



Aktuell analys

29 mars 2016

Ha koll på din boendekostnad och slipp svångremmen

- Våra undersökningar visar att hushållen är mycket räntekänsliga och riskerar att behöva dra åt svångremmen rejält i händelse av en ränteuppgång, säger Arturo Arques Swedbank och Sparbankernas privatekonom.

Få frågor är så aktuella och viktiga som frågan om hushållens skuldsättning. Allt fler äger sin bostad och med den exempellösa prisuppgången vi haft på bostäder har skuldsättningen idag nått nivåer som fått i stort sett alla att reagera med oro. När kunder själva räknar på vad de har råd med och sedan jämför med bankernas bolånekalkyler upptäcker de en stor skillnad. Denna skillnad upplever många bolåntagare idag som onödigt stor men med tiden kan det komma att visa sig att hushållens upplevda trygghet av stora marginaler var falsk. De låga räntorna gör att det är lätt att invaggas i tron att hushållsekonomin är bättre än vad den i själva verket är. Bankernas kreditgivning bygger på kundernas återbetalningsförmåga med utgångspunkt på bolåneräntor på ca 7 procent och **nödvändiga levnadskostnader**. Få hushåll lever idag på en konsumtionsnivå i nivå med nödvändiga levnadskostnader.

- Min mamma gjorde det i hela sitt liv och många garantipensionärer och arbetslösa gör det idag. Men stora flertalet bolåntagare gör det inte. I händelse av att räntan går upp och många hushåll blir tvungna att anpassa sin konsumtion i nivå med nödvändiga levnadskostnader kommer många uppleva en förändring som både är smärtsam och svår att acceptera, fortsätter Arturo Arques.

För att uppnå en sund och hållbar ekonomi krävs en rimlig marginal i hushållsekonomin. Vad en rimlig marginal är varierar naturligtvis från person till person. Vår definition på sund och hållbar ekonomi är att hushållet bör kunna 1) spara 10 procent av lönen efter skatt, 2) ha en sparbuffert på två månadslöner efter skatt och 3) kunna bo kvar i den befintliga bostaden i 12 månader även i händelse av arbetslöshet, långvarig sjukdom eller skilsmässa. En undersökning som vi gjorde 2015 visade att endast 60 procent av hushållen uppfyllde kriterierna för en sund och hållbar ekonomi.

Det underliggande problemet för många högt belånade hushåll idag är den exempellösa prisuppgången på bostäder orsakat av mycket låga bolåneräntor och ett för lågt byggande. Tabell 1 visar ett konkret exempel som illustrerar prisutvecklingen på bostadsmarkanden. En bostadsrätt på 57 kvm i Vallentuna, 2,5 mil norr om Stockholm, kostade 50 000 kronor 1986. Mostvarande lägenhet kostar idag 1 975 000 kronor. Det motsvarar en genomsnittlig prisuppgång på 13 procent i snitt per år¹. En snabb jämförelse med några av hushållens vanligaste konsumtionsvaror visar hur extrem prisutvecklingen varit på bostäder. 1986 räckte en halv årslön för en industriarbetare att köpa en bostadsrätt på 2 rum och kök 2,5 mil norr om Stockholm. 2016 går det åt en hel årslön till att bara betala kontantinsatsen på 15 procent.

¹ Enligt Svensk Mäklarstatistik (januari 2016) är genomsnittspriset i hela riket för en bostadsrätt 36 335 kr/kvm. Enligt Svensk Mäklarstatistik har priserna stigit med 14 procent de senaste 12 månaderna.



Tabell 1

	Pris 1986, kronor	Andel av lön före skatt	Pris 2015, kronor	Andel av lön före skatt	Prisutveckling, genomsnitt per år
Bostad, 2 rok, 57 kvm	50 000	0,5 årslön	1 975 000	6 årslöner	13,0 %
Volvo V70	107 000	1 årslön	300 000	1 årslön	3,5 %
Levis 501	369	7 timmar	899	5 timmar	3,0 %
Big Mac	16,5	20 minuter	42	15 minuter	3,2 %
KPI	158,9		167,7		2,3 %
Timlön, arbetare	51,86		167,7		4,0 %

Av tabell 2 framgår hur mycket ett ensamhushåll **maximalt kan låna** av bankerna² med dagens regler vid olika månadsinkomster och vad ett **försiktigt ensamhushåll** bör låna givet:

- 1) inga ränteavdrag
- 2) nya amorteringsregler
- 3) utöver amorteringarna vill ha ett regelbundet sparande på 10 procent av nettolönen och
- 4) inte ha en bolåneskuld som är högre än sex gånger den disponibla inkomsten

Tabell 2

Inkomst per månad	25 000	35 000	50 000	70 000
Skatt (tabell 31)	-5 521	-8 466	-15 730	-27 368
Inkomst efter skatt	19 479	26 534	34 270	42 632
Nödvändiga levnadskostnader	-8 500	-8 500	-8 500	-8 500
Kvar att leva på, före boende, sparande och nöjen	10 979	18 034	25 770	34 132
Sparande till buffert och pension	-1 946	-2 653	-3 427	-4 263
Kvar att leva på, före boende och nöjen	9 031	15 381	22 343	29 869
Boendekostnad, inkl amortering	-8 650	-14 650	-21 588	-26 603
Kvar till nöjen och säkerhetsmarginal vid 7 % ränta	381	731	755	3 266
<i>Kvar till nöjen och säkerhetsmarginal vid 2 % ränta, gällande regler och maximalt lån</i>	<i>3 850</i>	<i>8 369</i>	<i>13 420</i>	<i>18 202</i>
<i>Kvar till nöjen och säkerhetsmarginal vid 7 % ränta, gällande regler och maximalt lån</i>	<i>-734</i>	<i>1 082</i>	<i>3 170</i>	<i>4 002</i>
<i>Kvar till nöjen och säkerhetsmarginal vid 2 % ränta, inga ränteavdrag och maximalt lån</i>	<i>-2 921</i>	<i>-2 241</i>	<i>-1 255</i>	<i>-1 893</i>
Lån, givet kriterier för sund och hållbar ekonomi	550 000	1 350 000	2 275 000	3 069 000
Skuldkvot, vid sund och hållbar ekonomi	2,4	4,2	5,5	6,0
Kan maximalt låna	1 250 000	2 100 000	3 000 000	4 200 000
Skuldkvot, vid maximalt lån	5,3	6,6	7,3	8,2

² Under två veckor i februari undersöktes fyra olika bankers kreditgivning vid köp av bostadsrätt



Beräkningarna visar att hushåll som belånat sig maximalt är mycket räntekänsliga. Vid en ränta på två procent är marginalerna goda. **Men redan vid en bolåneränta på 3,25 procent får hushållet med en månadsinkomst på 25 000 kronor börja tumma på sparatet om ränteavdragen var borta.** För hushållet med en månadsinkomst på 35 000 sker det vid en bolåneränta vid 4,5 procent och för hushållen med en månadsinkomst på 50 000 och 70 000 sker det vid en ränta på 5,3 procent respektive 5,4 procent.

- Hushållen har idag goda marginaler och det gäller även hushåll med hög belåning. Men stiger räntan riskerar många hushåll som är hårt belånade att behöva dra ner den privata konsumtionen rejält och det kommer att bli smärtsamt och svårt för många att acceptera, avslutar Arturo Arques Swedbank och Sparbankernas privatekonom.

Rådet till alla hushåll är att använda de goda marginalerna till att amortera eller öka sitt sparande.

Tabell 3

Antaganden

Boende i Vallentuna kommun, skattetabell 31, inte medlem i svenska kyrkan
Nödvändiga levnadskostnader 8 500 kronor per månad (exkl boende)
Sparande 10 procent av lön efter skatt
Skuldsättning i brf 5 000 kronor per kvm, lgh på 2 rok och 60 kvm
Månadsavgift 3 400 kronor per månad
Maximal bolåneränta motsvarar bankernas kalkylränta på 7 procent
Amorteringsregler enligt Finansinspektionens förslag
Skuldtak på en skuldkvot om max 6 ggr inkomst efter skatt
Inga ränteavdrag