



Den svenska bolånemarknaden och bankernas kreditgivning

Lars Frisell, chefsekonom
Per Håkansson, chefsjurist

16 februari 2010

Slutsatser

■ Systemet fungerar överlag väl

Betalningsförmågan sätts i centrum och instituten använder överlag väl tilltagna kalkyler. De allra flesta hushåll klarar av kraftigt höjd ränta.

■ Stabilitetsrisken är låg

Det krävs mycket höga räntenivåer eller arbetslöshet, kombinerat med betydande prisfall på bostadsmarknaden, för att banksektorn ska drabbas av kännbara kreditförluster.

■ Oro för höga belåningsgrader

Relativt små prisfall gör att ett antal hushåll har bolån som överstiger marknadsvärdet på sin bostad. Det kan finnas skäl att införa begränsningar av belåningsgraderna.

Bakgrund till undersökningen

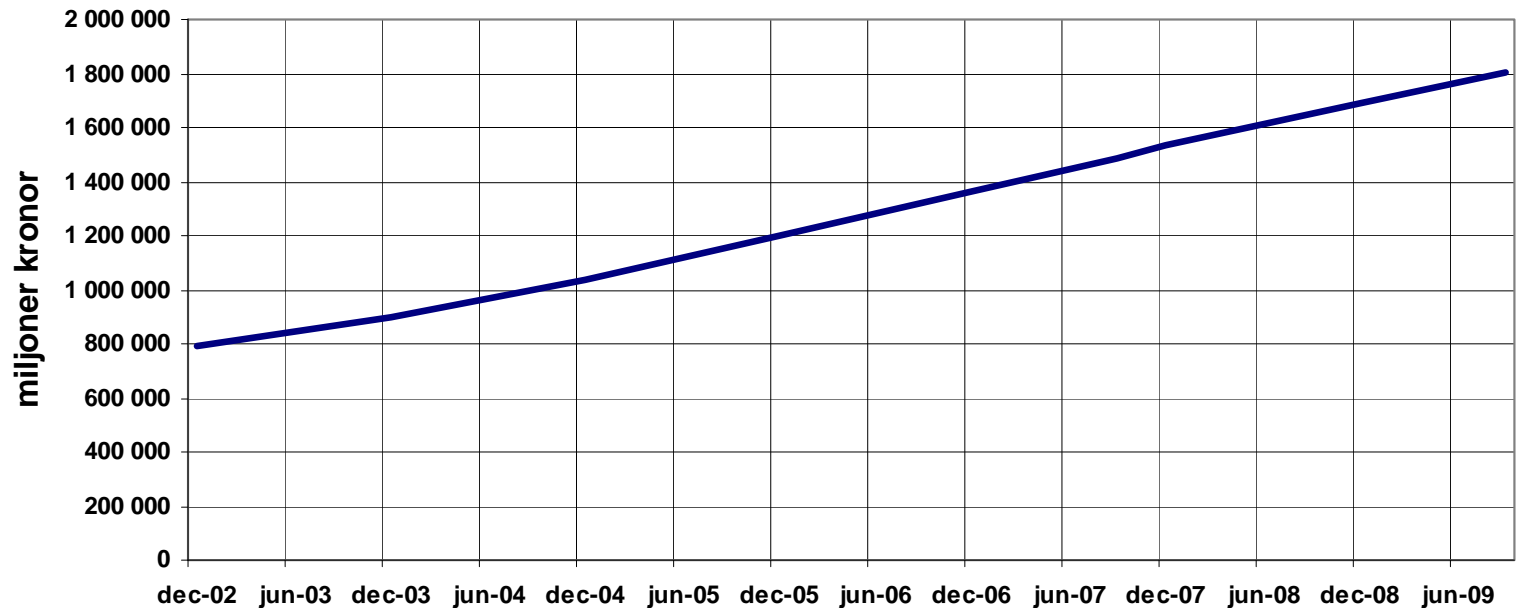
- Bostadslånen har en dominerande roll i de svenska hushållens skuldsättning
- FI har sedan 2006 gett ut årliga rapporter om utvecklingen på den svenska bolånemarknaden
- Oroväckande situation 2009:
 - Kraftigt BNP-fall
 - Extremt lågt ränteläge
 - Hushållens fortsatta skuldökning

Undersökningen – tre delar

- Årlig enkätundersökning uppdaterad
- Nya frågor med fokus på kreditbedömningen
- Stickprov med samtliga utbetalda bolån under tre dagar
 - Ingående företag: LF-bank, Nordea, SBAB, SEB, Handelsbanken, Skandiabanken och Swedbank.
 - De utvalda företagen har tillsammans en marknadsandel på drygt 90 procent bolånemarknaden.

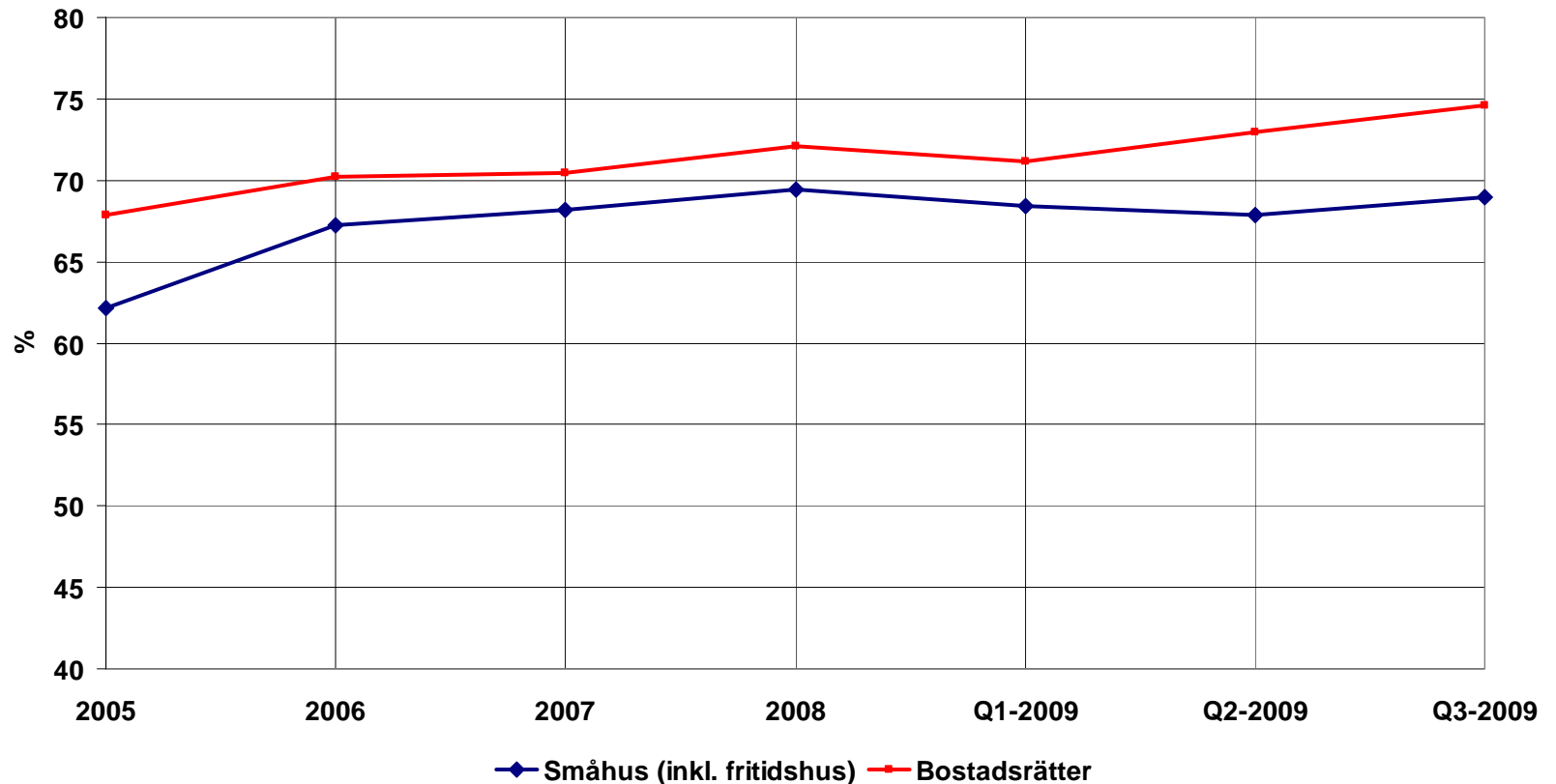
Volymutveckling

Total utlåning till småhus och bostadsrätter
2002-12-31 - 2009-09-30



**Volymökningen från 2007-09-30 till 2009-09-30 uppgår till 21,6 procent.
De tre första kvartalen 2009 ökade utlåningen med 7,2 procent.**

Belåningsgrad nyutlåning



Volymviktad belåningsgrad: LF-bank, Nordea, SBAB, SEB, Handelsbanken, Skandiabanken och Swedbank

Analys av stickprovet

Översikt av stickprovet

- 6 863 lån tagna 28-30 september 2009
- Sammanlagd lånevolym om 11,4 miljarder kronor
- Typ av bostad:
 - Småhus 62 %
 - Bostadsrätt 34 %
 - Fritidshus 4 %
- Genomsnittligt marknadsvärde 2,3 miljoner kronor
- Genomsnittlig ränta för bottenlån 1,63 %.
- Över 90 % av lånen löper med rörlig ränta

Typhushållet i stickprovet

■ Hushållet:

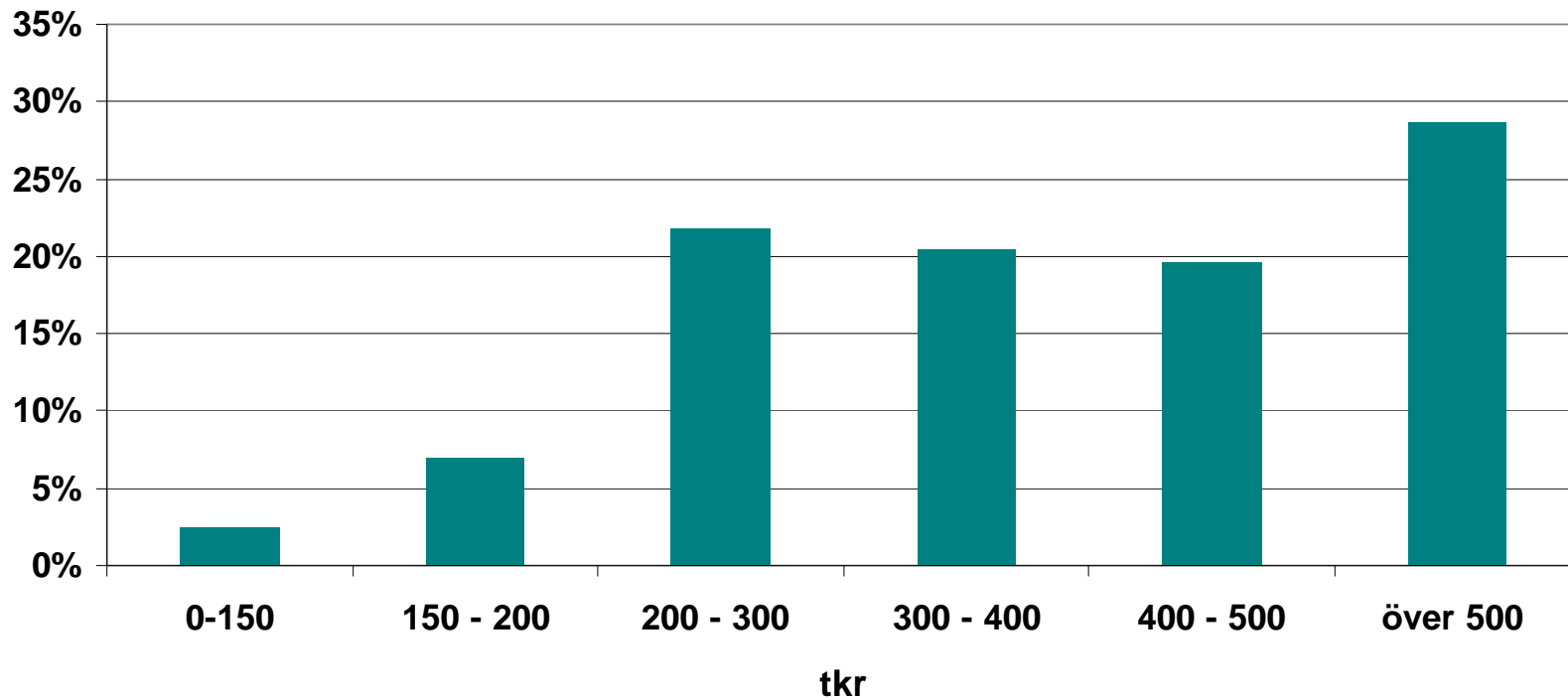
- Ålder på huvudlåntagare 45
- Antal sökande 2
- Disponibel inkomst per månad 33 tkr

■ Bostaden:

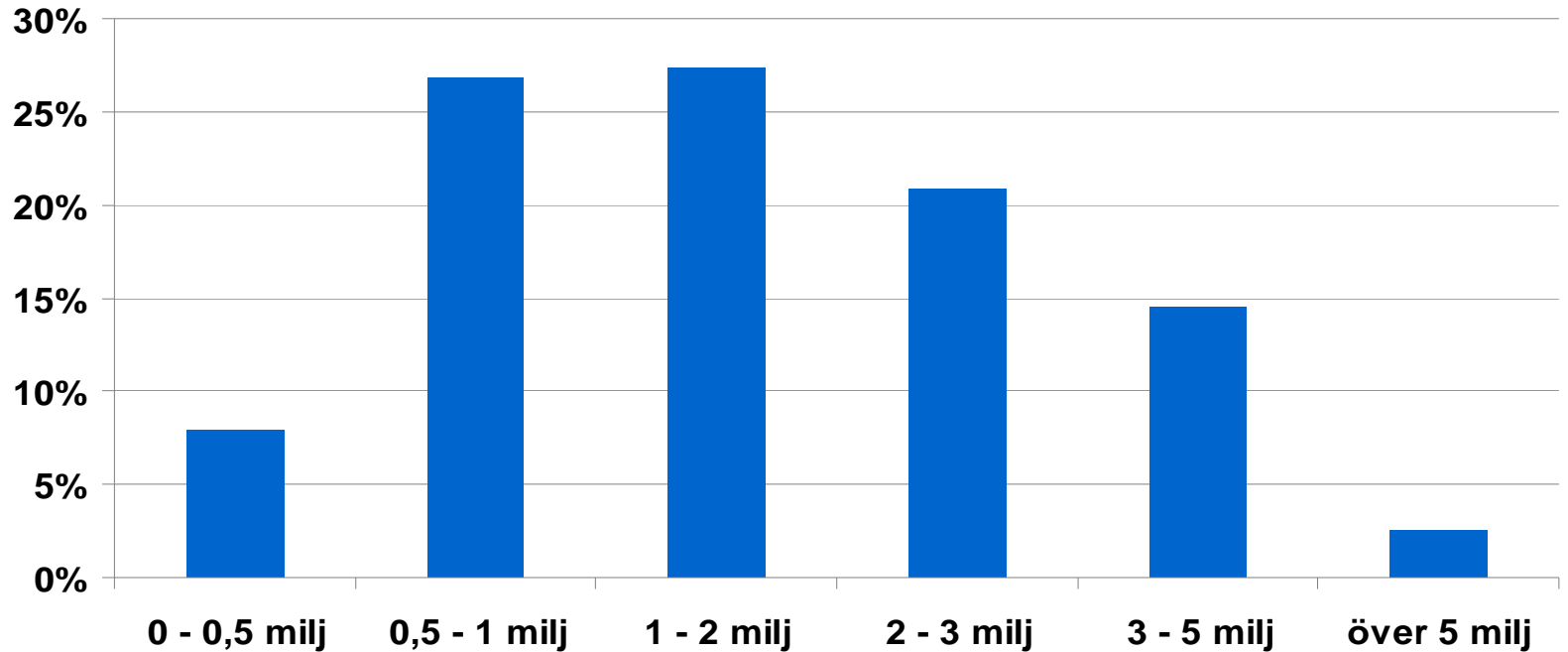
- Marknadsvärde 1,6 Mkr
- Bottenlån 1,1 Mkr
- Total lånebörda 1,4 Mkr

Fördelning av disponibel inkomst

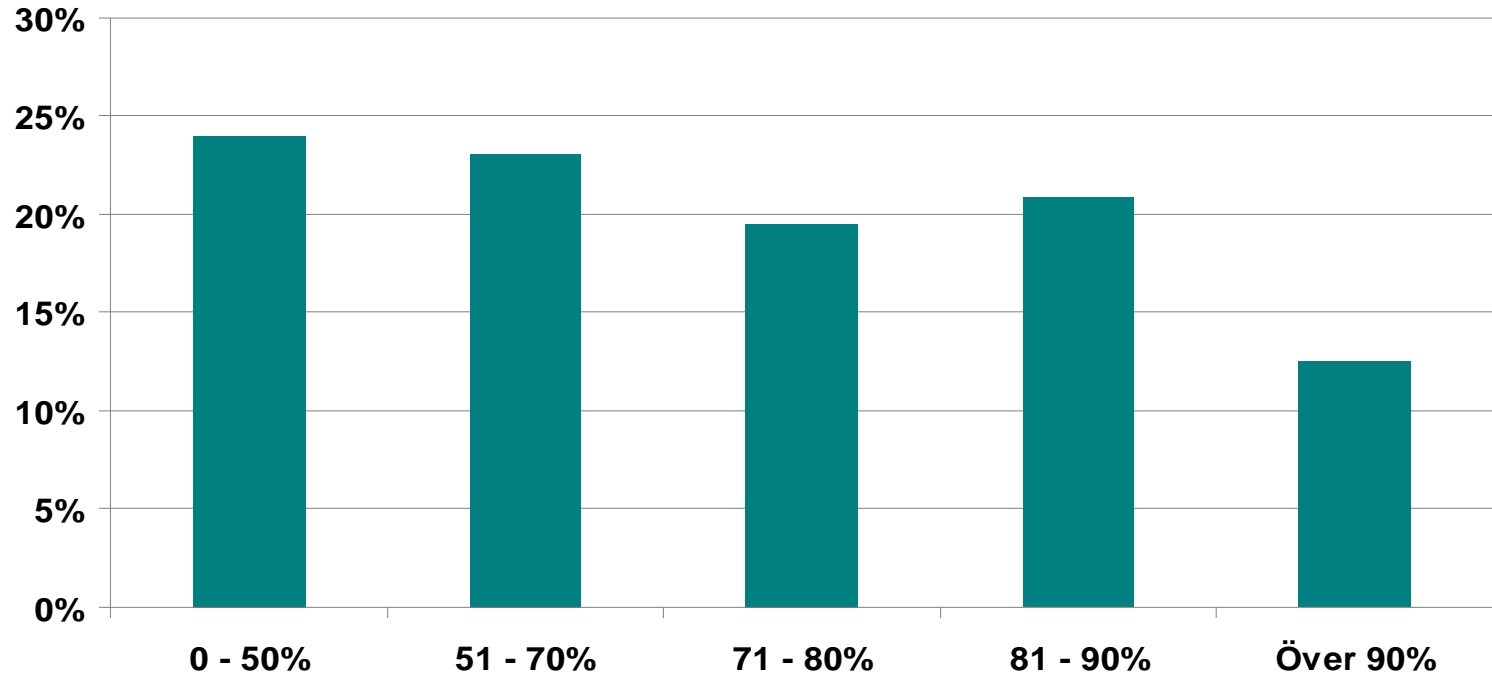
tkr



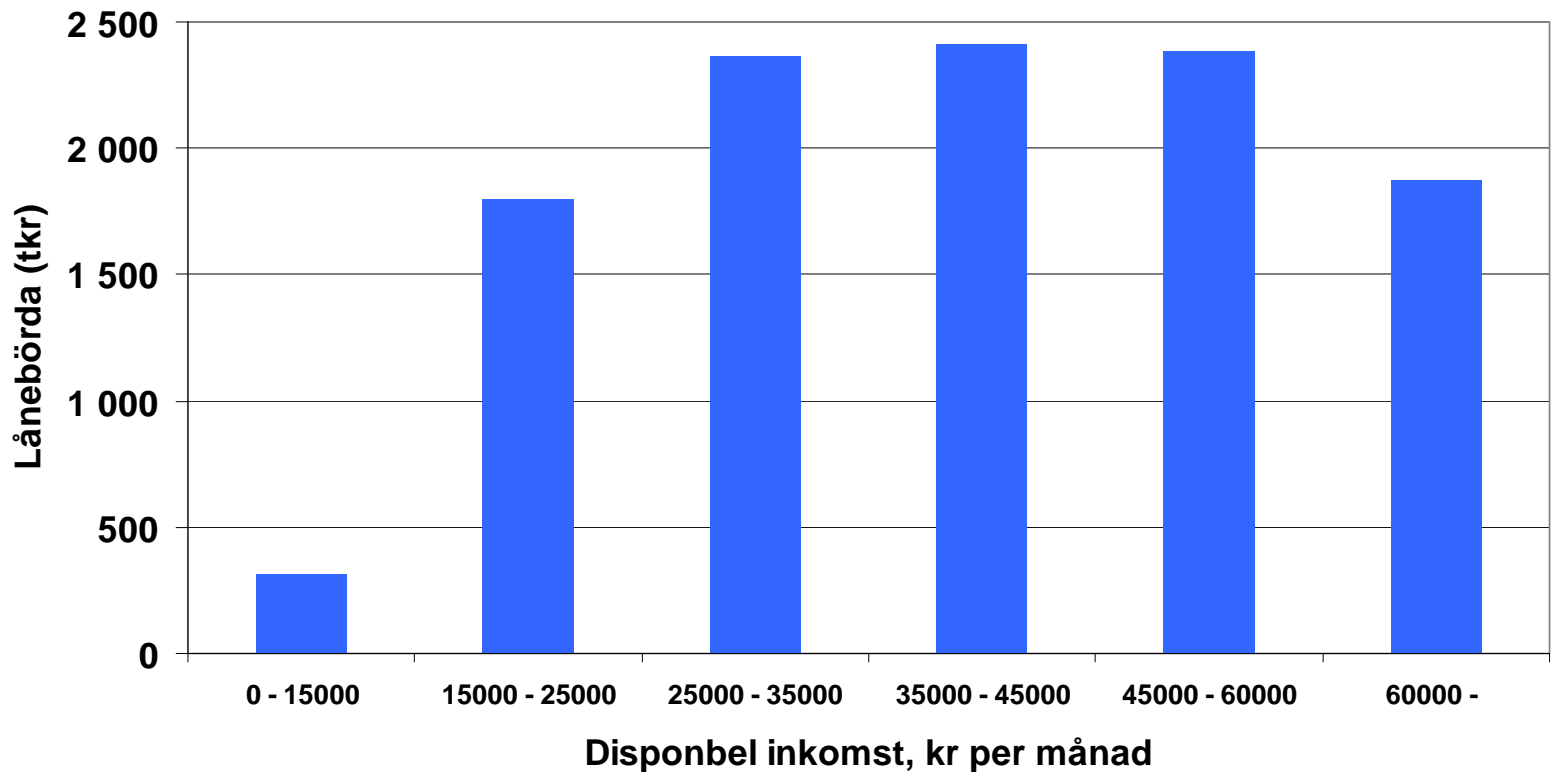
Hushållens totala lånebörda



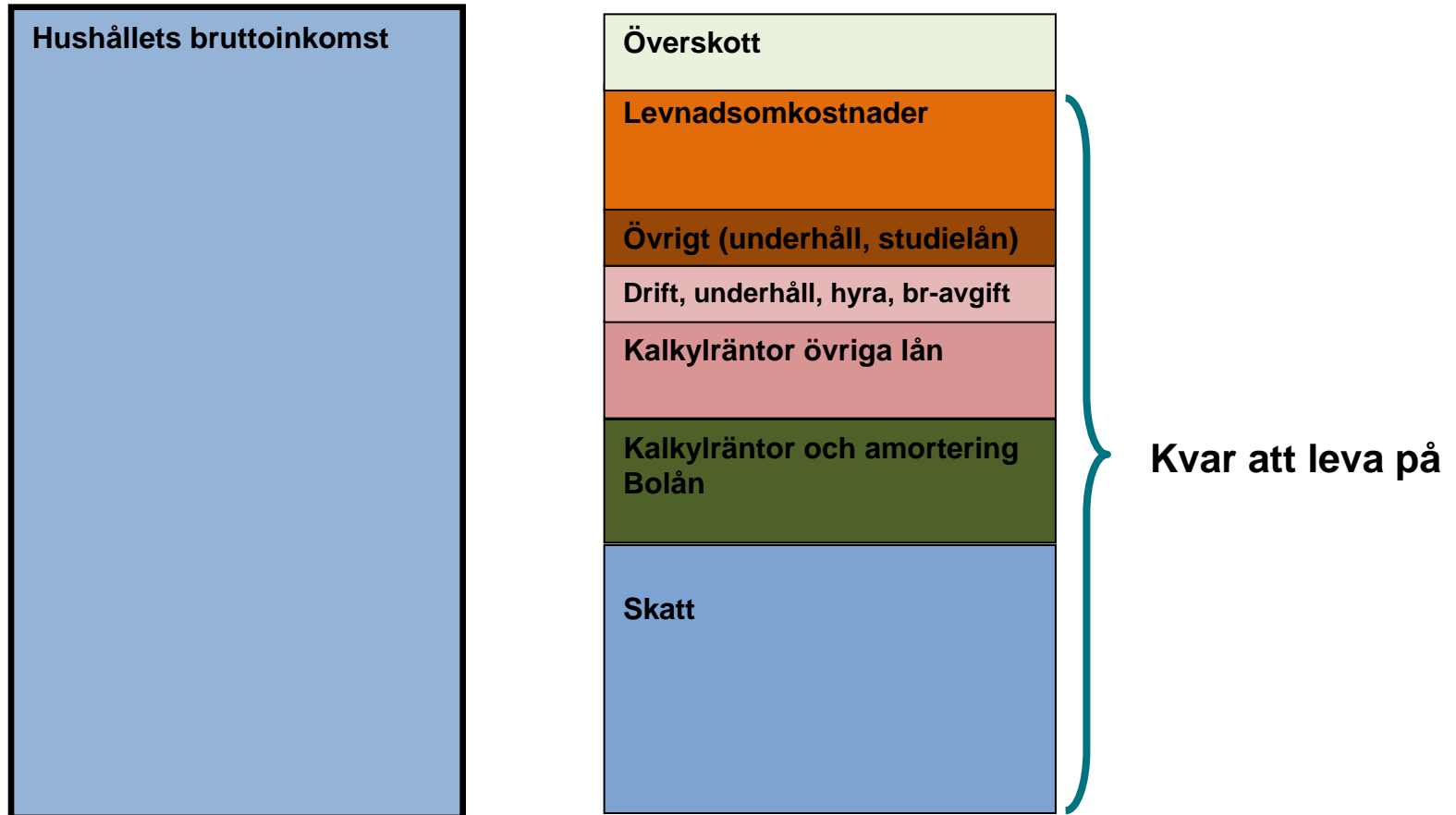
Fördelning av belåningsgrader



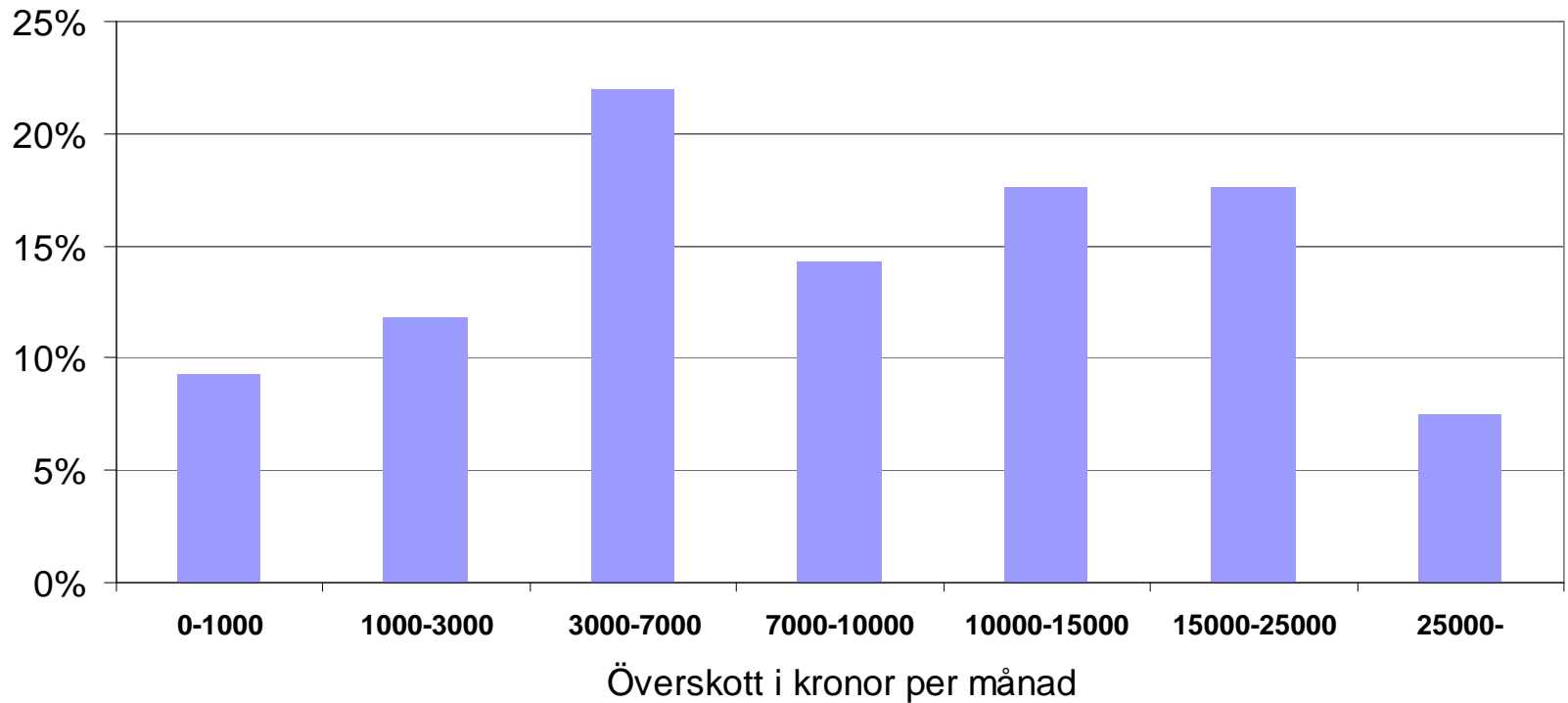
Hushållens lånebörda fördelad på disponibel inkomst



Beräkning av låntagarnas överskott

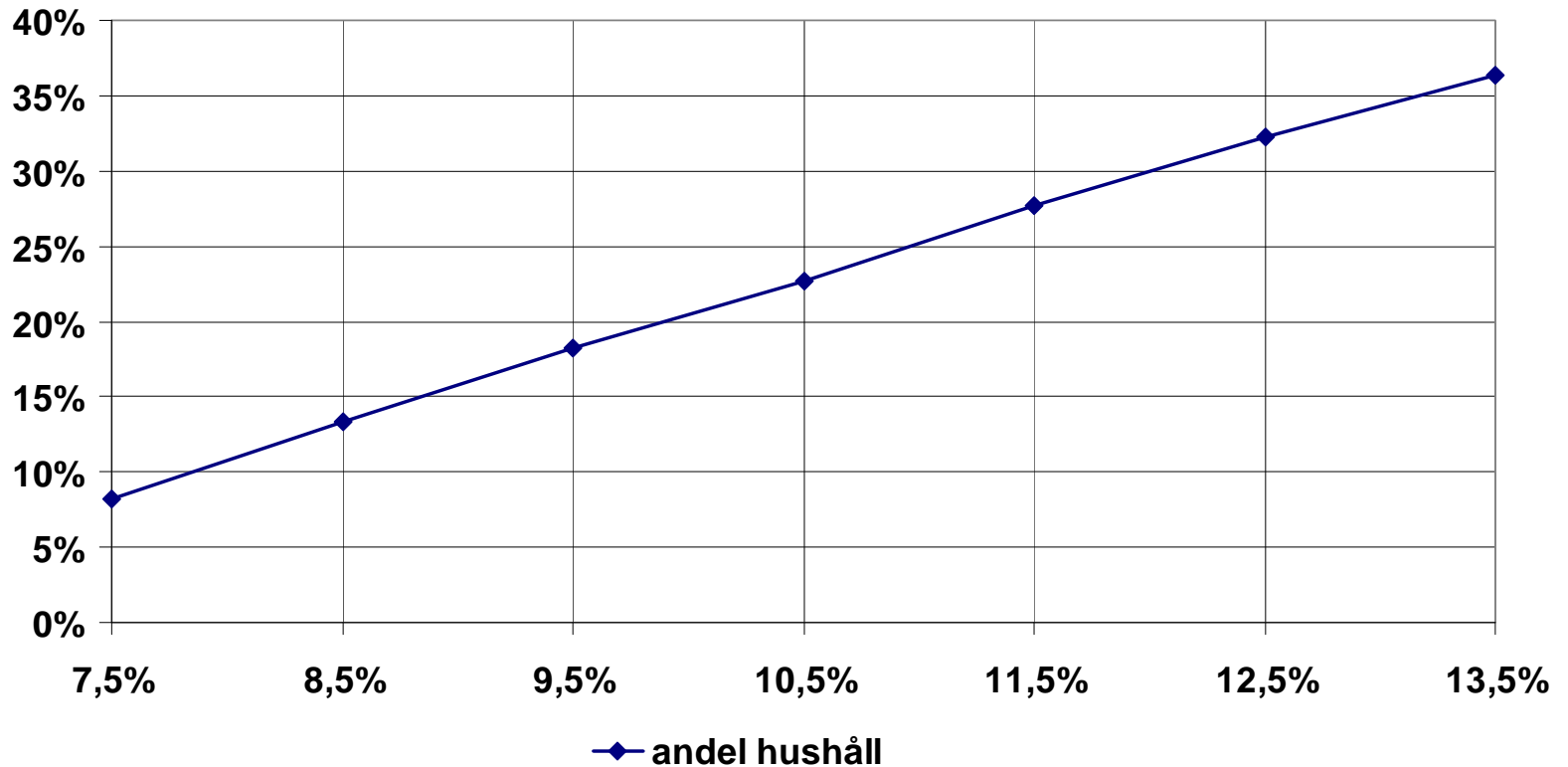


Hushållets överskott efter samtliga kostnader vid 6,5% ränta



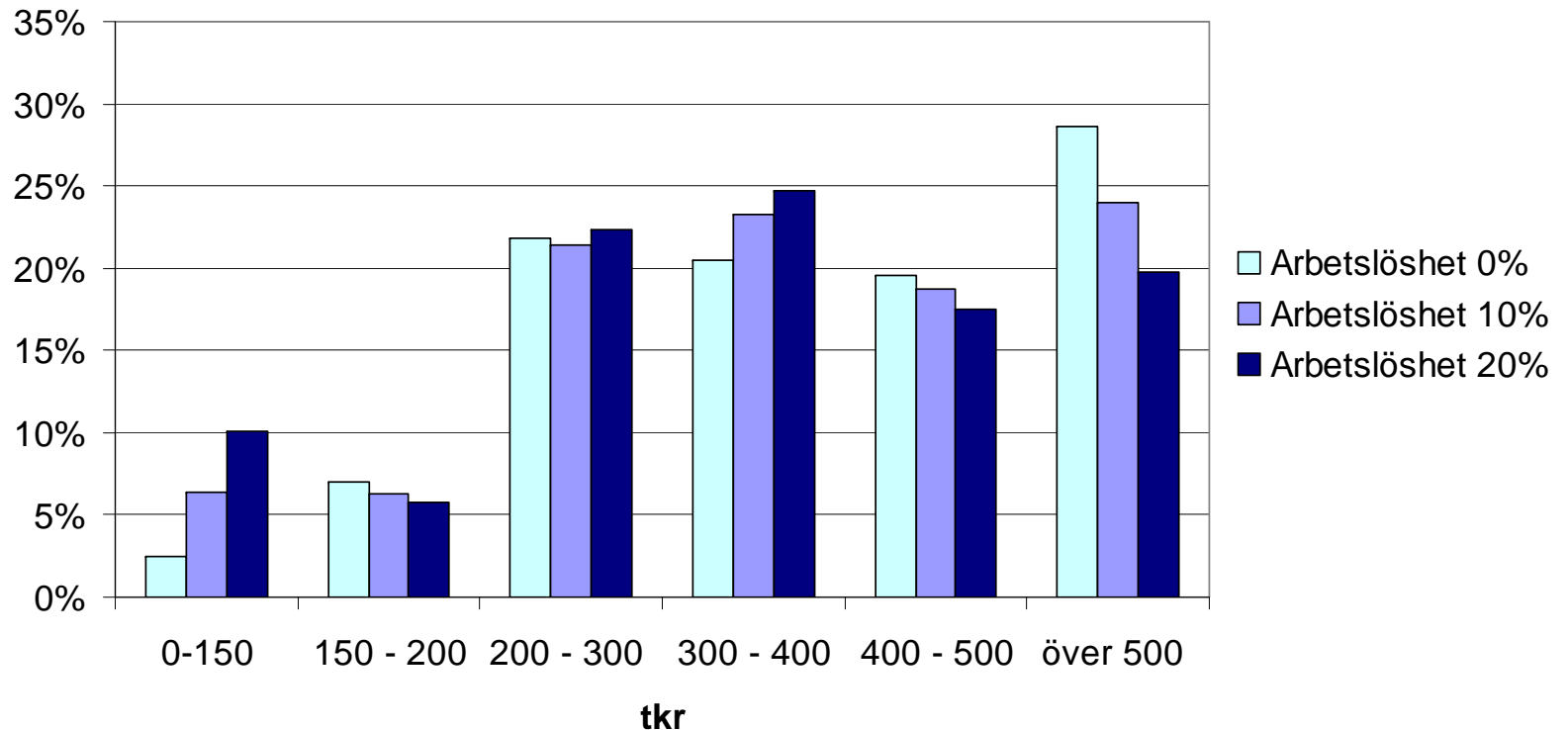
Stresstester

Andel hushåll som saknar överskott vid olika räntenivåer



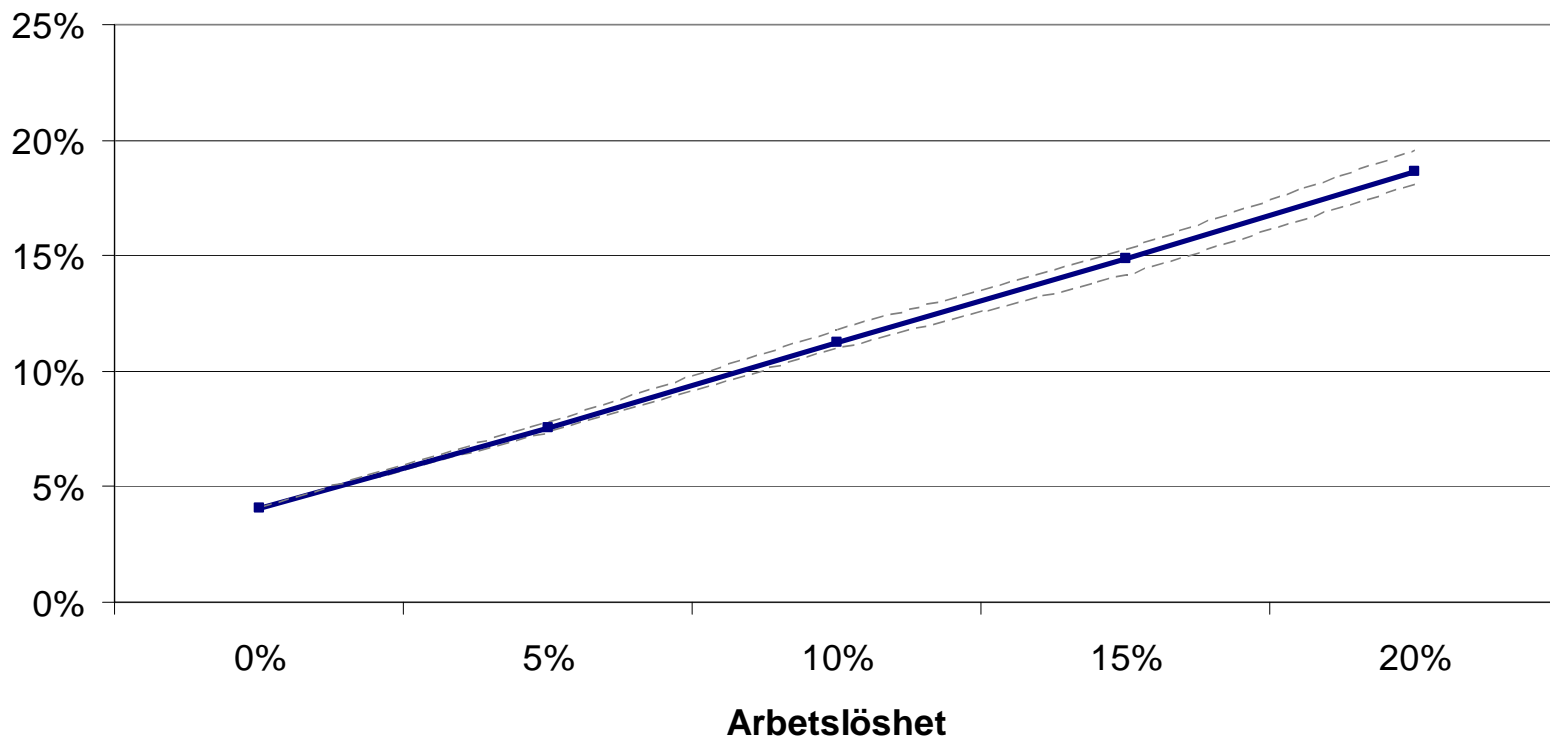
Årlig disponibel inkomst vid olika arbetslöshetsnivåer

Arbetslösa antas få a-kassa



Andel hushåll med negativt överskott vid arbetslöshet

Arbetslösa antas få a-kassa



Andel med negativt överskott och belåningsgrad över 100 procent

Arbetslösa antas få a-kassa

Prisfall \ Arbetslöshet	0 %	10 %	20 %	30 %
0 %	0,1 %	0,6 %	1,4 %	1,8 %
5 %	0,3 %	1,2 %	3,0 %	4,0 %
10 %	0,4 %	1,7 %	4,5 %	6,3 %
15 %	0,5 %	2,3 %	6,1 %	8,8 %
20 %	0,7 %	2,8 %	7,7 %	11,1 %

Förlust för hushåll med negativt överskott vid försäljning av bostad

Andel av total lånebörda

Prisfall \ Arbetslöshet	0 %	10 %	20 %	30 %
0 %	0,0 %	0,5 %	1,0 %	1,5 %
5 %	0,0 %	1,0 %	2,0 %	3,0 %
10 %	0,0 %	1,5 %	2,9 %	3,3 %
15 %	0,0 %	2,0 %	4,5 %	5,9 %
20 %	0,0 %	2,5 %	4,9 %	7,4 %

Slutsatser

■ Systemet fungerar överlag väl

Betalningsförmågan sätts i centrum och instituten använder överlag konservativa kalkyler. De allra flesta hushåll klarar av kraftigt höjd ränta.

■ Stabilitetsrisken är låg

Det krävs mycket höga räntenivåer eller arbetslöshet, kombinerat med betydande prisfall på bostadsmarknaden, för att banksektorn ska drabbas av kännbara kreditförluster.

■ Oro för höga belåningsgrader

Relativt små prisfall gör att ett antal hushåll har bolån som överstiger marknadsvärdet på sin bostad. Det kan finnas skäl att införa begränsningar av belåningsgraderna.

Vad kan FI göra?

■ Regler

- FI inbjuder till referensgrupp om nya regler
- Allmänt råd med för begränsning av belåningsgraden
- Belåningsgrad: 75-90 procent?
- Tidsplan: ikraftträdande 1 juli 2010

■ Fortsatt dialog med bolåneföretagen om framtida scenarier

