

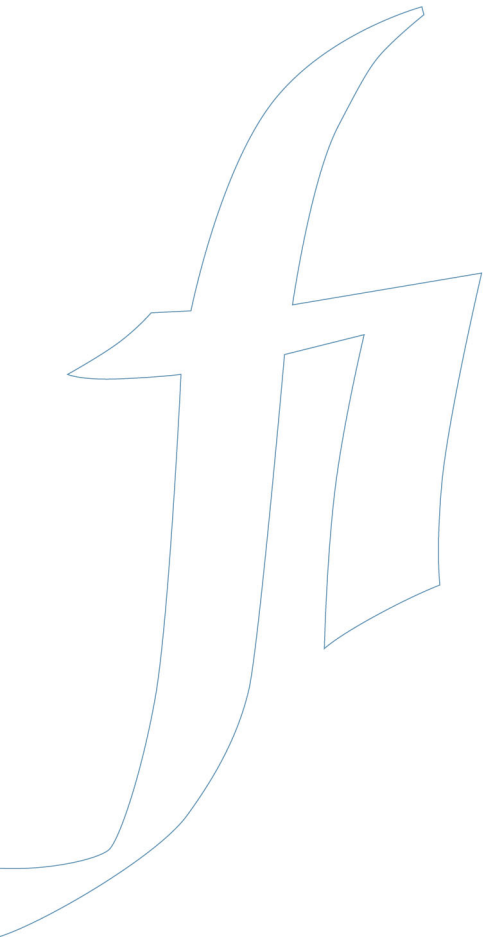


FINANSINSPEKTIONEN

Den svenska bolånemarknaden

27 mars 2019





INNEHÅLL

SAMMANFATTNING	3
BAKGRUND OCH SYFTE	4
Bostadspriserna är lägre än vid föregående undersökning	5
Syfte och datamaterial	5
HUSHÅLLENS SKULDER	9
Belåningsgraden steg	9
Lägre skuldkvot efter skärpt amorteringskrav	11
Skulder i bostadsrättsföreningar med nyproducerade lägenheter ökade	14
HUSHÅLLENS AMORTERINGAR	16
Nya låntagare med höga skuldkvoter amorterade mer	16
HUSHÅLLENS BETALNINGSFÖRMÅGA	18
Så bedömer bankerna hushållens betalningsförmåga	18
Hur bedömer FI hushållens betalningsförmåga?	19
Hushållens marginaler är goda	20
Stresstester visar goda men något mindre marginaler	21
Hushållens motståndskraft är fortfarande god	24

FÖRDJUPNINGSRUTOR

Ett skärpt amorteringskrav baserat på hushållets bruttoinkomst och totala bolån mot säkerhet	11
En utvärdering av det skärpta amorteringskravet	13

STATISTIKBILAGA

De diagram som visas i rapporten, tillsammans med underliggande data, finns tillgängliga i en separat statistikbilaga. I denna bilaga finns också ytterligare diagram med data som inte visas i rapporten.

Sammanfattning

Finansinspektionen (FI) har till uppdrag att bidra till ett stabilt finansiellt system med väl fungerande marknader och ett högt konsumentskydd. Som en del av uppdraget följer FI löpande utvecklingen av hushållens skulder. Stora skulder kan innebära risker för såväl enskilda hushåll och banker, den finansiella stabiliteten som den makroekonomiska utvecklingen. Bolåneundersökningen är ett viktigt underlag för bedömningen av riskerna kopplade till hushållens skulder.

Hushållens skulder har under lång tid ökat snabbare än de disponibla inkomsterna. En viktig orsak till det är att bostadspriserna har stigit snabbt. För att minska riskerna kopplade till hushållens skulder har en rad åtgärder vidtagits för att öka hushållens motståndskraft. För att ytterligare stärka hushållens motståndskraft skärpte FI amorteringskravet från den 1 mars 2018.

Nya bolånetagares genomsnittliga skuldkvot dämpades under 2018. Andelen låntagare med en hög skuldkvot minskade också. Denna rapport visar att det skärpta amorteringskravet har bidragit till denna utveckling. Nya bolånetagare som påverkas av det skärpta amorteringskravet lånade mindre och köpte billigare bostäder än vad de skulle ha gjort utan regleringen. Däremot ökade nya bolånetagares genomsnittliga belåningsgrad 2018 efter att ha minskat under flera år. En fortsatt hög andel av nya bolånetagare har en hög skuld i förhållande till sin inkomst eller i förhållande till sin bostads värde.

Andelen hushåll som amorterar på sitt bolån har ökat under flera års tid. Skärpningen av amorteringskravet bidrog ytterligare till denna utveckling. Dessutom ökade amorteringarnas storlek och fler nya låntagare med hög skuldkvot amorterade under 2018.

Större amorteringar gjorde att något fler hushåll fick underskott mellan inkomster och utgifter vid arbetslöshet i de stresstester FI har gjort. Fler hushåll klarade högre räntor utan underskott. Överlag har hushåll med nya bolån fortfarande goda marginaler för att klara betalningarna på sina bolån. Hushållens förmåga att klara stigande räntor och arbetslöshet bedöms därför fortsatt vara god.

Hushållens goda motståndskraft tyder på en begränsad risk för att bolånen ska orsaka omfattande kreditförluster för bankerna. Men hushållen kan väntas minska sin konsumtion om deras ekonomiska förutsättningar försämras. Det gäller i synnerhet hushåll som har en stor skuld i förhållande till sin inkomst eller till bostadens värde. Om konsumtionen minskar kan den ekonomiska utvecklingen påverkas negativt.

Bakgrund och syfte

De svenska hushållens skulder har ökat snabbt under lång tid. I januari 2019 uppgick skulderna till 4 025 miljarder kronor vilket motsvarar 85 procent av Sveriges BNP. Bolån utgör 82 procent av hushållens totala skulder. Bolåneundersökningen är ett viktigt underlag när FI analyserar hushållens skulder och vilka risker de medför för hushåll, banker och i förlängningen för den makroekonomiska utvecklingen och den finansiella stabiliteten. Den här rapporten redovisar resultat från bolåneundersökningen 2018.

Köpet av den egna bostaden är i många fall den största investeringen ett hushåll gör. För att kunna finansiera bostaden måste hushållen i regel ta ett bolån. En väl fungerande kreditmarknad är viktig eftersom den gör det möjligt för hushåll att omfördela sin konsumtion över olika perioder av livet. Stora skulder innebär samtidigt risker för såväl enskilda hushåll och banker, den finansiella stabiliteten och för ekonomin som helhet. Hushållens skulder har ökat i en snabb takt under drygt 20 års tid. Ökningstakten dämpades under 2018 men är fortsatt hög. En viktig orsak till de allt större skulderna har varit stigande bostadspriser. Trots en dämpning de senaste åren har bostadspriserna stigit kraftigt sett ur ett längre tidsperspektiv. Prisuppgången har flera förklaringar. En stabil inkomstutveckling i kombination med en växande befolkning har ökat hushållens efterfrågan på bostäder. De senaste fem åren har historiskt låga räntor minskat kostnaden för att äga sitt boende vilket har ökat efterfrågan ytterligare. Det finns även strukturella faktorer på bostadsmarknaden som har bidragit till att hushållens efterfrågan på bolån ökat. Hit räknas ett ökat byggande av bostadsrätter och omvandlingar av hyresbostäder till bostadsrätter.

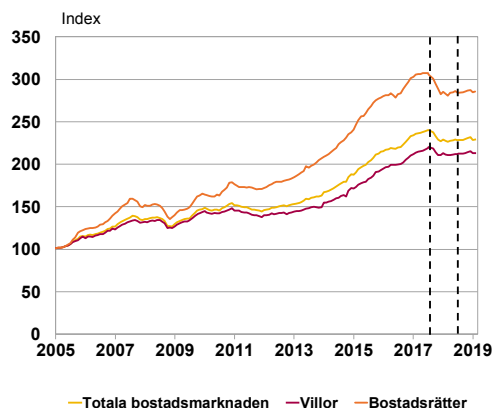
FI har successivt vidtagit åtgärder för att minska sårbarheterna med hushållens stora skulder och stärka motståndskraften hos både hushåll och banker.¹ Under 2010 infördes bolånetaket.² Därefter infördes också ett riskviktsgolv för bolån vilket medför att bankerna behöver hålla mer eget kapital för dessa. Under 2016 införde FI ett amorteringskrav. Kravet innebär att hushåll som lånar mer än 50 procent av bostadens värde ska amortera minst 1 procent per år på sitt bolån och hushåll som lånar mer än 70 procent ska amortera minst 2 procent.³ Den 1 mars 2018 skärpte FI amorteringskravet efter regeringens godkännande (se fördjupningsrutor ”Ett skärpt amorteringskrav baserat på hushållens bruttoinkomst och totala bolån mot säkerhet”, sid 11, och ”En utvärdering av det skärpta amorteringskravet”, sid 13.)

1 Se Finansinspektionen ”Stabiliteten i det finansiella systemet, 2018:2” för en mer utförlig diskussion om hushållens sårbarheter.

2 För ytterligare information om bolånetaket, se Finansinspektionens allmänna råd (FFFS 2010:2) om begränsning av krediter mot säkerhet i form av pant i bostad.

3 FFFS 2016:16. Se FI-analys 10, ”Amorteringskravet har minskat hushållens skulder”, för en utvärdering av det första amorteringskravet.

1. Aggregerad bostadsprisutveckling

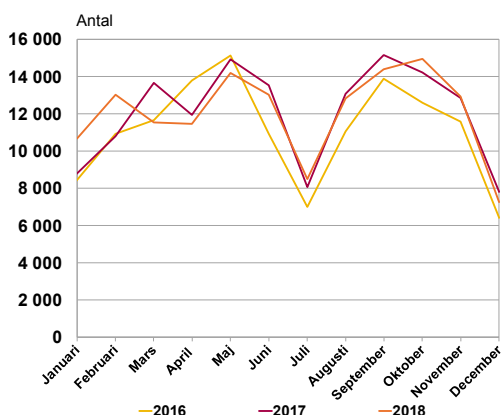


Källa: Valueguard.

Anm. Index 100=2005-01-01. Säsongsrensad prisutveckling.

Lodrätta streckade linjer avser tidpunkt för bolåneundersökningen 2017 respektive 2018.

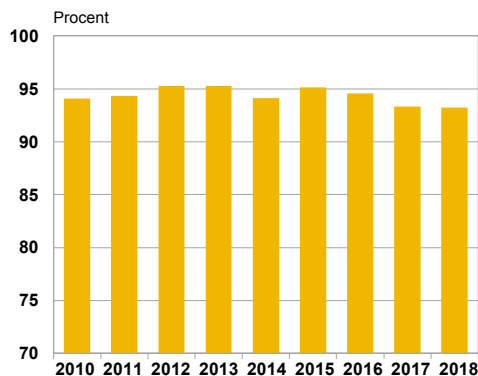
2. Antal sålda bostäder



Källa: Valueguard.

Anm. Antal sålda villor och bostadsrätter per månad för det existerande beståndet av bostäder.

3. Marknadsandel för banker ingående i bolåneundersökningen, totala bolån



Källor: Bolåneundersökningen, aggregerad data och SCB.

Anm. Summan av total utlåning genom bolån för banker ingående i bolåneundersökningen som andel av MFI:s totala utlåning genom bolån.

BOSTADSPRISERNA ÄR LÄGRE ÄN VID FÖREGÅENDE UNDERSÖKNING

Bolåneundersökningen 2018 är den första undersökning då bostadspriserna var lägre jämfört med föregående år. Under andra halvåret 2017 dämpades bostadspriserna relativt snabbt. Under året mellan bolåneundersökningarna 2017 och 2018 sjönk bostadspriserna med 3,6 procent enligt aggregerad prisstatistik (diagram 1). En av förklaringarna till priskorrigeringen var en hög takt i byggandet av bostadsrätter. Ett stort byggande resulterade i fler nya bostadsrätter till försäljning. Det bidrog till ett märkbart högre utbud av bostäder under slutet av 2017. Skärpningen av amorteringskravet bedöms också ha dämpat priserna i viss utsträckning.⁴ Antalet sålda bostäder ur det befintliga beståndet av bostäder var under 2018 detsamma som under 2017 (diagram 2). Under det tredje kvartalet 2018, då bolåneundersökningen genomfördes, såldes cirka 1 procent färre bostäder jämfört med samma kvartal 2017.

SYFTE OCH DATAMATERIAL

För att få en tydligare bild av vilka sårbarheter hushållens bolån medför behöver FI komplettera aggregerad statistik med detaljerad data. Bolåneundersökningen innehåller utförliga uppgifter om hushåll med nya bolån och är därför en viktig del av analysen av risker och sårbarheter.

Syftet med bolåneundersökningen är att kartlägga situationen för hushåll med nya bolån. Den innehåller information om både de nya bolån som hushåll tog vid tidpunkten för undersökningen och de eventuella befintliga bolån som dessa hushåll hade sedan tidigare. FI använder uppgifterna från undersökningen för att bedöma vilka eventuella risker och sårbarheter hushållens bolån medför. Den här sårbarhetsanalysen är en komponent i bedömningen av om det finns behov att förändra reglerna på bolånemarknaden. Informationen används även för att utvärdera redan införda åtgärder. Vidare är undersökningen ett viktigt underlag för FI:s tillsyn över, och dialog med, banker.

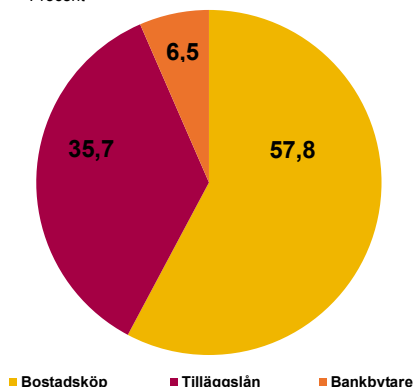
I bedömningen av sårbarheterna ingår en analys av hushållens betalningsförmåga. Den är viktig för att kunna bedöma hushållens finansiella motståndskraft och därigenom bankernas kreditrisker. FI beräknar betalningsförmågan för de hushåll som ingår i undersökningen genom en så kallad kvar-att-leva-på-kalkyl (KALP). Beräkningen liknar bankernas egna kreditprövningar. I rapporten prövas också betalningsförmågan i ansträngda situationer genom stresstester. Med stresstester analyseras hushållens känslighet för ränteuppgångar, inkomstbortfall på grund av arbetslöshet och prisnedgångar på bostäder.

I undersökningen ingår data från Danske Bank, Handelsbanken, Länsförsäkringar Bank, Nordea, SBAB Bank, SEB, Skandiabanken och Swedbank. Dessa aktörer stod för drygt 93 procent av den totala bolånevolymen 2018 (diagram 3). Deras samlade marknadsandel har

4 Se Finansinspektionen "Stabiliteten i det finansiella systemet 2018:2", sid 10, för en kvantifiering av byggandets och det skärpta amorteringskravets inverkan på bostadsprisutvecklingen. Se fördjupningsruta "En utvärdering av det skärpta amorteringskravet", sid 13, för en kvantifiering av det skärpta amorteringskravets inverkan på bostadspriserna.

4. Nya bolån fördelade efter ändamål

Procent

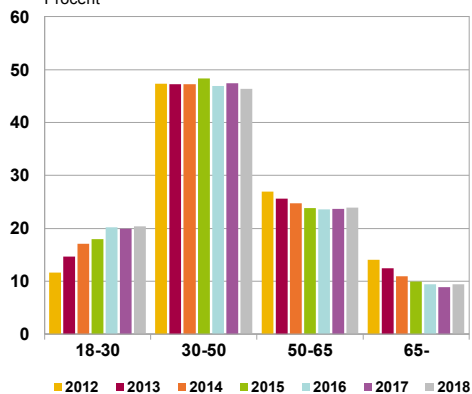


Källa: Bolåneundersökningen, stickprov nya lån.

Anm. Avser 2018 och fördelning efter antal lån.

5. Åldersfördelning bolåneundersökningar 2012-2018, nya lån

Procent



Källa: Bolåneundersökningen, stickprov nya lån.

Anm. För hushåll med flera låntagare avses huvudlåntagarens ålder.

minskat något över tid. Det kan bland annat bero på att konkurrensen från andra bolåneaktörer har ökat och på att de analyserade aktörerna blivit mer restriktiva.

Bolåneundersökningen består av tre delar:

- *Stickprov på hushållsnivå (mikrodata).* Stickprovet omfattar alla nya bolåneavtal som ingicks under perioderna 28 augusti–4 september 2018 och 27 september–4 oktober 2018. Efter bearbetningen ingår 24 156 hushåll i undersökningen.⁵ Informationen består bland annat av hushållens inkomster och sammansättning, totala lånebörda, lån mot säkerhet i bostad, bostadsrelaterade blancolån, avtalade räntor och amorteringar samt marknadsvärdet på bostaden. Det är nionde gången FI tar in ett sådant stickprov. De tidigare stickproven är från 2009 och åren 2011–2017.
- *Datan för de nya bolån som FI samlar in i bolåneundersökningen avser inte bara nytagna bolån för köp av bostad. Nya bolån kan också avse utökade befintliga bolån (tilläggs lån) och lån som uppkommit genom att befintliga lån flyttats från annan bank. Nya bolåns fördelning efter ändamål visas i diagram 4.*
- *Aggregerad data.* FI samlar även in information om bankernas totala utlåning till hushåll för bostadsändamål. Bland annat omfattar informationen total volym för nyutlåning, befintliga lån samt amorteringar. FI har samlat in aggregerad data sedan 2006. Uppgifterna sträcker sig tillbaka till 2002.
- *Kvalitativa uppgifter.* Genom att svara på ett antal fördjupningsfrågor ger bankerna både övergripande och detaljerad information om sakförhållanden. Det handlar bland annat om bankernas metoder för värdering av bostäder, kreditprövningen av hushåll och konsumentskyddsaspekter vid bostadsutlåning.

Tabell 1 och 2 beskriver hushållen i 2018 års stickprov av nya bolånetagare med fördelning på region och ålder. Den genomsnittliga skulden i Stockholm var 96 procent större än i regionen med lägst skuld (övriga landet) och genomsnittligt marknadsvärde för bostäderna var 135 procent högre. Samtidigt var den genomsnittliga disponibla inkomsten i Stockholm drygt 24 procent större. De yngsta låntagarna (18–30 år) hade högre inkomster men köpte bostäder som var 30 procent billigare jämfört med de äldsta låntagarna (över 65 år). Andelen av låntagarna i bolåneundersökningen som är yngre än 30 år har ökat sedan 2012 och var 2018 strax över 20 procent (diagram 5). Andelen av låntagarna som är över 50 år har samtidigt minskat.

⁵ Med bearbetning avses den validering av inrapporterad data som FI gör. Bristfälliga, extrema eller felaktiga observationer rensas bort.

Tabell 1. Geografisk fördelning av låntagare i stickprovet⁶

	Stockholm	Göteborg	Malmö	Övriga städer	Övriga landet	Totalt
Andel av antal hushåll (%)	26	11	6	20	37	100
Andel av volym nya lån (%)	37	13	6	19	25	100
Genomsnittlig skuld (kr)⁷	3 088 485	2 690 943	2 297 399	2 102 728	1 573 650	2 236 920
Hushåll med en låntagare	2 155 134	1 774 322	1 497 388	1 384 765	1 031 762	1 518 924
Hushåll med flera låntagare	3 669 145	3 105 184	2 763 368	2 459 866	1 860 455	2 624 547
Genomsnittligt marknadsvärde bostaden (kr)	4 681 095	4 073 252	3 148 657	2 745 745	1 992 477	3 133 841
Hushåll med en låntagare	3 540 336	3 175 774	2 155 558	1 981 611	1 452 368	2 354 489
Hushåll med flera låntagare	5 390 788	4 478 843	3 727 091	3 125 849	2 278 341	3 554 592
Genomsnittlig disponibel inkomst (kr/mån)	50 848	47 925	45 252	44 647	41 075	45 339
Hushåll med en låntagare	32 970	29 831	28 424	27 994	26 174	28 959
Hushåll med flera låntagare	61 971	56 101	55 053	52 931	48 961	54 182

Tabell 2. Åldersfördelning av låntagare i stickprovet

	18-30 år	30-50 år	50-65 år	Över 65 år	Totalt
Andel av volym nya lån (%)	22	53	20	5	100
Genomsnittlig skuld (kr)	1 835 180	2 585 236	2 344 704	1 432 614	2 236 920
Hushåll med en låntagare	1 245 128	1 717 013	1 669 556	1 089 818	1 518 924
Hushåll med flera låntagare	2 272 867	2 915 775	2 659 741	1 600 636	2 624 547
Genomsnittligt marknadsvärde på bostaden (kr)	2 138 810	3 437 950	3 411 746	3 057 280	3 133 841
Hushåll med en låntagare	1 657 551	2 512 317	2 723 826	2 692 069	2 354 489
Hushåll med flera låntagare	2 542 056	3 844 415	3 780 644	3 271 571	3 554 592
Genomsnittlig disponibel inkomst (kr/mån)	37 392	49 438	48 558	34 137	45 339
Hushåll med en låntagare	25 627	30 942	31 757	23 161	28 959
Hushåll med flera låntagare	47 218	57 474	57 463	40 592	54 182

⁶ I den här rapporten syftar Stockholm på de 26 kommuner som utgör Storstockholm. Göteborg avser de 13 kommuner som utgör Storgöteborg. Malmö avser de 12 kommuner som utgör Stormalmö. Övriga stora städer inkluderar kommunerna Borås, Eskilstuna, Gävle, Halmstad, Helsingborg, Jönköping, Karlstad, Kristianstad, Linköping, Norrköping, Sundsvall, Umeå, Uppsala, Västerås, Växjö och Örebro. I kategorin Övriga landet ingår de kommuner som inte innefattas i redan nämnda kategorier.

⁷ Avser total skuld, bolån samt eventuella andra lån.

Tabell 3 jämför låntagarnas genomsnittliga inkomst, skuld samt genomsnittligt marknadsvärde på bostaden med tidigare års stickprov. Det genomsnittliga marknadsvärdet på bostäder som utgör säkerheter för bolånen minskade med 4,3 procent. Trots en nedgång sedan föregående år har marknadsvärdena ökat kraftigt sedan 2012, 41 procent. Det var en liten förändring i genomsnittlig skuld jämfört med föregående år. Sedan 2012 har den genomsnittliga skulden ökat med nästan 35 procent. Under motsvarande period har de disponibla inkomsterna ökat med drygt 19 procent.

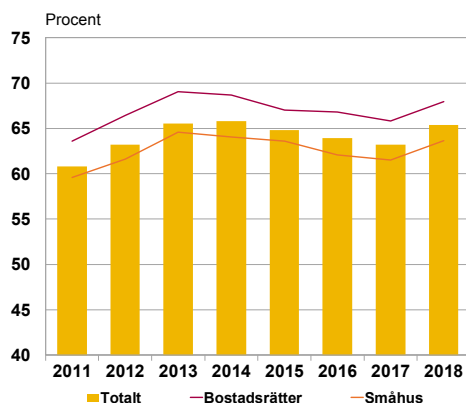
Tabell 3. Låntagarnas genomsnittliga inkomster, skulder och marknadsvärden i tidigare stickprov

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Antal hushåll	24 125	24 977	28 211	31 222	25 756	27 822	24 156
Genomsnittlig skuld (kr)	1 659 130	1 703 157	1 893 998	2 071 351	2 122 680	2 251 412	2 236 920
Från föregående år (%)		2,7	11,2	9,4	2,5	6,1	-0,6
Från 2012 (%)		2,7	14,2	24,8	27,9	35,7	34,8
Genomsnittligt marknadsvärde bostaden (kr)	2 220 629	2 332 598	2 519 224	2 864 292	3 052 181	3 276 223	3 133 841
Från föregående år (%)		5,0	8,0	13,7	6,6	7,3	-4,3
Från 2012 (%)		5,0	13,4	29,0	37,4	47,5	41,1
Genomsnittlig disponibel inkomst (kr/mån)	37 983	38 634	39 919	41 750	42 893	44 426	45 339
Från föregående år (%)		1,7	3,3	4,6	2,7	3,6	2,1
Från 2012 (%)		1,7	5,1	9,9	12,9	17,0	19,4

Hushållens skulder

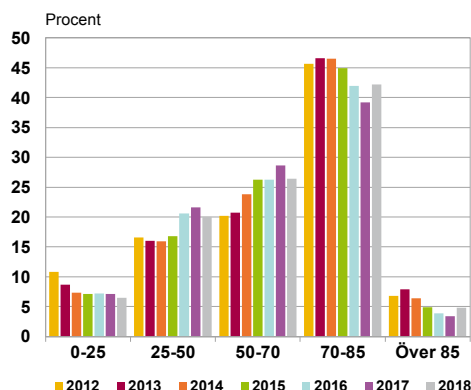
Efter skärpningen av amorteringskravet har andelen nya bolånetagare med en skuldkvot över 450 procent av bruttoinkomsten minskat. De nya låntagarnas genomsnittliga skuldkvot har också minskat. På grund av lägre bostadspriser ökade belåningsgraden för nya bolån och för den totala stocken av befintliga bolån. Det är fortsatt en hög andel av de nya bolånetagarna som har hög belåningsgrad eller hög skuldkvot.

6. Genomsnittlig belåningsgrad, nya lån



Källa: Bolåneundersökningen, stickprov nya lån.

7. Hushåll fördelade efter belåningsgrad, nya lån



Källa: Bolåneundersökningen, stickprov nya lån.

Hushållens skulder kan sättas i relation till andra variabler för att underlätta jämförelser mellan hushåll och över tid. Belåningsgraden beräknas som storleken på de lån som använts för att finansiera en bostad i förhållande till marknadsvärdet på bostaden. Om ett prisfall på bostäder leder till att värdet på bostaden blir lägre än bolånet riskerar ett hushåll att hamna i en utsatt ekonomisk situation. En högre belåningsgrad innebär därmed att hushållet har en lägre motståndskraft mot fallande bostadspriser. För att minska den sårbarheten kan hushållet välja att amortera mer eller öka annat sparande. Det gör att hushållet behöver minska sin konsumtion. Om många hushåll agerar så försvagar det den makroekonomiska utvecklingen.

Skuldkvoten är ett annat mått på hushållens skulder. Skuldkvoten beräknas som hushållets skuld i förhållande till nettoinkomst (efter skatt) eller bruttoinkomst (före skatt). En hög skuldkvot innebär att hushållet måste lägga en större del av sina inkomster på ränteutgifter för en given räntenivå. Skuldkvoten indikerar därför hur sårbart ett hushåll är för räntehöjningar och inkomstbortfall. I ekonomisk mening ger skuldkvoten baserad på nettoinkomst bäst information. Den visar inkomsten ett hushåll faktiskt har för att betala på sin skuld. Samtidigt är skuldkvoten beräknad med bruttoinkomst enklare att beräkna för låntagare och banker.⁸

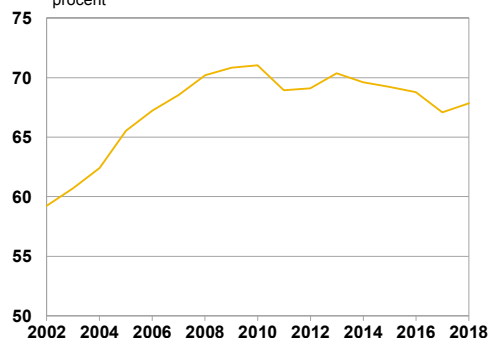
Kombinationen av ett hushålls belåningsgrad och skuldkvot ger en mer komplett bild av hushållets sårbarhet. Mest sårbara är hushåll som både har en hög skuldkvot och en hög belåningsgrad. De är sårbara för såväl bostadsprisfall som inkomstbortfall och räntehöjningar. Framför allt för kombinationer av de olika händelserna. Sambandet mellan hushållens belåningsgrad och skuldkvot är relativt svagt bland nya låntagare. Ett hushåll med en hög belåningsgrad behöver alltså inte ha en hög skuldkvot eller det omvända (figur B2.1/B2.2 i bilaga 2). Andelen hushåll med både en hög skuldkvot, över 450 procent av bruttoinkomsten, och en hög belåningsgrad, över 70 procent, har minskat. I bolåneundersökningen för 2018 var den 4 procent jämfört med nästan 7 procent 2017.

BELÅNINGSGRADEN STEG

Lägre bostadspriser gjorde att hushållen köpte billigare bostäder. Storleken på hushållens nya lån minskade inte i samma omfattning.

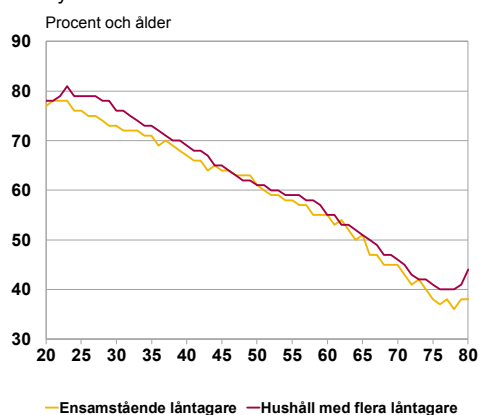
⁸ I rapporten redovisas diagram med skuldkvot normalt beräknad med bruttoinkomst. I statistikbilagan till rapporten finns dessa diagram även med skuldkvot beräknad med nettoinkomst.

8. Genomsnittlig volymviktad belåningsgrad, nya lån
procent



Källa: Bolåneundersökningen, aggregerad data.

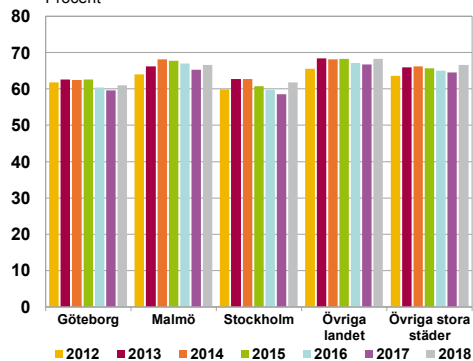
9. Samband mellan belåningsgrad och ålder, nya lån
Procent och ålder



Källa: Bolåneundersökningen, stickprov nya lån.

Anm. Ålder på horisontell axel och genomsnittlig belåningsgrad på lodrätt axel. Avser 2018.

10. Belåningsgrad i olika regioner, nya lån
Procent



Källa: Bolåneundersökningen, stickprov nya lån.

Därmed ökade den genomsnittliga belåningsgraden. Den var för nya bolånetagare 65 procent 2018 (diagram 6). Det var 2 procentenheter högre än 2017. Belåningsgraden var därmed tillbaka på motsvarande nivå som 2014. En fortsatt stor andel av de nya låntagarna hade en hög belåningsgrad. Andelen hushåll med en belåningsgrad högre än 70 procent ökade med 3 procentenheter till drygt 45 procent (diagram 7). FI beräknar också en volymviktad genomsnittlig belåningsgrad för hushåll med nya bolån.⁹ Även den volymviktade belåningsgraden ökade 2018 efter att ha dämpats år för år sedan 2013 (diagram 8).

Hushåll med nya bolån och en belåningsgrad över 85 procent har kompletterat bolån med blacolån (krediter utan säkerhet). Andelen nya låntagare med blacolån var 3,6 procent 2018 vilket var fler jämfört med 2017.¹⁰ Därför var även andelen nya låntagare med belåningsgrad över 85 procent något större. Det genomsnittliga blacolånet var 165 000 kronor vilket var något mer än tidigare år. Trots fler blacolån utgör deras volym en begränsad andel av de totala nya bolånen, 0,9 procent. Det är framförallt låntagare upp till 50 års ålder som använder blacolån. Den vanligaste orsaken till att använda blacolån i kombination med bolån är att finansiera kapitalinsatsen till bostaden.

Belåningsgraden ökade i alla ålderskategorier 2018. Det finns ett tydligt negativt samband mellan ålder och genomsnittlig belåningsgrad för hushåll med nya bolån (diagram 9). Belåningsgraden är högst för de yngsta låntagarna och faller med stigande ålder. Det beror på att hushåll i inledningen av sin bostads- och yrkeskarriär ofta har begränsade besparingar att använda som kapitalinsats och därför har de ett större lånebehov givet en viss köpeskilling. Äldre låntagare har genom värdeökningar på tidigare boenden, amorteringar, och annat sparande en större kapitalinsats vid bostadsköp.

I samtliga regioner var belåningsgraden för nya låntagare högre 2018 jämfört med 2017 (diagram 10). Störst var ökningen för nya låntagare i Stockholm där nedgången för bostadspriserna var tydligast. Trots det är den genomsnittliga belåningsgraden lägre i storstadsområdena Göteborg och Stockholm där bostäderna är dyra. Högst är belåningsgraden i regioner där bostadspriserna är lägst. En förklaring till det är att många hushåll i storstadsområdena har gjort betydande kapitalvinster på tidigare bostäder genom prisuppgångar. De kan därmed sänka sin belåningsgrad genom att använda en större andel eget kapital när de köper nästa bostad.

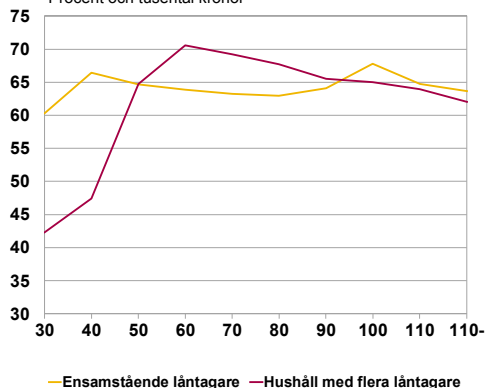
Om de nya låntagarna fördelas efter inkomst var belåningsgraden lägst för hushåll med flera låntagare och de lägsta inkomsterna

9 Den volymviktade belåningsgraden beräknas genom att först beräkna genomsnittlig volymviktad belåningsgrad för respektive banks totala nyutlåning. Därefter vägs de olika bankernas genomsnittliga belåningsgrad efter marknadsandel av total nyutlåning till den totala genomsnittliga belåningsgraden.

10 Blacolån som inkluderas här är blacolån som tagits av låntagaren från den bank som givit det nya bolånet och i samband med det nya bolånet. Blacolån som tagits från en annan bank än den bank som givit bolånet i syfte att finansiera bostaden ingår inte i den här sammanställningen. Andelen hushåll som använder blacolån för bostadsfinansiering underskattas troligen därför här.

11. Samband mellan belåningsgrad och inkomst, nya lån

Procent och tusental kronor

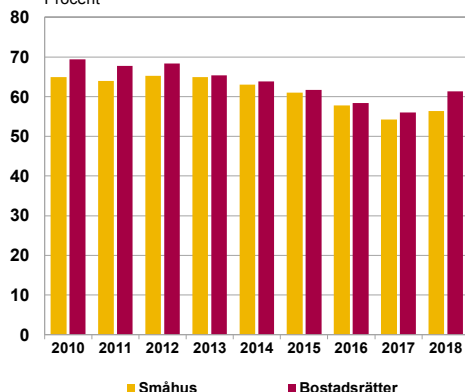


Källa: Bolåneundersökningen, stickprov nya lån.

Anm. Hushållets bruttoinkomst per månad på horisontell axel.
Genomsnittlig belåningsgrad på lodrätt axel.

12. Belåningsgrad fördelat på objektstyp, totala stocken av befintliga bolån

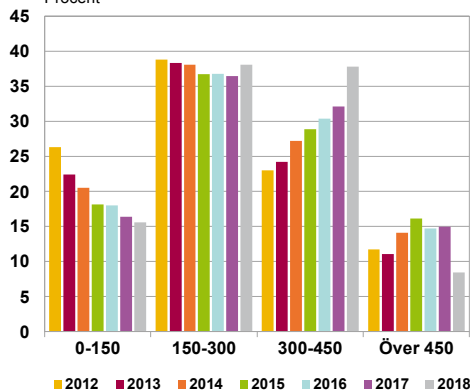
Procent



Källa: Bolåneundersökningen, aggregerad data.

13. Hushåll fördelade efter skuldkvot (bruttoinkomst), nya lån

Procent



Källa: Bolåneundersökningen, stickprov nya lån.

Anm. Skuldkvot beräknad med bruttoinkomst och totala skulder.

(diagram 11). Dessa låntagare återfinns i huvudsak i mindre kommuner där bostadspriserna är lägre. Ensamstående låntagare har ungefär samma belåningsgrad oberoende av inkomsten.

Belåningsgraden kan också beräknas för den totala stocken av hushållens befintliga bolån. Den genomsnittliga belåningsgraden för befintliga bolån förändras med bostädernas marknadsvärden och genom amorteringar. De befintliga lånen har därför i genomsnitt en lägre belåningsgrad än nya bolån. I vilken omfattning befintliga bolån utökas eller löses påverkar också belåningsgraden. På grund av prisnedgången på bostadsmarknaden har bankerna justerat ned marknadsvärdena för de bostäder som utgör säkerhet för befintliga bolån. Därmed har belåningsgraden för lånen ökat. Störst var effekten för bolån till bostadsrätter där den genomsnittliga belåningsgraden ökade med 6 procentenheter (diagram 12). För småhus ökade belåningsgraden med 2 procentenheter. Genom de fallande bostadspriserna ökade andelen befintliga låntagare med en belåningsgrad över 85 procent från 2 till 6 procent.

LÄGRE SKULDKVOT EFTER SKÄRPT AMORTERINGSKRAV

Den 1 mars 2018 skärpte FI amorteringskravet.¹¹ Efter skärpningen har andelen nya låntagare med en skuldkvot över 450 procent av bruttoinkomsten minskat från 15 till 8 procent (diagram 13). Den genomsnittliga skuldkvoten för nya låntagare minskade från 300 procent 2017 till 290 procent 2018 (diagram 14). Beräknas skuldkvoten utifrån nettoinkomst så minskade den från 411 till 398 procent.

Ett skärpt amorteringskrav baserat på hushållets bruttoinkomst och totala bolån mot säkerhet

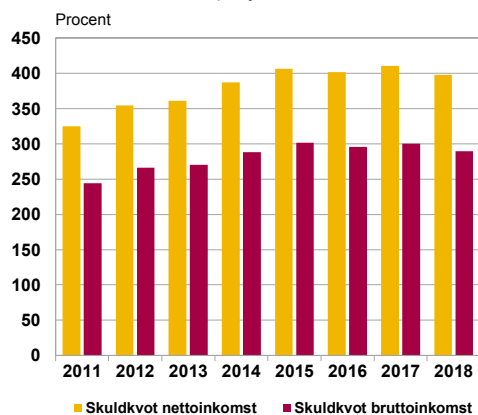
Skärpningen av amorteringskravet innebär att även låntagare med en hög skuldkvot ska amortera. Låntagare som tar ett nytt bolån som innebär en skuldkvot som är högre än 450 procent av bruttoinkomsten årligen ska amortera minst 1 procent av lånets ursprungliga värde. Amortering enligt det skärpta amorteringskravet ska göras utöver eventuell amortering enligt det första amorteringskravet. Som mest kan därför hushåll med nya bolån som innebär en skuldkvot över 450 procent och en belåningsgrad över 70 procent behöva amortera 3 procent efter skärpningen av amorteringskravet.

De skulder som ska inkluderas vid beräkningen av skuldkvoten är endast lån med bostad som säkerhet. Hushållets nya bolån och de eventuella tidigare bolån som hushållet redan har ska inkluderas. Om ett hushåll med bolån på en bostad köper ytterligare ett objekt, exempelvis en sommarstuga, ska alltså lånen för bägge objekten summeras vid beräkningen av skuldkvoten. Det innebär en viss skillnad från det första amorteringskravet där belåningsgraden ska beräknas separat per objekt.

För hushåll som har andra skulder, utöver bolån, kommer skuldkvoten beräknad utifrån totala skulder vara större än den skuldkvot som ligger till grund för det skärpta amorteringskravet. Andelen hushåll med en skuldkvot som är högre än 450 procent blir också mindre då skuldkvoten beräknas enligt den definition som ligger

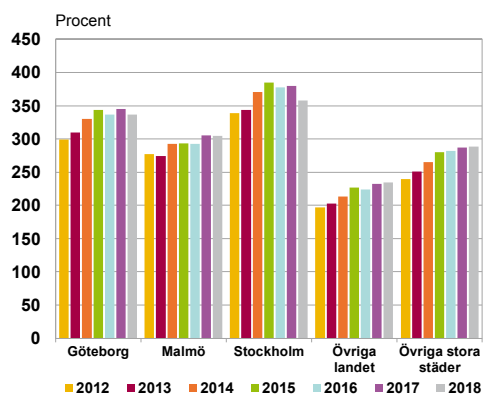
11 FFFS 2017:23. Föreskrifter om ändring i Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2016:16) om amortering av krediter mot säkerhet i bostad.

14. Genomsnittlig skuldkvot (bruttoinkomst och nettoinkomst), nya lån



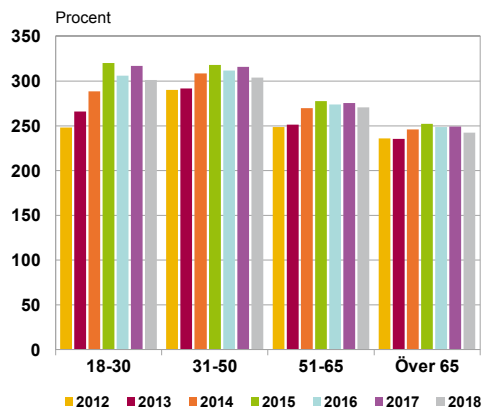
Källa: Bolåneundersökningen, stickprov nya lån.
Anm. Anm. Skuldkvot beräknad med totala skulder.

15. Skuldkvot (bruttoinkomst) för regioner, nya lån



Källa: Bolåneundersökningen, stickprov nya lån.
Anm. Skuldkvot beräknad med bruttoinkomst och totala skulder.

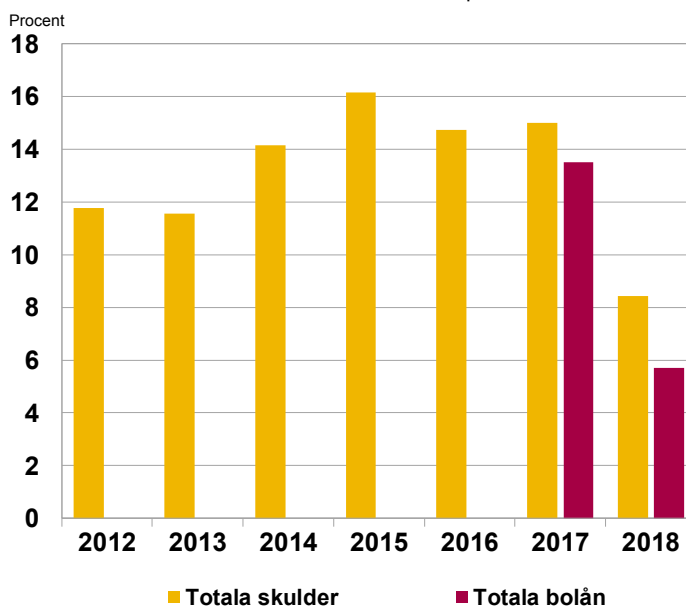
16. Skuldkvot (bruttoinkomst) för olika ålderskategorier, nya lån



Källa: Bolåneundersökningen, stickprov nya lån.
Anm. Skuldkvot beräknad med bruttoinkomst och totala skulder.

till grund för det skärpta amorteringskravet. Med definitionen av skuldkvoten utifrån det skärpta amorteringskravet hade 5,7 procent av de nya låntagarna en skuldkvot över 450 procent 2018 (diagram R1). Det var en tydlig minskning från 2017 då motsvarande andel var 13,7 procent.

R1. Andel nya låntagare med skuldkvot högre än 450 procent av bruttoinkomsten beräknat med totala skulder respektive totala bolån



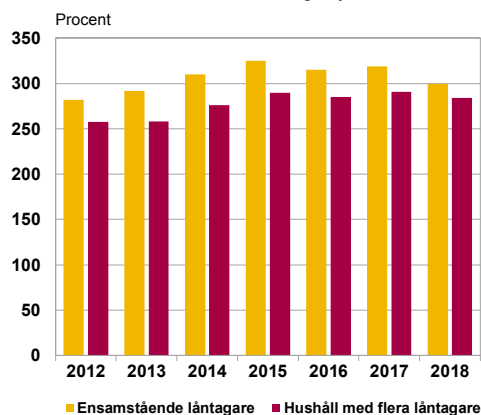
Källa: Bolåneundersökningen, stickprov nya lån.
Anm. Bolåneundersökningen innehåller från och med 2017 ett tillräckligt underlag för att kunna isolera bolån från totala skulder.

I storstadsområdena påverkas en högre andel av de nya låntagarna av det skärpta amorteringskravet. Högst är andelen låntagare som träffas av skärpningen i Stockholm. Det var också i Stockholm som den genomsnittliga skuldkvoten för nya låntagare minskade mest 2018. I Stockholm minskade skuldkvoten (bruttoinkomst) med 22 procentenheter och i Göteborg med 8 procentenheter (diagram 15). För låntagare i övriga delar av landet förändrades skuldkvoten endast marginellt.

Skuldkvoten minskade i samtliga ålderskategorier av nya låntagare 2018 (diagram 16). Framför allt minskade skuldkvoten i de lägre ålderskategorierna. Den genomsnittliga skuldkvoten är högre för låntagare som är yngre än 50 år. Därför påverkas en högre andel av de låntagarna av skärpningen av amorteringskravet.

De nya låntagarna utgörs till 65 procent av hushåll som består av flera låntagare och till 35 procent av hushåll där låntagaren är ensamstående. Ensamstående låntagare har i regel en högre skuldkvot än hushåll med flera låntagare (diagram 17). Det var främst i gruppen med ensamstående låntagare som skuldkvoten minskade. Från 2017 till 2018 minskade den genomsnittliga skuldkvoten (bruttoinkomst) för ensamstående låntagare från 319 till 300 procent. För hushåll med flera låntagare minskade den från 291 till 284 procent.

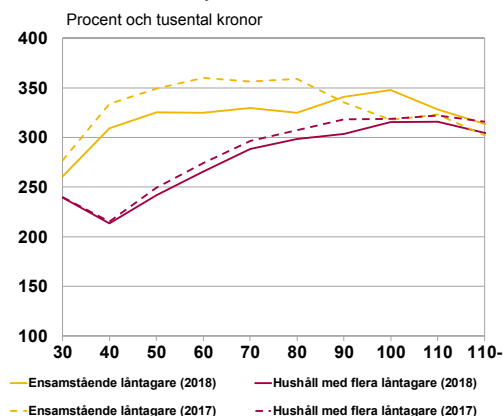
17. Skuldkvot (bruttoinkomst) fördelat efter hushållens sammansättning, nya lån



Källa: Bolåneundersökningen, stickprov nya lån.

Anm. Skuldkvot beräknad med bruttoinkomst och totala skulder.

18. Samband mellan skuldkvot (bruttoinkomst) och inkomst, nya lån



Källa: Bolåneundersökningen, stickprov nya lån.

Anm. Hushållets bruttoinkomst (tusental) per månad på horisontell axel. Genomsnittlig belåningsgrad på lodrätt axel.

För hushåll med nya bolån som består av flera låntagare finns det ett samband där skuldkvoten ökar med inkomst (diagram 18). Låntagare med högre inkomster bor ofta i storstadsområden där bostadspriserna och skulderna generellt är högre. För hushåll med ensamstående låntagare är detta samband inte lika framträdande. Jämfört med 2017 var det framför allt hushåll med ensamstående låntagare och goda inkomster som minskade skuldkvoten. För hushåll med flera låntagare var det begränsade förändringar i skuldkvoten.

En utvärdering av det skärpta amorteringskravet

Denna fördjupning presenterar hur det skärpta amorteringskravet påverkat hur stora lån hushåll med nya bolån tar och hur dyra bostäder de köper. Fördjupningen visar utvalda resultat från Andersson och Aranki (2019).¹²

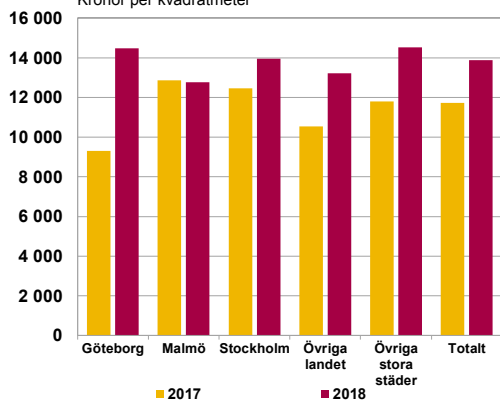
Det skärpta amorteringskravet omfattar nya bolånetagare med skulder över 450 procent av bruttoinkomsten. Det är dessa som påverkas av skärpningen eftersom de måste amortera 1 procentenhet mer av lånet per år än vad det första amorteringskravet innebär. Men skärpningen påverkar även vissa nya bolånetagare genom att de lånar så mycket mindre att de kommer ner i en skuldkvot under 450 procent för att undvika det skärpta kravet. Innan skärpningen förväntade FI att andelen nya bolånetagare med skuldkvot över 450 procent skulle halveras. Efter införandet minskade andelen från 13,5 till 5,7 procent. Det innebär att andelen sårbara hushåll har minskat.

Det skärpta amorteringskravet har fått hushåll med nya bolån att ändra sitt beteende. De som påverkas av skärpningen lånar i genomsnitt 8,5 procent mindre än de annars skulle ha gjort. Dessutom köper dessa hushåll billigare bostäder. Men skärpningen påverkar en liten andel av alla nya bolånetagare. Det innebär att den sammantagna effekten blir begränsad; nya bolånetagare köper bostäder som i genomsnitt är 1,2 procent billigare och lånar i genomsnitt 1,5 procent mindre till följd av det skärpta amorteringskravet. Effekten av det skärpta amorteringskravet är relativt liten jämfört med det första amorteringskravet, som innebär att nya bolånetagare lånade omkring 9 procent mindre och köpte bostäder som i genomsnitt var 3 procent billigare (se diagram R2). Det beror på att det första amorteringskravet påverkade fler nya bolånetagare.

Det är ensamstående och de äldsta bolånetagarna som har anpassat sitt beteende mest till följd av det skärpta amorteringskravet. De som påverkas av skärpningen köper billigare och lånar mindre oavsett var i landet de bor. Men eftersom det är fler som påverkas i Stockholm och Göteborg, jämfört med övriga regioner, dämpas bolånen och efterfrågan på bostäder mest där. Vidare minskar lånen mer bland nya bolånetagare med högst inkomster. Även det beror på att skärpningen påverkar flest hushåll i den gruppen.

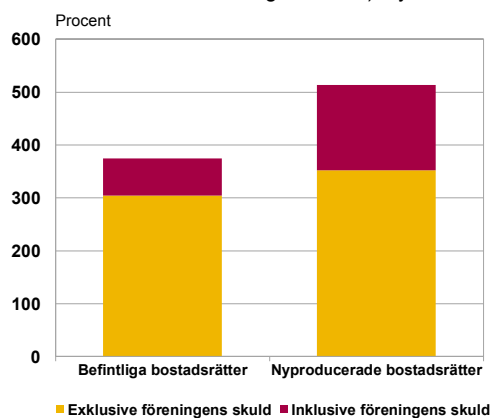
¹² Andersson, M. och Aranki T. (2019), "Färre sårbara hushåll efter skärpt amorteringskrav", FI-analys 17, Finansinspektionen.

19. Bostadsrättsföreningars genomsnittliga skuld, nyproducerade bostadsrätter, nya lån
Kronor per kvadratmeter



Källa: Bolåneundersökningen, stickprov nya lån.

20. Skuldkvot (bruttoinkomst, inklusive andel av bostadsrättsföreningens skuld), nya lån
Procent

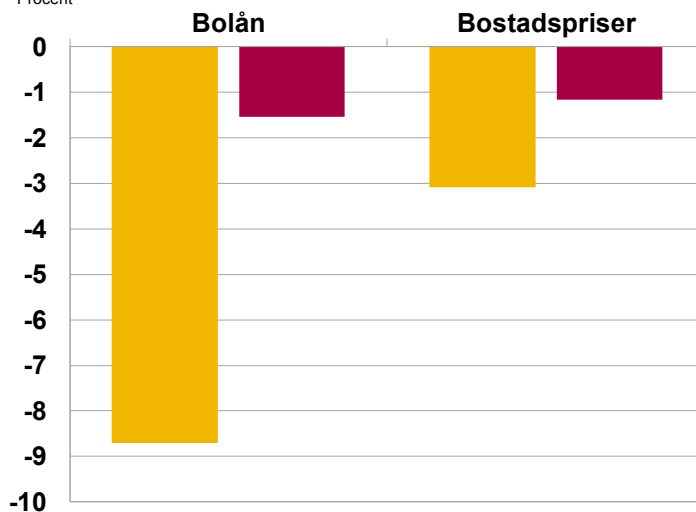


Källa: Bolåneundersökningen, stickprov nya lån.

Anm. Gult fält visar skuldkvot (bruttoinkomst) för nya bolån med bostadsrätt som säkerhet. Gult och rött fält visar skuldkvot inklusive andel av bostadsrättsföreningens skuld. Beräknat för de hushåll där bankerna kunnat ange både bostadens storlek och bostadsrättsföreningens skuld.

R2. Effekt av amorteringskrav på nya bolån och bostadspriser

Procent



■ Första amorteringskravet ■ Skärpta amorteringskravet

Källa: Bolåneundersökningen, stickprov nya lån.

SKULDER I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR MED NYPRODUCERADE LÄGENHETER ÖKADE

Från och med bolåneundersökningen 2017 samlar FI in uppgifter om bostadsrättsföreningens skulder för hushåll som tagit ett nytt bolån med bostadsrätt som säkerhet. Bankernas utlåning till bostadsrättsföreningar har fortsatt att öka i en snabb takt även om tillväxten dämpades något under 2018.¹³ Föreningens skulder är en indirekt skuld för ägaren till en bostadsrätt i en förening. Vid en räntehöjning ökar föreningens ränteutgifter. Det innebär att föreningar med höga skulder över tid behöver höja avgiften för medlemmarna för att behålla samma underhållsstandard och amorteringstakt på sina skulder.

Befintliga bostadsrättsföreningars genomsnittliga skuld motsvarade 5 800 kronor per kvadratmeter 2018. Det var en ökning med drygt 4 procent sedan föregående år. Föreningar i storstadsregionerna hade något större skulder än föreningar i andra regioner. För nyproducerade bostadsrätter i nybildade föreningar var den genomsnittliga skulden 13 900 kronor per kvadratmeter (diagram 19). Det innebar en märkbar ökning jämfört med 2017 då skulden var 11 700 kronor per kvadratmeter. Störst var ökningen för nyproducerade bostadsrätter i Göteborg.

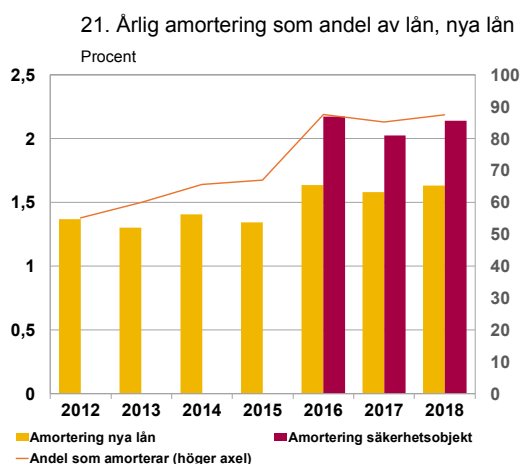
Om bostadsrätternas andel av föreningarnas skulder inkluderas i beräkningen av hushållens skuldkvot (bruttoinkomst) blir den markant högre. För hushåll i befintliga föreningar blir skuldkvoten cirka

¹³ Under 2018 ökade utlåningen till bostadsrättsföreningar med 5,5 procent. Föreningarnas skulder till banker och institut per 31 december 2018 var 482 miljarder kronor enligt SCB finansmarknadsstatistik.

23 procent högre och för hushåll i föreningar med nyproducerade bostadsrätter drygt 46 procent högre (diagram 20). Inklusive andelen av föreningens skuld vad den genomsnittliga skuldkvoten för låntagare som köpte en nyproducerad bostadsrätt 514 procent. Högst skuldkvot inklusive föreningens skuld hade hushåll i Stockholm som tog ett nytt lån för att köpa en nyproducerad bostadsrätt, 543 procent.

Hushållens amorteringar

Nya bolånetagare har ökat sina amorteringar under flera år. Efter skärpningen av amorteringskravet har amorteringarna ökat ytterligare något. I stort sett samtliga låntagare med hög belåningsgrad eller skuldkvot amorterar nu.



Källa: Bolåneundersökningen, stickprov nya lån.

Genom amorteringar minskar ett hushåll sin skuld över tid och därmed minskar även hushållets belåningsgrad och skuldkvot. Det skärpta amorteringskrav som infördes i mars 2018 kompletterar det första amorteringskravet från 2016. Amorteringskraven har varit starkt bidragande till att hushållens amorteringar ökat.

Inom tillsynen av bankernas bostadsutlåning följer FI upp om amorteringskraven efterlevs. FI bedömer att bankerna liksom tidigare år uppfyller gällande amorteringskrav väl. För de fåtal iakttagelser där kraven inte varit fullständigt uppfyllda har FI gått vidare med fördjupade undersökningar för att utreda orsaken och säkerställa att kraven följs framöver.

För att ge en mer korrekt bild av hur hushållen uppfyller amorteringskraven redovisas nya låntagares amorteringar i denna rapport som summan av amorteringarna för de bostadsobjekt som de äger. Tidigare års rapporter har redovisat amorteringar för nya lån. Om ett hushåll som tar ett nytt bolån redan har bolån sedan tidigare, som det amorterar på, kommer amorteringarna för det nya lånet inte ge en fullständig bild av hushållets amorteringar. Situationen kan exempelvis uppstå då hushållet köper ytterligare ett objekt eller tar ett nytt bolån genom att utvidga ett befintligt bolån med ett tilläggs lån. I genomsnitt är amorteringarna beräknade för objekt större än amorteringarna beräknade för nya lån (diagram 21).¹⁴

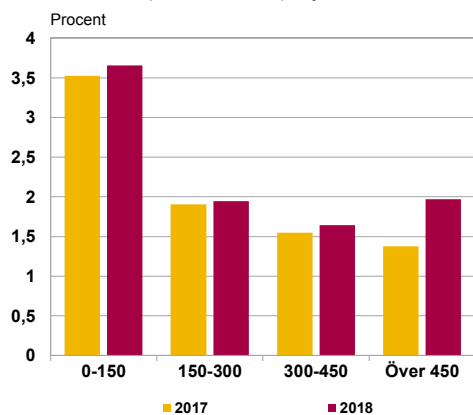
NYA LÅNTAGARE MED HÖGA SKULDKVOTER AMORTERADE MER

Av de nya låntagarna 2018 amorterade 87 procent och den genomsnittliga amorteringen per månad var drygt 2 900 kronor. För hushåll som omfattas av åtminstone något amorteringskrav varierade andelen av låntagarna som amorterar mellan 83 och 99 procent (figur 1). Att inte samtliga låntagare amorterade kan ha flera orsaker. Dels kan hushållen som inte amorterade använda någon av de undantagsregler som finns i amorteringskraven.¹⁵ Utöver det kan det finnas enstaka hushåll som ska amortera enligt amorteringskraven men som ännu inte gör det. För kategorin av nya låntagare som inte omfattas av det första amorteringskravet men av det skärpta (belåningsgrad under 50 procent och skuldkvot över 450 procent)

¹⁴ Genom bolåneundersökningen har FI endast data för att kunna beräkna amortering per säkerhet från 2016.

¹⁵ Hushåll som på grund av sin belåningsgrad eller skuldkvot, eller bägge två, normalt skulle amortera enligt amorteringskravet kan undgå att amorterar enligt undantagsregler i amorteringskravet. Möjlighet till undantag finns för nya lån som uppkommer genom att ett befintligt lån flyttats från en annan bank. I det fallet har låntagaren möjlighet att behålla sina ursprungliga amorteringsvillkor. Vid förvärv av en nyproducerad bostad finns möjlighet till amorteringsfrihet under fem år.

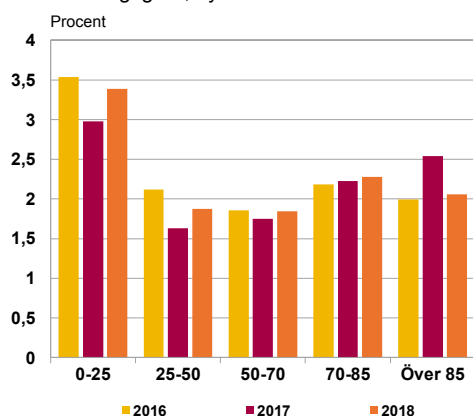
22. Amortering som andel av lån uppdelat på skuldkvot (bruttoinkomst), nya lån



Källa: Bolåneundersökningen, stickprov nya lån.

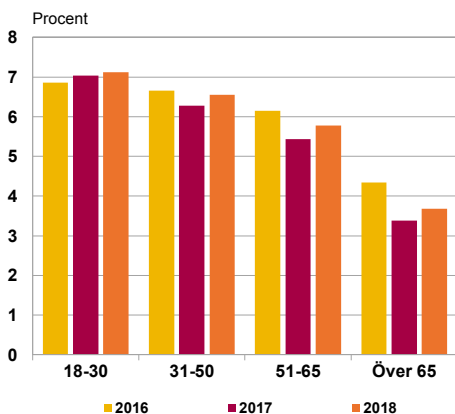
Anm. Skuldkvot (bruttoinkomst) beräknad med totala bolån enligt det skärpta amorteringskravet.

23. Amortering som andel av lån uppdelat på belåningsgrad, nya lån



Källa: Bolåneundersökningen, stickprov nya lån.

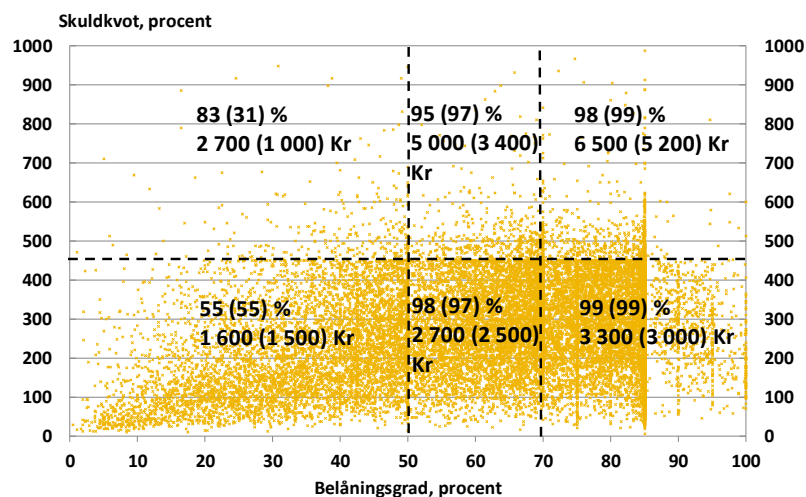
24. Amortering som andel av disponibel inkomst efter ålder, nya lån



Källa: Bolåneundersökningen, stickprov nya lån.

ökade andelen som amorterar kraftigt. För övriga kategorier av nya låntagare som påverkas av det skärpta amorteringskravet ökade den genomsnittliga amorteringen märkbart.

Figur 1. Andel som amorterar och genomsnittlig amortering per månad
Procent och kronor



Källa: Bolåneundersökningen, stickprov nya lån 2018.

Anm. Andel som amorterar i procent och genomsnittlig amortering per månad i kronor 2018. Siffror inom parentes anger motsvarande andel och belopp 2017. Skuldkvot beräknad med bruttoinkomst och totala bolån enligt definition i det skärpta amorteringskravet. Genomsnittlig amortering för de hushåll som amorterar. En prick representerar ett hushåll.

I förhållande till lånets storlek var den genomsnittliga årliga amorteringen 2,1 procent för nya låntagare 2018. För nya låntagare med skuldkvot över 450 procent ökade amorteringen till nästan 2 procent (diagram 22). Om de nya låntagarna i stället delas upp efter belåningsgrad ökade amorteringar i förhållande till lån något för alla kategorier förutom för de allra högsta belåningsgraderna (diagram 23).

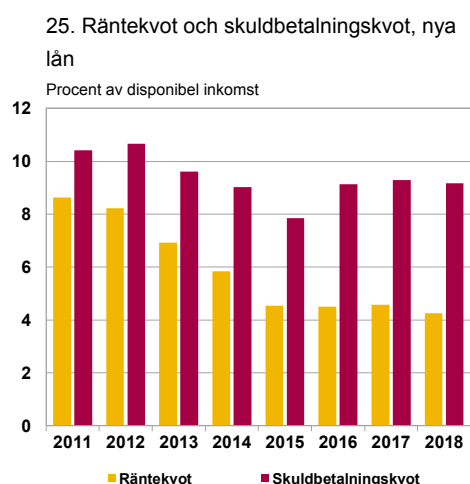
Nya låntagares amorteringar i förhållande till inkomst ökade något för samtliga ålderskategorier 2018. Som andel av disponibel inkomst tenderar storleken på amorteringarna att vara störst för de yngsta låntagarna (18–30 år) (diagram 24). Det förklaras av att yngre ofta har högre belåningsgrad och skuldkvot. Allra mest amorterar ensamstående unga. I den här kategorin motsvarade amorteringarna nästan 8 procent av den disponibla inkomsten 2018. Amorteringar som andel av inkomst faller med stigande ålder. Lägst är andelen för de äldsta låntagarna (över 65 år).

För den totala stocken av bolån uppgick amorteringarna till 54 miljarder kronor 2018.¹⁶ Det innebär att genomsnittlig årlig amortering i förhållande till lånets storlek var 1,8 procent för befintliga bolån. Total amorteringsvolym ökade med 12 procent jämfört mot 2017 samtidigt som den totala bolånevolymen ökade med drygt 6 procent.

16 Avser kvartal 4, 2017 – kvartal 3, 2018.

Hushållens betalningsförmåga

Inom ramen för bolåneundersökningen bedömer FI de nya bolånetagarnas betalningsförmåga. Beräkningarna och stresstesterna visar att betalningsförmågan överlag är god. Sammantaget bedöms att risken för att bankerna ska få omfattande kreditförluster på sina bolåneexponeringar är begränsad.



Källa: Bolåneundersökningen, stickprov nya lån.

Anm. Visar räntebetalningar (räntekvot) och summan av räntebetalningar och amorteringar (skuldbetalningskvot) som andel av hushållens disponibla inkomst. Betalningarna baseras på avtalad ränta och avtalade amorteringar.

I ett läge med försämrade ekonomiska förutsättningar kan marginalen mellan inkomster och utgifter minska för många hushåll. FI:s stresstester beräknar hur många hushåll med nya bolån som kan få underskott i olika negativa scenarier. Hushåll som får underskott mellan inkomster och utgifter kan få svårt att betala på sina lån. Om många hushåll får underskott samtidigt kan det i förlängningen leda till att banker gör kreditförluster. Men underskott i FI:s beräkningar betyder inte nödvändigtvis att det uppkommer kreditförluster för bankerna. Hushållet kan exempelvis beviljas tillfällig amorteringsfrihet, använda eventuellt sparande eller välja att leva mer sparsamt under en viss tid. Omvänt gäller att även hushåll som inte får underskott kan tvingas eller välja att minska sin konsumtion. Minskad konsumtion påverkar den makroekonomiska utvecklingen negativt. Sådana effekter fångas inte av stresstesterna i denna rapport.

Höga skulder kan innebära ökad sårbarhet mot inkomstbortfall eller lägre tillgångspriser. Ett sätt att beräkna ett hushålls skuldbörda är att mäta hur mycket av den disponibla inkomsten som hushållet använder för att betala på sina lån. Räntekvoten mäter räntebetalningar som andel av den disponibla inkomsten. Skuldbetalningskvoten inkluderar även amorteringar. Den genomsnittliga räntekvoten för nya bolånetagare föll fram till och med 2015, i takt med allmänt lägre räntor. Räntekvoten har därefter varit stabil (diagram 25). Hushåll med nya bolån betalade i genomsnitt 4,3 procent av sin disponibla inkomst i räntebetalningar 2018. Även skuldbetalningskvoten sjönk fram till och med 2015. Eftersom amorteringarna därefter ökat har skuldbetalningskvoten också ökat. Nya bolånetagare betalade i genomsnitt 9,2 procent av disponibelinkomsten i räntor och amorteringar 2018.

SÅ BEDÖMER BANKERNA HUSHÅLLENS BETALNINGSFÖRMÅGA

Innan bankerna beviljar ett bolån gör de en detaljerad bedömning av hushållets ekonomi och återbetalningsförmåga genom den så kallade KALP-kalkylen. Beräkningarna är centrala för bankernas riskhantering och i förlängningen för finansiell och makroekonomisk stabilitet. Dessutom är dessa beräkningar en del av ett gott konsumentskydd. Därför granskar FI bankernas metoder.

När ett hushåll ansöker om ett bolån lämnar det information om bland annat inkomster och skulder. I KALP-beräkningen drar banken av uppskattade utgifter från hushållets inkomst. Utgifterna består av skatter, bostadsrelaterade driftskostnader, räntekostnader (med en kalkylränta som är högre än den faktiska), och amorteringar. Bankerna drar dessutom av schabloner för levnadsomkostnader. För att

bankerna ska bevilja ett bolån får hushållet normalt inte ha ett underskott. Bankerna kan ge undantag om hushållet har stora övriga tillgångar eller ytterligare inkomster som inte tagits med i kalkylen. Andra skäl till undantag kan vara låg belåningsgrad eller att en del av lånet är en tillfällig så kallad överbrygningskredit.¹⁷

Den genomsnittliga schablonkostnaden för en vuxen person var 8 950 kronor i månaden i bolåneundersökningen 2018. Alla banker i undersökningen inkluderar sedan 2016 amorteringskravet i sina KALP-beräkningar. Den genomsnittliga kalkylräntan som bankerna använder i beräkningen var cirka 7 procent 2018. Det är samma nivå som de två senaste åren, och en halv procentenhet högre än 2015. Kalkylräntan är inte ett komplett mått på stramheten i bankernas kreditprövning. Till exempel påverkar även schablonkostnaderna låntagarnas KALP-beräkningar. Schablonkostnaderna skiljer sig åt mellan olika banker, framför allt sett till enskilda komponenter. Till exempel varierar schablonkostnaden för en vuxen mellan 6 100 kronor och 11 500 kronor i årets bolåneundersökning. Variationen mellan bankerna minskar när man tar hänsyn till alla kostnadskomponenter.

HUR BEDÖMER FI HUSHÅLLENS BETALNINGSFÖRMÅGA?

FI gör egna beräkningar av hushållens månatliga överskott (egna KALP-beräkningar).¹⁸ Där används den ränta som gällde vid lånetillfället och inte den högre kalkylräntan. Beräkningarna kan därför inte direkt jämföras med bankernas. Hushållens motståndskraft mot stigande räntor analyseras i stället genom stresstester. I vissa fall är det intressant att se effekten av amorteringar. Därför gör FI beräkningar både med och utan faktiska amorteringar.

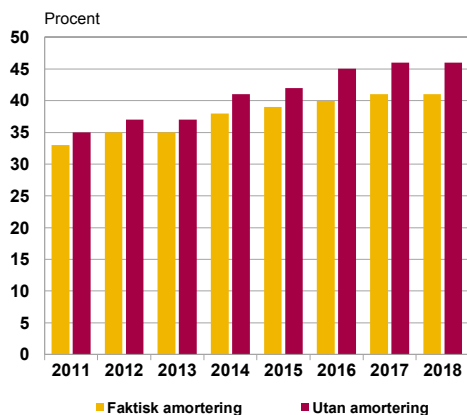
FI:s stresstester hanterar alla hushåll lika och använder därför genomsnittet av bankernas schablonkostnader och kalkylräntor.¹⁹ Schablonkostnaderna beror på hushållets storlek, sammansättning och typ av bostad. De avser inte hushållens verkliga utgifter vid lånetillfället, utan är en snarare en uppskattning av hushållens nödvändiga utgifter. Stresstesterna fångar därför inte att hushållen kan tvingas dra ner sin konsumtion för att kunna fortsätta att betala på sina

17 En överbrygningskredit är en tillfällig kredit som ges i perioden mellan det att hushållet har betalat sitt nya boende men ännu inte fått betalningen för det gamla boende som hushållet har sålt eller har för avsikt att sälja.

18 Se bilaga 1 för en mer detaljerad beskrivning av FI:s kalkyl av månadöverskott.

19 Bankerna har tillgång till mer detaljerad information om hushållen och kan därför använda hushållsspecifika uppgifter som faktiska bostadsrättsavgifter och driftkostnader för småhus som baseras på storleken på hushållets bostad. Eftersom FI inte har tillgång till tillräckligt detaljerade uppgifter om hushållens bostäder används i stället schablonkostnader. Det gör att FI:s beräkningar inte blir lika exakta för enskilda hushåll som bankernas kalkyler. Vidare kan bankerna även ta hänsyn till hushållens finansiella tillgångar i sin bedömning av hushållens betalningsförmåga. Eftersom FI saknar sådana uppgifter är detta inte möjligt att ta med i analysen. Bankernas metoder för att bedöma hushållens betalningsförmåga ser olika ut för olika banker. Genom att FI använder en standardiserad beräkning som är samma för alla banker är det möjligt att göra konsistenta jämförelser mellan banker. Underskott i FI:s KALP-beräkningar betyder inte nödvändigtvis att hushållen får underskott i bankernas kalkyler.

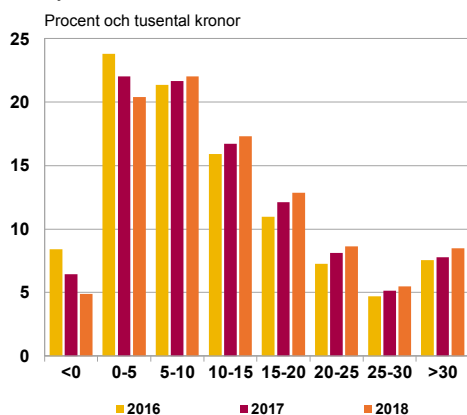
26. Månadsöverskott som andel av disponibel inkomst, faktisk ränta, nya lån



Källa: Bolåneundersökningen, stickprov nya lån.

Anm. Faktisk ränta som hushållet betalar. Månadsöverskottet är det som finns kvar av den disponibla inkomsten efter att boende- och levnadsomkostnader är betalda.

27. Fördelning av hushåll i olika intervall för månadsöverskott vid en ränta på 7 procent, nya lån



Källa: Bolåneundersökningen, stickprov nya lån.

Anm. Månadsöverskottet har beräknats givet avtalade amorteringar. 7 % motsvarar ungefär en räntenivå som är drygt 5 procentenheter högre än genomsnittet 2015-2018 och ungefär nivån på bankernas kalkylränta.

lån. FI beräknar hushållens disponibla inkomst genom att dra bort skatt från bruttoinkomsten.²⁰ Därefter läggs eventuella barnbidrag till.

De schablonkostnader som bankerna använder sig av har ökat över tid. Men de sjönk mellan åren 2015 och 2016. I bedömningen av hushållens motståndskraft har FI valt att utgå från levnadsomkostnaderna 2015.²¹ Kostnaderna för tidigare och senare år har beräknats med hjälp av utvecklingen i KPIF, det vill säga konsumentprisindex med fast ränta. Skälet till att FI valt KPIF är att undvika dubbelräkning av räntekostnaderna.²² För 2018 använder FI schablonkostnaderna 9 700 kronor per månad för en vuxen och 24 000 kronor per månad för en familj med två vuxna och två barn.²³

HUSHÅLLENS MARGINALER ÄR GODA

Hushållens ekonomiska marginaler för skuldbetalningar är generellt sett goda. Enligt FI:s beräkningar har hushållen i stickprovet i genomsnitt ett överskott på drygt 20 600 kronor i månaden²⁴ Det motsvarar 41 procent av den disponibla inkomsten. Överskottet i relation till inkomsten hos nya låntagare var därmed på samma nivå 2018 som 2017. Under perioden 2011–2017 ökade överskottet varje år (diagram 26). En bidragande orsak till att det har ökat är att räntorna som nya bolånetagare betalar på sina lån har sjunkit. Men sjunkande räntor förklarar inte hela ökningen av överskottet. Även då räntenivån hålls konstant vid beräkningen så ökar överskottet över tid, men inte i en lika stor omfattning. Det är framför allt för åren efter 2015 som det ökade överskottet kan förklaras av andra faktorer än ränteläget. Högre inkomster hos nya låntagare jämfört med tidigare år och något striktare kreditprövningar kan vara sådana faktorer.

Drygt 9 procent av hushållen med nya bolån hade mindre än 5 000 kronor i månadsöverskott, givet deras faktiska ränta och amorteringar. Det var något fler än under 2017. Andelen med underskott vid lånetillfället var cirka 1 procent under 2018. Det kan jämföras med strax under 1 procent 2017 och 1,3 procent 2016. Vid ett antagande om en kalkylränta på 7 procent hade 25 procent av hushållen mindre än 5 000 kronor i månadsöverskott (diagram 27). Det var en lägre andel än 2017 och 2016. Sammantaget hade färre

20 Skatten beräknas enligt en trappa. Skattetrappan innebär att inkomster under 5 400 kronor per månad inte beskattas, inkomster mellan 5 400 och 37 500 beskattas med 30 procent av bruttoinkomsten, inkomster mellan 37 500 och 53 750 beskattas med 50 procent och inkomster över 53 750 med 60 procent.

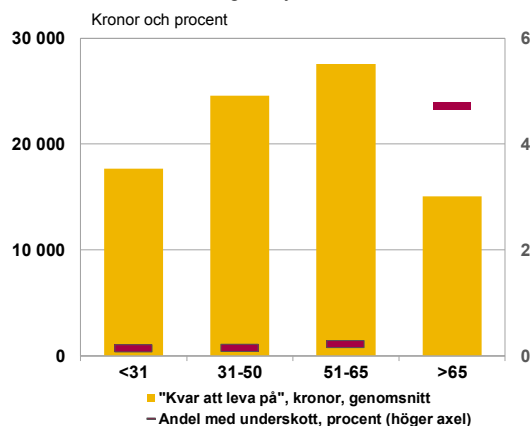
21 För att vara försiktiga i bedömningen har FI valt 2015 som basår för schablonkostnaderna. Det ger en något högre kostnad än om genomsnittet för bankernas schablonkostnader 2018 hade använts.

22 Beräkningen gäller endast levnadsomkostnaderna. Kostnaden för bostaden beräknas som genomsnittet av bankernas schablonkostnader.

23 Konsumentverkets referensvärden 2018 låg på 6 910 och 18 630 kronor för respektive hushållsstorlek. Konsumentverket anger att deras beräkningar utgår från ett grundläggande behov av varor och tjänster som behövs för att klara vardagen i dagens samhälle, oberoende av hushållens inkomster. Det är varken existensminimum eller överflödskonsumtion som gäller, utan en rimlig konsumtionsstandard. Kostnader för till exempel förskola är inte inkluderade. För mer information se Konsumentverkets rapport 2013:4: "Konsumentverkets beräkningar av referensvärden".

24 Beräkningen utgår från bankernas genomsnittliga schablonkostnader och med faktisk ränta och faktisk uppsatt amorteringsplan.

28. Månadsöverskott i olika åldersgrupper, utan amorteringar, nya lån



Källa: Bolåneundersökningen, stickprov nya lån.

Anm. Beräkningarna är gjorda givet förutsättning om avtalad ränta och avtalade amorteringar.

hushåll små marginaler och fler hushåll goda marginaler 2018 jämfört med tidigare år.

Liksom tidigare år hade de yngsta (upp till 30 år), respektive de äldsta (över 65 år), nya bolånetagarna de lägsta genomsnittliga månadsöverskotten (diagram 28). Det förklaras av att dessa låntagare ofta har lägre inkomster och i större utsträckning består av ensamstående hushåll än låntagarna i övriga ålderskategorier. Överskottet ökade mest för låntagare i åldersgruppen 51–65 år, jämfört med 2017. Det genomsnittliga överskottet ökade även för de yngsta låntagarna och de i åldern 31–50 år. Däremot sjönk överskottet för låntagare över 65 år. Med FI:s KALP-beräkningar fick 4,7 procent av de äldsta låntagarna underskott 2018. Det kan jämföras med 6 procent 2017. Motsvarande andel med underskott i övriga åldersgrupper var under 1 procent. Andelen med underskott ökade något för de yngsta låntagarna och för låntagare i åldern 31–50 år.

STRESSTESTER VISAR GODA MEN NÅGOT MINDRE MARGINALER

FI gör stresstester för att bedöma hushållens motståndskraft mot försämringar i deras ekonomiska förutsättningar. Stresstesterna innebär att FI uppskattar hur hushållens skuldbetalningsförmåga påverkas om räntan skulle stiga, om låntagarna skulle bli arbetslösa eller om priset på deras bostäder skulle falla. Ränteökningar och arbetslöshet innebär att hushållen får mindre kvar att leva på. Prisfall på bostäder gör att hushållens tillgångar minskar och att belåningsgraden stiger. FI har analyserat fem möjliga negativa scenarier:

- högre ränta
- högre arbetslöshet
- högre ränta och högre månadsavgifter på grund av bostadsrättsföreningarnas skulder
- högre ränta och lägre bostadspriser
- högre arbetslöshet och lägre bostadspriser.

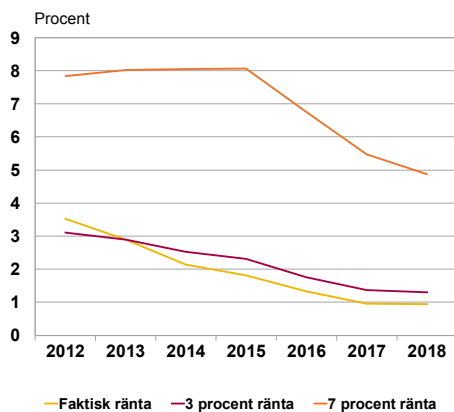
I de tre första scenarierna beräknas andelen hushåll som får underskott i sin månadsräkning. I de två sista beräknas andelen hushåll som både får underskott och en belåningsgrad över 100 procent (det vill säga att lånet är större än bostadens värde). I stresstesterna för de två första scenarierna jämför FI andelen hushåll med nya bolån som får underskott under perioden 2011–2018.

Det tredje scenariot beaktar även bostadsrättsföreningars skulder.²⁵ Om räntan ökar för bostadsrättsföreningarna kan det innebära att de behöver höja avgiften.²⁶ I detta stresstest har FI antagit att avgiften

²⁵ Även bankerna tar hänsyn till den indirekta hushållsskulden från bostadsrättsföreningar i sina kreditprövningar. En av bankerna uppger i bolåneundersökningen att de alltid stressar avgiften till föreningen genom räntepåslag. Tre banker stressar avgiften om föreningens skuld överstiger riktmärken. Ett riktmärke som används är att föreningens skuld inte bör vara större än motsvarande 9 000-10 000 kronor per kvadratmeter.

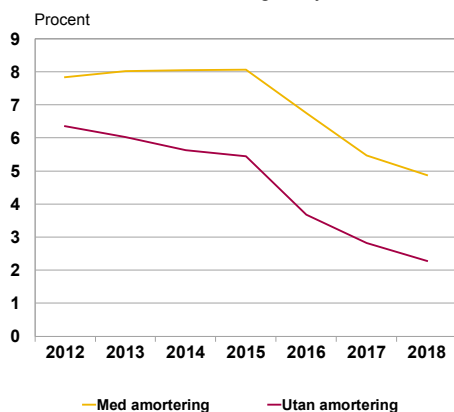
²⁶ Detta stresstest är möjligt eftersom FI sedan 2017 samlar in uppgifter om bostadsrätternas yta och föreningarnas skuld per kvadratmeter.

29. Andel hushåll med underskott mellan inkomster och utgifter vid olika räntenivåer, nya lån



Källa: Bolåneundersökningen, stickprov nya lån.
Anm. Beräkningarna är gjorda givet förutsättning om avtalade amorteringar.

30. Andel hushåll med underskott mellan inkomster och utgifter vid 7 procent ränta, med och utan amorteringar, nya lån



Källa: Bolåneundersökningen, stickprov nya lån.
Anm. 7 % motsvarar ungefär en räntenivå som är drygt 5 procentenheter högre än genomsnittet 2015-2018 och ungefär nivån på bankernas kalkylränta.

täcker föreningens ränteutgifter i utgångsläget. Då räntan ökar kommer föreningens ökade räntebetalningar att ge höjda månadsavgifter i motsvarande grad.²⁷

Räntekänslighet

Att hushållen har marginaler i sin ekonomi hjälper dem att klara ökade räntekostnader. Hushållen kan också försäkra sig mot högre räntor genom att binda sin bolåneränta. I bolåneundersökningen för 2018 hade 31 procent av hushållen en genomsnittlig räntebindningstid på över ett år. Det var 1 procentenhet mer än året innan. Den genomsnittliga bolåneräntan var 1,58 procent.

FI beräknar hushållens räntekänslighet genom att öka bolåneräntan för att se hur många hushåll som får underskott i sin månadsalkyl. I stresstesterna används FI:s schablonkostnader. Räntekostnaderna beräknas på hushållens totala lån, inte bara bostadslån, eftersom övriga räntor typiskt sett stiger i linje med bolåneräntorna. Även de bundna räntorna antas öka på samma sätt. Det innebär att hushållens räntekänslighet på kort sikt överskattas, men med tiden kommer även bundna räntor att påverkas av räntepåslaget. I ett normalt konjunkturläge betalar hushållen räntor och amorteringar. Utgångspunkten för FI:s beräkningar är därför att amorteringar inkluderas. Analysen kompletteras med ett scenario där tillfällig amorteringsfrihet beviljas.

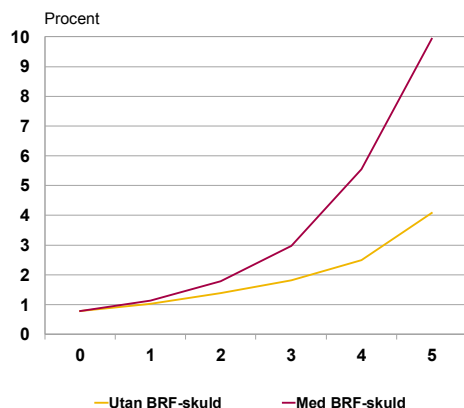
Andelen nya bolånetagare som får underskott vid olika räntenivåer har minskat något sedan 2017 (diagram 29). Det gäller framför allt vid den högre kalkylräntan på 7 procent. Då får drygt 5 procent av hushållen underskott i månadsalkylen. Dessa hushålls skulder motsvarar 5,9 procent av den totala lånevolymen. Vid den faktiska räntan får 1 procent av hushållen underskott. Andelen hushåll med underskott vid 7 procents ränta är högst i åldersgruppen över 65 år. Även hushåll med en hög skuldkvot är överrepresenterade bland de som får underskott vid en stressad ränta på 7 procent. Det är naturligt eftersom skuldkvoten visar på graden av räntekänslighet hos låntagaren.

Den generella trenden är att andelen hushåll med små marginaler har minskat sedan 2015. Detta trots att nya bolånetagare i genomsnitt inte lånat märkbart mindre i förhållande till sin inkomst under den här perioden. Det är en fortsatt låg andel som får underskott vid högre räntor. Goda marginaler tyder på att hushållen har bra motståndskraft mot räntehöjningar.

I en riktigt dålig ekonomisk situation kan ett hushåll tillfälligt beviljas amorteringsfrihet. Det gör att månadsbetalningarna temporärt minskar. Ett antagande om amorteringsfrihet gör att andelen nya bolånetagare som visar underskott vid 7 procent ränta blir cirka 2,6 procentenheter lägre, 2,3 procent istället för drygt 5 procent (diagram 30). Skillnaden i andelen hushåll som får underskott med och utan amorteringar har ökat något över tid. Det beror på att hushållens amorteringar har ökat. När hushållen amorterar mer innebär det på kort sikt en negativ effekt

²⁷ Antagandet att ränteökningar slår direkt på avgifterna är konservativt. Det är troligt att många föreningar har tillräckligt starkt kassaflöde för att inte behöva höja avgiften vid små ränteökningar. Det är också möjligt att en del föreningar väljer att minska på investeringar och underhåll av fastigheten i stället för att höja avgiften då räntebetalningarna ökar.

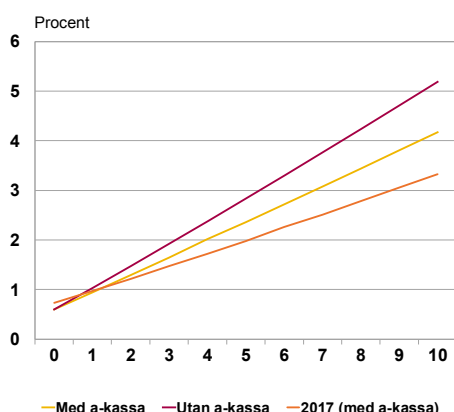
31. Andel bostadsrättsinnehavare med underskott vid ökad ränta om föreningens skulder inkluderas, med amorteringar, nya lån



Källa: Bolåneundersökningen, stickprov nya lån.

Anm. Beräkningarna är gjorda givet förutsättning om avtalad ränta och avtalade amorteringar.

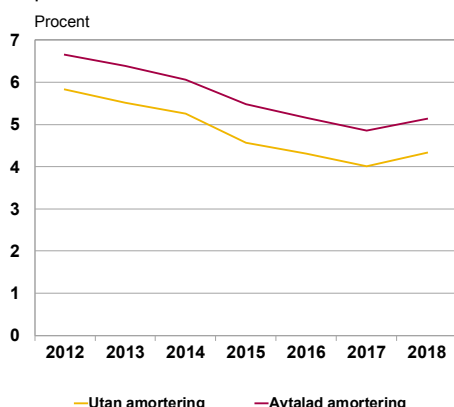
32. Andel hushåll med underskott om arbetslösheten ökar med 1 till 10 procent, nya lån



Källa: Bolåneundersökningen, stickprov nya lån.

Anm. Beräkningarna utgår från 2 procent ränta och avtalade amorteringar.

33. Andel hushåll med underskott vid 10 procents ökad arbetslöshet



Källa: Bolåneundersökningen, stickprov nya lån.

Anm. Beräkningarna utgår från 2 procent ränta.

på deras kassaflöden, vilket gör dem mer räntekänsliga. Samtidigt blir de alltmer motståndskraftiga i ett läge där de tillfälligt undantas från amorteringar. I förhållande till 2017 var det små förändringar i skillnaden mellan hushåll som får underskott med och utan amorteringar.

Bostadsrättsföreningars skulder påverkar hushåll som bor i bostadsrätt. När räntan ökar för föreningen kan avgifterna behöva höjas. Om räntan ökar med 5 procentenheter²⁸ får drygt 4 procent av bostadsrättsinnehavarna ett underskott enligt FI:s beräkningar (diagram 31). Om hela ökningen i föreningens räntebetalningar förs över på de som äger bostadsrätterna stiger andelen med underskott till drygt 10 procent.²⁹ Det var lägre än 2017 då motsvarande andelar med underskott var 6 respektive 12 procent.

Arbetslöshet

Arbetslöshet minskar hushållens inkomster. Hushåll som inte har någon arbetslöshetsförsäkring drabbas särskilt hårt. FI analyserar hushållens förmåga att klara av räntebetalningar och övriga utgifter om arbetslösheten ökar och låntagare drabbas av inkomstbortfall.

Stresstestet innebär att en andel av de nya bolånetagarna under 67 års ålder slumpmässigt antas bli arbetslösa. De som blir arbetslösa får sänkt inkomst. Hushållens lägre inkomster ligger sedan till grund för en ny månadskalkyl. I kalkylen används den faktiska räntan. Vidare antas att hushållen får göra uppehåll i sina amorteringar vid arbetslöshet. FI gör två olika beräkningar. I den ena antas att två tredjedelar av hushållen är anslutna till en arbetslöshetskassa, medan det i den andra antas att inget hushåll har arbetslöshetsförsäkring. Hushåll utan arbetslöshetskassa antas ta del av den statliga arbetslöshetsförsäkringen. Sedan beräknas hur många hushåll som får underskott.

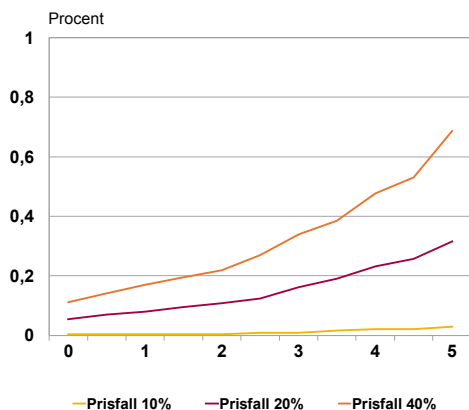
År 2018 skulle 4,2 procent av hushållen få underskott i sin månadskalkyl om 10 procent blev arbetslösa (se diagram 32). Om inget av hushållen är anslutet till en arbetslöshetskassa blir andelen med underskott 5,2 procent. Fler hushåll fick underskott vid inkomstbortfall på grund av arbetslöshet 2018 jämfört med 2017. Andelen hushåll med underskott i motsvarande kategorier låg då ungefär 1 procentenhet lägre. Andelen hushåll med underskott 2018 var på ungefär samma nivå som 2016 (diagram 33). Att fler hushåll får underskott vid inkomstbortfall tyder på en något försämrad motståndskraft mot arbetslöshet.

Bostadsprisfall tillsammans med högre räntor eller arbetslöshet
FI kombinerar även räntepåslag eller ökad arbetslöshet med fallande bostadspriser. Analysen visar andelen hushåll som har skulder kvar efter att de sålt sina bostäder på grund av försämrad betalningsförmåga. Det bör påpekas att hushållen i praktiken kan anpassa sig på andra sätt än genom att sälja sina bostäder om deras

28 Ett räntepåslag på 5 procent motsvarar i genomsnitt en ränta på 6,6 procent. Detta gör att resultaten inte fullt ut är jämförbara med skattad räntekänslighet för samtliga nya bolånelåntagare.

29 Bostadsrättsföreningar har ofta bundit räntan. Det betyder att det dröjer lite längre för räntehöjningar att slå igenom för föreningarna.

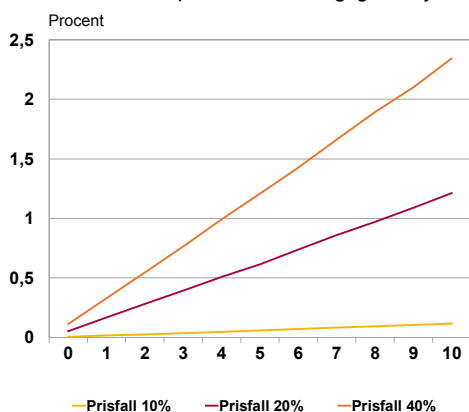
34. Ökad ränta i kombination med bostadsprisfall: Andel hushåll med underskott och över 100 procents belåningsgrad



Källa: Bolåneundersökningen, stickprov nya lån.

Anm. Beräkningarna utgår från avtalad ränta och avtalade amorteringar.

35. Ökad arbetslöshet i kombination med bostadsprisfall: Andel hushåll med underskott och över 100 procents belåningsgrad, nya lån



Källa: Bolåneundersökningen, stickprov nya lån.

Anm. Beräkningarna utgår från avtalad ränta och avtalade amorteringar.

ekonomiska situation försämrats. De kan till exempel välja att minska sin konsumtion om det är möjligt.

Ett antagande görs att räntan ökar med 5 procentenheter samtidigt som bostadspriserna faller med 40 procent. Vid den situationen skulle omkring 0,70 procent av de nya bolånetagarna få underskott och en belåningsgrad över 100 procent (diagram 34).³⁰ En lägre andel än både 2016 och 2017. Om man i stället antar att bostadspriserna faller med 40 procent och att 10 procent av hushållen med nya bolån blir arbetslösa, skulle 2,3 procent av hushållen få underskott och samtidigt få en belåningsgrad på över 100 procent (diagram 35). År 2016 och 2017 var motsvarande andelar 1,7 och 2,5 procent.

HUSHÅLLENS MOTSTÅNDSKRAFT ÄR FORTFARANDE GOD

Sammantaget visar FI:s stresstester att hushållens motståndskraft har förbättrats sedan 2013. I synnerhet har motståndskraften förbättrats sedan 2015. Jämfört med 2017 var det färre hushåll som fick underskott 2018 mellan inkomster och utgifter vid högre räntor. Något fler hushåll fick 2018 underskott vid inkomstbortfall från arbetslöshet. Att fler hushåll fick underskott vid arbetslöshet kan förklaras av en kortsiktig effekt från större amorteringar.

I dagsläget har de flesta hushåll med nya bolån tillräckliga marginaler för att klara sina skuldbetalningar även i händelse av högre räntor, ökad arbetslöshet eller ett prisfall på bostäder. Även vid betydande stress är det få hushåll som får problem med sina skuldbetalningar. Att hushåll kan få en tillfällig amorteringsfrihet om det är nödvändigt gör hushållen mer motståndskraftiga. Ökningen i motståndskraft till följd av en eventuell amorteringsfrihet har blivit allt större i takt med att amorteringarna ökat.

30 Beräkningarna avser den givna störningen. Om andra störningar inträffar så förändras resultaten. Ett sådant scenario analyseras inte i denna rapport.

Bilaga 1 – FI:s månads kalkyl

Bankernas kvar-att-leva-på-kalkyl innehåller detaljerad information om bolånetagarnas hushållsspecifika uppgifter som registreras i samband med att en låneansökan görs. Denna innefattar faktiska bostadsrättsavgifter och driftkostnader för det enskilda hushållet. I de fall där uppgifter saknas använder bankerna schablonkostnader, som beror på hushållets storlek och sammansättning, samt bostadstyp. FI:s månads kalkyl använder ett genomsnitt av dessa schablonkostnader (se nedan) för alla hushåll av samma typ. Schablonkostnaderna tar bara hänsyn till bostadens typ och inte till dess storlek. Eftersom bostadens storlek kan ha stor betydelse för kostnader som exempelvis uppvärmning, blir FI:s beräkningar inte lika exakta för enskilda hushåll som bankernas egna kalkyler.

**Tabell B1. FI:s schablonkostnader i månads kalkylen.
Kronor**

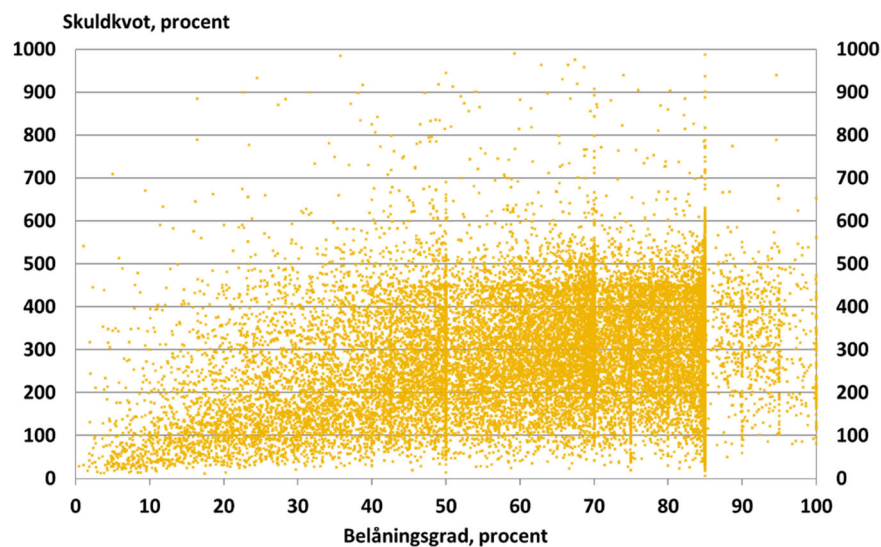
	2018	2017	Konsumentverket 2018
Levnadsomkostnader			
1 vuxen	9 700	9 500	6 910
2 vuxna	16 800	16 400	11 970
per barn	3 600	3 500	3 110
Driftkostnader			
Småhus	3 900	3 800	
Bostadsrätt	3 100	3 100	
Fritidshus	1 900	1 900	

Schablonkostnaderna i tabellen är en framskrivning av ett genomsnitt av de schablonkostnader som bankerna har uppgett för 2015. Framskrivning sker med KPIF: Till höger finns schablonkostnaderna för 2017 som användes i rapporten för 2017. Stresstesten för 2011–2014 bygger på en bakåtskrivning av 2015 års kostnader, även då med KPIF samt Konsumentverkets uppskattning av kostnaderna för att uppnå en rimlig konsumtionsstandard.

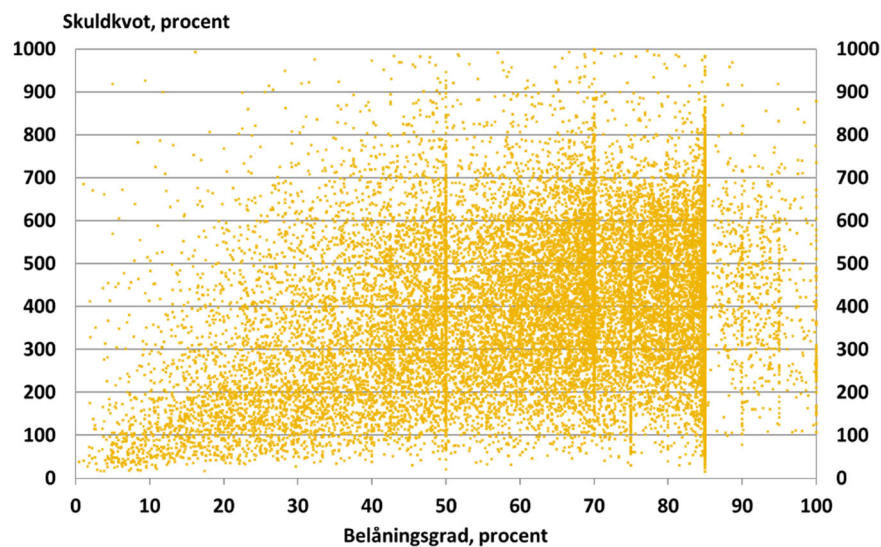
Bilaga 2 – Hushåll med nya bolån. Samband belåningsgrad och skuldkvot, samband storlek lån och räntenivå

Diagrammet nedan visar belåningsgrad och skuldkvot för respektive hushåll i undersökningen. Varje prick motsvarar ett hushåll.

Figur B2.1. Stickprov bolåneundersökningen 2018. Samband mellan belåningsgrad och skuldkvot, bruttoinkomst, nya lån



Figur B2.2. Stickprov bolåneundersökningen 2018. Samband mellan belåningsgrad och skuldkvot, nettoinkomst, nya lån





Finansinspektionen
Box 7821, 103 97 Stockholm
Besöksadress Brunnsgatan 3
Telefon +46 8 408 980 00
Fax +46 8 24 13 35
finansinspektionen@fi.se

www.fi.se