

## Tuffare amorteringskrav att vänta 2018

**För att dämpa bostadsprisuppgången och hushållens skuldsättning vill Finansinspektionen nu skärpa amorteringskravet. Det innebär höjda trösklar in på bostadsmarknaden medan den som redan äger sin bostad påverkas mindre.**



**PRIVATEKONOM**  
Jens Magnusson

Finansinspektionen (FI) har meddelat att det amorteringskrav som infördes för ungefär ett år sedan, ska skärpas. Bakgrunden är att bostadspriser och skulder fortsätter att stiga i en alltför riskfylld takt. Det amorteringskrav som redan finns siktar in sig på *belåningsgraden*, dvs. bostadslånets storlek i förhållande till bostadens värde. Den som har ett lån som är större än 70 procent av bostadens värde ska amortera minst 2 procent per år. Om lånet utgör 50-70 procent av lånet är det minst 1 procent som gäller och om lånet är mindre än 50 procent av värdet finns inget amorteringskrav. FI menar att införandet av dessa regler har haft effekt men att mer behövs.

Det nya förslaget handlar om *skuldkvoten*, dvs. relationen mellan lånets storlek och låntagarens inkomst. Tanken är att den som tar stora lån i förhållande till inkomsten måste amortera mer. Konkret innebär förslaget att den som tar ett lån som är större än 450 procent av hushållets bruttoinkomst (alltså 4,5 gånger årslönen före skatt), måste amortera 1 procentenhet mer per år, än vad de gamla reglerna säger. Läger man ihop de nya och de gamla reglerna blir effekten att den som både har en belåningsgrad över 70 procent och skuldkvot över 450 procent, måste amortera minst 3 procent om året. Är belåningsgraden 50-70 procent är det 2 procent som gäller och är belåningsgraden under 50 procent blir kravet 1 procent per år i amortering. Den som har en skuldkvot under 450 procent berörs inte av förslaget som FI vill ska börja gälla i januari 2018.

Vad innebär då detta för dig som bolåntagare? Det beror på vem du är och hur din situation ser ut.

Reglerna ska bara gälla nya lån, dvs. lån som beviljas då de nya reglerna trätt ikraft. Du som redan har ditt bostadslån och inte tänker ändra det eller flytta, berörs inte direkt. Men för dig som planerar att ta ett nytt lån eller redan har ett stort lån men tänker flytta (dvs. byta säkerhet för ditt lån) kan det nya förslaget få effekt. Om lånet ska amorteras snabbare blir den initiala månadskostnaden för lånet högre vilket kan göra det svårare att få ihop månadsekonomin. Särskilt stor blir effekten om och när även räntorna stiger ett läge med t.ex. 3 procent amortering och 4-5 procent ränta behöver inte vara något avlägset scenario. Gör gärna din egen boendekalkyl vid sidan av bankens och se till att i den både ta hänsyn till högre räntor, högre amortering och det viktiga sparandet. Är din boendekonomi fortfarande hållbar enligt din egen uppfattning om hur mycket du behöver? Eller måste du kika på billigare boendalternativ? På plussidan finns att kostnaderna på längre sikt blir lägre eftersom skulden, och därmed även räntekostnaderna, minskar snabbare med högre amorteringstakt. Knepigast blir det för den som ska köpa sin första bostad medan den som kommit en bit i bostadskarriären påverkas mindre.

Tanken är att åtgärderna ska bromsa pris- och skuldutvecklingen men man ska nog inte räkna med några dramatiska effekter. Inte heller valet mellan bunden och rörlig ränta påverkas av beslutet. Med dagens ränteläge (som är lågt men förväntas stiga) rekommenderar vi att blanda rörlig och bunden ränta men med en övervikt åt bunden. 30 procent rörlig ränta och 70 procent bunden på två olika löptider (t.ex. 3 och 7 år) är en bra utgångspunkt för de flesta. Och håll ögonen öppna, fler regeländringar kan komma.