fall inkluderas även hushåll med negativt utfall i KALP. Avser nya låntagare som köpt bostad. Beräknat KALP-överskott har halverats för samboende låntagare. Hushåll med tre låntagare eller fler har exkluderats.

²⁸ En väldigt liten andel av de nya bolåntagarna hade ett beräknat underskott i bankernas KALP-beräkning, men fick ändå lånet beviljat. Det kan ha många olika förklaringar, men beror i regel på att låntagaren på annat sätt visat att de har en god återbetalningsförmåga, genom exempelvis stora tillgångsinnehav. De ingår i gruppen av låntagare med underskott under 2 000 kronor.

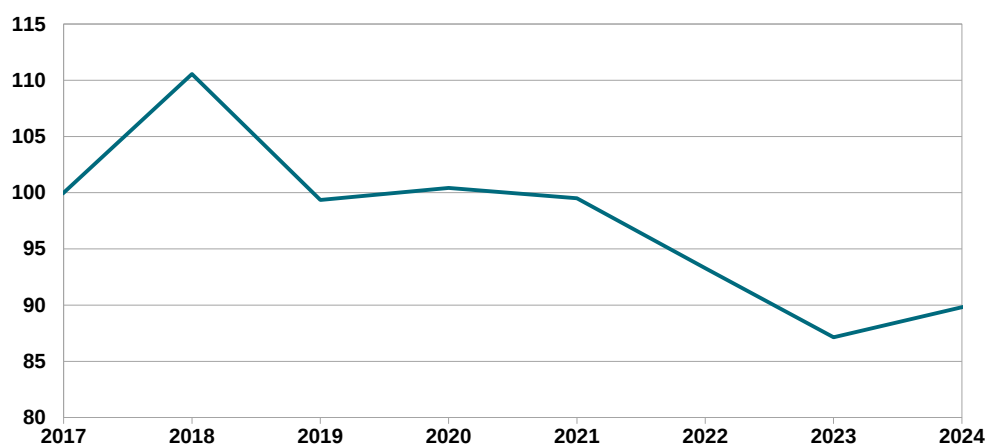
En hög inflation har minskat köpkraften i de nya låntagarnas överskott

Ett oförändrat KALP-överskott i kronor innebär i praktiken en sänkning av köpkraften till följd av ökande konsumtionspriser. Det överskott som hushållet har räcker alltså inte till lika mycket konsumtion, eller sparande, som tidigare. I diagram 21 visar vi en beräkning för hur köpkraften i hushållens överskott har utvecklats sedan 2017. Vi har justerat de nya låntagarnas överskott med inflationsutvecklingen (enligt KPIF) sedan 2017. I den här beräkningen har vi också lagt tillbaka förändringar som gjorts i kalkylräntorna, så att de är konstanta över tiden. Utvecklingen har sedan indexerats med 2017 som basår.

När vi tar hänsyn till prisökningar som påverkat hushållens levnadsomkostnader är det tydligt att de har belastat köpkraften i hushållens överskott. Under 2022 och 2023 minskade köpkraften tydligt i det överskott nya låntagare hade kvar efter att nödvändiga kostnader hade betalats, på grund av den höga inflationstakten under de här åren. Trots en viss förbättring för de nya låntagarna under 2024 så hade de en köpkraft som motsvarade 90 procent av den som de nya låntagarna hade 2017.

21. Hög inflation har minskat köpkraften i hushållens överskott

Index, 100 = 2017



Källa: FI.

Anm.: Beräkningen bygger på genomsnittligt KALP-överskott (efter ränteavdrag). Överskottet har sedan justerats för förändringar i kalkylräntan genom att hålla den konstant på 2017 års nivå. Därefter har överskottet korrigerats med inflationsutvecklingen enligt KPIF. Inkluderar samtliga nya låntagare.

Bostadsrättsföreningarnas ekonomi

Bostadsrättsföreningarnas genomsnittliga lån per kvadratmeter var större 2024 än 2023. Nybildade föreningar hade i regel större lån än föreningar i det befintliga beståndet. Även den genomsnittliga avgiften per kvadratmeter var högre 2024 jämfört med 2023.

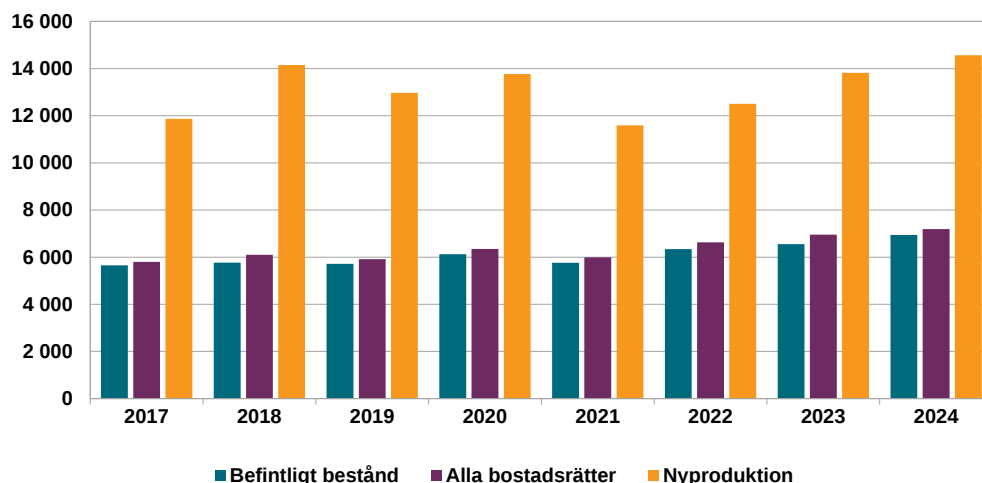
Föreningens lån är en indirekt skuld för ägaren till en bostadsrätt. För dem som köper en bostadsrätt är föreningens ekonomi därför viktig. Föreningarnas skulder är även viktiga för att bedöma låntagarnas sårbarhet. FI samlar därför in uppgifter om föreningarnas ekonomiska ställning.²⁹

Bostadsrättsföreningarnas lån påverkar låntagarna

Under de år som FI har samlat in uppgifter har bostadsrättsföreningarnas lån i genomsnitt varit cirka 6 000 kronor per kvadratmeter boendeyta. År 2024 var genomsnittet 7 200 kronor per kvadratmeter (se diagram 22).³⁰ Det var en ökning med drygt 4 procent jämfört med 2023 och 9 procent jämfört med 2022. Låntagare i nybildade bostadsrättsföreningar hade i genomsnitt ungefär dubbelt så stora lån per kvadratmeter jämfört med låntagare i föreningar i befintligt bestånd.³¹

22. Föreningarnas lån per kvadratmeter bostadsyta högre i nyproduktion

Kronor



Källa: FI.

Anm.: Befintligt bestånd avser bostäder som inte är rapporterade som nyproduktion.

²⁹ Vi har inte komplett information om bostadsrättsföreningarnas ekonomi. Vi saknar till exempel uppgifter om samtliga intäkter och vilka underhållsbehov föreningen har.

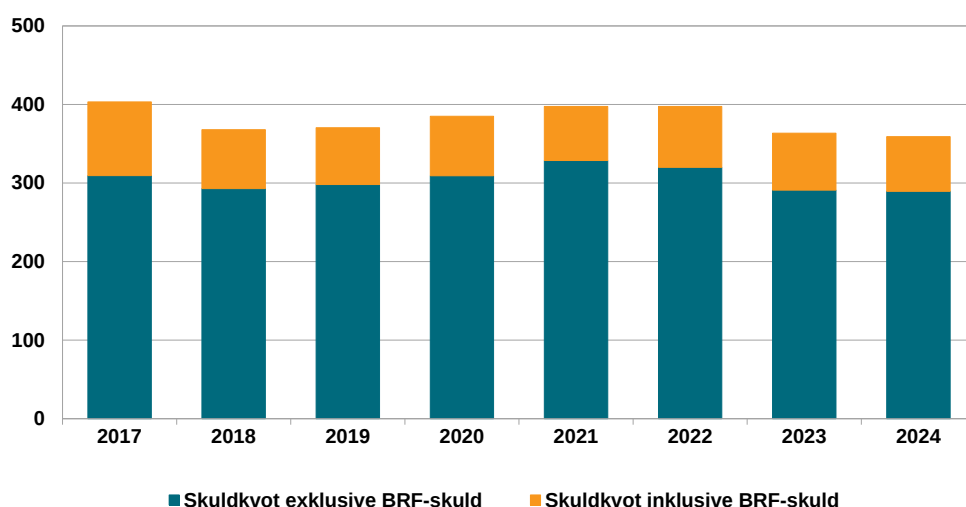
³⁰ En liten andel nyproduktion gör att skillnaden mellan befintligt och totalt bestånd är liten.

³¹ FI uppskattar att cirka 4 procent av bostadsrätterna i stickprovet avser nyproduktion.

Med en förenklad metod uppskattar vi låntagarnas andel av föreningens lån. Resultatet kan sedan inkluderas i beräkningen av låntagarnas skuldkvot för att uppskatta summan av låntagarnas direkta och indirekta lån i förhållande till inkomsten.³² När föreningarnas lån räknas med var den genomsnittliga skuldkvoten – hushållets totala bolån i förhållande till bruttoinkomsten – för nya bolånetagare boende i bostadsrätt ungefär 24 procent högre jämfört med skuldkvoten exklusive föreningarnas skuld i stickprovet 2024 (se diagram 23). För bolånetagare i nybildade föreningar var skuldkvoten nästan 40 procent högre när den indirekta skulden inkluderades.

23. Skuldkvoten är högre när bostadsrättsföreningarnas skulder inkluderas

Procent



Källa: FI.

Anm.: Avser bruttoskuldkvot för de totala bolånen. Samtliga bostadsrätter.

Fortsatt högre avgifter för bostadsrättsinnehavarna

De flesta hushåll som bor i en bostadsrätt betalar en månadsavgift till föreningen. Vad som ingår i avgiften varierar mellan olika föreningar, och avgifterna är därför inte fullt ut jämförbara mellan låntagare. Oftast inkluderar avgiften löpande driftskostnader – exempelvis vatten, sophämtning och värme. Även betalningar på föreningens lån och kostnader för underhåll täcks vanligtvis av avgiften.

Det högre ränteläget har successivt påverkat föreningarnas ekonomi. När räntorna steg ökade även föreningarnas ränteutgifter.³³ Det senaste årets räntenedgångar medför en lättnad för bostadsrättsföreningar med skulder. Men räntekostnaderna

³² Uppgifter om föreningens räntebärande tillgångar och likvida medel saknas, liksom bostadsrättens andelstal. I beräkningen används därför endast produkten av rapporterad skuld per kvadratmeter och bostadens area som en uppskattning av den indirekta skulden för bostadsrättsinnehavaren.

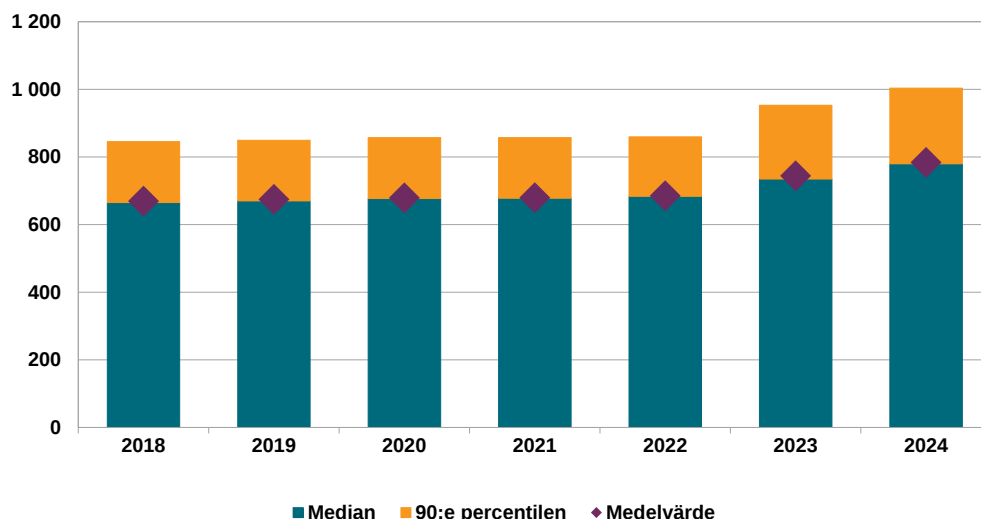
³³ Hur mycket och hur snabbt ränteutgifterna ökar beror på hur stor andel av föreningens lån som har rörliga respektive bundna räntor, och hur lång räntebindningstiden är.

för föreningarna 2024 var fortfarande betydligt högre än de var för några år sedan. Den svenska ekonomin befinner sig dessutom i en lågkonjunktur, vilket kan medföra att hyresintäkter för föreningar med inslag av kommersiella lokaler minskar om hyresgäster avslutar sina hyreskontrakt. Samtidigt påverkar den generellt sett högre prisnivån även bostadsrättsföreningar och driftskostnaderna har därför ökat. Många föreningar har redan höjt sina månadsavgifter, om än i olika utsträckning. Fler kan komma att göra det för att kunna behålla samma underhållsstandard och samtidigt hantera högre kostnader över lag, inklusive räntekostnader, och eventuellt lägre hyresintäkter.³⁴ Även om räntorna har sjunkit så kan föreningar som har haft bundna lån till låg ränta fortsatt behöva lägga om dessa till en högre ränta. Därför kan räntekostnaden för en sådan förening fortsatt sätta tryck på dess avgifter. Jämfört med bostadsrättsföreningar i det befintliga beståndet har föreningar i nyproducerade bostadsrätter ofta högre belåning. De är därför särskilt sårbara för snabba förändringar i ränteläget om de har valt att ha kort räntebindningstid på sina lån.

FI beräknar årsavgiften per kvadratmeter med hjälp av uppgifter om månadsavgift till föreningen samt storleken på bostadsrätten. Den genomsnittliga avgiften per år och kvadratmeter var 784 kronor i stickprovet 2024. Det var omkring 5 procent högre jämfört med året dessförinnan och nästan 15 procent högre än 2022 (se diagram 24). Låntagare i nyproducerade bostadsrätter betalade något högre avgifter till sina föreningar än låntagare i befintligt bestånd.

24. Årsavgift per kvadratmeter bostadsyta har ökat markant sedan 2022

Kronor



Källa: FI.

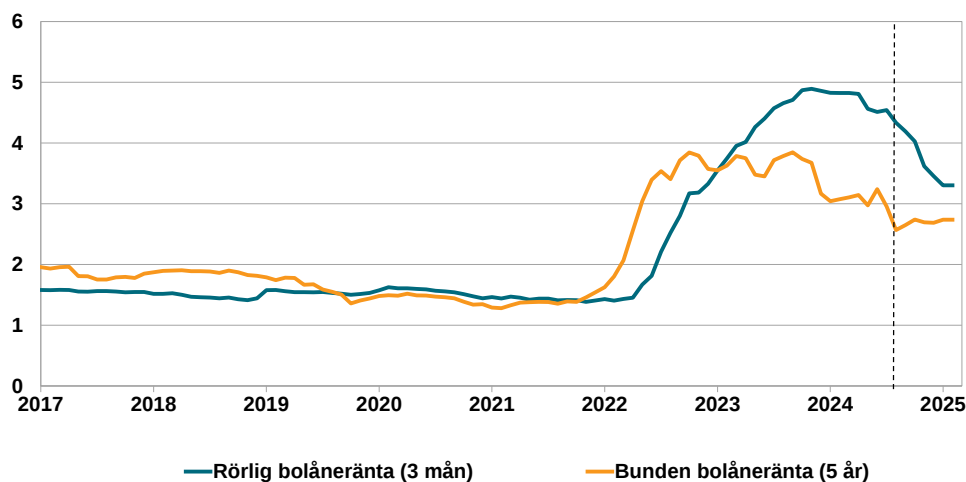
Anm.: Avser samtliga bostadsrätter.

³⁴ Räntekostnader för bolån är avdragsgilla för den enskilda bolånetagaren. En bostadsrättsförening får inte göra avdrag på sina räntekostnader.

Bilaga 1, diagram

B1. Rörliga bolåneräntor började sjunka under 2024

Procent

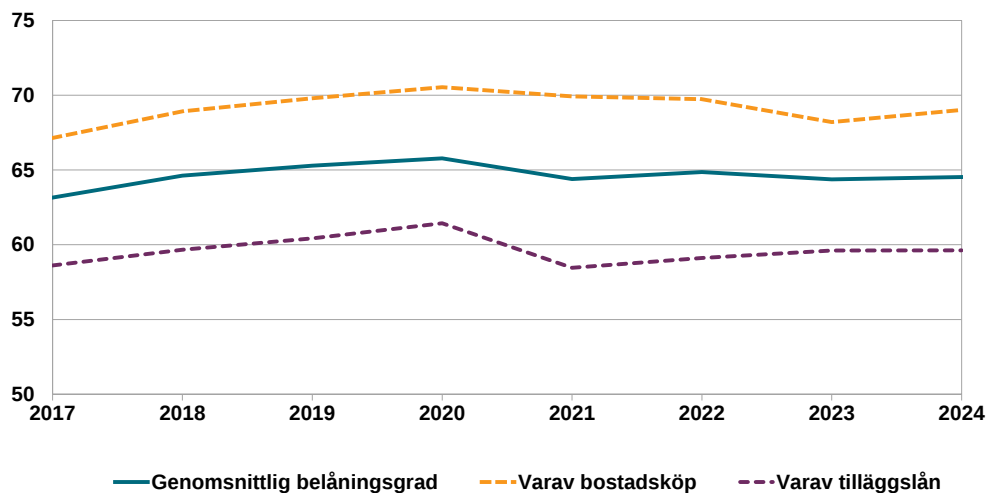


Källa: SCB.

Anm. MFI genomsnittliga bolåneräntor, nya avtal. Bunden bolåneränta avser SCB:s klassificering "över 3 år t.o.m. 5 år". Vertikal streckad linje visar ungefärlig tidpunkt för när de nya bolånen betalades ut.

B2. Genomsnittlig belåningsgrad ökade marginellt 2024

Procent

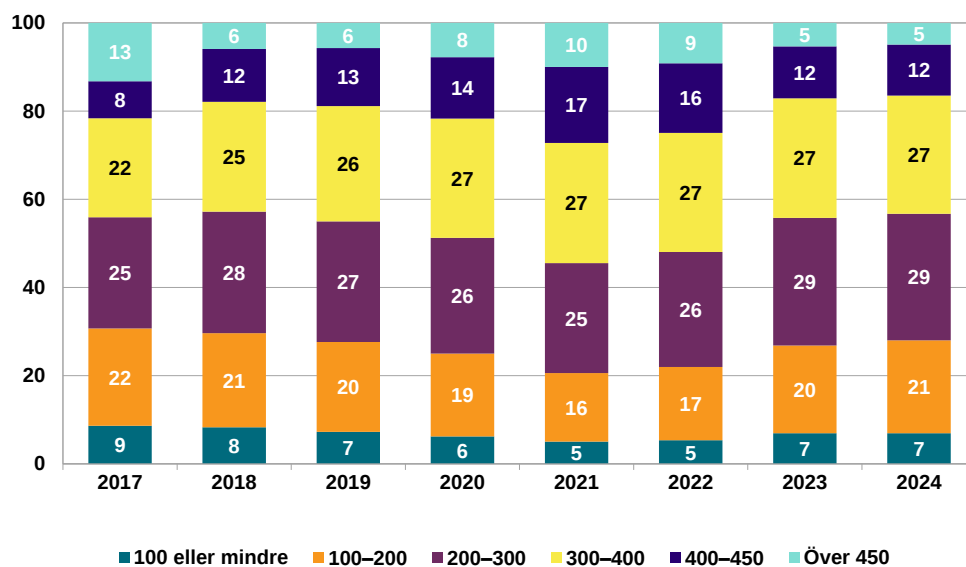


Källa: FI.

Anm.: Belåningsgraden beräknas som storleken på bolånet i förhållande till bostadens värde. Genomsnittlig belåningsgrad avser samtliga nya bolån, bostadsköp, tilläggs lån och bankbytare.

B3. Oförändrad andel låntagare med hög skuldkvot 2024

Procent

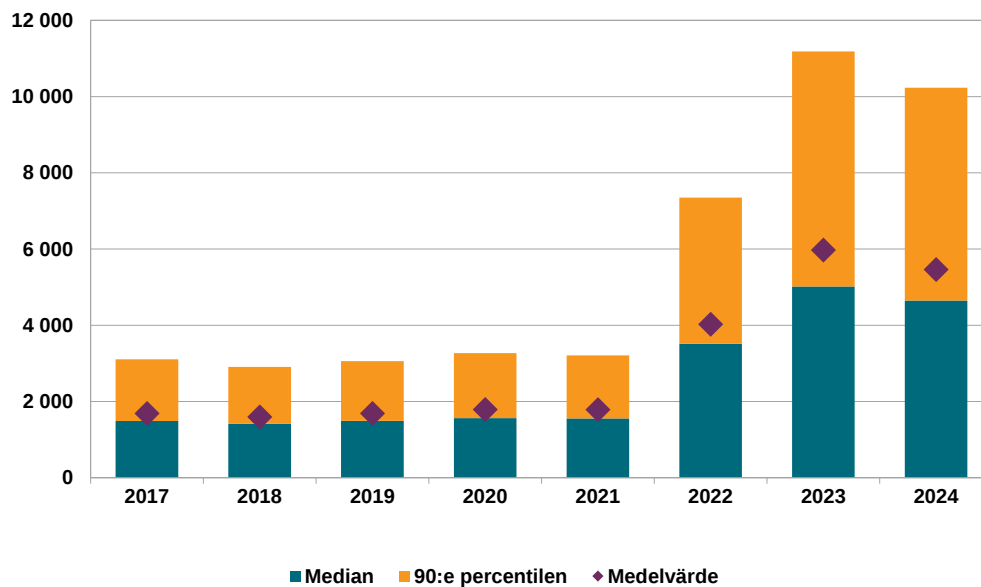


Källa: FI.

Anm.: Skuldkvoten är beräknad som bruttolöns i förhållande till de totala bolånen. Avser bostadsköp, tilläggs lån och bankbyte.

B4. Räntekostnaden minskade 2024

Kronor

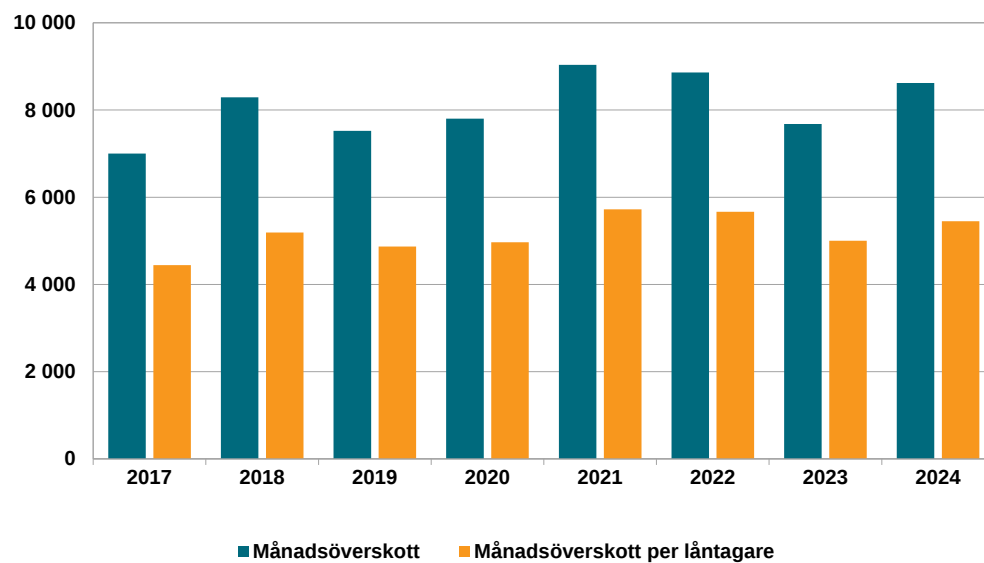


Källa: FI.

Anm.: Räntekostnad per månad efter ränteavdrag. Avser bostadsköp, tilläggs lån och bankbyte.

B5. Månadsöverskott uppdelat efter hushållets sammansättning

Procent



Källa: FI.

Anm.: Avser medianvärden. För månadsöverskott per låntagare har det rapporterade KALP-resultatet halverats för samboende låntagare. Lån med tre låntagare eller fler har exkluderats. Avser bostadsköp, tilläggs lån och bankbyte.

Bilaga 2

I den här bilagan beskriver vi närmare hur bostadsköparnas boendekostnader har beräknats.

Räntekostnader och amorteringar

Räntekostnaden bestäms av den faktiska ränta som hushållet betalar på bolånet, inklusive ett ränteavdrag på 30 procent. Om lånet är uppdelat på olika löptider har räntan volymviktats. Amorteringar är de faktiska avtalade amorteringarna.

Kostnader för energi

Hushållens kostnader för el består av fasta grundavgifter och avgifter för elförbrukningen. De delar som bestäms av förbrukningen är pris för förbrukad el inklusive moms, energiskatt inklusive moms samt effektagift. I vilken del av landet bostaden ligger (elområde) påverkar också elpriset. För att uppskatta respektive bostads elförbrukning utgår vi från genomsnittliga nivåer för elförbrukning.³⁵ Därefter har enskilda bostäders elförbrukning beräknats utifrån bostadens storlek. I möjligaste mån har också respektive bostad klassificerats efter i vilket elområde bostaden ligger för att kunna applicera korrekt elpris, som har hämtats från Statistiska centralbyrån (SCB). I det här fallet använder vi priser för rörliga elavtal. Slutligen har hushållens totala kostnad för el summerats genom avgifter, skatter och kostnad för förbrukad el.

Kostnader för drift och förslitning

För bostadsrätter består den huvudsakliga driftskostnaden av månadsavgiften till föreningen, med tillägg för vissa kostnader så som hemförsäkring och el. Vi har uppgifter om varje bostadsrätts specifika avgift, som vi använder här.

Uppgifter om driftskostnader, utöver el och månadsavgift för bostadsrätter, hämtar vi från SCB:s statistik för boendeomkostnader och använder här i form av schabloner.

Utöver driftskostnader finns också ett behov för att ersätta förslitning av bostaden. Vi sätter den årliga kostnaden för förslitning till 1 procent av marknadsvärdet för villor.³⁶ För bostadsrätter står föreningen för utvändigt underhåll och här sätts därför förslitningstakten till 0,5 procent årligen.

³⁵ Enligt tillgänglig statistik är elförbrukningen för en genomsnittlig villa 20 000 kWh per år.

³⁶ Vi applicerar 1 procent på den del av marknadsvärdet som utgörs av fastigheten. Uppdelning av marknadsvärdet mellan mark och fastighet görs på schablonbasis enligt SCB:s aggregerade statistik.

Bostadsskatter

Bostadsrelaterade skatter betalas av hushåll som köpt villa och består av fastighetsavgift samt stämpel- och inteckningsskatt. Fastighetsavgiften är 0,75 procent av taxeringsvärdet men med ett takbelopp som 2024 var 9 525 kronor. Vi beräknar respektive hushålls fastighetsavgift efter taxeringsvärdet. De allra flesta nya bostadsköpare betalar takbeloppet. Stämpel- och inteckningsskatt är en engångsskatt som betalas när man köper en villa, men den kan uppgå till betydande belopp. Vi fördelar skattekostnaden över hushållets boendetid i bostaden. Den skattesats som används i modellen sätts därför till (1/30) av den beräknade stämpel- och inteckningsskatten.