

# Varför är låneräntan högre för bostadsrätter än för villor?

- En studie av den svenska bolånemarknaden

Oskar Davidsson  
Magnus Sundström

---

Avdelningen för Fastighetsvetenskap  
Lunds Tekniska Högskola  
Lunds Universitet

Department of Real Estate Science  
Lund Institute of Technology  
Lund University, Sweden



## Sammanfattning

Vid nyutlåning till bostäder tar kreditinstituten idag ut en högre ränta för bostadsrätter än för villor. Skillnaden på de utannonserade räntorna har varit en halv procent för de flesta instituten under flera års tid. Med dagens låga bostadsräntor är denna skillnad inte försumbar. Uppsatsens ämne är därför av stort allmänt intresse eftersom de flesta människor köper bostad någon gång under sitt liv. Om man som blivande köpare av en bostadsrätt jämför räntenivåerna för villor och bostadsrätter kanske man ifrågasätter skillnaden. Av det skälet var det relevant att undersöka de bakomliggande faktorerna för skillnaden i ränta. Utgångspunkten för examensarbetet har varit en kostnadskalkyl för bolåneräntan där posterna i kalkylen gällde både för bostadsrätts- och villalån.

### Räntans kostnadskalkyl

+ Upplåningsränta  
+ **Kapitaltäckningskostnad**  
+ **Handläggningskostnad**  
+ **Kreditrisk**  
+ Ränterisk  
= Utlåningsränta

Posterna analyserades för att finna vilken eller vilka poster som kostnadsmissigt kunde skilja sig åt beroende på om lånet avser villa eller bostadsrätt. Per definition kunde två av posterna avfärdas, nämligen ränterisk och upplåningskostnad. De resterande posterna, kreditrisk, kapitaltäckning och handläggningskostnader behandlades i teoriavsnittet tillsammans med den svenska bolånemarknaden och bostadsobligationsmarknaden.

Slutsatsen blev att det fanns reella kostnader som försvarar att bostadsrättslån är dyrare. Alla kreditinstitut ansåg att kapitaltäckningskostnaderna är en väsentlig del av skillnaden vilket kunde verifieras av vårt teoriavsnitt om kapitaltäckning. Dessutom uppgav alla de tillfrågade instituten att handläggningskostnaderna var högre för bostadsrätter där de två största skälen är denuntiation av panten och värdering av objektet. Enligt en beräkning uppskattades handläggningskostnaderna för bostadsrättslånet vara ca 3-5 räntepunkter dyrare. Emellertid verkar värderingskostnaderna oftast läggas ut på mäklarna och därför bör pålägget för handläggning minska. Det fanns även skäl att kreditinstituten ålägger bostadsrätter en något högre kreditrisk beroende på att marknaden för bostadsrätter är mer konjunkturkänslig än villamarkanden. Förmodligen påverkar kreditrisken ränteskillnaden väldigt lite, möjligen ett fåtal räntepunkter. Vi har försökt uppskatta de kostnader kreditinstituten har för dessa faktorer, då det är grova uppskattningar redovisas räntepåslagen inom rimliga intervall.

### Påslag Bostadsrättsränta

Kapitaltäckning	0,17-0,50 %
+Handläggning	0,03-0,05 %
+Kreditrisk	Osäker
<b>Summa</b>	<b>0,20-0,55 % + kreditrisk</b>

Vi har funnit att ovan nämnda faktorer utgör ränteskillnaden och att skillnaden på en halv procent är relevant. Eftersom kostnaderna skiljer sig åt för olika lån och i tiden har vi dragit slutsatsen att räntepåslaget är ett schablonmässigt påslag.