

De nya bolånereglerna och marknaden för renoveringsobjekt



Bakgrund

De nya bolånereglerna innebär olika hög maximal belåningsgrad för förvärvs- och tilläggs lån – en förändring som har kritiserats. Här redovisas fastighetsmäklarnas tidiga erfarenheter av hur reglerna fungerar i praktiken.

Den 1 april 2026 trädde nya bolåneregler i kraft. En del i regelverket är olika hög maximal belåningsgrad (bolånetak) för förvärvs- respektive tilläggs lån. Bolånetaket för förvärvslån höjdes från 85 procent till 90 procent, medan taket för tilläggs lån, som används för renovering och/eller konsumtion sattes till 80 procent. Syftet med 80/90-taket är, enligt regeringen, att balansera regleringen och undvika att bostaden används som "bankomat" för annan konsumtion eller löpande underhåll. Genom ett lägre tak för tilläggs lån vill man också dämpa den totala skuldsättningen över tid. Som ett kompletterande lager har det även införts en tröghetsregel som begränsar möjligheten att omvärdera bostaden i syfte att utöka låneutrymmet. Omvärdering får nu endast göras var femte år.

Att det nu råder olika bolånetak för förvärv- och tilläggs lån har kritiserats från flera utgångspunkter. Förutom den pedagogiska utmaningen gentemot bolånetagaren har kritiken handlat om att det missgynnar renoveringsobjekt och försvårar nödvändigt underhåll och investeringar för att klimatsäkra fastigheter. Det har även påpekats att det skapar incitament att maxbelåna sig vid förvärv i syfte att använda en del av dessa medel för underhåll och nödvändiga renoveringar i samband med tillträde eller senare. Om regelverket ger fler incitament för maximal belåning motverkar det grundidén om ett regelverk som balanserar möjligheten för fler att köpa bostad med värnandet av den

finansiella stabiliteten och motverkande av överskuldsättning.

Här redovisas tidiga erfarenheter av det nya regelverkets effekter utifrån fastighetsmäklarnas perspektiv. Resultaten bygger på en enkätundersökning bland Mäklarsamfundets medlemmar, som genomfördes mellan 11/6–29/6 2026. 610 fastighetsmäklare har besvarat enkäten. Total svarsfrekvens 10,3 procent.

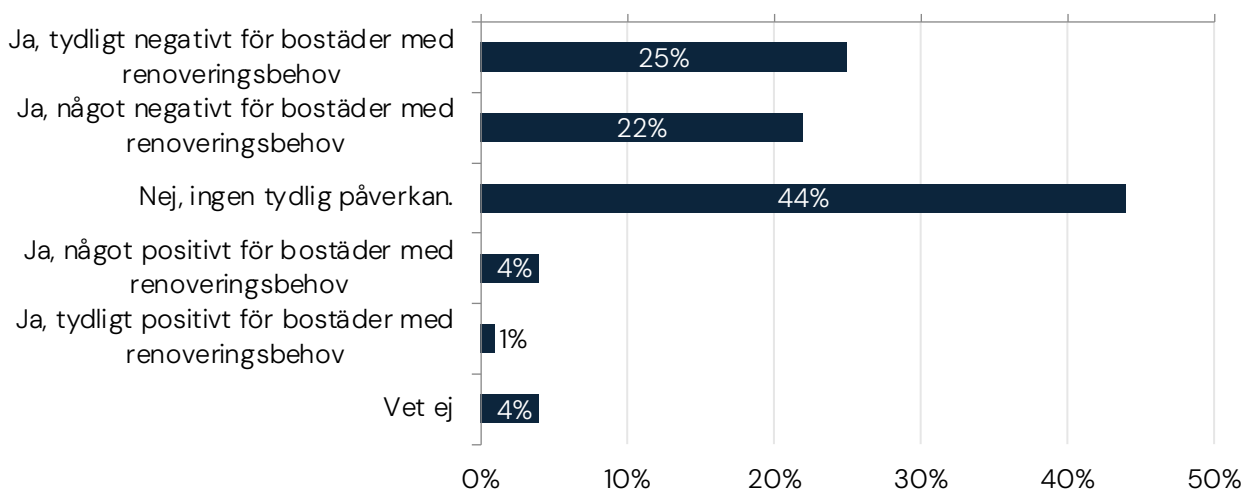
Sammanfattning

- Knappt hälften av de svarande fastighetsmäklarna (47%) ser negativa effekter av de nya bolånereglerna för bostäder med renoveringsbehov, varav 25 procent uppger tydligt negativa effekter för renoveringsobjekt.
- Majoriteten (56%) uppger att intresset för renoveringsobjekt blivit lägre sedan reglerna infördes. 35 procent uppger att visningsbesökarna på renoveringsobjekt blivit färre, och 46 procent uppger längre försäljningstider för renoveringsobjekt.
- Trots att regelverket är nytt verkar kännedomen i konsumentledet om reglerna relativt god. 32 procent av mäklarna upplever att de flesta känner till 80/90-taket. 18 procent uppger att få känner till det.
- Fritextsvaren indikerar att bankerna och deras bolånehandläggare avråder från renoveringsobjekt och styr köpare mot färdigrenoverade objekt istället.

Har de nya reglerna påverkat renoveringsobjekten?

Knappt hälften (47%) av mäklarna ser negativa effekter för renoveringsmarknaden sedan 80/90-taket infördes. 25 procent uppger tydligt negativa effekter. Samtidigt uppger 44 procent inga tydliga effekter. Bakom detta ryms sannolikt stora lokala variationer, men svarsfrekvensen på enkäten är för låg för att göra geografiska jämförelser. Det är primärt på villamarknaden effekterna märks. Det uppger 69 procent av de svarande.

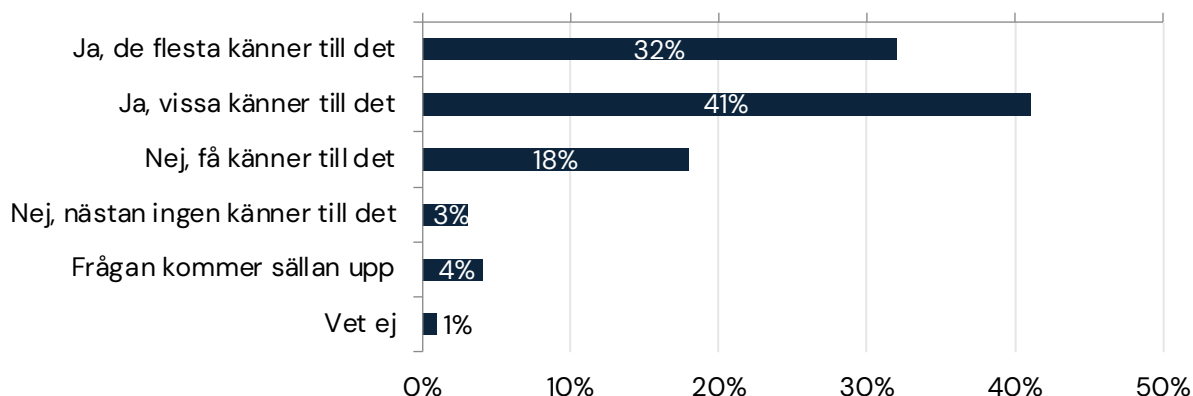
Figur 1. Har olika bolånetak för förvärvs- respektive tilläggs lån påverkat din lokala marknad för renoveringsobjekt?



Kunskap i konsumentledet

För att regelverket ska få effekt, positiv som negativ, krävs kunskap och förståelse bland köparna som lånefinansierar sin affär. Tidigare enkätundersökningar har indikerat låg kännedom om 80/90-taket. Trots att regelverket är relativt nytt upplever fastighetsmäklarna i vår undersökning att kännedomen är relativt god. 18 procent uppger att få spekulanter de kommer i kontakt med känner till de nya reglerna för tilläggs lån. Hela 73 procent uppger att vissa eller de flesta känner till reglerna.

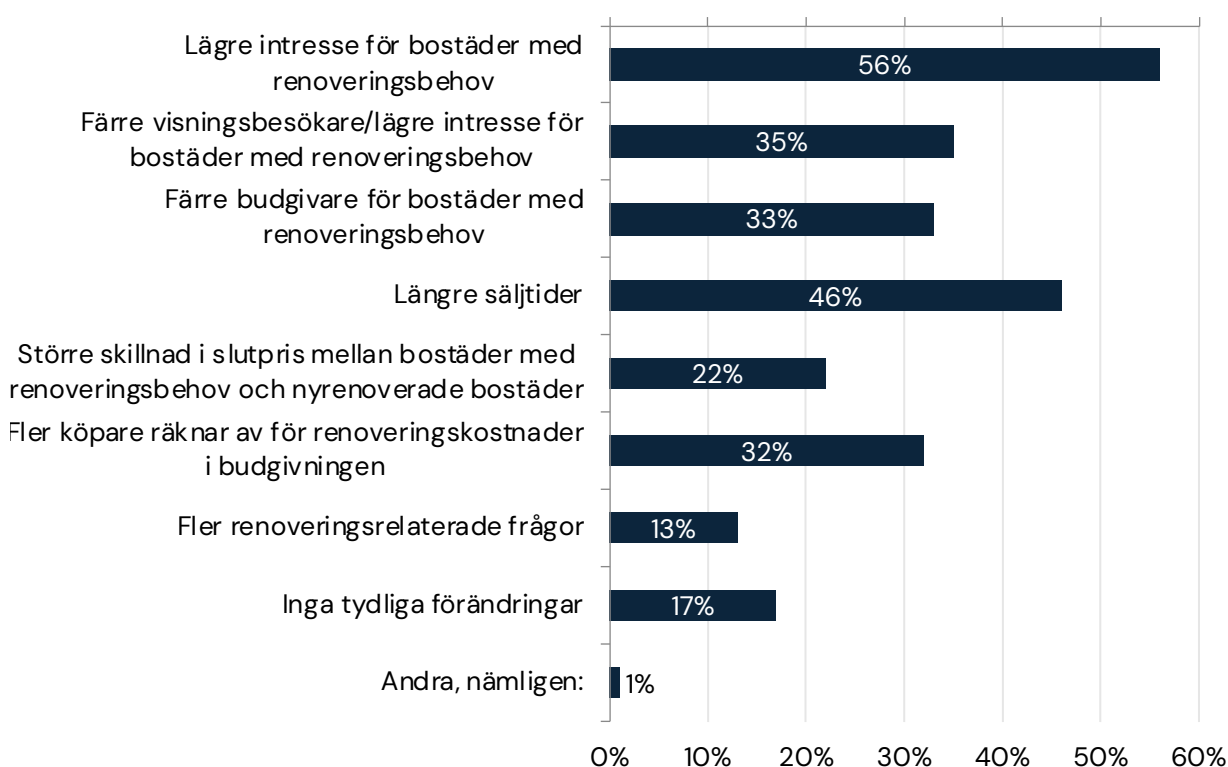
Figur 2. Upplever du att spekulanter och köpare känner till de nya reglerna om olika bolånetak för förvärvs- respektive tilläggs lån?



Förändringar jämfört med nyrenoverade bostäder

Vad gäller vilka förändringar som märks på mäklarnas lokala marknader för renoveringsobjekt blir bilden relativt tydlig. 17 procent uppger förvisso att de inte ser några tydliga skillnader. Över hälften (56%) menar att intresset för renoveringsobjekt har minskat. Det tar sig konkreta uttryck i att renoveringsobjekt drar färre visningsbesökare (35%), budgivarna blir färre (33%) och att säljtiderna blir längre (46%). Sådana effekter verkar dock inte entydigt innebära att slutpriset blir lägre. En jämförelsevis liten andel (22%) uppger att slutpriset för renoveringsobjekt nu blir lägre på grund av de nya reglerna. Om de övriga effekterna håller i sig så kommer det dock, förr eller senare, få tydligt genomslag på slutpriserna.

Figur 3. Vilka förändringar, om några, märker du för bostäder med renoveringsbehov jämfört med nyrenoverade bostäder?



»Över hälften (56%) menar att intresset för renoveringsobjekt har minskat. Det tar sig konkreta uttryck i att renoveringsobjekt drar färre visningsbesökare (35%), budgivarna blir färre (33%) och att säljtiderna blir längre (46%).«

Bankrådgivning normerar

I Mäklarsamfundets kvartalsvisa marknadsrapport Mäklarinsikt följer vi löpande flera frågor. Däribland köparnas huvudsakliga preferenser. I mätningen för det tredje kvartalet 2026 framgår att nyrenoverat/toppskick är den viktigaste preferensen för köpare att uppfylla just nu. Det går inte att belägga att det är en effekt av de nya bolånereglerna. Mer sannolikt är det primärt en effekt av kostnadsmedvetna köpare med strikta kalkyler. Samtidigt bör 80/90-taket, allt annat lika, öka intresset för objekt där stora och kostnadsdrivna renoveringar och underhållsåtgärder redan är gjorda. En intressant aspekt är att bankrådgivningen tycks spela en roll för spekulanternas intresse för renoveringsobjekt är just nu. Fritextsvaren i vår undersökning ger flera exempel på att så är fallet, och att banker gärna styr mot färdigrenoverade objekt. Kommentarer som "Intresset är ofta stort först, men när de talat med sin bank så svalnar det" och "Rådgivare på banken avråder kunder att köpa renoveringsobjekt – köp ett dyrare som är färdigt istället har flera fått höra" visar att bankernas bolånehandläggare har en viktig normerande roll för spekulanters intresse och efterfrågan generellt.



»I mätningen för det tredje kvartalet 2026 framgår att nyrenoverat/toppskick är den viktigaste preferensen för köpare att uppfylla just nu.«

