

Köpläge?

Så påverkar bolånereformerna ungas etablering på bostadsmarknaden



skandia :

Förord

Att ta klivet in på bostadsmarknaden är för de allra flesta den största ekonomiska affären i livet. Det handlar inte bara om att hitta rätt bostad, utan även om att klara kreditprövningen, ha sparat ihop till en kontantinsats samt få vardagsekonomi att gå ihop.

I denna rapport analyserar vi hur de nya bolåne-reglerna som träder i kraft den 1 april 2026 kan förändra förutsättningarna för etablering på den svenska bostadsmarknaden.

Den mest uppmärksammade förändringen är att bolånetaket höjs från 85 till 90 procent. Det innebär att kravet på kontantinsats sänks från 15 till 10 procent av bostadens värde, vilket för många förstagångs köpare kan vara avgörande. För en ung person i en större stad kan det handla om att det krävs hundratusentals kronor mindre i eget sparande.

Samtidigt avskaffas det skärpta amorteringskravet för hushåll som lånar mer än 4,5 gånger sin bruttoinkomst. Det innebär att vissa hushåll kan få ett större ekonomiskt utrymme i sin månadsbudget, och mer pengar kvar varje månad efter att boendekostnaderna är betalda.

Det är samtidigt viktigt att se förändringarna i ett bredare perspektiv. Under det senaste decenniet har kreditrestriktionerna successivt skärpts genom bolånetak och amorteringskrav. Parallellt har räntesvaret för blancholån tagits bort. Sammantaget har dessa åtgärder syftat till att stärka den finansiella stabiliteten, men de har också höjt trösklarna till den ägda bostadsmarknaden.

I rapporten analyserar vi hur de nya reglerna kan komma att påverka möjligheten för unga att etablera sig på bostadsmarknaden. Med hjälp av Skandias KALP-modell har vi undersökt om en typisk 27-åring med medianinkomst har råd att köpa en mindre bostad och samtidigt ha en ekonomisk marginal på minst 500 kronor per månad.

Resultaten visar att regeländringarna kan underlätta inträdet på bostadsmarknaden i vissa delar av landet, samtidigt som effekterna varierar mellan olika orter. I storstadsområden kan förändringarna förbättra möjligheterna för förstagångs köpare, medan effekten i andra delar av landet är mer begränsad.

Det finns dock en osäkerhet kring hur bostadspriserna kommer att utvecklas till följd av regeländringarna. Ökade lånemöjligheter kan bidra till stigande priser, vilket i sin tur kan motverka en del av lättnaderna för förstagångs köpare. Även den rådande geopolitiska osäkerheten kan i förlängningen påverka bostadspriserna.

När hushåll ges möjlighet att låna mer blir det också ännu viktigare att förstå den långsiktiga kostnaden. Forskning visar att så kallade dolda lånekostnader, exempelvis tillfälliga ränterabatter som senare försvinner, kan påverka hushållens ekonomi mer än vad många förväntar sig. Transparens i bolånevillkor och hållbara kalkyler är därför centrala frågor, särskilt i en tid då marginalerna ofta är små.

Förhoppningen är att denna rapport ska bidra med ett faktabaserat underlag till diskussionen om hur bostadsmarknaden kan bli mer tillgänglig utan att äventyra stabiliteten.



A stylized, handwritten signature in black ink.

Christina Sahlberg, Privatekonom, Skandia

Sammanfattning

Bostadspriserna i Sverige har sedan 2021 haft en svag real utveckling. Under 2026 väntas priserna börja stiga igen, drivet av räntesänkningar, stärkt köpkraft och förändrade kreditregler. Samtidigt kan den pågående konflikten i mellanöstern ha en dämpande effekt på bostadspriser, om den blir långvarig och driver på inflationstakten.

De nya reglerna som träder i kraft den 1 april 2026 innebär att det blir möjligt att låna upp till 90 procent av bostadens värde och att det skärpta amorteringskravet tas bort. Detta sänker tröskeln till bostadsmarknaden, främst genom lägre krav på kontantinsats.

Samtidigt är det viktigt att notera att förändringarna även kan bidra till stigande bostadspriser på lite längre sikt, vilket kan göra det svårare för vissa grupper att etablera sig.

Skandias Lön utan Lägenhet-barometer visar att förutsättningarna för förstagångs köpare har förbättrats jämfört med tidigare år. Detta beror på att inkomsterna har ökat samtidigt som bostadspriserna har varit relativt stabila.

Skillnaderna mellan olika städer är dock betydande. I vissa städer har unga med typiska inkomster möjlighet att köpa en mindre bostad med tillräckliga marginaler i sin månadsbudget. I andra städer är bostadspriserna fortfarande så höga i relation till inkomsterna att etablering är svår.

I storstadsområden där priserna är höga i förhållande till inkomsterna kan borttagandet av det skärpta amorteringskravet få stor betydelse. I dessa områden kan regeländringarna innebära att fler unga får möjlighet att etablera sig på bostadsmarknaden.

I andra städer, där skuldkvoten inte är lika begränsande, är effekten av regeländringarna mindre. I Lund är situationen fortsatt särskilt ansträngd. Där räcker typiska inkomster inte till för att finansiera ens en mindre bostad.

Sammantaget visar analysen att regeländringarna kan förbättra möjligheterna för vissa grupper, men att utvecklingen av bostadspriserna är avgörande för den faktiska effekten.



Tabell 1
Skandias Lön utan Lägenhet-barometer 2026

	Början av 2026	Mitten av 2026 (efter reformerna som införs 1/4)	I slutet av 2026, efter prisuppgång
Lund	Rött	Rött	Rött
Stockholm	Rött	Gult*	Rött
Stor-Stockholm	Gult	Gult*	Gult
Uppsala	Gult*	Gult	Gult
Göteborg	Gult	Grönt*	Gult
Stor-Göteborg	Grönt*	Grönt	Grönt
Malmö	Grönt*	Grönt	Grönt
Linköping	Grönt*	Grönt	Grönt
Luleå	Grönt*	Grönt	Grönt

Grönt = 27 åring med genomsnittlig inkomst i kommunen har råd att köpa 39 kvm stor lägenhet.

Gult = 27 åringen har råd med 29 kvm minilägenhet, men inte 39 kvm lägenhet.

Rött = 27 åring med genomsnittlig inkomst i kommunen har inte ens råd med minilägenhet.

*Köpläge

Tabell 2
Skandias Lön utan Lägenhet-barometer över tid

	2023	2024	2026 (mitten av året)
Lund	Rött	Rött	Rött
Stockholm	Rött	Rött	Gult
Stor-Stockholm	Rött	Rött	Gult
Uppsala	Rött	Gult	Gult
Göteborg	Gult	Gult	Grönt
Stor-Göteborg	Grönt	Gult	Grönt
Malmö	Gult	Grönt	Grönt
Linköping	Grönt	Grönt	Grönt
Luleå	Grönt	Grönt	Grönt

Grönt = 27 åring med genomsnittlig inkomst i kommunen har råd att köpa 39 kvm stor lägenhet.

Gult = 27 åringen har råd med 29 kvm minilägenhet, men inte 39 kvm lägenhet.

Rött = 27 åring med genomsnittlig inkomst i kommunen har inte ens råd med minilägenhet.

Vikten av transparens i bolån

En central fråga i samband med ökade lånemöjligheter är hur hushållens faktiska kostnader utvecklas över tid. Forskning visar att det ofta finns en skillnad mellan de kostnader som hushåll förväntar sig och de kostnader de faktiskt möter. En viktig förklaring är förekomsten av dolda lånekostnader. Med dolda lånekostnader avses exempelvis tillfälliga ränterabatter eller villkor som gör att kostnaden ökar över tid utan att det är tydligt från början.

Internationella studier visar att dessa kostnader kan påverka hushållens ekonomi i stor utsträckning. Sverige utmärker sig genom att hushåll i högre grad än i många andra länder påverkas av denna typ av kostnader. Detta gör transparens i bolån särskilt viktigt. Låntagare behöver kunna förstå hur kostnaden för ett lån utvecklas över tid och inte bara vad den initiala kostnaden är. När det blir möjligt att låna en större andel av bostadens värde ökar också betydelsen av att fatta välgrundade beslut. Tydliga och förutsägbara lånevillkor är därför centrala för en hållbar privatekonomi.

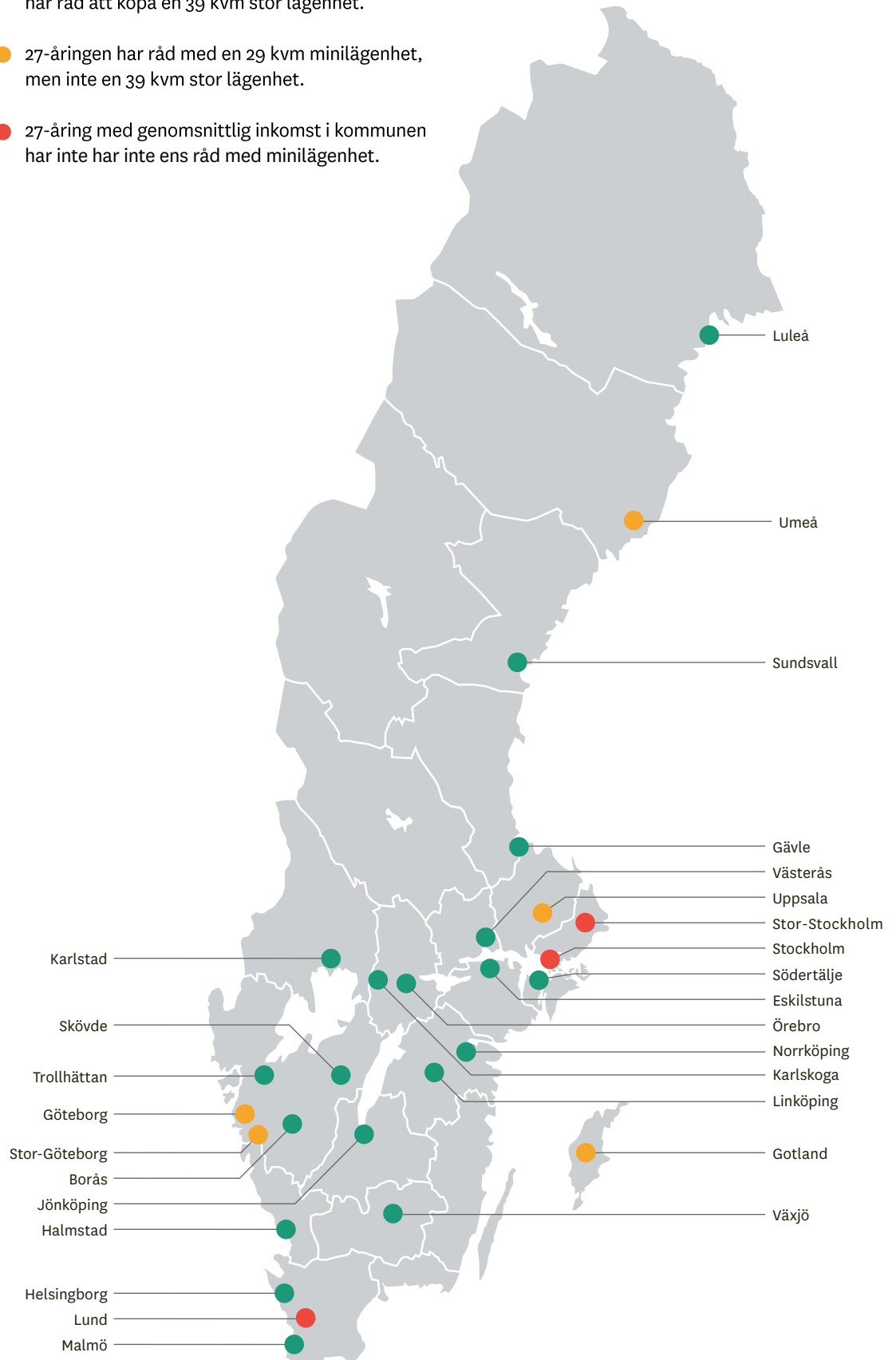


I denna rapport undersöks om typiska 27-åringar med arbete har råd att köpa en första bostad i olika svenska städer. Analysen utgår från två bostadsstorlekar. Först undersöks möjligheten att köpa en lägenhet på 39 kvadratmeter. Om detta inte är möjligt analyseras i stället möjligheten att köpa en mindre lägenhet på 27 kvadratmeter. Beräkningarna baseras på Skandias KALP-modell, som används för att bedöma hur mycket en individ har kvar att leva på efter att boendekostnaderna är betalda.

Kalkylen inkluderar bostadens pris, lånets storlek, driftkostnader, inkomst, skatt samt övriga ekonomiska förutsättningar. Individen antas vara ensamstående, utan barn, utan bil och med en mindre kreditkortsskuld. En kalkylränta på 6,5 procent används. Belåningsgraden sätts till 85 procent före regeländringen och 90 procent efter att de nya reglerna trätt i kraft. För att bedömas ha råd med bostaden krävs att individen har minst 500 kronor kvar per månad efter alla kostnader.

Här nekas en 27-åring med genomsnittlig inkomst köp av en genomsnittlig enrums-lägenhet

- 27-åring med genomsnittlig inkomst i kommunen har råd att köpa en 39 kvm stor lägenhet.
- 27-åringen har råd med en 29 kvm minilägenhet, men inte en 39 kvm stor lägenhet.
- 27-åring med genomsnittlig inkomst i kommunen har inte ens råd med minilägenhet.

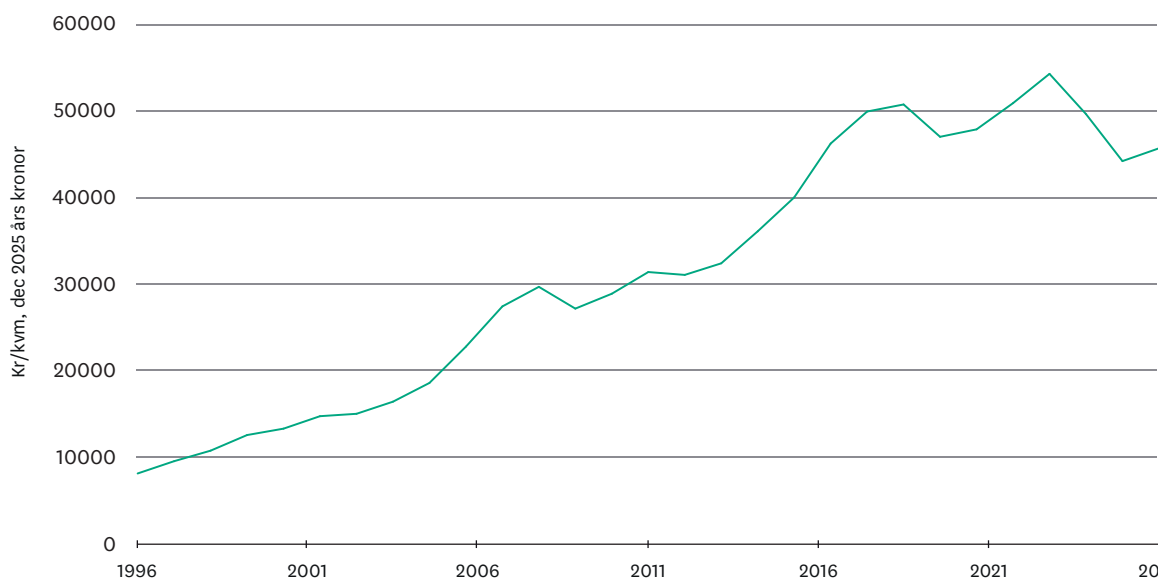


Bakgrund

Efter finanskrisen 2008 ökade fokus på hushållens skuldsättning i Sverige. För att minska riskerna infördes ett bolånetak 2010, vilket begränsade hur stor andel av bostadens värde som kunde finansieras med lån. Amorteringskrav infördes 2016 och skärptes ytterligare 2018. Hushåll med höga skulder i relation till sin inkomst behövde då amortera mer.

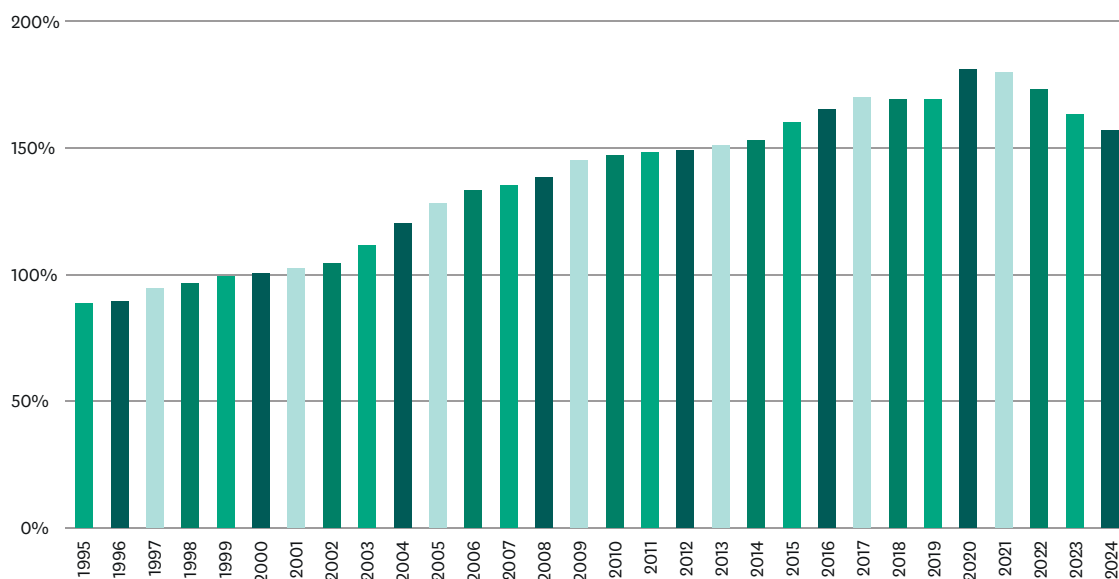
De nya reglerna som träder i kraft den 1 april 2026 innebär att bolånetaket höjs till 90 procent och att det skärpta amorteringskravet tas bort. Reformerna införs i en situation där hushållens skuldsättning som andel av inkomsterna har minskat något, samtidigt som bostadsmarknaden visar tecken på återhämtning.

Figur 1. Kvadratmeterpriser lägenheter i Sverige



Källor: Svensk mäklarstatistik och SCB Prisomräknaren.

Figur 2. Hushållens skulder, andel av disponibla inkomster



Källor: SCB, senaste aktuella data är fram tills 2024

Referenser

Bolhuis, M.A., J.N. Cramer, K.O. Schulz & L.H. Summers (2024). "The Cost of Money Is Part of the Cost of Living: New Evidence on the Consumer Sentiment Anomaly", (No. w32163). National Bureau of Economic Research.

Finansdepartementet (2026). "Regeringen går vidare med förslag om nya bolåneregler", pressmeddelande, 2026-02-05.

Finansinspektionen (2022). "Den svenska bolånemarknaden" 20 april 2022.

Riksbanken (2018). "Finansiell stabilitet", 2018:2.

SCB, Sammanräknad förvärvsinkomst, medianinkomst för boende i Sverige hela året, tkr efter region, kön, ålder, inkomstklass och år.

SCB, Hushållens låneskulder: Hushållens låneskulder i procent av justerad disponibel inkomst och av hushållens finansiella tillgångar.

Svensk Mäklarstatistik. Information om kvadratmeterpriserna hämtades in första april 2024.

