



Pressmeddelande

14 juni 2017

Hårdare amorteringsregler leder till bättre nattsömn men ebb i kassan

Finansinspektionens nya förslag om tuffare amorteringsregler påverkar främst hög- och medelinkomsttagare med stora bolån. Med striktare amorteringsregler blir det mindre pengar kvar i plånboken, men också en lägre räntekänslighet för hushållen.

- Är du högt skuldsatt är hushållsekonomin väldigt känslig för ränteförändringar. Det är precis det Finansinspektionen vill motverka och uppmärksamma hushållen på med sitt nya förslag om striktare amorteringsregler, säger Arturo Arques Swedbank och Sparbankernas privatekonom.

Finansinspektionens förslag innebär att bolåntagare som tar ett nytt lån som överstiger 4,5 gånger årsinkomsten före skatt måste amortera minst tre procent av lånebeloppet varje år. För en bolåntagare med en månadsinkomst på 35 000 kronor före skatt och 2 100 000 kronor i bolån innebär det 1 750 kronor i ökad amortering varje månad. Med samma lån men med en inkomst på 40 000 kronor i månaden påverkas inte bolåntagaren av det striktare amorteringsförslaget från Finansinspektionen.

Bostadsrättsinnehavaren påverkas från två håll

Hushållen behöver ta höjd för högre räntor framöver. Om bolåneräntan stiger från två till fem procent ökar kostnaden för ett bolån på 2 100 000 kronor med 3 700 kronor per månad. Stiger den till sju procent ökar bolånekostnaden med 6 500 kronor i månaden.

Men det är inte bara de egna lånen som påverkas av en räntehöjning. Äger man en bostadsrätt betalar man via månadsavgiften även föreningens räntekostnader. En förening med hög skuldsättning påverkas naturligtvis mer om räntan stiger än en förening med låg skuldsättning. Med en genomsnittlig skuldsättning på 5 000 kronor per kvm skulle en bostadsrättsförening behöva höja månadsavgiften med 750 kronor för en bostadsrätt på 60 kvm om räntan stiger från två till fem procent.

- Som bostadsrättsinnehavare är det viktigt att ha koll på föreningens ekonomi. Stiger räntan ökar räntekostnaden på de privata bolånen och på bostadsrättsföreningens lån. Tillsammans kan det handla om tusentals kronor i månaden om räntan stiger från två till fem procent, fortsätter Arturo Arques.

Marginaler viktigt för en sund och hållbar ekonomi

Det är viktigt för hushållen att ha marginaler i sin ekonomi. Att amortera på lånen är ett sätt att skapa mer ekonomiskt utrymme i framtiden.

- Passa på att amortera mycket nu när räntorna är låga, lånen minskar och din ekonomi blir inte lika känslig för framtida räntehöjningar. Större marginaler hjälper dig till en sund och hållbar ekonomi, fortsätter Arturo Arques.



Tips

- Passa på att amortera nu när räntan är låg.
- Överväg att binda räntan på delar av bolånet om du har små marginaler i hushållsekonomin.
- Om du ska köpa en bostadsrätt sätt dig in i föreningens ekonomi. Har du svårt att förstå årsredovisningen, be någon att hjälpa dig.
- Har föreningen en hög skuldsättning och omfattande renoveringar framför sig. Ta hänsyn till det och betala inte lika mycket för en sådan bostadsrätt.

För mer information:

Arturo Arques, privatekonom, tfn 072-242 99 62

Madelén Falkenhäll, samhällsanalytiker, tfn 076-790 16 38

www.swedbank.se/arturosblogg

www.swedbank.se/privatekonomi

**Bilaga. Tabell****Effekter på boendekostnad av Finansinspektionens nya förslag samt känslighetsanalys**

Kronor per månad olika inkomster och olika kontantinsats

| | | | |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Månadsinkomst | 35 000 | 40 000 | 40 000 |
| Skatt | -9 080 | -11 210 | -11 210 |
| Disponibel inkomst | 25 920 | 28 790 | 28 790 |
| Nödvändiga levnadskostnader exklusive boende | 6 670 | 6 670 | 6 670 |
| Kvar att leva på före boende, sparande och nöjen | 19 250 | 22 120 | 22 120 |
| Marknadspris bostadsrätt, 2 rok, 60 kvm | 2 500 000 | 2 500 000 | 3 100 000 |
| Kontantinsats | 400 000 | 400 000 | 1 000 000 |
| Bolån | 2 100 000 | 2 100 000 | 2 100 000 |
| Ränta | 2 % | 2 % | 2 % |
| Räntekostnad inkl ränteavdrag per månad | 2 450 | 2 450 | 2 450 |
| Månadsavgift per månad | 3 350 | 3 350 | 3 350 |
| Amortering per månad | | | |
| Dagens regler | 3 500 | 3 500 | 1 750 |
| Finansinspektionens nya förslag | 5 250 | 3 500 | 1 750 |
| Överskott dagens regler | 9 950 | 12 820 | 14 570 |
| Överskott Finansinspektionens nya förslag | 8 200 | 12 820 | 14 570 |
| <i>Känslighetsanalys</i> | | | |
| Sparande 10 procent av lön efter skatt | -2 590 | -2 880 | -2 880 |
| Räntekostnad om bolåneräntan stiger från 2 till 5 procent | -3 710 | -3 710 | -3 710 |
| Månadsavgift om räntan stiger från 2 till 5 procent | -750 | -750 | -750 |
| Summa förändring boendekostnad om ränta 5 procent | -4 460 | -4 460 | -4 460 |
| Räntekostnad om bolåneräntan stiger från 2 till 7 procent | -6 480 | -6 480 | -6 480 |
| Månadsavgift om räntan stiger från 2 till 7 procent | -1 250 | -1 250 | -1 250 |
| Summa förändring boendekostnad om ränta 7 procent | -7 730 | -7 730 | -7 730 |
| Slopat ränteavdrag om ränta 2 procent | -1 050 | -1 050 | -1 050 |