



## Pressmeddelande

26 oktober 2018

### **Mindre andel av inkomsten läggs på boende idag än för tio år sedan**

**Trots högre priser lägger hushåll i bostadsrätt en mindre andel av sin disponibla inkomst på boende idag än för tio år sedan. Det är en följd av låga räntor och en god inkomstutveckling. Stiger räntan med två procentenheter skulle hushållen behöva lägga samma eller högre andel av sin inkomst på boendet som 2008.**

Lägre ränta på bostadslån och en god inkomstutveckling innebär att boendekostnadens andel av hushållens disponibla inkomster<sup>1</sup> är lägre 2018 än 2008. Typhushåll som för tio år sedan la en tredjedel av sin disponibla inkomst på boendet lägger idag en femtedel.

- Tack vare lägre bolåneräntor och en god inkomstutveckling bor många bostadsrättsinnehavare billigare idag än för tio år sedan, säger Arturo Arques Swedbank och Sparbankernas privatekonom.

### **Högre löner och lägre bolåneräntor ger mer kvar i plånboken**

Hushållens disponibla inkomster har sedan 2008 ökat med 34 procent. Under samma period har räntan på bostadslån sjunkit från omkring sex till runt två procent. Trots stora prisökningar på bostadsrätter har boendekostnadens andel av hushållets disponibla inkomster minskat.<sup>2</sup>

Utgår man från att hushållen idag amorterar två procent på bolånen lägger ett typhushåll i Stockholm en femtedel (22 procent) av sin disponibla inkomst på boendet, jämfört med en tredjedel (32 procent) för tio år sedan. För ett typhushåll i Jönköping har andelen minskat från 18 till 16 procent. 2008 amorterade dock inte alla hushåll på sina bolån. Men den andel av sin disponibla inkomst som hushållet lägger på boendet inklusive amortering 2018 är i nivå med boendekostnadens andel exklusive amortering 2008.

- De flesta hushåll som äger sitt boende har idag bra marginaler när det kommer till boendekostnader tack vare högre löner och väsentligt lägre räntor på sina bolån. Men det gäller att vara medveten om att boendekostnader kan ändras över tid om till exempel räntor eller amorteringsregler ändras, säger Arturo Arques.

### **Högre belåning innebär högre räntekänslighet**

Hushåll med en högre belåning är de som gynnats mest av den kraftiga räntenedgången, men det är också de som kommer att påverkas mest i händelse av att räntan går upp. En ränteuppgång på två procentenheter skulle innebära att de högst belånade bostadsrättsinnehavarna kan komma att få lägga mer än 30 procent av sin disponibla inkomst på boendet vid en amortering på två procent och vid tre procents amortering kommer boendekostnaden att utgöra 35 procent av hushållets disponibla inkomst.

- Bostadsrättsinnehavare med högre belåning i till exempel Stockholm är de som kommer att påverkas mest i händelse av att räntan stiger. För en långsiktigt hållbar ekonomi är

<sup>1</sup> Disponibel inkomst är lön exklusive skatt och inklusive eventuella bidrag.

<sup>2</sup> Analysen gäller bostadsrätter.



rådet att passa på att bygga på sparbufferten och amortera nu när både möjligheten och förmågan finns, säger Arturo Arques.

*Tips från Swedbank och sparbankerna – tänk på det här när du ska köpa bostad*

- Vid köp av bostad är det viktigt att tänka på att räntan varierar över tid och med stor sannolikhet kommer att höjas framöver.
- Utgå från din egen ekonomi och hur stor andel av din inkomst du kan lägga på boendet. Ta även hänsyn till högre ränta.
- Överväg att binda räntan på delar av bolånet om du har små marginaler i hushållsekonomin.
- När du vet hur stor andel du kan lägga på ditt boende vet du gränsen för vad bostaden får kosta.

*Analysen bygger på Swedbanks typhushåll med vanligt förekommande yrken. Egna beräkningar inklusive data från bland annat Svensk mäklarstatistik och Statistiska Centralbyrån (SCB).*



## Bilaga. Tabeller

*Bostadsrätt centrala Stockholm, 2 rok 55 kvm*

	2018	2013	2008
Disponibel inkomst, två vuxna <sup>1</sup>	66 200	63 000	48 400
<b>Pris bostadsrätt</b>	<b>4 762 395</b>	<b>3 527 645</b>	<b>2 750 385</b>
Bolån 85 %	4 048 036	2 998 498	2 337 827
Ränta <sup>2</sup>	1,98 %	3,22 %	6,07 %
Kontantinsats	714 359	529 147	412 558
Månadsavgift, per mån	3 208	3 094	2 979
Räntekostnad netto, per mån	4 675	5 632	8 592
<b>Boendekostnad</b>	<b>7 884</b>	<b>8 726</b>	<b>11 571</b>
<b>Andel av disponibel inkomst</b>	<b>12 %</b>	<b>14 %</b>	<b>24 %</b>
Amortering 2 %	6 747	4 997	3 896
<b>Boendegift inkl 2 % amortering</b>	<b>14 631</b>	<b>13 723</b>	<b>15 468</b>
<b>Andel av disponibel inkomst</b>	<b>22 %</b>	<b>22 %</b>	<b>32 %</b>
Amortering 3 %	10 120	7 496	5 845
<b>Boendegift inkl 3 % amortering</b>	<b>18 004</b>	<b>16 222</b>	<b>17 416</b>
<b>Andel av disponibel inkomst</b>	<b>27 %</b>	<b>26 %</b>	<b>36 %</b>
<b>Förändring om 1 procentenhet högre ränta<sup>3</sup></b>	<b>2 768</b>		
<b>Andel av disponibel inkomst vid 2 % amortering</b>	<b>26 %</b>		
<b>Förändring om 2 procentenheter högre ränta<sup>3</sup></b>	<b>5 685</b>		
<b>Andel av disponibel inkomst vid 2 % amortering</b>	<b>31 %</b>		

<sup>1</sup>) Två heltidsarbetande akademiker, Swedbanks typhushåll

<sup>2</sup>) Utifrån 50 procent rörlig ränta och 50 procent bunden i 5 år

<sup>3</sup>) Med hänsyn till en skuldsättning på 5 500 kronor per kvadratmeter i bostadsrättsföreningen

*Bostadsrätt Jönköping, 2 rok 55 kvm*

	2018	2013	2008
Disponibel inkomst, två vuxna <sup>1</sup>	43 400	38 300	32 700
<b>Pris bostadsrätt</b>	<b>1 502 050</b>	<b>926 255</b>	<b>639 155</b>
Bolån 85 %	1 276 743	787 317	543 282
Ränta <sup>2</sup>	1,98 %	3,22 %	6,07 %
Kontantinsats	225 308	138 938	95 873
Månadsavgift, per mån	3 208	3 094	2 979
Räntekostnad netto, per mån	1 475	1 479	1 924
<b>Boendekostnad</b>	<b>4 683</b>	<b>4 573</b>	<b>4 903</b>
<b>Andel av disponibel inkomst</b>	<b>11 %</b>	<b>12 %</b>	<b>15 %</b>
Amortering 2 %	2 128	1 312	905
<b>Boendegift inkl 2 % amortering</b>	<b>6 811</b>	<b>5 885</b>	<b>5 808</b>
<b>Andel av disponibel inkomst</b>	<b>16 %</b>	<b>15 %</b>	<b>18 %</b>
Amortering 3 %	3 192	1 968	1 358
<b>Boendegift inkl 3 % amortering</b>	<b>7 875</b>	<b>6 541</b>	<b>6 261</b>
<b>Andel av disponibel inkomst</b>	<b>18 %</b>	<b>17 %</b>	<b>19 %</b>
<b>Förändring om 1 procentenhet högre ränta<sup>3</sup></b>	<b>997</b>		
<b>Andel av disponibel inkomst vid 2 % amortering</b>	<b>18 %</b>		
<b>Förändring om 2 procentenheter högre ränta<sup>3</sup></b>	<b>1 742</b>		
<b>Andel av disponibel inkomst vid 2 % amortering</b>	<b>20 %</b>		

<sup>1</sup>) Heltidsarbetande i kommunal sektor respektive privat industri, Swedbanks typhushåll

<sup>2</sup>) Utifrån 50 procent rörlig ränta och 50 procent bunden i 5 år

<sup>3</sup>) Med hänsyn till en skuldsättning på 5 500 kronor per kvadratmeter i bostadsrättsföreningen