

Sätt din budget

Innan du påbörjar jakten på ditt nya boende är det viktigt att du har koll på hur dyr bostad du kan köpa. Det är att föredra att veta vilken prisklass du ska leta inom. Budgeten avgörs oftast utifrån ditt bolån samt hur stora månadskostnader du klarar.

1. Beräkna hur stor kontantinsats du har

Sedan 2010 får svenska banker bara bevilja bolån som täcker maximalt 85 % av bostadens kostnad. Resterande 15 % måste du alltså finansiera på annat sätt, vanligtvis med sparade pengar. Det är denna andel som kallas för kontantinsats. När du ska räkna ut hur mycket bostaden får kosta är det en bra idé att börja med kontantinsatsen. Hur mycket pengar har du lagt undan?

Exempel: Har du 150 000 kr undansparat för kontantinsatsen har du råd att köpa en bostad för maximalt 1 000 000 kr (150 000 kr är 15 % av 1 000 000 kr). Vill du köpa en bostad som kostar 1 500 000 kr behöver du alltså spara ihop ytterligare 75 000 kr så att du har totalt 225 000 kr till kontantinsatsen (225 000 kr är 15 % av 1 500 000 kr).

Fattas det pengar till kontantinsatsen eller om du inte har sparat undan till en kontantinsats finns det möjlighet att ta ett privatlån, eller blacolån, för att [finansiera kontantinsatsen](#). Eftersom blacolån tas utan säkerhet blir räntan i regel inte lika förmånlig som resten av bolånet.

2. Ta reda på hur stort bolån du kan få

Ett [bolån](#) handlar alltid om ett avvägande mellan risk och inkomst för banken. Ju högre risk det är för banken att låna ut till en viss bostad desto dyrare blir bolånet. När det gäller bankens resonemang vid låneansökningar handlar det i princip alltid om frågan om du som låntagare kommer att kunna betala tillbaka bolånet.

Banken tar också hänsyn till din ekonomiska historik. Är du en person som skött din ekonomi väl ökar chansen att du får ditt bolån beviljat. Har du däremot en historia med anmärkningar och liknande vägs det

3. Se över dina månatliga utgifter för bostaden

När du köper bostad kommer dina månatliga utgifter förmodligen öka. Delvis måste du betala ränta för bolånet, eventuellt amortera samt betala övriga kostnader som boendet innebär. Det kan exempelvis vara månadsavgift till en bostadsrättsförening eller underhållskostnader vid köp av hus. Innan du köper bostad bör du noga gå igenom din ekonomi och funderar på hur mycket pengar du kan lägga varje månad på ditt boende.

Utgå från utgifterna för ditt bolån

Det finns två utgifter som följer av att ha ett bolån - räntekostnader och amortering:

- **Ränta.** Kostnaden som banken tar för att du ska få låna pengar och den räknas procentuellt på summan du lånat av banken.
- **Amortering.** En avbetalning av ditt bolån. Genom amortering minskar alltså bolånets storlek. Eftersom räntan beräknas på bolånets storlek sänker du alltså räntekostnaderna i takt med att du amorterar. Den totala månadskostnaden för ditt bolån får du genom att summera din räntekostnad med det du amorterar varje månad.

Se över kostnaderna för boendet innan du köper

När du vet hur mycket du måste betala för ditt bolån kan du ha dessa utgifter i åtanke när du letar bostad. På så sätt kan du även göra en budget för hur mycket boendet får kosta. Du har då två budgetar att utgå ifrån när du påbörjar jakten på att köpa bostad. Delvis själva prislappen för bostaden och även hur mycket de månatliga utgifterna får uppgå till.

Exempel: Erik och Johanna ska köpa en bostadsrätt. De har sparat till en kontantinsats på 150

Boupplysningen

000 kr och beviljats ett bolån på 1 000 000 kr. Deras maximala budet för köp av bostaden är alltså 1 000 000 kr. Baserat på deras inkomster och normala utgifter i vardagen har de kommit fram till att de maximalt kan lägga 7000 kr på bostaden varje månad. Räntekostnaderna och amorteringen uppgår till 3750 kr/mån. Det innebär att de har 3250 kr att lägga på övriga boendekostnader. När de letar bostad har de därför denna summa i åtanke för avgift till bostadsrätt, el, vatten, bredband etc.

4. Bestäm budgeten innan du börjar leta

Att bestämma budgeten innan du börjar leta kan vara ett klokt beslut för din ekonomi. När bostadsjakten väl dragit igång är det lätt att drömma sig iväg och kanske buda på en bostad som din ekonomi egentligen inte har råd med. Vet du hur stor budget du har kan du helt enkelt enbart leta bostäder i den prisklassen.

[Vad söker du? Hitta intressanta bostäder](#)