

Bortom skuldkvoten

En nyanserad bild av hushållens skulder, tillgångar och motståndskraft

STOCKHOLM, JUNI 2026

bostads
politik.se

evidens:

Innehåll

1. Inledning och läsanvisning	4
2. En mer nyanserad bild av hushållens skuldsättning	6
3. Inflationskrisens effekter på hushållens boendegifter och konsumtionsmöjligheter	10
4. Hushållens tillgångar och skulder	14

Förord

Bostadspolitik.se arbetar för att bidra till en kvalificerad bostadspolitisk debatt. Sajten erbjuder också kvalificerade underlag för bostadspolitiska bedömningar genom att upparbeta ett arkiv för rapporter och undersökningar som beslutsfattare inom politik, bygg-, bostads- och fastighetsbranschen har nytta av.

Ambitionen är att läsare och lyssnare ska mötas av initierade kunskaper, kommentarer och åsikter som bidrar till ökad förståelse för bygg- och bostadsfrågor, såväl ur ett politiskt och affärsmässigt perspektiv som ur ett samhällsplaneringsperspektiv.

Denna rapport har tagits fram på initiativ av Bostadspolitik.se och syftar till att lyfta fram en mer nyanserad bild av hushållens skuldsättning än den som ofta ges av myndigheter och media. Detta ämne har särskild relevans i samband med att regeringen beslutat om och infört liberaliseringar av de kreditrestriktioner som successivt införts och skärpts sedan år 2010.

Rapporten innehåller en beskrivning av statistik över både hushållens skulder och tillgångar för att ge en mer allsidig belysning av ämnet. Rapporten är den andra i en serie rapporter baserade på SCB:s så kallade Sparbarometer.

I Sparbarometern uppdateras hushållens tillgångar och skulder kvartalsvis. Den första rapporten, Rekordlåg skuldsättning – hushållens tillgångar och skulder, publicerades i juli 2025. I denna andra rapport uppdateras materialet till och med det första kvartalet 2026. I denna utgåva ges dessutom en bild av hur konsumtionsmöjligheterna för hushållen utvecklats under den senaste "inflationskrisen" med fokus på frågan om konsumtionsutrymmet minskat mer för hushåll som bor i ägda bostäder än för hushåll i hyresrätt. Ett bärande motiv för införandet och skärpningen av kreditrestriktionerna för bolån har varit att hushåll med bolån riskerar att förstärka en lågkonjunktur genom att dra ner sin konsumtion kraftigt om räntenivån stiger och bostadspriserna faller.

Rapporten har tagits fram av Evidens, som självständigt svarar för rapportens innehåll.

Stockholm, juni 2026

Denna rapport är framtagen av Evidens på uppdrag av Bostadspolitik.se. Analyserna har genomförts under våren 2026 av ett team av konsulter på Evidens bestående av Ted Lindqvist, Hugo Swanepoel och Rikard Berg von Linde. Text av Ted Lindqvist.

1. Inledning och läsanvisning

I juli 2025 publicerade Bostadspolitik.se den första rapporten i en årlig serie om hushållens skuldsättning, skriven av Evidens. Ambitionen är att regelbundet återkomma med en bild av hur hushållens skulder och tillgångar utvecklats, både under lång tid och under det senaste året. Syftet är att nyansera debatten om hushållens skuldsättning genom att också belysa hur tillgångssidan i hushållens balansräkning förändrats och därmed skapa förutsättningar för en mer insiktsfull och relevant debatt.

Är hushållens skulder "höga"?

Den förra rapporten från juli 2025 gavs medvetet den något provocativa titeln Rekordlåg skuldsättning – hushållens tillgångar och skulder. Titeln anspelar på det faktum att rapporten visade att hushållens belåningsgrad var rekordlåg och andelen eget kapital rekordhög i hushållssektorn. Detta i stark kontrast mot myndigheters och medias bild av högt skuldsatta hushåll baserad på måttet skuldkvot som mäter ett års inkomster i relation till hushållens alla skulder. Beskrivningen och riskbilden gällande hushållens skuldsättning är i hög grad en fråga om vilka data som är rimliga att utgå ifrån när risker förknippade med hushållens skuldsättning ska värderas.

Det är uppenbart att regeringen lyssnat på den statliga utredningen som lämnade sitt betänkande under hösten 2024 och som föreslagit att kreditrestriktionerna gällande bostadslån bör liberaliseras. Utredningen konstaterade att den samhällsekonomiska nyttan av de införda begränsningarna var oklar och att det till och med finns risker för att införda krav och restriktioner varit kontraproduktiva. Med utredningen som underlag fattade regeringen beslut om nya bolåneregler som trädde i kraft den 1 april 2026. Bolånetaket höjdes från 85 till 90 procent av bostadens värde, vilket innebär att kravet på kontantinsats vid bostadsköp sänktes från 15 till 10 procent.

Samtidigt togs det skärpta amorteringskravet bort, det vill säga kravet på ytterligare en procentenhets amortering för hushåll med bolån över 4,5 gånger bruttoinkomsten. De grundläggande amorteringskraven behålls dock: hushåll med belåningsgrad över 70 procent ska amortera två procent per år och hushåll med belåningsgrad mellan 50 och 70 procent ska amortera en procent. Regeringen har motiverat förändringarna med att fler, särskilt unga och växande barnfamiljer, ska kunna köpa bostad och flytta till ett mer ändamålsenligt boende.

Läsanvisning

I kapitel 2, En mer nyanserad bild av hushållens skuldsättning, sammanfattas de viktigaste budskapen i förra årets utgåva. Den förra rapporten gav stort utrymme åt att diskutera både principiella risker förknippade med hushållens skulder, men innehöll framför allt en utvärdering av de faktiska riskerna med nuvarande skuldnivåer. Slutsatsen var att riskbilden överdrivits och att det är rimligt att regeringen beslutar om en liberalisering av kreditgivning för bostadslån.

I kapitel 3, Inflationskrisens effekter på hushållens boendeutgifter och konsumtionsmöjligheter, diskuteras hur hushållens konsumtionsmöjligheter påverkats av hushållens bolån under den senaste krisen.

En principiell risk som framhållits av statliga myndigheter och som även varit ett ledande motiv för införandet av skärpta kreditvillkor de senaste tio åren, är att hushållens konsumtion riskerar att bli låg om räntenivån plötsligt skulle öka snabbt. Med den snabbt stigande inflationen under 2022 och 2023 följde också snabbt stigande bolåneräntor. Hur påverkade utvecklingen konsumtionsutrymmet för bostadsägare respektive hyresgäster (som ju inte har bolån)?

I rapportens fjärde och sista kapitel, Hushållens tillgångar och skulder, redovisas ställningsvärden och förändringar i hushållens aggregerade skulder och tillgångar det senaste året. Har hushållens finansiella ställning stärkts eller försvagats de senaste fyra kvartalen?

2. En mer nyanserad bild av hushållens skuldsättning

Under lång tid har svenska myndigheter, framför allt Riksbanken och Finansinspektionen, beskrivit hushållens bolån som en betydande risk för svensk ekonomi. Detta alarmistiska budskap har legat till grund för flera regleringar sedan 2010: bolånetak, amorteringskrav, skärpta kreditprövningar och skuldkvotsbegränsningar.

Myndigheternas alarmism har dock mött motstånd. Kritiken från bostadssektorn, byggsektorn, delar av banksektorn och flera forskare har varit att myndigheternas analyser ofta missar hur hushållens motståndskraft utvecklats. Hushållens skulder har visserligen vuxit över tid, men deras tillgångar har vuxit ännu mer. Dessutom har många hushåll goda marginaler i sin ekonomi om räntenivån stiger snabbt eller om priserna skulle falla. Därmed är också hushållens samlade motståndskraft god. Detta budskap utvecklades mer i detalj i förra årets utgåva av rapporten men förtjänar en sammanfattning också i årets rapport.

Risker förknippade med hushållens bolån

En viktig utgångspunkt i en analys av risker förknippade med hushållens skuldsättning är att skulder inte kan bedömas isolerat. För ett hushåll, liksom för ett företag eller en kommun, är skulder bara ena sidan av balansräkningen. Ett hushåll med lån men också stora tillgångar, stabil inkomst och god betalningsförmåga utgör en mer begränsad risk än ett hushåll med samma skuld men utan buffertar och tillgångar.

Det har därför varit angeläget att komplettera debatten med en bredare analys av hushållens ekonomiska ställning. En mer rättvisande bild kräver att skulder sätts i relation till bostadsvärden, finansiella tillgångar, sparande, räntekostnader och inkomster. Utan den helhetsbilden riskerar politiken att leda till regler som begränsar bostadsefterfrågan mer än vad som är samhällsekonomiskt motiverat.

Hushållens bolån kan principiellt innebära risker för samhällsekonomin. Två typer lyfts särskilt fram av myndigheterna: risker för finansiell stabilitet och risker för en svagare makroekonomisk utveckling vid en kris.

Med finansiell stabilitet avses att det finansiella systemet ska fungera utan allvarliga störningar. En sådan risk skulle kunna uppstå om många hushåll inte längre kan betala sina lån, vilket i förlängningen skulle kunna orsaka stora kreditförluster i banksystemet. Myndigheternas egna stresstester under lång tid har dock visat att hushållen generellt har god betalningsförmåga även vid högre räntor eller inkomstbortfall. Kreditförluster på hushållens bolån har också historiskt varit mycket begränsade, även under större kriser.

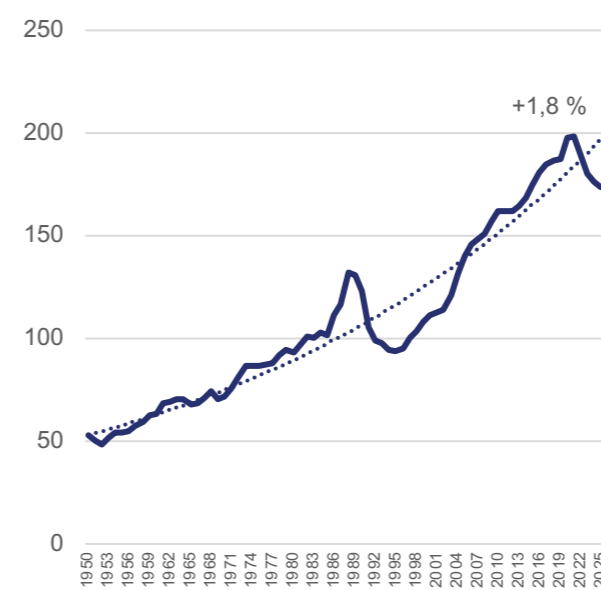
Den andra risken gäller makroekonomin. Tanken är att högt skuldsatta hushåll vid stigande räntor kan tvingas minska sin konsumtion kraftigt, vilket kan förstärka en lågkonjunktur. Det är denna risk som varit motiv för att skärpa amorteringsreglerna snarare än risken för direkta kreditförluster. Mycket talar dock för att denna risk överdrivits. Ett skäl är att Riksbanken normalt sänker räntan i lågkonjunkturer för att stabilisera ekonomin. Den situation där hushållens bolån skulle förstärka en kris blir därför främst aktuell i mer ovanliga lägen där räntan inte kan sänkas trots fallande efterfrågan.

Myndigheterna har ofta lyft fram den så kallade skuldkvoten som ett viktigt mått på att risker ökat, och måttet har ofta använts för att visa att hushållens skulder är "rekordhöga".

Men måttet är bristfälligt som riskindikator. Det blandar ett stockmått, skulder, med ett flödesmått, årsinkomst, och säger lite om hushållens samlade motståndskraft. Ett hushålls risk beror inte bara på skuldens storlek i förhållande till årsinkomsten, utan också på tillgångar, räntor, boendeutgifter, sparande och hushållets position på arbetsmarknaden. Lånet betalas normalt tillbaka vid en försäljning av bostaden, lånets storlek bör därför ställas i relation till bostadens värde, medan de årliga skuldbetalningarna ska täckas av hushållens löpande inkomster. Stockmått bör ställas mot stockmått och flödesmått mot flödesmått.

En annan viktig poäng är att den långsiktiga ökningen av skuldkvoten inte är så dramatisk som den ibland framställs. Skuldkvoten har vuxit i ungefär samma takt under lång tid, med undantag för den snabba kreditexpansionen i slutet av 1980-talet efter kreditmarknadens avreglering, se figurerna 1 och 2. De senaste 20 åren har den genomsnittliga tillväxttakten i skuldkvoten till och med varit långsammare än under hela perioden från år 1950. Det är snabb och plötslig kreditexpansion som enligt forskningen kan signalera ökad risk, snarare än en hög skuldkvot i sig.

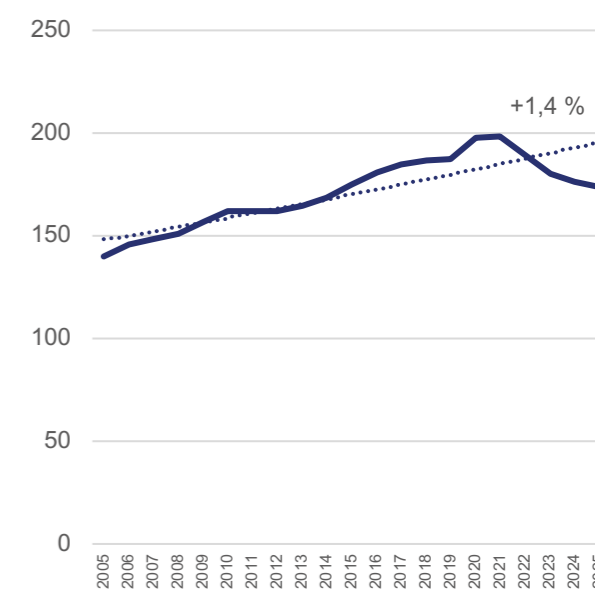
Låneskulder i procent av disponibel inkomst 1950-2025



Figur 1.

Källa: SCB.

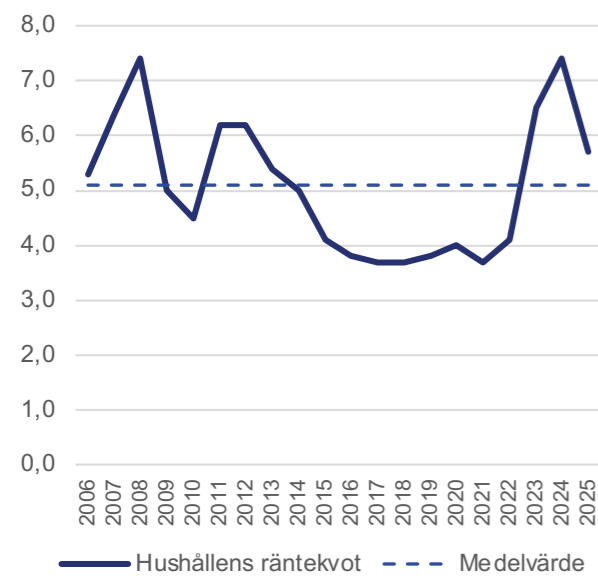
Låneskulder i procent av disponibel inkomst 2005-2025



Figur 2.

Källa: SCB.

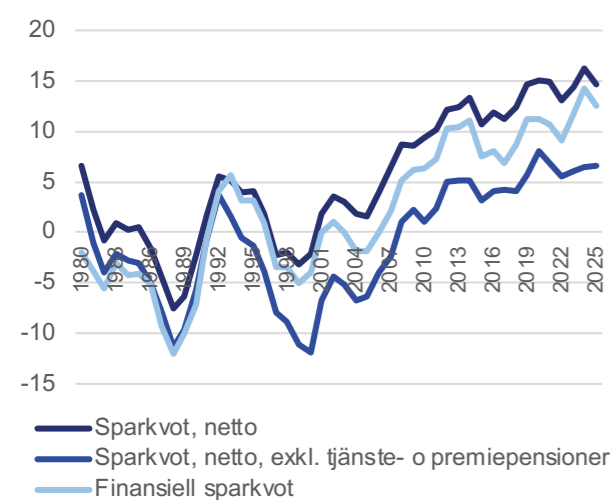
Hushållens räntekvot, ränteutgifter som andel av disponibel inkomst, procent



Figur 3.

Källa: SCB.

Hushållens sparkvot, andel av disponibel inkomst, procent



Figur 4.

Källa: SCB.

Det finns flera förhållanden som begränsar riskerna på den svenska bolånemarknaden. Bankerna gör noggranna kreditprövningar med kvar-att-leva-på-kalkyler, där hushållen testas mot betydligt högre räntor än de faktiska. Bostadspriserna bedöms i huvudsak kunna förklaras av fundamentala faktorer som inkomster, räntor och sparande, snarare än spekulation. Dessutom har omkring 60 procent av hushållen inga bostadslån alls. Bland de hushåll som har bolån var medianlånet år 2024 omkring 1,3 miljoner kronor, vilket ger hanterbara ränteutgifter även vid högre räntenivåer, SBAB (2025). Större lån är dessutom koncentrerade till hushåll med högre inkomster och starkare ställning på arbetsmarknaden.

Sammantaget är slutsatsen att de finansiella stabilitetsriskerna kopplade till hushållens bolån är begränsade och att även de makroekonomiska riskerna behöver analyseras mer nyanserat än vad som ofta sker i den offentliga debatten.

En relevant riskanalys

En relevant riskanalys bör, i stället för att utgå från ytliga slutsatser av skuldkvotens nivå, baseras på tre mer relevanta riskscenarier och disaggregerade data över belåningsgrader och räntekvoter, se Svensson (2025):

1. Det första gäller om hushållens skulder är för höga i förhållande till deras tillgångar. Detta analyseras bäst genom belåningsgrad, alltså skulder i relation till bostadens värde. Här visar genomförda analyser att riskerna är begränsade. En mycket stor andel av hushållen har låga eller måttliga belåningsgrader. Omkring 90 procent av alla hushåll har en belåningsgrad under 70 procent, och 80 procent har högst 50 procent, Svensson (2025). Endast en liten andel av alla hushåll har mycket höga belåningsgrader. Det innebär att de flesta hushåll har betydande marginaler även vid fallande bostadspriser.
2. Det andra riskscenariot gäller hushållens likviditet: om räntekostnader och amorteringar blir så stora att konsumtionen måste minska kraftigt. Räntebetalningskvoten, ränteutgifter efter skatt i relation till disponibel inkomst, är ett mer relevant mått än skuldkvoten. Även här är bilden mindre

dramatisk än i den vanliga debatten. År 2025 uppgick räntekvoten i genomsnitt till ca 5,7 procent av disponibel inkomst, figur 3. Eftersom 60 procent av hushållen inte har bolån har de heller inga räntekostnader för bostadslån. Disaggregerade data visar att mer än 80 procent av alla hushåll har en räntekostnadsandel under tio procent av disponibel inkomst, Svensson (2025). Det talar för att hushållen som grupp har god förmåga att hantera högre räntor.

3. Det tredje riskscenariot handlar om bolånefinansierad överkonsumtion. I vissa länder före finanskrisen använde hushåll stigande bostadsvärden som grund för att låna mer och konsumera mer. När bostadspriserna föll upphörde denna konsumtion, vilket förstärkte krisen. Men i Sverige finns inte detta mönster. Hushållens sparkvot är positiv och hög, både historiskt och internationellt, se figur 4. Konsumtionen av varaktiga varor, som bilar, båtar och vitvaror, ligger nära historiska genomsnitt. Det finns därför inte stöd för att svenska hushåll i stor skala har använt bostaden som "bankomat" på ett sätt som skulle hota makroekonomin.

Utifrån dessa tre riskmått är myndigheternas riskbild onyanserad. Hushållens faktiska skulder, tillgångar, ränteutgifter och sparande ger en rimlig förklaring till varför de svenska hushållen klarade både finanskrisen och den senaste inflations- och räntekrisen utan att bolånen skapade finansiell instabilitet.

Ett viktigt problem med kreditreglering av bolån är att det uppstår samhällskostnader av alltför strikta kreditregler. Omotiverade restriktioner kan göra det svårare för hushåll, särskilt unga och förstagångsköpare, att köpa en bostad. Det kan förstärka skillnaderna mellan hushåll med och utan kapital, minska rörligheten på bostadsmarknaden, påverka välfärdsnivån negativt och öka förmögenhetsojämlikheten. För kommuner och staten får detta betydelse eftersom bostadsmarknadens funktionssätt påverkar arbetsmarknad, etablering, flyttkedjor och regional utveckling.

Strikta kreditregler kan också dämpa bostadsbyggandet. När färre hushåll kan efterfråga ägda bostäder faller betalningsviljan och prisnivån, vilket

gör det svårare att få ihop kalkyler för nyproduktion. Lägre bostadsbyggande påverkar i sin tur BNP, investeringar, arbetskraftens rörlighet och tillväxt i expansiva regioner.

Den statliga utredningen från år 2024 som föreslog lättnader i kreditreglerna, Kommittén om översyn av låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder, konstaterade till och med att forskning visat att amorteringskrav och bolånetak kan ha rent kontraproduktiva effekter. Bolånetak och amorteringskrav kan tvinga hushåll att använda stora delar av sitt sparande till kontantinsats eller amortering. Det kan minska deras likvida buffertar och därmed göra dem mer sårbara vid inkomstbortfall eller oväntade utgifter.

På så sätt kan regler som syftar till att minska risk i vissa fall i stället bidra till att minska hushållens faktiska motståndskraft.

Samlad slutsats

Slutsatsen är att debatten om hushållens skuldsättning bör breddas – och nyanseras. Kreditregler är inte bara finansiella stabilitetsverktyg; de påverkar också bostadsförsörjning, byggande, rörlighet, hushållens etableringsmöjligheter och fördelningen av förmögenheter. Om reglerna är striktare än vad riskbilden motiverar kan de skapa samhällsekonomiska kostnader som överstiger nyttan. Skulder behöver analyseras tillsammans med tillgångar, sparande, räntekostnader och hushållens faktiska betalningsförmåga. När detta görs framstår riskerna med hushållens bolån som betydligt mer begränsade än vad skuldkvoten ensam antyder. Det skärpta amorteringskravet från år 2018 motiverades med att bostadsägare med bolån utgör en makrorisk. Med snabbt stigande räntor minskar skuldsatta hushålls konsumtionsutrymme.

Frågan är hur konsumtionsutrymmet förändrades under krisen 2022 till 2024 bland hushåll som äger sina bostäder jämfört med hushåll som hyr och som därför inte har några bostadslån?

3. Inflationskrisens effekter på hushållens boendeutgifter och konsumtionsmöjligheter

Krisen som inleddes 2022 präglades av en snabb inflationsuppgång, vilket i sin tur ledde till kraftigt stigande räntor. Ett centralt argument från myndigheterna för att motivera det skärpta amorteringskravet 2018 var att snabba räntehöjningar kan förstärka en lågkonjunktur genom att högre bolåneräntor minskar hushållens konsumtionsutrymme. Den senaste krisen kan därför betraktas som ett praktiskt stresstest av myndigheternas bedömningar av de makroekonomiska riskerna med hushållens skuldsättning.

Räntechocken 2022–2024 och hushållens boendeutgifter

Den svenska ränte- och inflationskrisen under perioden 2022–2024 innebar en snabb och kraftig förändring av hushållens ekonomiska villkor. Efter en lång period med mycket låga räntor steg bolåneräntorna på kort tid till nivåer som många hushåll inte hade mött tidigare. Bolån med tre månaders bindningstid ökade från omkring 1,5 procent i slutet av 2021 och början av 2022 till omkring 5 procent under 2024. Det var, sett till förändringstakten, en betydande räntechock. Mot denna bakgrund har statliga myndigheter under flera år varnat för att hushållens skuldsättning, och i synnerhet bolånen, kan förstärka makroekonomiska risker. Argumentet har varit att hushåll med stora bolån vid snabbt stigande räntor tvingas minska sin konsumtion kraftigt, vilket i sin tur kan fördjupa en lågkonjunktur.

Krisen 2022–2024 ger emellertid anledning att nyansera denna problembeskrivning. Ränteutgifterna ökade för hushåll med bolån, men tillgängliga data visar att ökningen av ränteutgifter för ett medianhushåll var måttlig. Den faktiska utvecklingen ger därför inget tydligt stöd för bilden av att just bostadsägare med bolån utgjorde den centrala kanalen genom vilken hushållens konsumtion pressades ned.

Snarare tycks den svaga konsumtionsutvecklingen ha varit brett förankrad och i hög grad förklaras av utvecklingen också bland hushåll utan bolån, däribland hyresgäster. Det talar för att krisens effekter på hushållens konsumtion bör förstås i ett brett konjunktur-, boende- och kostnadsperspektiv, inte enbart genom bolånekanalen.

Fyra av tio hushåll har ett bolån

En första viktig utgångspunkt är, som beskrivits i föregående kapitel, att bolån inte berör alla hushåll. SBAB:s analyser visar att knappt 60 procent av hushållen i Sverige inte hade några bostadslån 2024, SBAB (2024). Cirka 35 procent av hushållen bor i hyresrätt och saknar av naturliga skäl bolån. Därutöver saknar ungefär en tredjedel av de hushåll som äger sin bostad också bostadslån. Sammantaget innebär detta att omkring 40 procent av samtliga hushåll i Sverige har ett bolån. Det är alltså konsumtionen hos dessa 40 procent som står i centrum för myndigheternas argumentation.

Detta är en central fråga i analysen av risker. Om en makroekonomisk kris ska förklaras genom hushållens bolån måste risken inte bara vara stor för enskilda högt belånade hushåll, utan också tillräckligt omfattande i befolkningen som helhet.

Att en minoritet av hushållen påverkas direkt av stigande bolåneräntor innebär inte att riskerna saknar betydelse, men det innebär att de behöver kvantifieras mer noggrant än vad som ofta sker i den offentliga debatten. Myndigheternas allmänna kommunikation rörande "hushållens skulder" innehåller sällan information om att en majoritet av hushållen inte har bostadslån alls.

Nästa fråga är hur stora lån de bolånetagande hushållen faktiskt har. Även här ger SBAB:s analyser en mer nyanserad bild än den som ofta framträder i myndigheternas kommunikation. Medianvärdet för bostadslån bland hushåll med bolån uppgick 2024 till cirka 1,3 miljoner kronor, se figur 5.

Det innebär att en tydlig majoritet av bolånehushållen har relativt begränsade lån. Medelvärdena är högre, särskilt i storstadsregionerna, men medianvärdena visar att mycket stora lån är koncentrerade till en mindre del av hushållen. För Sverige som helhet uppgick medianlånet till cirka 1,38 miljoner kronor för villor och cirka 1,29 miljoner kronor för bostadsrätter.

I Storstockholm var motsvarande medianvärden högre, omkring 2,3 miljoner kronor för villor och 1,75 miljoner kronor för bostadsrätter, men även där är det tydligt att de allra största lånen inte är representativa för bolånehushållet i allmänhet.

Det är också av betydelse vilka hushåll som har de största lånen. Enligt SBAB:s analyser är bolån över två till tre miljoner kronor starkt koncentrerade till hushåll med höga inkomster och god återbetalningsförmåga. Dessa hushåll har i regel också starkare anknytning till arbetsmarknaden. Eftersom utbildningsnivå och inkomst samvarierar innebär det att hushåll med större lån ofta har lägre risk för arbetslöshet och inkomstbortfall än många andra grupper. Det innebär inte att dessa hushåll är opåverkade av räntehöjningar, men det minskar sannolikheten för att räntechocken ger stora konsumtionseffekter.

Bostadstyp	Villa		Bostadsrätt		
	Region	Medelvärde	Median	Medelvärde	Median
Sverige, totalt		1 773 000	1 380 000	1 586 000	1 292 000
Storstockholm		2 727 000	2 300 000	2 123 000	1 746 000
Storgöteborg		2 385 000	2 159 000	1 649 000	1 488 000
Öresundsregionen		2 217 000	1 972 000	1 306 000	1 097 000

Figur 5. Genomsnittliga bostadslån i Sverige och i storstadsregionerna år 2024.

Källa: SBAB (UC)



Ränteutgifter för hushåll 2021–2024

	2021		2024		Ökning 2021–2024	
	År, kr	Månad, kr	År, kr	Månad, kr	År, kr	Månad, kr
Äganderätt	13 587	1 132	32 354	2 696	+18 767	+1 564
Bostadsrätt	9 654	804	26 295	2 191	+16 641	+1 387

Figur 6. Medianvärde för räntekostnad för hushåll i bostadsrätt och småhus med äganderätt.

Källa: SCB.

Räntekostnaderna bland bolånetagare ökade med ca 1 500 kronor per månad under krisen

Med hjälp av statistik från SCB är det möjligt att analysera de faktiska ränteutgifterna före och efter krisen för bostadsägare. År 2021, före ränte- och inflationskrisen, uppgick medianvärdet för räntekostnaden efter skatt till cirka 1 130 kronor per månad för hushåll i småhus med äganderätt, se figur 6. År 2024 hade motsvarande kostnad stigit till cirka 2 700 kronor per månad. För hushåll i bostadsrätt ökade medianräntekostnaden från cirka 800 kronor per månad 2021 till cirka 2 190 kronor per månad. Det är en betydande relativ ökning och en ökning i absoluta tal om ca 1 400 till 1 600 kronor per månad. Men i absoluta tal är mediannivåerna fortfarande begränsade i förhållande till många andra boendeutgifter och i förhållande till kostnaden för att hyra en jämförbar bostad.

En räntekostnad på 2 700 kronor per månad för medianhushållet i äganderätt innebär en tydlig försämring jämfört med 2021, men den är knappast i sig en nivå som ensamt påtagligt fördjupar en makroekonomisk kris. Den är också fortsatt låg i relation till vad det kostar att bo i en nyproducerad hyresrätt i tillväxtregioner. Räntekostnaden för medianhushållet i bostadsrätt om 60 kvadratmeter blir ca 3 300 kronor i månaden efter skatt och avgiften till föreningen kan i genomsnitt bedömas vara ca 4 300 kronor. Totalt blir boendeutgiften för medianhushållet exklusive amortering ca 7 600 kronor i månaden. Hyresnivån under våren 2026 för en nybyggd tvåa om ca 50 kvadratmeter var ca 13 100 kronor per månad i Stockholm enligt Bostadsförmedlingen och motsvarande hyresnivå för en trea om drygt 70 kvadratmeter var samtidigt ca 15 000–17 000 kronor per månad.

En sådan jämförelse visar att bostadsägarnas ränteutgifter, även efter ränteuppgången, i genomsnitt var betydligt lägre än hyreskostnaden för ett hushåll som efterfrågar en relativt tillgänglig hyresbostad (det är endast nybyggda hyresbostäder som har rimligt korta kötider för hushåll som behöver byta bostad).

Jämförelsen med hyresrätten är särskilt relevant eftersom hyresgästers boendeutgifter inte är opåverkade av ränteutvecklingen. Även om hyresgäster inte har egna bolån bär de indirekt kostnaderna för fastighetsägarnas finansiering, drift, underhåll och avkastningskrav. En nyproducerad hyresrätt finansieras normalt med både lånat kapital och eget kapital. Hyresgästen betalar indirekt ränta på fastighetsbolagets lån, men också avkastning på det egna kapital som ägarna har bundit i fastigheten. Den senare kostnaden kan i normalfallet vara högre än räntan på ett vanligt bostadslån. Det finns därför inget principiellt skäl att anta att hyresgäster över tid skyddas från räntechocker. Effekten uppstår bara genom en annan mekanism och med en längre tidsfördröjning.

Om man enbart följer bostadsägares ränteutgifter riskerar man att överskatta bolånekanalens betydelse och underskatta hyreskanalens betydelse. Under 2022–2024 steg inte bara räntorna utan också energipriser, byggkostnader, underhållskostnader och allmänna levnadsomkostnader. Hyreshöjningar sker dessutom genom förhandlingar och slår därför igenom på ett annat sätt än ränteändringar för bolånetagare. Men det gör dem inte mindre relevanta för hushållens konsumtionsutrymme under en konjunkturcykel. Den genomsnittliga boendeutgiften för hyresgäster i hela landet ökade enligt SCB från ca 85 000 kronor per år 2021 till ca 95 000 kronor per år 2024, en ökning med ca 830 kronor per månad jämfört med bostadsägarnas ökning om ca 1 500 kronor.

Men ensamboende med endast en inkomst, unga hushåll och hushåll i pensionsåldern är överrepresenterade i hyresrätt i förhållande till sin andel av befolkningen. Det betyder att hyresökningen träffar hushållsgrupper med lägre inkomster än i ägarkollektivet. Frågan blir därmed hur det faktiska konsumtionsutrymme utvecklades under krisen, det vill säga effekten av en kombination av ändrade boendeutgifter och inkomster.

Bostadsägares konsumtionsutrymme ökade mer än hyresgästernas

Utfallsdata över hushållens konsumtionsutrymme i olika upplåtelseformer ger ytterligare stöd för att räntekrisens effekter inte kan förstås enbart genom bolånekanalen, figur 7. Mellan 2021 och 2024 ökade konsumtionsutrymme för hushåll i hyresrätt från 205 100 till 229 400 kronor per år. För hushåll i bostadsrätt ökade konsumtionsutrymme under samma period från 306 100 till 337 200 kronor per år, medan hushåll i äganderätt ökade från 461 700 till 527 200 kronor per år. I absoluta tal uppgick ökningen därmed till cirka 24 300 kronor per år för hushåll i hyresrätt, cirka 31 100 kronor per år för hushåll i bostadsrätt och cirka 65 500 kronor per år för hushåll i äganderätt.

Dessa utfallsdata är svåra att förena med en generell bild av att bostadsägare, genom sina bolån, skulle ha varit särskilt hårt pressade i förhållande till andra hushåll. Tvärtom ökade konsumtionsutrymme mer bland bostadsägare än bland hyresgäster under krisåren, särskilt bland hushåll i äganderätt. Det betyder inte att alla bostadsägare fick det bättre eller att enskilda högt belånade hushåll inte påverkades kraftigt. Men som kollektiv visar utvecklingen att bostadsägarnas ekonomiska marginaler sammantaget inte försämrades på det sätt som ofta antyds i den offentliga kommunikationen om hushållens skulder. Om bolånehushållen hade varit den

huvudsakliga drivkraften bakom den svaga konsumtionen under krisen borde detta också ha framträtt tydligare i utvecklingen av deras konsumtionsutrymme.

Mot denna bakgrund framstår myndigheternas återkommande fokus på bolånehushållens risker som ensidigt. Principiellt kan hög skuldsättning skapa sårbarheter. Det är också korrekt att vissa hushåll med stora lån och små marginaler kan drabbas hårt av stigande räntor. Men detta är huvudsakligen ett konsumentproblem, inte ett makroproblem. När bolånen kommuniceras som ett generellt hot mot makrostabiliteten krävs att argumenten relateras till den faktiska storleken och fördelningen på bostadslånen, inkomstfördelning, alternativa boendekostnader och konsumtionsutrymme. Annars framställs bolån som mer riskfyllda än vad tillgängliga data motiverar.

Räntechocken 2022–2024 fungerade i praktiken som ett stresstest av myndigheternas riskbild. Om hushållens bolån var en central makroekonomisk svaghet borde den snabba uppgången i bolåneräntor ha resulterat i kraftiga och brett spridda konsumtionsfall bland bolånehushåll. Det som kan observeras är i stället att räntekostnaderna ökade, men från låga nivåer och till mediannivåer som fortsatt var hanterbara för många hushåll (och fortfarande långt under den stressade nivå som hushållet prövas mot vid kreditgivningen). Konsumtionen utvecklades svagt, men svagheten var inte begränsad till bolånehushåll. Hög inflation, fallande realinkomster, ökade energi- och livsmedelskostnader samt stigande hyror och avgifter påverkade hushåll brett, oavsett upplåtelseform.

En rimlig slutsats är därför att krisen 2022–2024 inte gav något empiriskt stöd för att just bostadsägare och deras bolån var en avgörande mekanism bakom den svaga konsumtionsutvecklingen.

Årligt konsumtionsutrymme per hushåll, tusen kronor, löpande priser

	2015	2017	2020	2021	2024
Hyresrätt	161,4	170,3	206,0	205,1	229,4
Bostadsrätt	246,5	259,9	283,4	306,1	337,2
Äganderätt	409,1	421,7	430,3	461,7	527,2

Figur 7. Årligt konsumtionsutrymme bland hushåll i olika upplåtelseformer.

Källa: SCB.

4. Hushållens tillgångar och skulder

Statistiska centralbyrån, SCB, publicerar återkommande statistik över hushållens finansiella ställning genom bland annat Sparbarometern. I den offentliga diskussionen uppmärksammas som konstaterats ofta hushållens skulder och skuldkvot, det vill säga skuldernas storlek i relation till disponibel inkomst. Ett sådant mått ger emellertid endast en begränsad bild av hushållens ekonomiska motståndskraft. För att bedöma hushållens finansiella ställning krävs att skulderna analyseras tillsammans med tillgångarna.

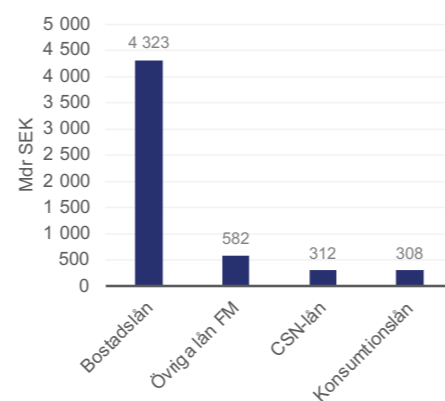
Ett hushåll, eller hushållssektorn som helhet, kan bära en större skuld om tillgångarna samtidigt är betydande. Det avgörande är därför inte enbart skuldnivån, utan relationen mellan skulder, tillgångar och nettoförmögenhet. Om tillgångssidan i balansräkningen är stor och växer snabbare än skulderna förbättras hushållens samlade finansiella ställning, även i en situation där skulderna nominellt fortsätter att öka.

Detta kapitel redovisar därför hushållens balansräkning i ett bredare perspektiv. Genom att väga samman skulder, reala tillgångar, finansiella tillgångar och nettoförmögenhet framträder en mer nyanserad bild än den som ges av skuldkvoten isolerat. De uppgifter som redovisas bygger, om inte annat anges, på SCB:s statistik publicerad i maj 2026.

Hushållens skulder

Hushållens skulder består till största delen av bostadslån. Under första kvartalet 2026 uppgick de samlade bostadslånen till drygt 4 300 miljarder kronor, figur 8. Det motsvarar en ökning med något mer än 100 miljarder kronor jämfört med första kvartalet 2025. Bostadslånen är därmed fortsatt den klart största skuldposten i hushållssektorns balansräkning.

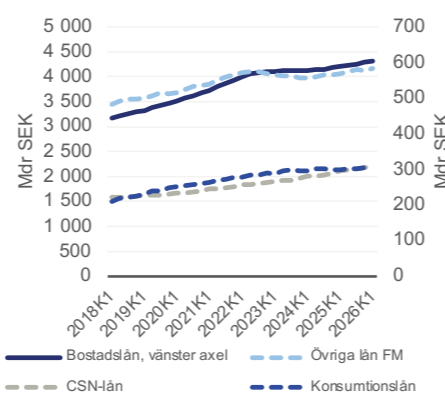
Hushållens skulder 2026K1



Figur 8.

Källa: SCB. Övriga lån: data från Finansmarknadsstatistiken (FM).

Hushållens skulder över tid, nominella priser



Figur 9.

Källa: SCB.

Övriga lån uppgick under första kvartalet 2026 till 582 miljarder kronor, jämfört med 568 miljarder kronor ett år tidigare. Konsumtionslån och studielån via CSN utgör mindre skuldposter. Även dessa ökade under perioden, men i absoluta tal var förändringarna begränsade i relation till hushållens samlade balansräkning. Totalt uppgick hushållens skulder i dessa kategorier till 5 524 miljarder kronor. Den samlade statistiken visar att det dessutom finns ytterligare ospecificerade skulder som ger ett totalt skuldbelopp om ca 5 700 miljarder kronor.

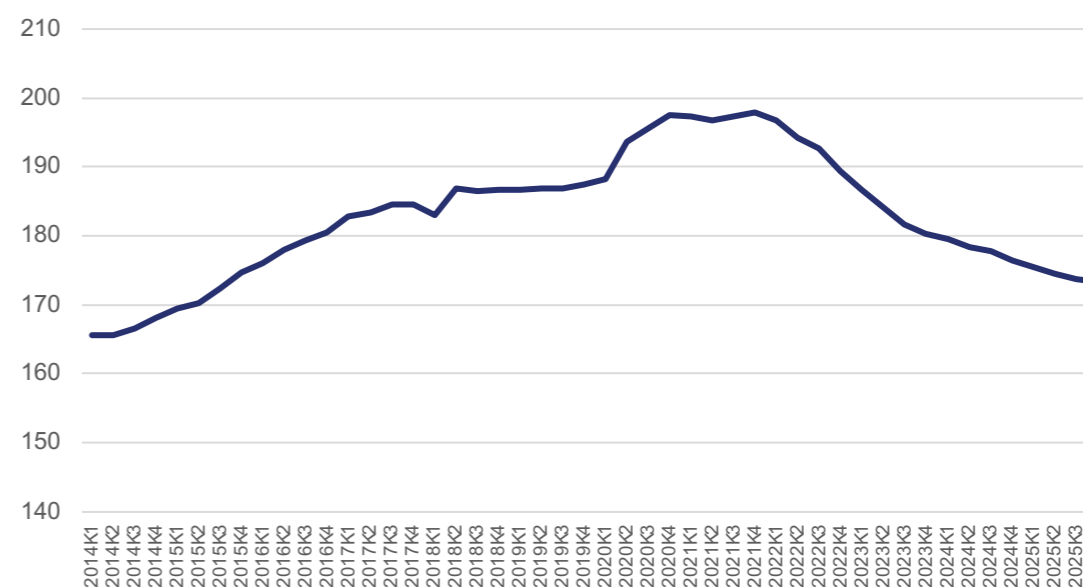
Utvecklingen över tid visar att bostadslånen ökade tydligt under åren fram till omkring 2022, figur 9. Därefter har ökningstakten dämpats. En viktig förklaring är att den inflations- och ränteuppgång som följde efter pandemin bidrog till lägre bostadspriser, lägre omsättning på successionsmarknaden och minskat bostadsbyggande. Dessa faktorer har sammantaget reducerat tillväxttakten i antal nya bostadslån och storleken på nya lån.

Det är naturligt att den nominella skuldnivån stiger över tid. När bostadsstocken växer, när hushåll byter bostad och när yngre hushåll etablerar sig på bostadsmarknaden uppstår ett naturligt finansieringsbehov. En växande ekonomi, stigande inkomster och högre bostadspriser innebär därför normalt också högre nominella bostadslån.

Skuldkvoten har fallit tydligt sedan toppen kring årsskiftet 2021/2022, figur 10.

Det beror på att hushållens inkomster fortsatt att öka samtidigt som skuldökningen bromsat in. Skuldkvoten har fallit från ca 198 procent vid toppen kring årsskiftet 2021/2022 till ca 173 procent sista kvartalet 2025. Det är det största fallet i skuldkvoten sedan 1990-talskrisen. Men som tidigare konstaterats: måttet har inget konkret värde som riskmått.

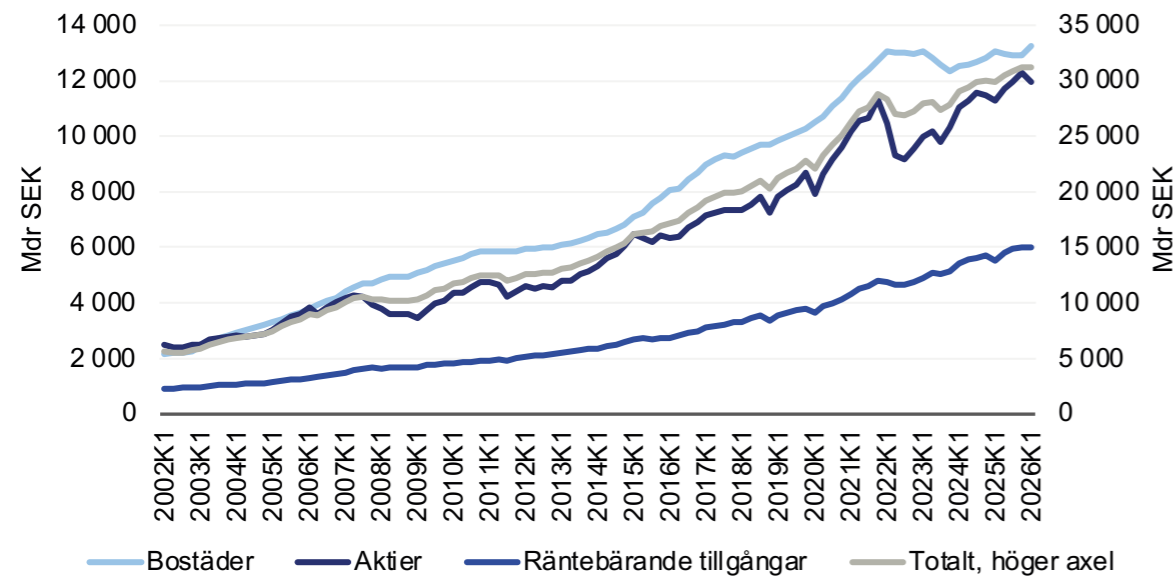
Hushållens skulder i relation till disponibel inkomst, procent



Figur 10.

Källa: SCB. Data till 2025K4.

Hushållens tillgångar 2002 K1 - 2026 K1 Nominella priser



Figur 11.

Källa: SCB.

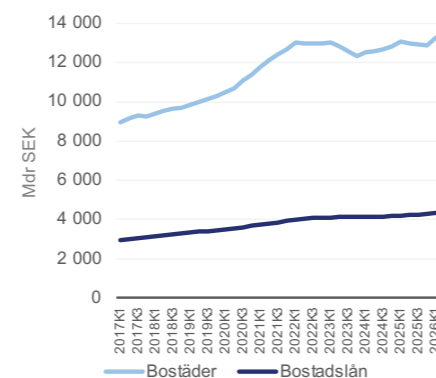
Hushållens tillgångar

Tillgångssidan i hushållens balansräkning har vuxit kraftigt över tid. Tillgångarna har nästan fördubblats sedan år 2014. SCB:s statistik visar att hushållens totala tillgångar mätt som bostads-, aktie- och räntebärande tillgångar, uppgick till cirka 31 200 miljarder kronor under första kvartalet 2026, figur 11. Det innebär en ökning med mer än 1 000 miljarder kronor på ett år. Tillgångarna har därmed vuxit betydligt snabbare än skulderna under den senaste tolv månadersperioden.

Den största tillgångsposten utgörs av bostäder i form av småhus, bostadsrätter och fritidshus. Det samlade värdet av dessa bostadstillgångar uppgick till 13 257 miljarder kronor första kvartalet 2026, vilket var en ökning med knappt 300 miljarder kronor jämfört med motsvarande kvartal 2025. Även om bostadsmarknaden präglats av högre räntor och lägre aktivitet är bostadstillgångarna fortsatt mycket stora i förhållande till bostadslånen.

Hushållens aktietillgångar uppgick till cirka 11 956 miljarder kronor under första kvartalet 2026. Det motsvarar en ökning med 316 miljarder kronor sedan första kvartalet 2025. Därutöver hade hushållen räntebärande tillgångar, exempelvis bankinlåning och andra ränteplaceringar, om drygt 6 000 miljarder kronor. Denna post ökade med drygt 500 miljarder kronor under året.

Värdet av bostäder och bostadslån, nominella priser



Figur 12.

Källa: SCB.

Belåningsgrad, bostadslån som andel av bostädernas värde, procent



Figur 13.

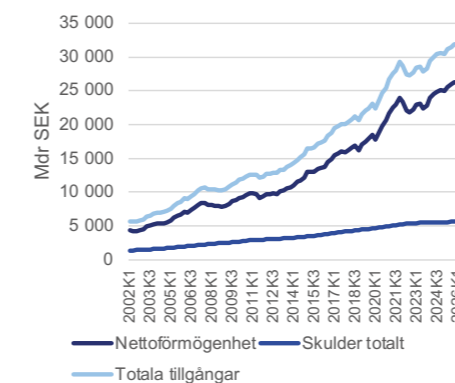
Källa: SCB.

En central observation är att enbart hushållens räntebärande tillgångar är större än de samlade bostadslånen. Det illustrerar att hushållens finansiella buffertar är betydande på aggregerad nivå. När bostäder, aktier och räntebärande tillgångar summeras framgår att tillgångssidan är mer än fem gånger större än skuldsidan.

Belåningsgrad och soliditet

Ett mer relevant balansräkningsmått än skuldkvoten är belåningsgraden, det vill säga skuldernas storlek i relation till tillgångarnas värde. För bostadsmarknaden innebär detta att bostadslånen sätts i relation till hushållens samlade bostadstillgångar. Eftersom bostädernas värde är nästan tre gånger större än bostadslånen uppgår den aggregerade belåningsgraden till drygt 30 procent, figurerna 12 och 13.

Hushållens balansräkning, nominella priser



Figur 14.

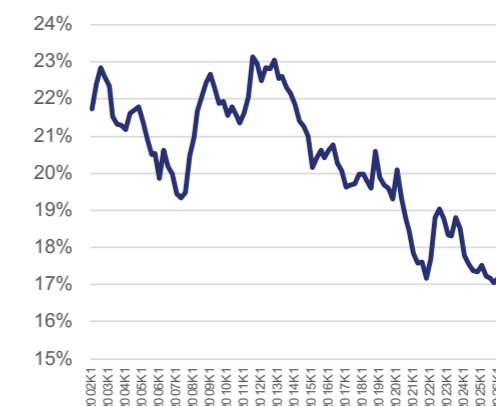
Källa: SCB.

Det innebär att hushållen sammantaget har omkring två tredjedelar eget kapital i sina bostadstillgångar.

Bilden blir ännu tydligare när samtliga tillgångar och skulder beaktas. Hushållens nettoförmögenhet, det vill säga totala tillgångar minus totala skulder, uppgick till 26 268 miljarder kronor första kvartalet 2026, figur 14. Ett år tidigare var nettoförmögenheten 24 919 miljarder kronor. Det innebär att nettoförmögenheten ökade med cirka 1 350 miljarder kronor på ett år.

Den samlade belåningsgraden, mätt som totala skulder i relation till totala tillgångar, uppgår därmed till omkring 17 procent, figur 15. Omvänt innebär det en soliditet på cirka 83 procent. Det är en mycket stark balansräkning på aggregerad nivå och visar att hushållens tillgångar vuxit mer än skulderna, både på kort och lång sikt.

Belåningsgrad, hushållens skulder i relation till hushållens tillgångar



Figur 15.

Källa: SCB.



Hushållens nettotillgångar är fortsatt mycket höga

Genomgången av SCB:s statistik visar att hushållens skulder visserligen har fortsatt att öka nominellt, men att tillgångarna har ökat mer. Det gäller både under det senaste året och i ett längre historiskt perspektiv. Tillgångssidan domineras av bostäder, aktier och räntebärande tillgångar, och samtliga dessa poster är stora i förhållande till skulderna.

I Svensson (2025) analyseras den långsiktiga tillväxten i hushållens tillgångar och skulder i relation till disponibla inkomster på basis av SCB:s data. Hushållens nettoförmögenhet i relation till disponibel inkomst har vuxit med 3,0 procent per år sedan början av 1980-talet. Det är en betydligt snabbare tillväxttakt än skuldkvoten som vuxit med 1,4 procent per år under samma period, se figur 16. Även tillväxten i hushållens finansiella tillgångar har långsiktigt varit väsentligt snabbare än ökningen av skuldkvoten, med en tillväxttakt om 3,6 procent per år.

Dessutom har värdet av hushållens bostäder i relation till disponibel inkomst vuxit med 2,0 procent per år, jämfört med skuldkvotens tillväxt om 1,4 procent per år. Slutsatsen är att tillgångarna i relation till inkomster, oavsett vilket tillgångsmått som studeras, växer snabbare än skuldkvoten.

Detta innebär att en ensidig fokusering på hushållens skulder riskerar att ge en missvisande bild av den finansiella ställningen. Skulderna bör i stället analyseras tillsammans med bostadstillgångar, finansiella tillgångar och nettoförmögenhet. När detta görs framgår att hushållssektorn på aggregerad nivå har en mycket stark balansräkning.

Det senaste året är särskilt illustrativt. Hushållens totala skulder ökade, men tillgångarna ökade väsentligt mer. Nettoförmögenheten steg med omkring 1 350 miljarder kronor, vilket vida överstiger ökningen av skulderna. Därmed stärktes hushållens samlade balansräkning ytterligare mellan första kvartalet 2025 och första kvartalet 2026.

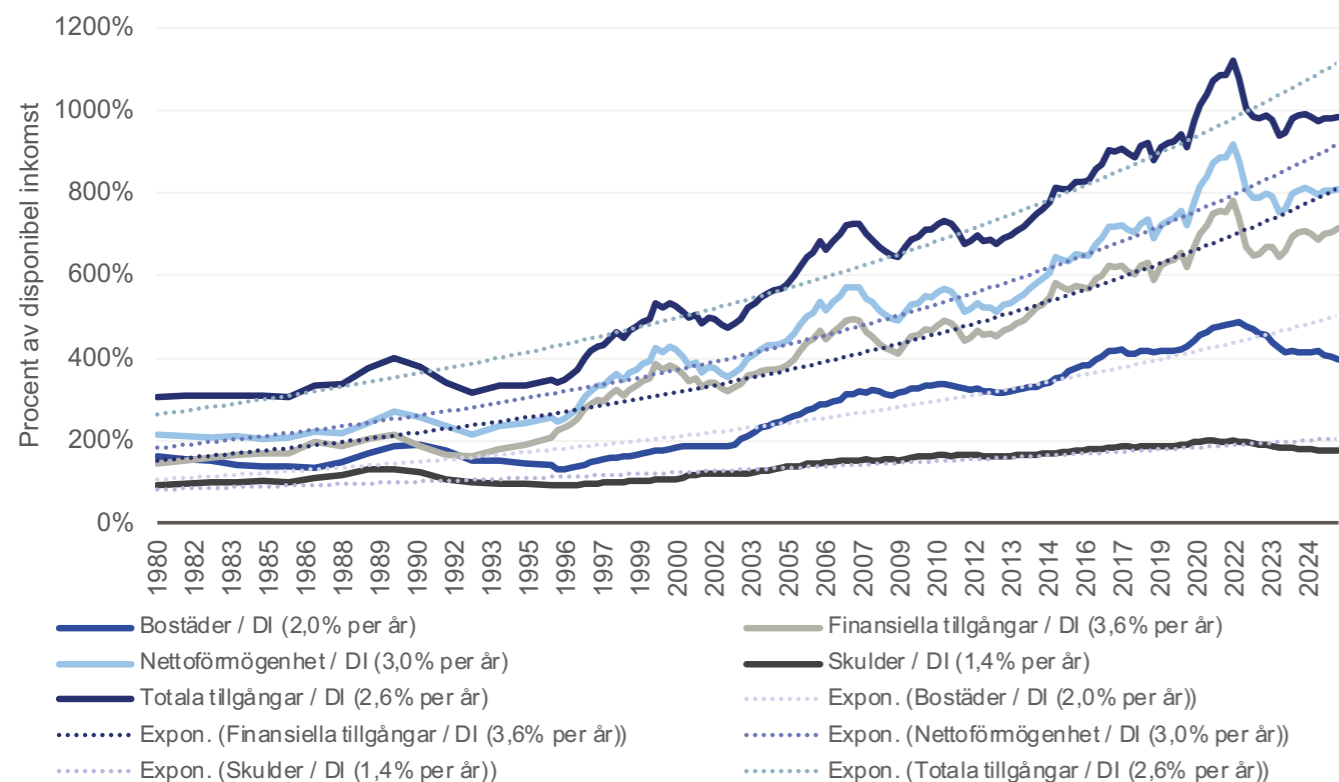
Sammantaget pekar utvecklingen på att hushållens ekonomiska ställning inte kan beskrivas enbart genom skuldkvoten. Tillgångarna har vuxit snabbare än skulderna, belåningsgraderna är måttliga och soliditeten är hög. På aggregerad nivå framstår hushållssektorn därför som finansiellt stark, med betydande tillgångar och en rekordhög nettoförmögenhet.

Jämförelse mellan första kvartalet 2025 och första kvartalet 2026

Sammanfattningsvis visar SCB:s Sparbarometer att hushållens tillgångar fortsatte att öka snabbare än skulderna mellan första kvartalet 2025 och första kvartalet 2026. Särskilt aktier, räntebärande tillgångar och bostadstillgångar bidrog till att nettoförmögenheten steg kraftigt, se figur 17. Det innebär att hushållens balansräkning stärktes under året, trots att skulderna fortsatte att öka nominellt.



Hushållens tillgångar och skulder i relation till disponibel inkomst



Figur 16.

Källa: SCB och Svensson (2025). Data till 2025 K4.

Ställningsvärde, Mdr SEK	2025 K1, Mdr SEK	2026 K1, Mdr SEK	Förändring, Mdr SEK	Kommentar
Bostadslån	4 178	4 323	+145	Bostadslånen ökade måttligt efter en period med dämpad bostadsmarknad.
Övriga lån	568	582	+14	Begränsad ökning i relation till hushållens totala balansräkning.
Konsumtionslån	299	308	+9	Fortsatt ökning, men posten är liten jämfört med bostadslånen.
CSN-lån	287	312	+25	Studielånen ökade svagt under året.
Totala tillgångar	30 465	31 970	+1 505	Tillgångarna ökade betydligt mer än skulderna.
Bostadstillgångar	12 960	13 257	+297	Bostäder är fortsatt hushållens största tillgångspost.
Aktietillgångar	11 297	11 956	+659	Aktietillgångarna bidrog tydligt till den ökade förmögenheten.
Räntebärande tillgångar	5 512	6 023	+511	Den största ökningen bland de redovisade tillgångsposterna.
Nettoförmögenhet	24 919	26 268	+1 349	Nettoförmögenheten ökade kraftigt och mer än skulderna.
Total belåningsgrad, procent	17,5 %	17,2 %	-0,3 p.e.	Hushållens soliditet låg kvar på en hög nivå, omkring 83 %.

Figur 17.

Källa: SCB och Evidens.

Referenser

Aastveit, Knut Are, Ragnar E. Juelsrud och Ella Getz Wold (2024).

Does mortgage regulation stabilize household consumption. Working Paper, Norges Bank.

Almenberg, Johan, Matilda Kilstrom, Viktor Thell och Roine Vestman (2021).

FI-analys nr 33: Hushållens skulder och motståndskraft i kriser. Finansinspektionen, juni 2021.

Boije, Robert och Sten Hansen (2024). *Insiktsrapport 6. Hushållens bolån.*

Makroriskerna med dem är inte så stora som ofta hävdas. SBAB, maj 2024.

Evidens (2015). *Den bedrägliga skuldkvoten. Analys av fakta och diskussion om vanliga argument rörande de svenska hushållens skuldsättning och bostadsmarknaden.* September 2015.

Evidens (2016). *PM – argument för och emot ytterligare kreditrestriktioner.*

Sveriges Byggindustrier, december 2016.

Evidens (2022). *Hushållens förväntningar på bostadsmarknaden – bostadsmarknaden vid en brytpunkt?* Rapport, maj 2022.

Finansinspektionen (2016). *FI-analys nr 5: Makroekonomiska effekter av skuldkvotstak.* Maj 2016.

Ingves, Stefan (2014). "Ingves kritisk till svenskars bolån". Intervju i *Dagens Nyheter*, 3 januari 2014.

SOU 2024:71. *Reglering av hushållens skulder.*

Betänkande av Kommittén om översyn av låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder. November 2024.

Svensson, Lars E.O. (2025). *Is Swedish Household Debt Too High? Solvency, Liquidity, and Debt-Financed Overconsumption.* Handelshögskolan i Stockholm, CEPR och NBER, februari 2025.

Thedeen, Erik (2017). "Fortsatt behov av skärpta krav på bolåneamortering".

Debattartikel, DN Debatt, *Dagens Nyheter*, 10 oktober 2017.

Waldenström, Daniel (2024). *Wealth and history: A reappraisal.* IFN Stockholm, september 2024.

Om Evidens

Evidens erbjuder kvalificerad analys och strategisk rådgivning åt privata och offentliga aktörer på den nordiska fastighetsmarknaden. Vi arbetar också med organisations- och verksamhetsutveckling liksom med praktiskt stöd och implementering av strategiska förändringar. All analys och rådgivning står på evidensbaserad och empirisk grund.

Om Bostadspolitik.se

Bostadspolitik.se drivs av Bopol AB som ägs av Veidekke, OBOS, Heimstaden, Hemvist Förvaltning, Wallenstam, Coreco, Einar Mattsson, Heba, HSB och Rikshem i lika delar. Evidens är med som strategisk samarbetspartner. Redaktionsrådet arbetar självständigt och oberoende.