



**FINANSINSPEKTIONEN**

# Den svenska bolånemarknaden

---

**6 APRIL 2017**



## INNEHÅLL

---

<b>SAMMANFATTNING</b>	<b>3</b>
Syfte och datamaterial	5
<b>SVENSKA BOLÅNETAGARE</b>	<b>7</b>
Den genomsnittliga belåningsgraden är stabil	7
Skuldkvoten för nya lån minskade 2016	9
<b>AMORTERINGARNA ÖKADE KRAFTIGT</b>	<b>12</b>
Fler hushåll amorterade och de amorterade mer	12
<b>HUSHÅLLENS BETALNINGSFÖRMÅGA</b>	<b>16</b>
Bankernas bedömning av hushållens betalningsförmåga	16
FI:s bedömning av hushållens betalningsförmåga	17
Hushållens marginaler är goda	18
Stresstester tyder på goda marginaler	18
<b>BILAGA 1 – FI:S MÅNADSKALKYL</b>	<b>23</b>
<b>BILAGA 2 – SAMBAND BELÅNINGSGRAD OCH SKULDKVOT FÖR HUSHÅLL MED NYA LÅN</b>	<b>24</b>
<b>ORDLISTA</b>	<b>25</b>

### FÖRDJUPNINGSRUTOR

Amorteringskravet har fått hushållen att köpa billigare bostäder och låna mindre	13
Fördelningseffekter av amorteringskravet	15
Konsumtionseffekter vid ett negativt scenario	21

## Sammanfattning

Hushållens skulder är en fråga som FI följer noga och bolåneundersökningen är en viktig del i detta arbete. Hushållens skulder har ökat kraftigt de senaste åren. Under samma period har bolåneräntorna fallit och är nu historiskt låga. Dessutom har bostadspriserna stigit kraftigt. Finansinspektionen (FI) bedömer att risken för ett bostadsprisfall är förhöjd jämfört med ett normalläge och att det är troligare att bolåneräntorna stiger än att de sjunker.

För att hantera riskerna kopplade till hushållens skulder har FI genomfört flera åtgärder. FI har bland annat infört ett bolånetak, höjt riskvikterna på bolån och i juni 2016 införde FI ett amorteringskrav. Sammantaget har dessa åtgärder medverkat till att nya bolåntagare under senare år blivit mer motståndskraftiga. Den fulla effekten av åtgärderna på samtliga bolåntagare nås dock först efter en längre tid och motverkas till viss del av andra drivkrafter.

Amorteringarna på nya bolån har ökat sedan 2011 och amorteringskravet har ytterligare stärkt den utvecklingen. Andelen hushåll som amorterar och amorteringarnas genomsnittliga storlek ökade kraftigt 2016. Detta är i linje med FI:s tidigare förväntningar. FI:s analys visar att nya bolåntagare som omfattas av kravet förändrat beteendet. Nya bolåntagare som omfattas av kravet lånar mindre än vad som annars hade varit fallet och köper billigare bostäder.

Den genomsnittliga belåningsgraden för nya bolåntagare har legat relativt stabilt de senaste åren. Den genomsnittliga belåningsgraden minskade till 64 procent 2016, vilket är 1 procentenhet lägre än 2015. I stocken av befintliga bolån har belåningsgraden minskat under flera år och var 48 procent 2016.

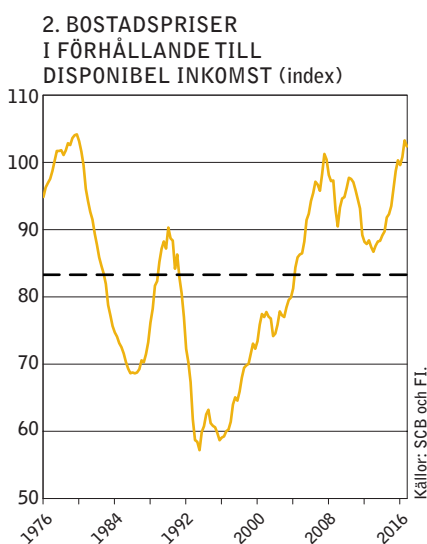
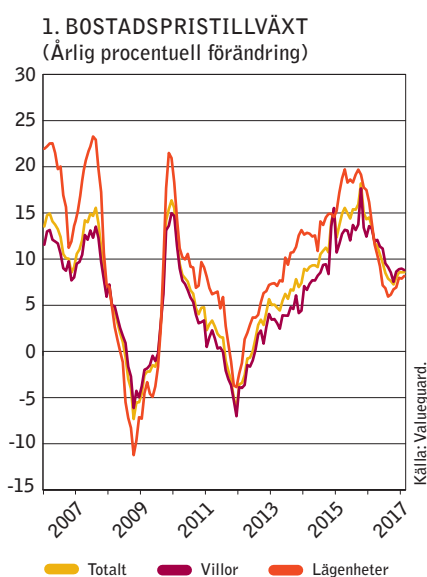
Den totala skuldkvoten bland de som tog nya bolån minskade något 2016, efter flera års uppgång. Den genomsnittliga skuldkvoten var 402 procent 2016, jämfört med 406 procent 2015.

Det är fortsatt en hög andel av både nya och befintliga bolåntagare som har en hög skuld i förhållande till sin inkomst eller i förhållande till bostadens värde. Dessa hushåll kan reagera starkare vid en nedgång i bostadspriserna eller vid stigande räntor och kan därför förstärka en lågkonjunktur.

Generellt har nya bolåntagare goda marginaler att klara sina betalningar och de senaste årens utveckling med större marginaler fortsatte 2016. Hushållen har fått en bättre finansiell motståndskraft mot störningar enligt FI:s stresstester. Fler hushåll klarar stigande räntor och ökad arbetslöshet utan att få underskott i sina månadsbetalningar jämfört mot tidigare år.

## Bakgrund

Svenska hushålls skulder kan innebära en risk för enskilda hushåll, banker, för den makroekonomiska utvecklingen och för den finansiella stabiliteten. Svenska hushåll har skulder på 3 563 miljarder kronor, motsvarande cirka 81 procent av BNP. Bolån utgör 82 procent av hushållens skulder. Bolåneundersökningen är därför en viktig del i FI:s arbete att analysera hushållens skulder och riskerna de medför.



Anm: Utvecklingen för Fastighetsprisindex (SCB) i förhållande till utvecklingen för hushållens disponibla inkomst. Den streckade linjen är genomsnitt för perioden 1976–2016.

En väl fungerande kreditmarknad är en förutsättning för att hushåll ska kunna omfördela sin konsumtion under olika delar av livet. För de flesta hushåll är lån en nödvändighet vid bostadsköp. Men det finns risker med för stora skulder såväl för hushåll och banker som för ekonomin som helhet. Under 2000-talet har hushållens skulder växt i en snabbare takt än hushållens inkomster. Ökade skulder har drivits av stigande bostadspriSET, vilka under senare år stimulerats av låga räntor (diagram 1 och 2). Stigande inkomster, finansiering av ett ökat nybyggande och en växande befolkning är andra faktorer som bidragit till skuldernas tillväxt. Utvecklingen för hushållens aggregerade skulder tillsammans med höga och stigande bostadspriSET, i kombination med det låga ränteläget, gör att riskerna förknippade med hushållens skulder i nuläget är förhöjda.

Enskilda hushåll löper flera risker kopplade till sina skulder. När ett hushåll lånar pengar för att köpa en bostad tar det på sig ett betalningsansvar för lång tid framöver. Därmed blir det sårbart för ekonomiska störningar under denna period. En hög skuld i förhållande till bostadens marknadsvärde gör hushållet sårbart för bostadspriSETfall. Fallande bostadspriSET gör att hushåll som har stora lån i förhållande till bostadens värde riskerar att hamna i en situation där deras skulder är större än deras tillgångar. En hög skuld i förhållande till hushållets inkomster gör att hushållet är sårbart för inkomstbortfall och ränteförändringar.

Vid ekonomiska störningar kan enskilda hushåll tvingas till anpassningar för att klara räntebetalningar och amorteringar eller för att återställa sin balansräkning.<sup>1</sup> Sådana anpassningar sker vanligen genom att hushållen minskar sin konsumtion. Om många hushåll samtidigt minskar sin konsumtion kan det få stora negativa makroekonomiska effekter och därmed skapa eller förvärra en lågkonjunktur. För att få en klar bild över dessa olika risker räcker det inte att se till aggregerade indikatorer. Bolåneundersökningen innehåller detaljerad data över skulderna för hushåll med nya bolån och är därför en viktig del av FI:s analys av risker och sårbarheter kopplade till hushållens skulder.

FI har successivt vidtagit åtgärder för att dämpa de olika sårbarheter som hushållens ökade skulder medför. Dessa åtgärder syftar till att stärka motståndskraften hos såväl hushåll som banker. Hösten 2010 införde FI allmänna råd om begränsning av lån mot säkerhet i bostad, bolånetaket. Regleringen innebär att nya lån med bostad som säkerhet inte bör överstiga 85 procent av bostadens marknadsvärde.<sup>2</sup> FI har också

1 Balansräkningen är en sammanställning av hushållets tillgångar – bostäder, aktier, sparande osv – och skulder.

2 Det är dock möjligt att ta ett lån utan säkerhet för att finansiera sitt bostadsköp. För ytterligare information kring bolånetaket se Finansinspektionens allmänna råd (FFFS 2010:2) om begränsning av krediter mot säkerhet i form av pant i bostad.

infört ett riskviktsgolv för bolån som säkerställer att bankerna håller ett större eget kapital som bättre speglar de kreditrisker och makroekonomiska risker som finns i bostadsutlåningen. Den 1 juni 2016 införde FI amorteringskravet.<sup>3</sup>

## SYFTE OCH DATAMATERIAL

Syftet med bolåneundersökningen är att beskriva läget på bolånemarknaden och att belysa utvecklingen för sårbarheter och risker kopplade till hushållens skulder. Undersökningen utgör ett viktigt underlag för att FI ska kunna bedöma behovet av förändrade regleringar på bolånemarknaden. Information från undersökningen används även för att utvärdera effekterna av redan införda åtgärder. Vidare är undersökningen ett viktigt underlag för FI:s tillsyn över, och dialog med, bankerna.

FI beräknar betalningsförmågan för de hushåll som ingår i stickprovet genom månads kalkyler och stresstester. Som en del av stresstesterna har FI analyserat känsligheten för ränteuppgångar, inkomstbortfall på grund av arbetslöshet och prisfall på bostäder. Hushållens motståndskraft är en viktig del för att kunna bedöma hushållens betalningsförmåga, och därmed bankernas kreditrisker.

I undersökningen ingår data från Danske Bank, Handelsbanken, Länsförsäkringar Bank, Nordea, SBAB Bank, SEB, Skandiabanken och Swedbank. Utlåningen för bostadsändamål från dessa åtta banker utgör närmare 95 procent av utlåningen på den svenska bolånemarknaden. Det insamlade materialet omfattar följande tre delar:

- *Stickprov på hushållsnivå.*<sup>4</sup> Ett stort antal nya lån på hushållsnivå (mikrodata). Stickprovet omfattar alla nya bolåneavtal som ingåtts under perioderna 26 augusti–2 september 2016 och 28 september–5 oktober 2016. Totalt ingår 25 756 hushåll i undersökningen 2016 efter datatvätt<sup>5</sup>. Informationen omfattar bland annat uppgifter om hushållens disponibla inkomster, totala lånebördor, lån med säkerhet i bostaden inklusive bostadsrelaterade blancholån, räntenivåer, eventuell amortering, marknadsvärde på säkerheten och hushållssammansättning. Det är sjunde gången som FI tar in ett sådant stickprov. De tidigare stickproven omfattar åren 2009, 2011, 2012, 2013, 2014 och 2015.
- *Aggregerad data.* FI samlar även in information om befintliga lån i bolånestocken, bankernas totala volym av utlåning till hushåll för bostadsändamål. Variablerna är definierade av FI och bankerna har själva summerat de underliggande uppgifterna och rapporterat resultatet på en aggregerad nivå. Formuläret omfattar information om bland annat utlåningsvolym, amorteringsvolym och belåningsgrader. FI har samlat in denna typ av data sedan 2006 med uppgifter tillbaka till 2002.
- *Kvalitativa uppgifter.* Genom ett antal fördjupningsfrågor ger bankerna generell information och detaljerad sakinformation. Fördjupningsfrågorna berör bland annat bankernas metoder för värdering av

<sup>3</sup> Finansinspektionens föreskrifter om amortering av bolån, FFFS 2016:16

<sup>4</sup> Nya lån som uppkommit genom byte av bank, eller tillägg till befintliga lån, går inte att skilja från strikt nya lån och är därför inkluderade i stickprovet. Se även beskrivning i ordlistan.

<sup>5</sup> Med datatvätt avses den bearbetning av inrapporterade data som FI gör och där bristfälliga, extrema eller felaktiga observationer rensas bort.

### ■ Statistikbilaga

Till denna rapport finns en statistikbilaga. I bilagan finns sifferunderlag till diagrammen i rapporten. Där finns också fler och fördjupande diagram för rapportens olika delar.

bostadsobjekt, bedömningen av hushållens ekonomi, konsument-  
skyddsaspekter vid bostadsutlåning samt bankernas inställning till  
höga belåningsgrader och amorteringar.

I tabell 1 och 2 presenteras en övergripande beskrivning av hushållen i  
2016 års stickprov av nya lån. I tabell 3 ges en summering av tidigare års  
stickprov.

TABELL 1. Geografisk fördelning av låntagare i stickprovet.

	Stor- stockholm	Stor- göteborg	Stor- malmö	Övriga stora städer	Övriga landet	Totalt
Andel av antal hushåll (%)	28	10	6	20	36	100
Andel av volym nya lån (%)	40	11	6	18	24	100
Genomsnittlig skuld (kr)	3 019 913	2 464 509	2 035 057	1 927 037	1 400 713	2 122 680
Genomsnittligt marknadsvärde på bostaden (kr)	4 749 685	3 717 170	2 712 679	2 581 863	1 794 820	3 052 181
Genomsnittlig disponibel inkomst (kr/mån)	48 144	45 187	41 736	42 186	38 313	42 893

TABELL 2. Åldersfördelning av låntagare i stickprovet.

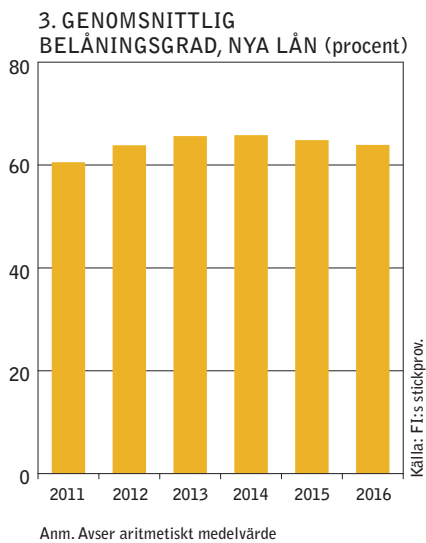
	18-30 år	31-50 år	51-65 år	Över 65 år	Totalt
Andel av antal hushåll (%)	20	47	24	9	100
Andel av volym nya lån (%)	22	53	19	6	100
Genomsnittlig skuld (kr)	1 722 552	2 445 524	2 117 483	1 379 380	2 122 680
Genomsnittligt marknadsvärde på bostaden (kr)	2 071 782	3 386 220	3 228 303	3 030 842	3 052 181
Genomsnittlig disponibel inkomst (kr/mån)	35 360	47 135	44 911	32 793	42 893

TABELL 3. Genomsnittliga skulder, marknadsvärden  
och inkomster i tidigare stickprov.

	2012	2013	2014	2015	2016
Genomsnittlig skuld (kr)	1 659 422	1 703 157	1 893 998	2 071 351	2 122 680
Genomsnittligt marknadsvärde på bostaden (kr)	2 221 049	2 332 598	2 519 224	2 864 292	3 052 181
Genomsnittlig disponibel inkomst hushållet (kr/mån)	39 421	38 634	39 919	41 750	42 893

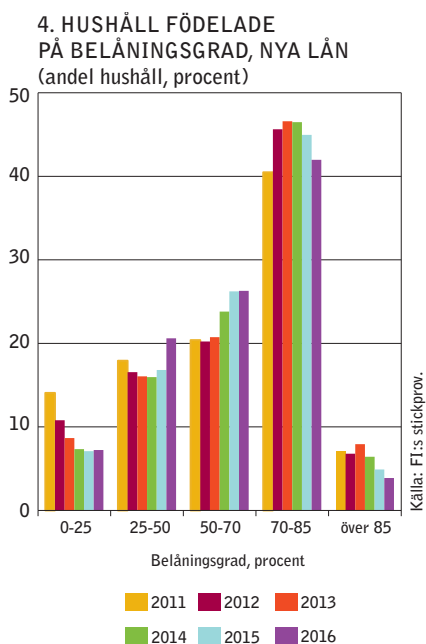
## Svenska bolånetagare

Hushåll med nya bolån lånar något mindre än tidigare både i förhållande till bostadens värde och i förhållande till sina inkomster. Den genomsnittliga belåningsgraden för hushållens nya bolån har sedan bolånetaket infördes varit stabil och var 64 procent 2016. Totala skulder i förhållande till inkomsten för hushåll med nya bolån, skuldkvoten, minskade något 2016 efter att ha stigit sedan 2011. Andelen hushåll med stora skulder i förhållande till bostadens värde eller i förhållande till sin inkomst är fortfarande hög.



Hushållens skulder kan relateras till olika storheter för att kunna jämföras mellan hushåll och över tid. Belåningsgraden beräknas som storleken på lånen som använts för att finansiera bostaden i förhållande till marknadsvärdet på bostaden. Belåningsgraden är en indikator för hur sårbart ett hushåll är om bostadspriserna faller. Om ett bostadsprisfall skulle medföra att värdet på bostaden blir lägre än skulderna, en belåningsgrad som är högre än 100 procent, riskerar ett hushåll att hamna i en utsatt ekonomisk situation. För att minska sin sårbarhet i ett sådant läge kan hushållet välja att minska sin konsumtion till förmån för amorteringar eller annat sparande. Om ett stort antal hushåll agerar på detta sätt kan det innebära en svagare makroekonomisk utveckling.

Skuldkvoten är ett annat mått på hur stora hushållens skulder är. Denna kvot beräknas som hushållets skulder i förhållande till dess disponibla inkomster. En hög skuldkvot innebär att hushållet måste lägga en större del av sina inkomster på räntekostnader givet räntenivån. Skuldkvoten är därför en indikator för hur sårbart ett hushåll är för räntehöjningar. Dessutom ger skuldkvoten en indikation på hur sårbart ett hushåll är för inkomstbortfall och andra störningar i dess kassaflöden.



### DEN GENOMSNITTLIGA BELÅNINGSGRADEN ÄR STABIL

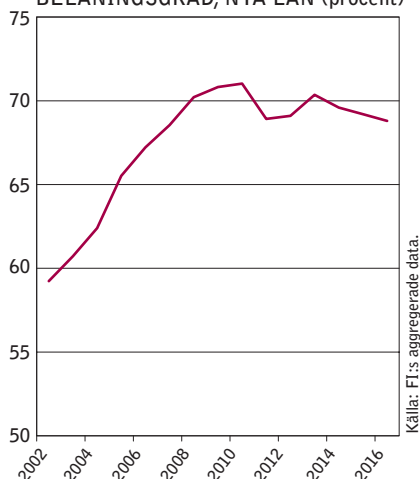
Den genomsnittliga belåningsgraden för nya bolån har sedan bolånetaket infördes varit stabil och minskade något 2016 till 64 procent jämfört med 65 procent 2015 (diagram 3). Den lägre belåningsgraden 2016 var i huvudsak ett resultat av att andelen hushåll med belåningsgrader över 70 procent minskade (diagram 4). En stor andel av låntagarna hade en fortsatt hög belåningsgrad. Drygt 72 procent av hushållen med nya bolån 2016 hade en belåningsgrad över 50 procent jämfört med 76 procent 2015. 21 procent av låntagarna hade en belåningsgrad på 85 procent. Andelen låntagare som hade belåningsgrader på gränsvärden för amorteringsplikt enligt amorteringskravet ökade 2016 (diagram B2/B3 Bilaga 2). Även den volymviktade<sup>6</sup> belåningsgraden för nya bostadslån fortsatte att stabiliseras 2016 (diagram 5).

Belåningsgraden föll i samtliga ålderskategorier för hushåll med nya bolån 2016 (diagram 6).<sup>7</sup> Belåningsgraden har ett tydligt samband med ålder. Yngre hushåll, som inte varit etablerade på bostadsmarknaden lika

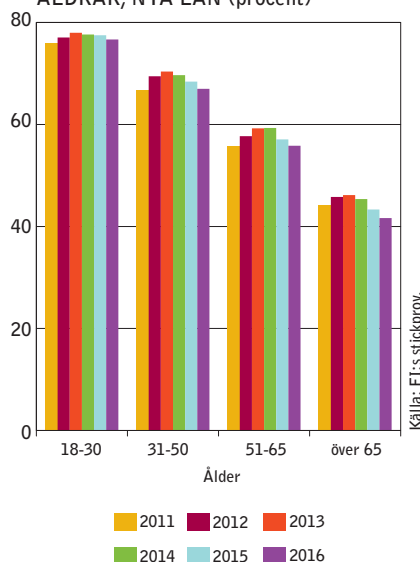
6 Den volymviktade belåningsgraden avser ett volymviktat genomsnitt av lån. Den är framräknad med hänsyn tagen till lånens storlek så att stora lån får större påverkan på genomsnittet.

7 FI delar in hushållen i olika åldersgrupper utifrån huvudlåntagarens ålder. Vem som är huvudlåntagare i ett hushåll med flera låntagare definieras av respektive bank.

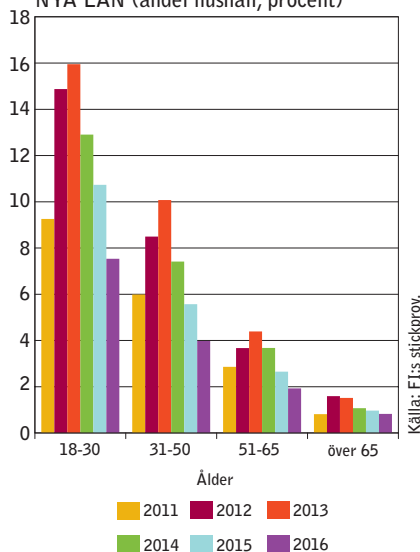
### 5. GENOMSNITTLIG VOLYMKVIKTAD BELÄNINGSGRAD, NYA LÅN (procent)



### 6. BELÄNINGSGRAD FÖR OLIKA ÅLDRAR, NYA LÅN (procent)



### 7. BLANCOLÅN FÖR OLIKA ÅLDRAR, NYA LÅN (andel hushåll, procent)



Anm. Andel hushåll inom varje åldersintervall som har tagit ett blacolån.

länge som äldre hushåll, har högre belåningsgrader. Det beror på att äldre hushåll har haft möjlighet till amorteringar och annat sparande under en längre tid samt kunnat dra nytta av de historiska prisökningarna på bostadsmarknaden.

Att en liten andel av hushållen med nya bolån har en belåningsgrad över 85 procent förklaras av att de har kompletterat bolån med blacolån, krediter utan säkerhet. Andelen låntagare som belånar sig över 85 procent vid bostadsköp genom att ta blacolån minskade 2016 till 4 procent (diagram 7). Den sammanlagda volymen blacolån för bostadsfinansiering uppgick till cirka 0,5 procent av total bostadsutlåning. Jämfört med 0,7 procent 2015. Det genomsnittliga blacolånet för bostadsfinansiering uppgick till cirka 160 000 kronor 2016, vilket var högre än 2015 då det uppgick till runt 150 000 kronor. De yngre hushållen använder blacolån för sin bostadsfinansiering i en högre omfattning än äldre hushåll. Andelen yngre hushåll med blacolån för bostadsfinansiering har dock minskat under senare år och 2016 var denna minskning särskilt tydlig.<sup>8</sup>

Det är förhållandevis små skillnader i genomsnittliga belåningsgrader mellan olika inkomstgrupper (diagram 8). Högst är belåningsgraderna i de mellersta inkomstskikten. En förklaring till att belåningsgraderna inte skiljer sig så mycket mellan inkomstgrupperna är att låntagare med höga inkomster också köper dyrare bostäder. Därmed har de ungefär samma lånebehov i förhållande till bostadens marknadsvärde som låntagare med lägre inkomster. Att höginkomsttagare köper dyrare bostäder hänger samman med att de tenderar att bo i storstadsområden där såväl inkomstnivåer som bostadspriser är betydligt högre än i övriga landet.

Den genomsnittliga belåningsgraden minskade något 2016 jämfört med 2015 i landets alla olika geografiska områden (se diagram 9). Det är små skillnader i belåningsgrader mellan olika geografiska områden. De genomsnittliga belåningsgraderna är lägst i storstadsområdena, Göteborg och Stockholm, där bostadspriserna är höga och högst i geografiska områden där bostadspriserna är lägre (figur 1).

Bolåneundersökningen innehåller även uppgifter om hushållens befintliga aggregerade bolåneskulder. De befintliga bolånetagarna har generellt lägre skulder än nya låntagare vilket är en konsekvens av att amorteringar och bostadsprisuppgångar minskat de befintliga lånen i förhållande till marknadsvärdena på bostäder. Den genomsnittliga aggregerade belåningsgraden var knappt 48 procent 2016, jämfört med drygt 49 procent 2015. Den utestående volymen av befintliga bostadslån är koncentrerad till låntagare med belåningsgrader mellan 50 och 70 procent (diagram 10).

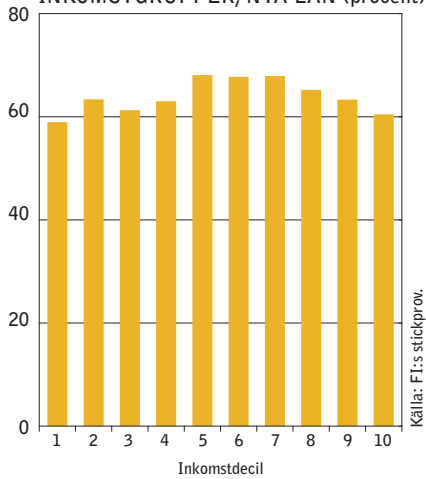
## SKULDKVOTEN FÖR NYA LÅN MINSKADE 2016

Den genomsnittliga skuldkvoten, totala skulder i förhållande till disponibel inkomst, för hushåll med nya bolån minskade från 406 procent 2015 till 402 procent 2016. Det innebär ett trendbrott då den genomsnittliga skuldkvoten för hushåll med nya bolån stigit sedan 2011 från en nivå på 325 procent (diagram 11). En förklaring till att den genomsnittliga skuldkvoten minskade 2016 är att andelen hushåll med riktigt höga

8 Blacolån som hushållen har tagit i en annan bank än den bank där de har sina bolån omfattas inte av stickprovet och fångas därmed inte i datamaterialet. Det finns därför en risk för att denna undersökning i viss utsträckning kan underskatta blacolånens omfattning.



8. BELÄNINGSGRAD FÖR OLIKA INKOMSTGRUPPER, NYA LÅN (procent)

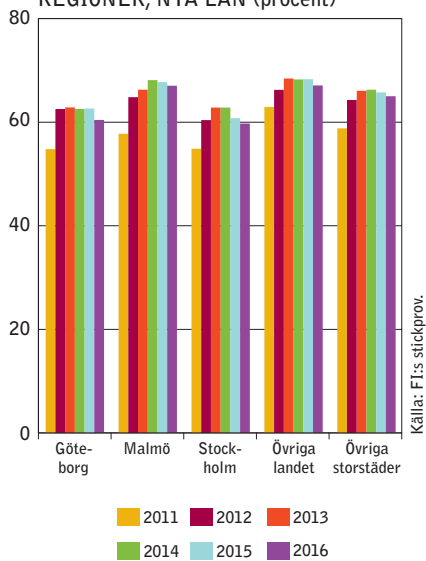


Källa: FIs stickprov.

Anm. Gränsvärden för inkomstdecilerna är:

- 1: 0-21 225 kr, 2: 21 226-25 425 kr,
- 3: 25 426-30 550 kr, 4: 30 551-36 500 kr,
- 5: 36 501-41 190 kr, 6: 41 191-45 321 kr,
- 7: 45 322-50 150 kr, 8: 50 151-56 544 kr,
- 9: 56 545-65 674 kr och 10: 65 675-2 298 500 kr.

9. BELÄNINGSGRAD FÖR OLIKA REGIONER, NYA LÅN (procent)



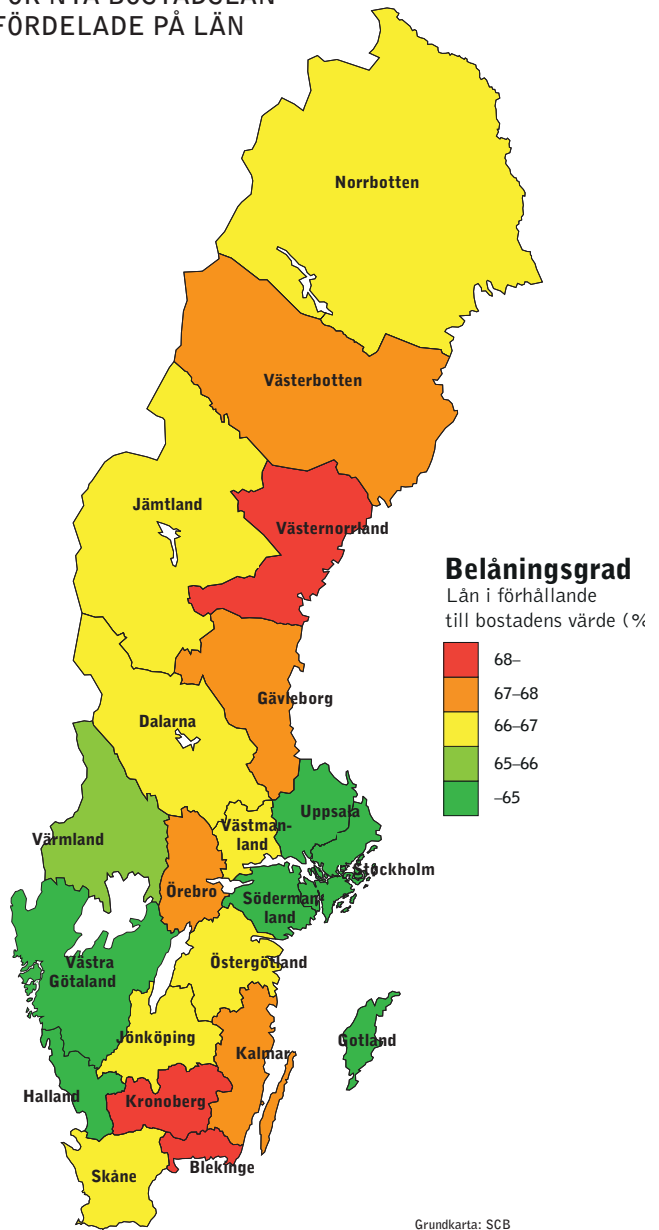
Källa: FIs stickprov.

skuldkvoter, över 750 procent, har minskat. Införandet av amorteringskravet kan vara en bidragande orsak till detta. Amorteringskravet minskar ett hushålls möjlighet att ta stora lån i förhållande till inkomsten, genom lägre marginaler i ”kvar att leva på”-kalkylen (Se ruta: Amorteringskravet har fått hushållen att köpa billigare bostäder och låna mindre, sid 13).

Det är en fortsatt stor andel hushåll som har höga skulder i förhållande till sin inkomst, över 450 procent (diagram 12). Andelen hushåll med skuldkvoter i intervallet 450 till 750 procent ökade från 30 procent 2015 till 32 procent 2016.

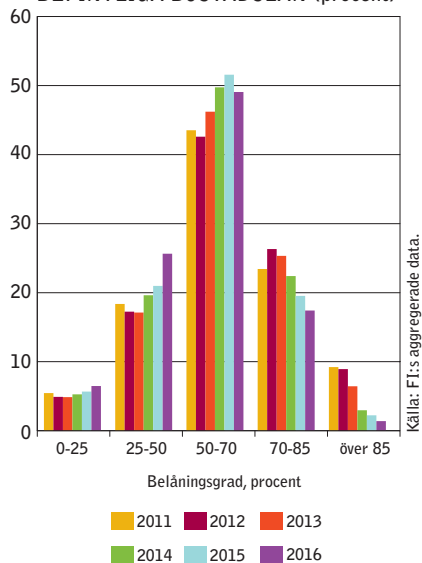
Även om den genomsnittliga skuldkvoten för hushåll med nya bolån har minskat totalt sett 2016 har den ökat för låntagarna i fem av de åtta ingående bankerna. De banker som har minskat den genomsnittliga skuld-

FIGUR 1. GENOMSnittLIGA BELÄNINGSGRADER FÖR NYA BOSTADSLÅN FÖRDELADE PÅ LÅN

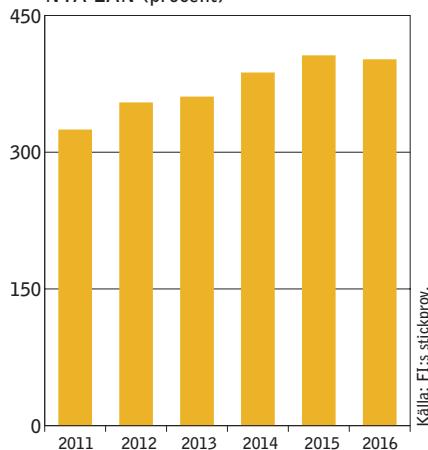


Grundkarta: SCB

10. FÖRDELNING AV GENOMSNITTLIGA BELÄNINGSGRADER FÖR BEFINTLIGA BOSTADSLÅN (procent)

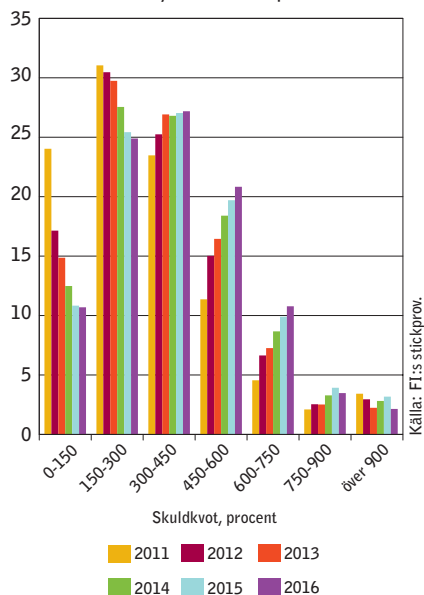


11. GENOMSNITTLIG SKULDKVOT, NYA LÅN (procent)

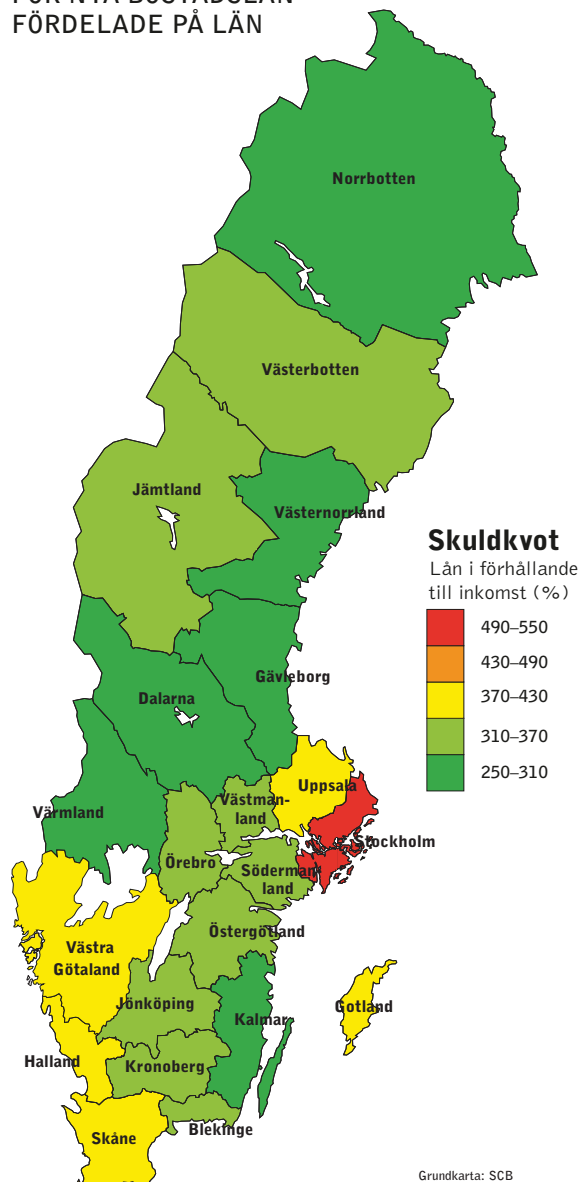


Anm. Avser aritmetiskt medelvärde.

12. HUSHÅLL FÖRDELADE PÅ SKULDKVOT, NYA LÅN (procent)



FIGUR 2. GENOMSNITTLIGA SKULDKVOTER FÖR NYA BOSTADSLÅN FÖRDELADE PÅ LÄN

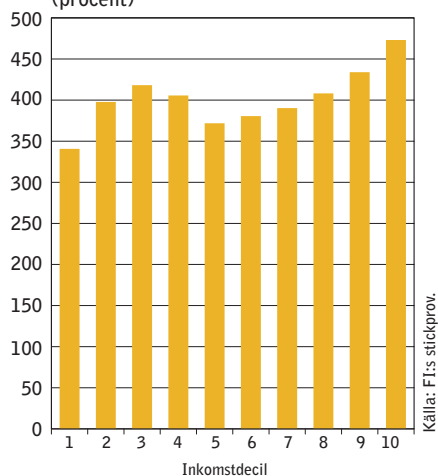


kvoten i sin utlåning har också en mindre andel av utlåningen i stickprovet jämfört med föregående år.

Skuldkvoterna varierar mycket mellan inkomstgrupper, men överlag är det hushållen med de högsta inkomsterna som har högst skuldkvoter (diagram 13). Att hushåll med höga inkomster har höga skuldkvoter kan bero på flera faktorer. En sådan faktor är att dessa hushåll främst bor i storstadsområden där bostadspriserna är högre och lånebehovet därmed är större. Höginkomsttagare kan ha större förmögenheter och kan anse att de har tillräckliga buffertar för att hantera den ökade risk och sårbarhet som större skulder medför.

Den genomsnittliga skuldkvoten är högst för hushåll under 50 år och faller därefter med ålder (diagram 14). Minskningen av den genomsnittliga skuldkvoten 2016 jämfört mot 2015 skedde i huvudsak i den yngsta åldergruppen, 18–30 år. Det finns en tydlig geografisk spridning av hushållens skuldkvoter. Till skillnad från belåningsgraden är den genomsnittliga skuldkvoten högre i storstadsområden än i övriga landet

### 13. SKULDKVOT FÖR OLIKA INKOMSTGRUPPER, NYA LÅN (procent)



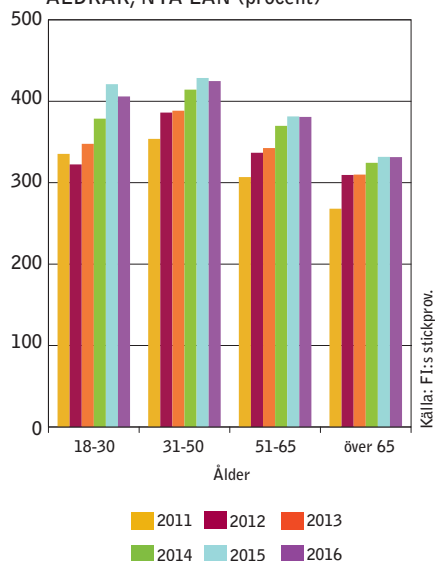
Anm. Gränsvärden för inkomstdecilerna är:

- 1: 0–21 225 kr, 2: 21 226–25 425 kr,  
3: 25 426–30 550 kr, 4: 30 551–36 500 kr,  
5: 36 501–41 190 kr, 6: 41 191–45 321 kr,  
7: 45 322–50 150 kr, 8: 50 151–56 544 kr,  
9: 56 545–65 674 kr och 10: 65 675–2 298 500 kr.

(figur 2). Högst är den i Stockholms län där den uppgick till nära 526 procent för hushåll som tog nya bolån 2016.

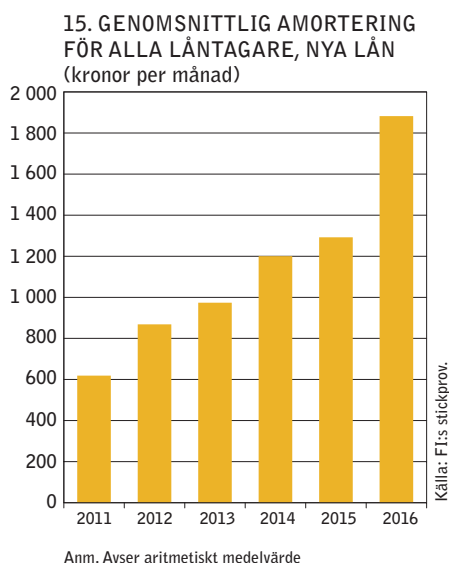
En mer komplett bild av riskerna med hushållens skulder uppnås om man kombinerar både belåningsgrad och skuldkvot. Störst sårbarhet har de hushåll som både har hög skuldkvot och hög belåningsgrad eftersom de är sårbara för såväl bostadsprisfall som inkomstbortfall och framför allt kombinationen av de två. Sambandet mellan hushållens skuldkvoter och belåningsgrader är relativt svagt, även om hushåll med höga belåningsgrader i genomsnitt har något högre skuldkvot. Sambandet mellan skuldkvot och belåningsgrad minskade också 2016 jämfört med 2015 (diagram B2/B3 i bilaga 2). Men de allra högst belånade hushållen, de med en belåningsgrad över 85 procent, har en genomsnittlig skuldkvot som är lägre än den genomsnittliga skuldkvoten för samtliga hushåll.

### 14. SKULDKVOT FÖR OLIKA ÅLDRAR, NYA LÅN (procent)



## Amorteringarna ökade kraftigt

Den 1 juni 2016 införde FI ett amorteringskrav på nya bolån i Sverige. Det medförde att andelen hushåll med nya bolån som amorterar och storleken på amorteringarna ökade kraftigt. Andelen hushåll som amorterar har ökat särskilt mycket för de hushållen med belåningsgrader på mellan 50 och 70 procent. De ökade amorteringarna är i linje med förväntningarna och den analys som FI gjorde innan kravet infördes.



Genom att amortera kan hushåll minska sina skulder över tiden. För att motverka de makroekonomiska risker som högt belånade hushåll utgör införde FI den 1 juni 2016 amorteringskravet. Regleringen innebär att hushåll med en belåningsgrad i intervallet 50–70 procent årligen ska amortera minst 1 procent av bolånets ursprungliga värde. Hushåll med en belåningsgrad över 70 procent ska årligen amortera minst 2 procent av bolånets ursprungliga värde.

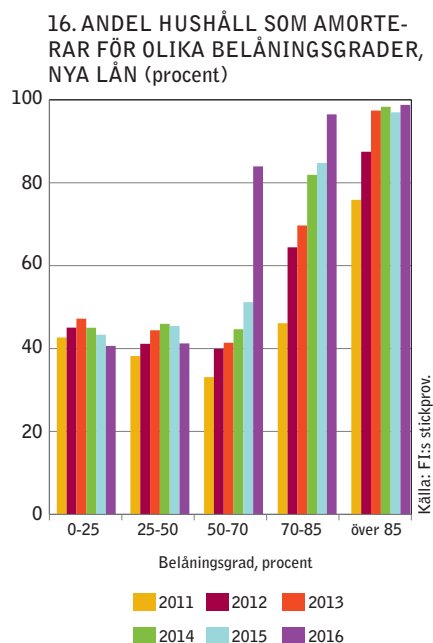
I årets undersökning har FI kontrollerat att bankerna följer amorteringskravet inom sin tillsyn av bankernas bostadsutlåning. Generellt uppfyller bankerna kravet väl. Vad avser de enstaka banker där kravet inte är fullständigt uppfyllt har FI valt att gå vidare med fördjupade undersökningar för att utreda orsaken och säkerställa att kravet följs framöver.

### FLER HUSHÅLL AMORTERADE OCH DE AMORTERADE MER

Av samtliga hushåll med nya bolån amorterade 78 procent i någon omfattning jämfört med 67 procent 2015. Det genomsnittliga månatliga amorteringsbeloppet, för samtliga låntagare, ökade med 48 procent 2016 jämfört med 2015 (diagram 15). Att andelen som amorterar minskade något bland hushåll med belåningsgrader under 50 procent kan vara ett resultat av att dessa aktivt strävat efter att hålla ner sin belåningsgrad i syfte att undgå amorteringsplikt.

Av de hushåll med nya bolån som har belåningsgrader över 50 procent så har andelen hushåll som amorterar ökat kontinuerligt under de senaste åren. Men 2016 innebar en markant ökning av antalet hushåll som amorterar på nya bostadslån (diagram 16).<sup>9</sup> Detta är i linje med FI:s tidigare förväntningar av regleringen (Finansinspektionen 2016).<sup>10</sup> Det gäller framför allt hushåll med en belåningsgrad mellan 50 och 70 procent där andelen som amorterar har ökat från 51 till 84 procent. Amorteringarna ökade även för hushåll med belåningsgrader över 70 procent där 97 procent av hushållen amorterade.<sup>11</sup>

En högre andel hushåll som amorterar och större amorteringsvolym

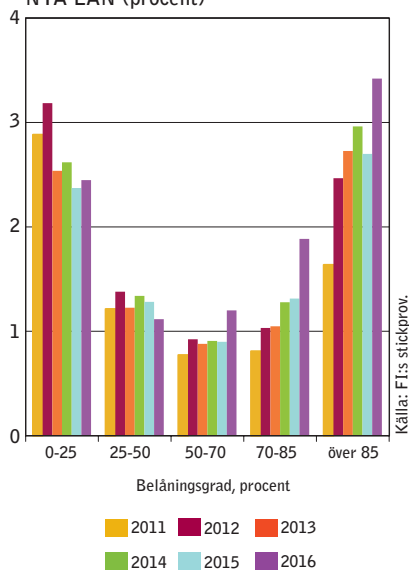


<sup>9</sup> I Bolåneundersökningen har FI information om hur mycket hushållen planerar att amortera per månad vid lånetillfället. Utifrån stickprovsdata går det dock inte att säkerställa att detta verkligen sker. Så kallade engångsamorteringar, det vill säga amorteringar som görs utöver upplagd plan, fångas inte heller upp av FI:s data.

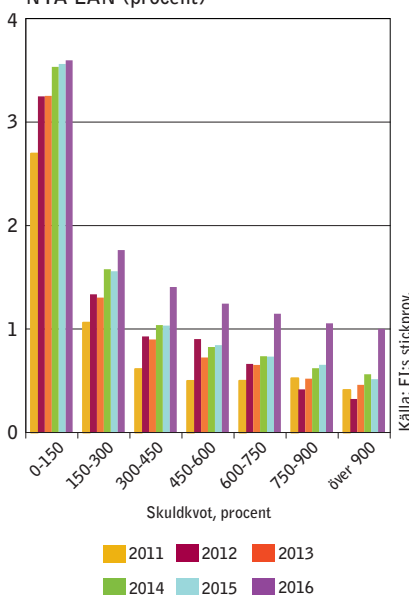
<sup>10</sup> Utkast till beslutspromemoria: Föreskrifter om krav på amortering av bolån, (2016). Dnr 14-16628.

<sup>11</sup> Det bör i uttolkningen av diagrammet beaktas att även om stickprovet avser en tidsperiod då amorteringskravet har trätt i kraft så omfattas inte samtliga nya lån med en belåningsgrad över 50 procent av kravet. Det finns nämligen vissa undantag från kravets omfattning även för de lån som har en belåningsgrad på över 50 procent.

17. AMORTERING SOM ANDEL AV LÅN FÖR OLIKA BELÄNINGSGRADER, NYA LÅN (procent)



18. AMORTERING SOM ANDEL AV LÅN FÖR OLIKA SKULDKVOTER, NYA LÅN (procent)



för de som amorterar medförde att amorteringarnas storlek i förhållande till lånens storlek ökade kraftigt 2016 för hushåll med nya bolån. För de som omfattas av kravet ökar amorteringsutgifterna i förhållande till lånebeloppen med ökande belåningsgrad (diagram 17). Ökningen i amorterade belopp är som störst för de hushåll som har en belåningsgrad över 70 procent.

Amorteringarna har ökat för hushåll i samtliga skuldkvotsintervall (diagram 18). För hushåll med skuldkvoter över 600 procent har amorteringarna, i förhållande till lånets storlek, nästan fördubblats.

Amorteringarna har också ökat i förhållande till hushållens inkomster. Hushåll som tog ett nytt bolån 2016 amorterade i genomsnitt motsvarande 4,6 procent av sin inkomst. 2015 utgjorde amorteringar 3,3 procent av inkomsten för hushåll som tog nya bolån.

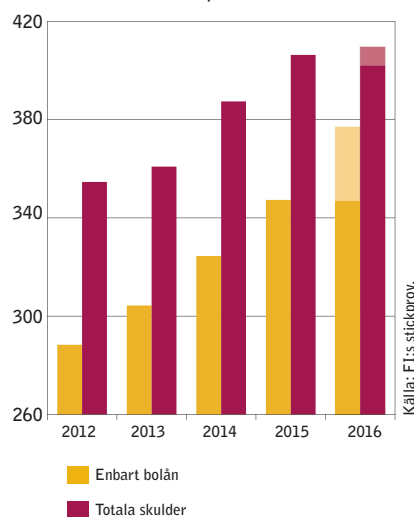
Yngre hushåll amorterar på nya bostadslån i högre utsträckning än äldre hushåll. Detta beror på att yngre hushåll har högre belåningsgrader än äldre hushåll. I den yngsta ålderskategorin, under 30 år, amorterade 92 procent av låntagarna (diagram 19). Ökningen av andelen hushåll som amorterar på nya bostadslån relativt jämnt fördelad över samtliga ålderskategorier. Mätt som amorterad volym i förhållande till inkomst var det 2016 framför allt de yngsta hushållen, under 30 år, som ökade sina amorteringar (diagram 20).

### Amorteringskravet har fått hushållen att köpa billigare bostäder och låna mindre

Denna fördjupning redovisar effekter av amorteringskravet genom att studera hur stora skulder nya bolånetagare tar och hur dyra objekt de köper. Fördjupningen bygger på, och visar utvalda resultat från, FI-analys 10: Amorteringskravet har minskat hushållens skulder.<sup>12</sup> Vi använder data från bolåneundersökningarna 2012–2016.

I analysen delar vi in hushållen i tre grupper. De hushåll som har en belåningsgrad mellan 50 och 70 procent ska enligt kravet amortera minst 1 procent av lånet varje år – dessa kallar vi för grupp 1. Den andra gruppen – grupp 2 – består av hushåll som har en belåningsgrad över 70 procent. Dessa hushåll ska amortera minst 2 procent av lånet varje år. Den sista gruppen hushåll använder vi som kontrollgrupp. De har en belåningsgrad under 50 procent och omfattas inte av amorteringskravet. Det fanns inget formellt krav på amortering för någon av de tre hushållsgrup-

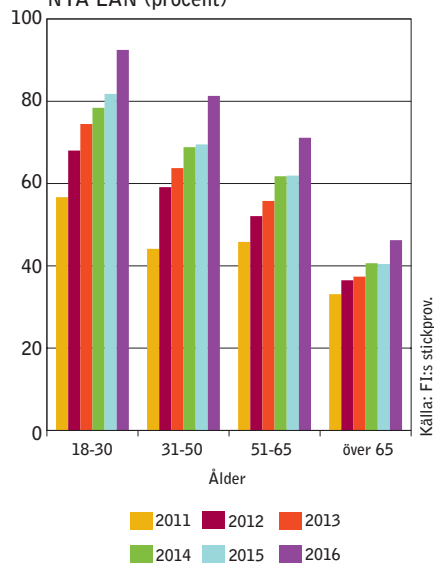
R 1.1. GENOMSNITTLIGA SKULDKVOTER (procent)



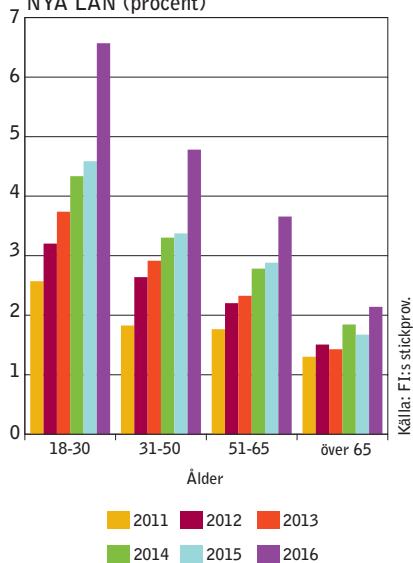
Anm. Skuldkvoter från respektive bolåneundersökning. De tonade delen av staplarna för 2016 visar förväntade skuldkvoter utan amorteringskravet.

12 FI-analys 10: Amorteringskravet har minskat hushållens skulder (2017) <http://www.fi.se/sv/publicerat/rapporter/fi-analys/2017/fi-analys-10-amorteringskravet-har-minskat-hushallens-skulder>.

### 19. ANDEL HUSHÅLL SOM AMORTERAR FÖR OLIKA ÅLDRAR, NYA LÅN (procent)



### 20. AMORTERING SOM ANDEL AV INKOMST FÖR OLIKA ÅLDRAR, NYA LÅN (procent)



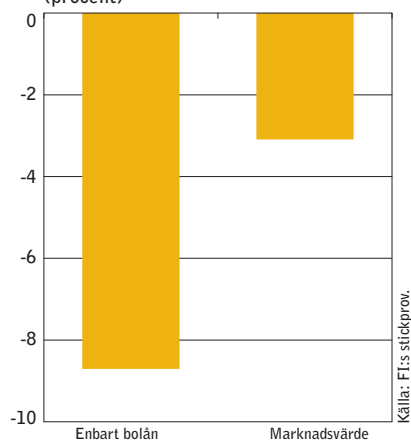
perna under perioden 2012–2015. Dessa år finner vi att de genomsnittliga skuldkvoterna<sup>13</sup> för grupp 1 och 2 var högre än för kontrollgruppen.

För att skatta vad skuldkvoterna i grupp 1 och 2 skulle ha blivit om FI inte hade infört amorteringskravet skalar vi upp den genomsnittliga observerade skuldkvoten i kontrollgruppen 2016. Uppskalningen beskrivs i FI-analys 10: Amorteringskravet har minskat hushållens skulder. Sedan väger vi ihop effekterna i de tre grupperna till en genomsnittlig skuldkvot för alla hushåll i bolåneundersökningen. De faktiska genomsnittliga skuldkvoterna baserade på endast bolån i Bolåneundersökning 2016 är enligt denna skattning 30 procentenheter lägre än om FI inte hade infört amorteringskravet (diagram R 1.1). Motsvarande dämpning av skuldkvoterna baserade på nya bolånetagares totala lån är mindre och uppgår till 8 procentenheter.

Vi använder samma angreppssätt för att studera om amorteringskravet har påverkat hur dyra objekt hushållen har köpt. Vi finner att de som köpt småhus och fritidshus har valt att köpa billigare bostäder som en följd av amorteringskravet. Störst effekt finner vi på fritidshus, där hushåll med nya bostadslån har köpt fritidshus som är upp till 30 procent billigare än om FI inte hade infört amorteringskravet. De fritidshus som köps är troligtvis billigare för att de är mindre eller ligger på mindre attraktiva platser. De som köper småhus, och ska amortera minst 2 procent, har valt att köpa hus som är nästan 10 procent billigare som en följd av amorteringskravet. Hushåll som köper bostadsrätter köper däremot lika dyra objekt efter FI införde amorteringskravet. När vi väger samman effekterna finner vi att amorteringskravet har fått hushållen att köpa bostäder som i genomsnitt är ungefär 3 procent billigare.

Sammantaget finner vi att de hushåll som omfattas av amorteringskravet har valt att köpa något billigare bostäder, vilket har fått dem att låna mindre. Men skulderna har dämpats mer än priserna (se diagram R 1.2). Detta kan bero på att amorteringskravet har fått hushållen att välja bostäder som är mindre eller ligger i mindre attraktiva områden. Det kan också bero på att hushållen i större utsträckning valt att finansiera sitt bostadsköp med sparade medel.

### R 1.2. AMORTERINGSKRAVETS PÅVERKAN PÅ BOLÅN OCH MARKNADSVÄRDEN FÖR BOSTÄDER (procent)

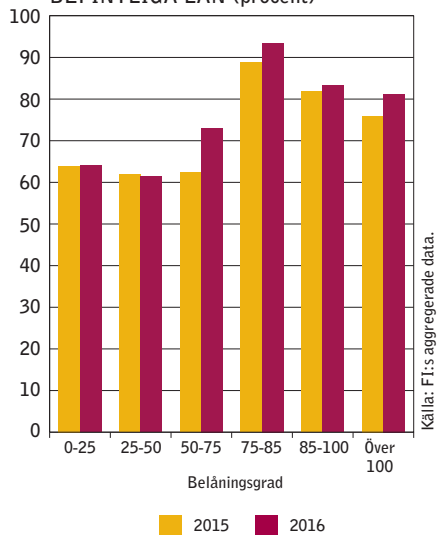


Anm. Diagrammet visar den procentuella förändringen i skuldkvoterna för bolån och marknadsvärden för bostäder till följd av amorteringskravet. Sammanvägningen av effekterna för respektive grupp (inklusive kontrollgruppen) har gjorts utifrån de skattade effekterna som presenteras i FI-analys 10: Amorteringskravet har minskat hushållens skulder.

Även i stocken av befintliga bolån ökade andelen hushåll, med belåningsgrader över 50 procent, som amorterade (diagram 21). Ökningen jämfört med föregående år är inte lika stor som för de nya bolånen. Ökade amorteringar i stocken av bolån kan dels förklaras av ett genomslag från nya bolån, som ingår i stocken av bolån dels av en ökad amorteringsvilja och ändrat beteendemönster hos hushåll med befintliga bolån.

13 Skuldkvoterna beräknas som storlek på bolån med säkerhet genom disponibel inkomst respektive totala skulder genom disponibel inkomst.

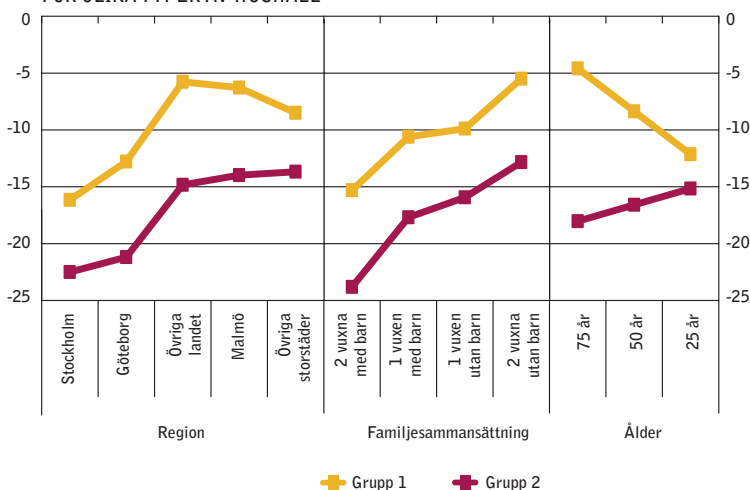
## 21. ANDEL HUSHÅLL SOM AMORTERAR, BEFINTLIGA LÅN (procent)



## Fördelningseffekter av amorteringskravet

Denna fördjupning visar hur amorteringskravet har påverkat olika kategorier av hushåll. Metoden och resultaten beskrivs närmare i FI-analys 10: Amorteringskravet har minskat hushållens skulder.<sup>14</sup> I analysen har en modell skattats där hushållens skuldkvoter<sup>15</sup> förklaras av var hushållet bor, hushållets familjesammansättning, låntagarens ålder och amorteringskravet. Hushållen har delats in i tre grupper baserat på om de ska amortera 1 eller 2 procent av lånet varje år eller om de inte behöver amortera.<sup>16</sup>

R 2.1. EFFEKTER AV AMORTERINGSKRAVET PÅ SKULDKVOTEN (BOLÅN) FÖR OLIKA TYPER AV HUSHÅLL



Anm. Grupp 1 representerar de hushåll som amorterar 1 procent (belåningsgrad mellan 50 och 70 procent) och grupp 2 hushållen som amorterar 2 procent (belåningsgrad över 70 procent). Diagrammet visar den procentuella förändringen på skuldkvoten genom införandet av amorteringskravet. Siffran ger hur olika grupper påverkats jämfört med om samma grupp inte hade omfattats av amorteringskravet.

Amorteringskravet har fått hushållen att köpa billigare bostäder och därmed låna mindre. Effekten är störst för de hushåll som ska amortera minst 2 procent om året (diagram R 2.1). Amorteringskravet har haft störst effekt i Stockholm och Göteborg, där skuldkvoterna för hushåll med nya bolån blivit 15–20 procent lägre som en följd av amorteringskravet. Analysen visar även att barnfamiljer har minskat sina skulder till följd av amorteringskravet. Vi finner däremot inga tecken på att amorteringskravet skulle ha slagit särskilt hårt mot de yngre bostadsköparna, utan det är snarare de äldre hushållen som minskat sina skulder mest.

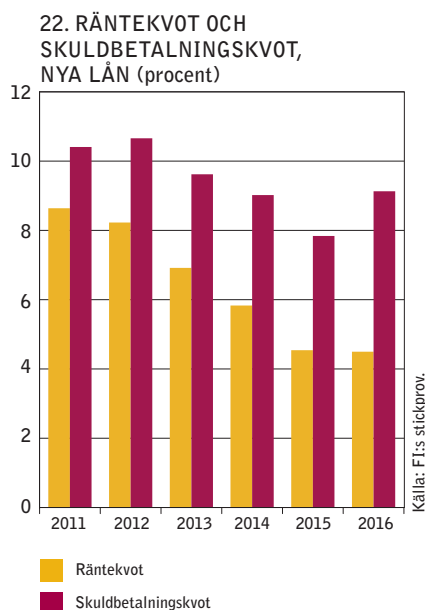
14 FI-analys 10: Amorteringskravet har minskat hushållens skulder, <http://www.fi.se/sv/publicerat/rapporter/fi-analys/2017/fi-analys-10-amorteringskravet-har-minskat-hushallens-skulder>

15 Skuldkvoterna beräknas som storlek på bolån med säkerhet genom disponibel inkomst.

16 Grupperna är desamma som i fördjupningsrutan Amorteringskravet har fått hushållen att köpa billigare bostäder och låna mindre, sidan 13.

## Hushållens betalningsförmåga

Såväl bankerna som FI bedömer nya bolåntagares betalningsförmåga. FI:s beräkningar och stresstester visar att hushållens betalningsförmåga fortsätter att förbättras. Sammantaget bedömer FI att risken för omfattande kreditförluster för bankerna från bolån är liten.



Amn. Visar räntebetalningar samt summan av räntebetalningar och amorteringar som andel av hushållens disponibla inkomst. Betalningarna utgörs av den ränta och amortering som framgår av låneavtalet vid lånetillfället.

Ett vanligt sätt att mäta ett hushålls skuldbörda är att se till dess räntee- eller skuldbetalningskvot. Dessa kvoter visar hur stor andel av sina disponibla inkomster som hushållen lägger för att betala på sina lån. Räntekvoten avser endast räntebetalningar, medan skuldbetalningskvoten även inkluderar amorteringar. Den genomsnittliga räntekvoten för nya bolåntagare har sjunkit under de senaste åren, men var stabil under 2016 (diagram 22). Fram till och med 2015 sjönk även den genomsnittliga skuldbetalningskvoten. Men 2016 ökade den jämfört med 2015, vilket beror på att amorteringarna har ökat.

### BANKERNAS BEDÖMNING AV HUSHÅLLENS BETALNINGSFÖRMÅGA

Innan bankerna beviljar ett bolån gör de en detaljerad bedömning av ett hushålls ekonomiska situation och återbetalningsförmåga genom ”kvar att leva på”-kalkylen. Beräkningarna är centrala från ett konsumentskyddsperspektiv men även en viktig del av bankernas riskhantering. Därför har FI under lång tid noga följt upp bankernas metoder. Ett hushåll lämnar information om bland annat inkomst och andra skulder vid ansökningstillfället. Från inkomsterna drar banken av skatter och bostadsrelaterade utgifter som driftskostnader, räntekostnader – som anpassats till en högre räntenivå än dagens – och amorteringar. Bankerna drar dessutom av schabloner för levnadsomkostnader. För att ett bolån ska beviljas säger de flesta bankernas interna instruktioner att hushållet efter dessa avdrag inte får ha ett underskott.

Årets bolåneundersökning visar att de genomsnittliga schablonkostnaderna är lägre 2016 än 2015. Den genomsnittliga schablonen för en vuxen har minskat från 9 200 till 8 500 kronor. Samtliga banker räknar från och med i år med amorteringskravet i sina ”kvar att leva på”-kalkyler. Den genomsnittliga kalkylräntan, den ränta som används i ”kvar att leva på”-kalkylen, har ökat något sedan föregående år och var cirka 7 procent 2016. Detta kan jämföras med den genomsnittliga faktiska bolåneräntan i stickprovet som var cirka 1,65 procent.

Bankerna uppger att de är restriktiva med att bevilja lån till hushåll som får underskott i sin ”kvar att leva på”-kalkyl men att de gör undantag ibland. Undantagen beror vanligtvis på att hushållet antingen har stora övriga tillgångar, ytterligare inkomster som inte tagits med i kalkylen, låg belåningsgrad eller att delar av lånet är en tillfällig så kallad överbrygningskredit.<sup>17</sup> I stickprovet var belåningsgraderna 2016 fördelade på liknande sätt för hushåll med underskott som för hushåll med överskott.

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



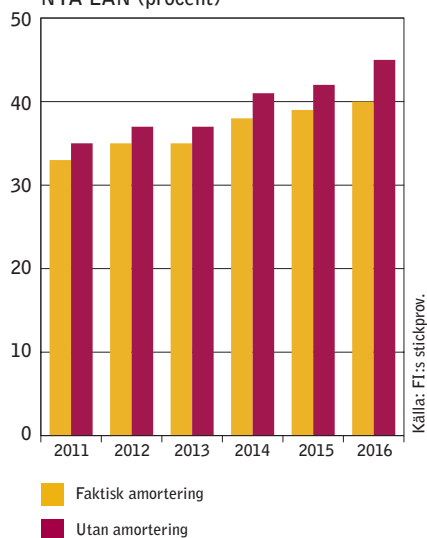
## FI:S BEDÖMNING AV HUSHÅLLENS BETALNINGSFÖRMÅGA

FI undersöker marginalerna för hushållen i stickprovet genom egna beräkningar av hushållens månatliga överskott.<sup>18</sup> I undersökningen använder FI den ränta som gäller vid lånetillfället och inte den högre kalkylräntan som bankerna använder. FI:s beräkningar kan därför inte direkt jämföras med bankernas kalkyler. Hushållens motståndskraft mot stigande räntor analyseras i stället genom stresstester (se avsnittet Stresstester tyder på goda marginaler). I vissa fall är det intressant att se effekten av amorteringar och därför gör FI beräkningar både utan amorteringar och med de faktiska amorteringar som avtalats vid lånetillfället.

Bankerna använder både olika schablonkostnader och kalkylräntor. Stresstesterna hanterar alla hushåll lika och använder därför genomsnittet av bankernas schabloner och kalkylränta.<sup>19</sup> Schablonkostnaderna beror på hushållets bostadstyp, storlek och sammansättning och avser inte hushållens utgiftsnivå vid lånetillfället. I stället avser schablonkostnaderna de kostnader som bedöms vara nödvändiga, och därför inte skulle gå att undvika om hushållet skulle få ekonomiska problem. FI beräknar hushållens inkomst efter skatt genom att dra bort skatt, enligt en trappa, från inkomst före skatt och sedan lägga till barnbidrag.<sup>20</sup>

För att kunna göra en enhetlig bedömning av olika låntagare och banker utgår FI från genomsnittet av bankernas olika kalkyler för levnadskostnader per månad. Dessa kostnader minskade 2016 beroende på att vissa banker sänkt sina schablonkostnader. FI vill vara försiktiga i bedömningen av hushållens motståndskraft och har därför valt att utgå från levnadskostnaderna 2015. Då uppgick kostnaden till nästan 9 200 kronor för en vuxen och 22 700 kronor för två vuxna och två barn.<sup>21</sup> Kostnaderna för tidigare år och 2016 har därefter beräknats med hjälp av utvecklingen i KPIF, konsumentprisindex med fast ränta. Skälet till att

23. MÅNADSÖVERSKOTT SOM ANDEL AV DISPONIBEL INKOMST, NYA LÅN (procent)



Anm. Faktisk amortering avser avtalat amorteringsbelopp vid lånetillfället.

Källa: FI:s stickprov.

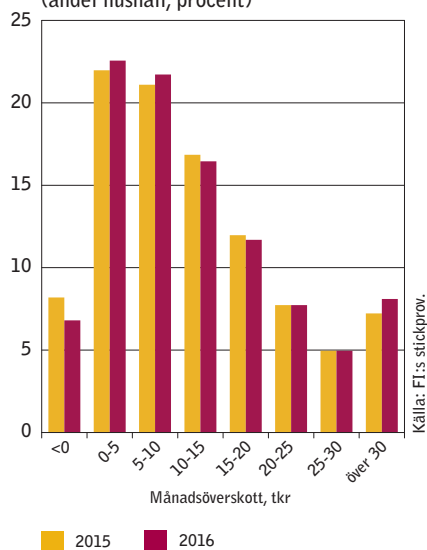
18 Se Bilaga 1 för en mer detaljerad beskrivning av FI:s kalkyl av månadsöverskott.

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 får lika hög precision för enskilda hushåll som bankernas kalkyler. Vidare kan bankerna ibland även ta hänsyn till hushållens finansiella tillgångar i sin bedömning av hushållens betalningsförmåga. Eftersom FI saknar sådana uppgifter är detta inte möjligt i FI:s analys. 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 möjliggörs konsistenta jämförelser mellan banker.

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

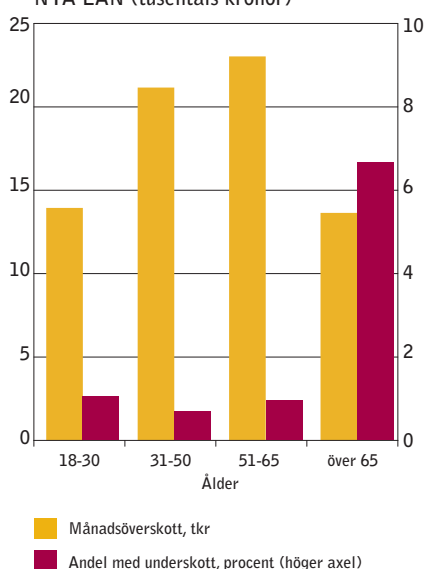
21 Konsumentverkets referensvärden 2016 ligger på 6 350 och 17 480 kronor för respektive hushållsstorlek. Konsumentverket anger att deras beräkningar utgår från ett grundläggande behov av varor och tjänster som behövs för att klara vardagen i dagens samhälle, oberoende av hushållets inkomster. Det är varken existensminimum eller en 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. MÅNADSÖVERSKOTT VID 7 PROCENTS RÄNTA, NYA LÅN (andel hushåll, procent)



Anm. Avser överskott med faktisk amortering.

#### 25. ANDEL HUSHÅLL MED MÅNADSÖVERSKOTT RESPEKTIVE UNDERSKOTT FÖR OLIKA ÅLDRAR, NYA LÅN (tusentals kronor)



Anm. Inklusive avtalad amortering.

FI valt KPIF och inte konsumentprisindex, KPI, är att undvika dubbelräkning av räntekostnaderna.<sup>22</sup>

### HUSHÅLLENS MARGINALER ÄR GODA

Hushållens marginaler är generellt sett goda. Enligt FI:s beräkningar har hushållen i stickprovet i genomsnitt ett överskott på 20 000 kronor i månaden efter att boendekostnader och övriga levnadskostnader är betalda.<sup>23</sup> Det innebär ett överskott motsvarande 40 procent av den disponibla inkomsten, vilket är något högre än 2015 då det genomsnittliga överskottet var 39 procent (diagram 23).

En bidragande orsak till att hushållens överskott har ökat sedan 2011 är att räntorna som hushållen betalar i genomsnitt har sjunkit. Men den genomsnittliga räntan 2016 är oförändrad sedan förra året. Vid en given räntenivå är det färre hushåll som har små marginaler 2016 än 2015 (diagram 24). Således beror hushållens ökade överskott mellan 2016 och 2015 på andra faktorer än ränteläget.

Sett till alla hushåll hade nästan 12 procent av hushållen mindre än 5 000 kronor i månadsöverskott, givet beräkningar på deras faktiska ränta. Detta är i stort sett oförändrat sedan 2015. Andelen hushåll med underskott vid lånetillfället uppgick till 1,3 procent 2016, vilket kan jämföras med 2,2 procent 2015.

Liksom tidigare år har de yngsta hushållen, upp till 30 år, respektive de äldsta, över 65 år, de lägsta genomsnittliga månadsöverskotten inklusive avtalad amortering (diagram 25). Överskotten för de upp till 30 år har ökat från 12 800 kronor 2015 till ungefär 13 900 kronor 2016. Av de som är upp till 30 år har 1 procent av hushållen underskott enligt FI:s kalkyl. Motsvarande siffra för de över 65 år är 6,6 procent, vilket är lägre än 2015 då 8,5 procent hade underskott. För övriga åldersgrupper ligger de genomsnittliga överskotten på 21 000–23 000 kronor, vilket är drygt 500 kronor högre än 2015. Under 1 procent av dessa hushåll uppvisar ett underskott.

### STRESSTESTER TYDER PÅ GODA MARGINALER

För att undersöka hushållens motståndskraft mot förändringar i deras ekonomiska förutsättningar genomför FI så kallade stresstester. Stresstesterna innebär att FI uppskattar hur hushållens betalningsförmåga påverkas om räntan skulle stiga, om hushåll drabbas av arbetslöshet, eller om priset på deras bostäder skulle falla. Ränteökningar och arbetslöshet gör att hushållen får mindre kvar att leva på, medan husprisfall gör att hushållens belåningsgrad stiger. FI har analyserat fyra negativa scenarier:

- ökad ränta
- ökad arbetslöshet
- en kombination av ökad ränta och husprisfall
- en kombination av ökad arbetslöshet och husprisfall

I de två första scenarierna beräknas andelen hushåll som får underskott i

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

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

sin månadsränta och i de två sista beräknas andelen hushåll som både får underskott och en belåningsgrad över 100 procent.

Att ett hushåll får underskott i stresstesterna behöver inte betyda att det får problem att betala på sitt lån om ett liknande scenario skulle uppstå i verkligheten. Hushållet kan till exempel använda eventuella besparingar för att täcka tillfälliga underskott. Det kan även ha möjlighet att minska sin konsumtion eller att komma överens med banken om att tillfälligt stoppa amorteringar, vilket är möjligt givet vissa villkor enligt FI:s förslag till amorteringskrav, eller få uppskov med sina räntebetalningar. Underskott enligt FI:s beräkningar kan därför inte likställas med kreditförluster hos bankerna. Samtidigt kan det finnas utgifter som inte fångas upp i FI:s månadsränta som hushållen inte kan undvika. Att ett hushåll får ett överskott i FI:s stresstest är därför inte heller en garanti för att hushållet inte kan drabbas av betalningsproblem.

Stresstesterna visar endast i vilken utsträckning hushållen kan förväntas klara av sina betalningar och ger därför ingen indikation på vilka effekter hushållens anpassningar kan få för konjunkturen. Sammantaget visar stresstesterna på en påtaglig förbättring i hushållens motståndskraft sedan 2015. Detta gäller speciellt i en jämförelse då hushåll kan beviljas amorteringsfrihet. Ett troligt skäl till detta är att bankerna räknar med amorteringar i sina ”kvar att leva på”-ränter. Att amorteringarna kan pausas om det är nödvändigt kan användas som en sorts buffert.

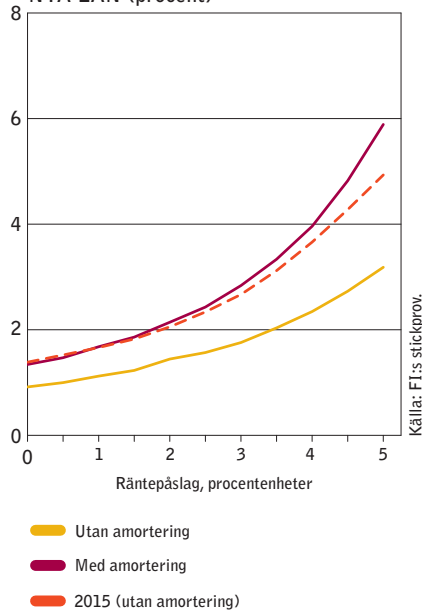
### Räntekänslighet

Räntorna ligger för närvarande på historiskt låga nivåer och det finns anledning att förvänta sig att de kommer att stiga i framtiden. Att hushållen har marginaler i sin ekonomi hjälper dem att klara ökade räntekostnader. De kan också försäkra sig mot högre räntor genom att binda sin bolåneränta under en längre period. FI:s stickprov visar att cirka fyra av fem hushåll har en genomsnittlig räntebindningstid under ett år, vilket är en något högre andel än förra året.

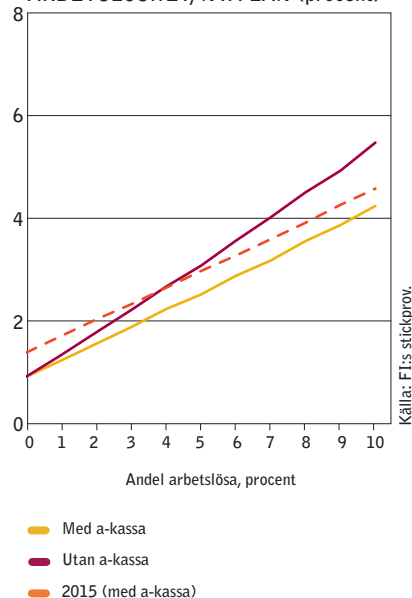
FI beräknar hushållens räntekänslighet genom att öka bolåneräntan och se hur många hushåll som får underskott i sin månadsränta. Räntepåslaget läggs på den faktiska ränta som hushållet fick betala vid ansökningstillfället. Det innebär att det högsta räntepåslaget på 5 procentenheter innebär en genomsnittlig ränta på 6,7 procent, eftersom den genomsnittliga räntan i stickprovet är 1,7 procent. Räntekostnaderna i stresstestet beräknas på hushållens totala lån, inte bara bostadslån, eftersom det i ett scenario med stigande bolåneräntor är rimligt att anta att räntorna stiger för hushållens alla skulder. Stresstestet påverkar även de bundna räntorna. Det innebär att hushållens räntekänslighet på kort sikt överskattas. Med tiden kommer dock även bundna räntor att påverkas om räntorna stiger varaktigt.

En ränteökning med 5 procentenheter medför att andelen hushåll med underskott stiger från drygt 1 till nästan 6 procent (diagram 26). Dessa hushålls skulder motsvarar 5,5 procent av den totala lånevolymer. Men om hushållen kan göra ett uppehåll i sina amorteringar är det endast 3,2 procent som får underskott. Andelen hushåll med underskott ökar mest i åldersgruppen över 65 år. Det är också för denna åldersgrupp som andelen hushåll med underskott är högst i ursprungsläget. Även hushåll med hög skuldkvot är överrepresenterade bland de som får underskott vid ett räntepåslag på 5 procent, vilket är naturligt eftersom skuldkvoten kan sägas vara en indikator på räntekänslighet. Färre hushåll har små marginaler jämfört med föregående år. År 2015 innebar ett räntepåslag

26. ANDEL HUSHÅLL MED  
UNDERSKOTT VID RÄNTEPÅSLAG,  
NYA LÅN (procent)



27. ANDEL HUSHÅLL MED  
UNDERSKOTT VID ÖKAD  
ARBETSLÖSHET, NYA LÅN (procent)



på 5 procentenheter, och ett antagande om hushållen kan göra uppehåll i sina amorteringar, att cirka 5 procent av hushållen fick underskott. Skillnaden mellan 2016 och 2015 beror på att andelen hushåll med de minsta marginalerna har minskat (diagram 28).

### Arbetslöshet

Arbetslöshet kan innebära att hushållens ekonomiska situation försämras kraftigt, särskilt om de som drabbas inte är anslutna till någon arbetslöshetskassa. FI har analyserat hushållens förmåga att klara av räntebetalningar och övriga boende- och levnadskostnader under en simulerad ökning av arbetslösheten.<sup>24</sup> Stresstestet är inte beroende av nuvarande arbetslöshet i Sverige eller i stickprovet. Risken för att hushållen i stickprovet ska drabbas av arbetslöshet är sannolikt lägre än för samhället i stort, eftersom bankerna kräver att hushållen har en god ekonomisk ställning för att godkänna ett bolån. Ökningen av arbetslöshet i stresstestet går därför inte att tolka som att den svenska arbetslösheten skulle öka ett visst antal procentenheter från nuvarande nivå.

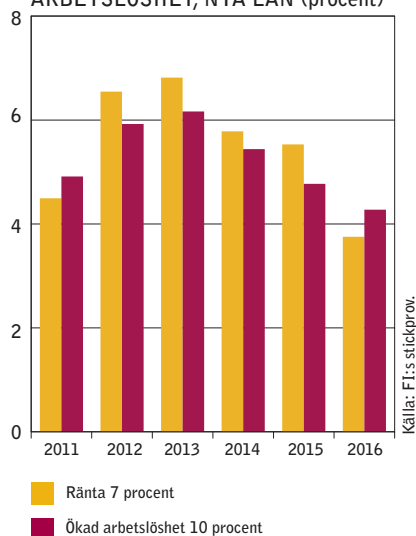
I praktiken innebär stresstestet en simulering där en andel av låntagarna under 67 år slumpmässigt antas bli arbetslösa, varpå hushållets inkomst sjunker.<sup>25</sup> Hushållens nya inkomster ligger sedan till grund för en ny månads kalkyl och på samma sätt som för räntekänsligheten undersöker FI hur många hushåll som får underskott. Stresstestet görs dels med antagandet att en del av låntagarna är anslutna till en arbetslöshetskassa, dels med antagandet att ingen är det. Ingen av bankerna uppger att de har som allmänt krav att låntagaren är medlem i en arbetslöshetskassa för att bevilja lån.

Diagram 27 visar att 4,2 procent av hushållen får underskott i sin månads kalkyl om 10 procent av låntagarna antas bli arbetslösa. Dessa hushåll står för ungefär 3,2 procent av den totala lånevolymen i stickprovet. Är ingen av låntagarna ansluten till en arbetslöshetskassa blir andelen med underskott 1,2 procentenheter högre. Andelen hushåll med underskott i motsvarande kategorier låg förra året upp till 0,5 procentenheter högre, vilket bekräftar bilden av att hushållens marginaler ökat något. Eftersom bankerna kräver att bolånetagare ska ha en god ekonomisk ställning innebär en arbetslöshet på 10 procent bland låntagarna i stickprovet sannolikt att arbetslösheten för befolkningen som helhet skulle vara betydligt högre.

24 I stresstestet för arbetslöshet och prisfall antas hushållen göra ett uppehåll i sina amorteringar.

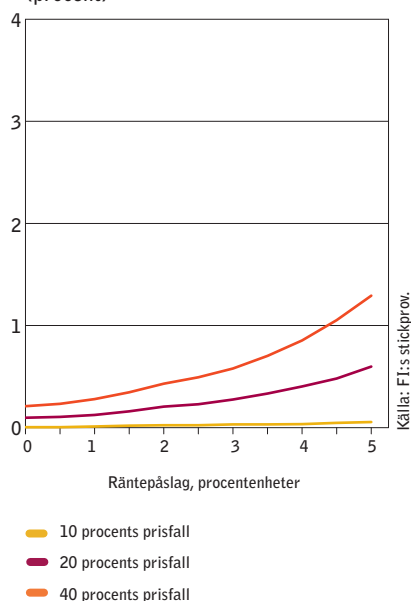
25 FI antar att 73 procent av låntagarna är anslutna till en arbetslöshetskassa. Med arbetslöshetskassa antas inkomsten falla till 80 procent av den ursprungliga inkomsten under de första 200 dagarna och till 70 procent av den ursprungliga lönen därefter upp till 300 dagar. Inkomsten kan dock inte överskrida maxbeloppet på 760 kronor per dag. 28 procent av de arbetslösa antas bli långtidsarbetslösa. Med långtidsarbetslösa avses att hushållen varit arbetslösa i mer än 200 dagar och därför får lägre ersättning. Vidare antas att 30 procent av de långtidsarbetslösa blir utförsäkrade. Inkomsten för dessa och de som drabbas av arbetslöshet och som inte är anslutna till någon arbetslöshetskassa uppgår till 365 kronor per dag, det så kallade grundbeloppet. För att säkerställa att utfallet är robust upprepas slumpdragningen 10 000 gånger. Varje låntagare under 67 år kan bli arbetslös i stresstestet vilket innebär att båda låntagarna i hushåll med fler än en vuxen kan drabbas. I diagrammen redovisas ett genomsnitt av samtliga utfall.

28. ANDEL HUSHÅLL MED UNDERSKOTT VID 7 PROCENTS RÄNTA ELLER 10 PROCENTS ÖKAD ARBETSLÖSHET, NYA LÅN (procent)



Anm. Beräkningen med ökad arbetslöshet utgår från en ränta på 2 procent samtliga år.

29. ANDEL HUSHÅLL MED UNDERSKOTT OCH ÖVER 100 PROCENTS BELÅNINGSGRAD VID RÄNTEPÅSLAG I KOMBINATION MED BOSTADSPRISFALL, NYA LÅN (procent)



## Hushållens marginaler har förbättrats över tid

För att undersöka hur hushållens motståndskraft förändrats över tiden genomför FI två standardiserade beräkningar för 2011–2016. Den första beräknar andelen hushåll som har ett underskott i månadskalkylerna vid en ränta på 7 procent. Den andra beräkningen studerar andelen hushåll som får underskott vid en ränta på 2 procent och 10 procentenheter högre arbetslöshet. Diagram 28 visar att det blivit färre hushåll med små marginaler sedan 2013.

## Bostadsprisfall tillsammans med ökad stress

FI gör även en utveckling av stressanalysen genom att kombinera räntepåslag eller ökad arbetslöshet med fallande bostadspriser. Resultaten visar andelen hushåll som får underskott samtidigt som värdet på deras bostäder understiger storleken på deras lån. Analysen avser att ge en indikation på hur många hushåll som fortsatt skulle vara skuldsatta om de tvingades sälja sina bostäder på grund av försämrade betalningsförmåga. Som tidigare påpekats kan hushållen i praktiken även anpassa sig på andra sätt än genom att sälja sina bostäder om deras situation förändras. Om ett liknande scenario hade inträffat i verkligheten är det därför inte säkert att hushåll som får underskott i analysen skulle tvingas sälja sina bostäder.

Om räntan ökar med 5 procentenheter samtidigt som huspriserna faller med 20 procent skulle drygt 0,6 procent av hushållen få underskott samtidigt som belåningsgraden överstiger 100 procent (diagram 29). Skulle priserna falla med 40 procent är det i stället runt 1,3 procent av hushållen som påverkas. Motsvarande test 2015 visade att 2,5 procent av hushållen får underskott och en belåningsgrad över 100 procent.

I ett scenario där bostadspriserna faller med 20 procent och 10 procent av låntagarna blir arbetslösa, skulle 1 procent av hushållen med nya bolån få underskott samtidigt som de får en belåningsgrad på över 100 procent (diagram 30). Om priserna faller dubbelt så mycket, med 40 procent, skulle 2,1 procent av hushållen få underskott samtidigt som värdet på deras bostad understiger deras bostadslån. 2015 var motsvarande siffra 2,5 procent.

Stresstesterna visar sammantaget att de flesta hushåll som tagit nya bolån har tillräckliga marginaler för att klara negativa scenarier som högre räntor, ökad arbetslöshet eller bostadsprisfall. Även vid betydande stress är det få av hushållen som får problem med sina betalningar. Samtliga stresstester visar också att antalet hushåll med de minsta marginalerna minskat jämfört med föregående år, även om förbättringen i vissa fall är ytterst liten.

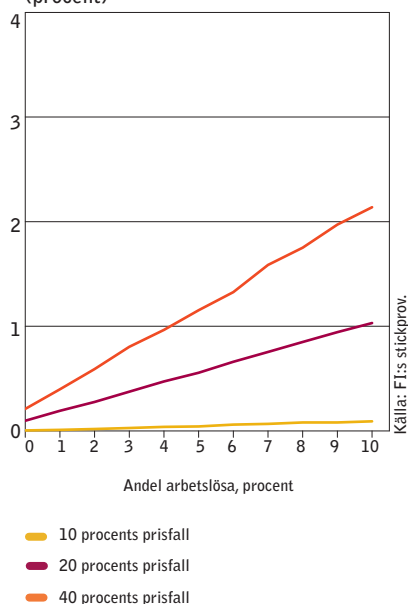
## Konsumtionseffekter vid ett negativt scenario

Denna fördjupningsruta bedömer hur de makroekonomiska sårbarheterna utvecklas genom att beräkna hur mycket hushållen förväntas dämpa sin konsumtion om ett dåligt scenario inträffar. Vi använder samma beräkningar som i FI-analys 9: Hushållens räntebindningstid – en ekonomisk sårbarhet?<sup>26</sup>

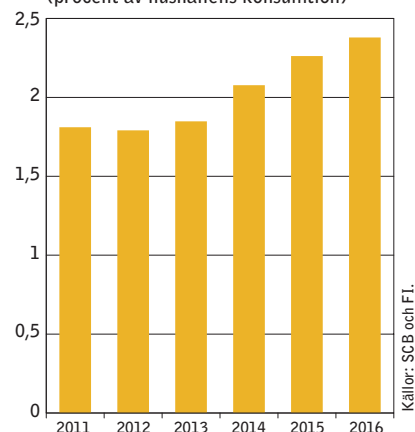
Sverige har under en längre period präglats av ovanligt låga räntor. Detta har bidragit till att hålla nere hushållens ränteutgifter och stimulerat konsumtio-

26 FI-analys 9: Hushållens räntebindningstid-en ekonomisk sårbarhet?, (2017) <http://www.fi.se/sv/publicerat/rapporter/fi-analys/2017/fi-analys-9-hushallens-rantebindningstid--en-ekonomisk-sarbarhet/>.

### 30. ANDEL HUSHÅLL MED UNDERSKOTT OCH ÖVER 100 PROCENTS BELÅNINGSGRAD VID ÖKAD ARBETSLÖSHET I KOMBINATION MED BOSTADSPRISFALL, NYA LÅN (procent)



### R 3.1. KONSUMTIONSMINSKNING VID EN RÄNTEÖKNING PÅ 3 PROCENTENHETER (procent av hushållens konsumtion)



Anm. Diagrammet visar en skattad konsumtionsminskning vid en ränteökning på 3 procentenheter som antas inträffa under loppet av ett år.

nen. Men samtidigt har hushållens skulder ökat avsevärt och hushållen väljer i större utsträckning att låna till rörlig ränta. Denna kombination har gjort hushållen mer känsliga mot stigande räntor. Hushållens höga räntekänslighet gör att förhållandevis små ränteförändringar kan få ett relativt stort genomslag på skuldsatta hushålls marginaler och konsumtion.

Under antagandet att alla hushåll minskar sin konsumtion lika mycket som ränteutgifterna ökar, kan vi beräkna konsumtionsbortfallet i ett scenario då räntorna stiger.<sup>27</sup> Våra beräkningar på aggregerad statistik från SCB indikerar att hushållens konsumtion 2016 skulle bli nästan 2,4 procent lägre om räntan ökade med 3 procentenheter (diagram R 3.1). Den potentiella konsumtionsminskningen på grund av en räntehöjning har gradvis ökat de senaste åren. Detta hänger samman med hushållens ökade skulder och kortare räntebindingstider.

Beräkningarna ger den direkta konsumtionseffekten av ökade ränteutgifter. Men en ränteökning kan också medföra att hushållen blir mer pessimistiska om framtiden och därmed ökar sitt försiktighetssparande, vilket minskar konsumtionen ytterligare. Dessutom kan en ränteökning leda till fallande bostadspriser och därmed ytterligare förstärka konsumtionsminskningen. Samtidigt har hushållen redan ett stort sparande som kan användas i sämre tider. Då skulle konsumtionseffekterna kunna bli mindre än vad som redovisas här.

Resultaten i denna fördjupningsruta visar att en ränteförändring kan få allt större effekter på hushållens konsumtion. En räntehöjning på 3 procentenheter kan dämpa konsumtionen med 2,4 procent. Hushållens skulder utgör därmed en större makroekonomisk sårbarhet.

27 Detta antagande innebär att det inte finns några fördelningseffekter i konsumtionsminskningen. Det är dock tänkbart att hushåll med höga respektive låga marginaler minskar sin konsumtion olika mycket.

## 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 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)

	2016	2015	Konsumentverket
<b>Levnads-kostnader</b>			
1 vuxen	9 300	9 200	6 350
2 vuxna	16 100	15 900	11 090
per barn	3 500	3 400	2 930
<b>Drift-kostnader</b>			
Småhus	4 000	4 000	
Bostadsrätt	3 100	3 400	
Fritidshus	2 100	1 700	

Schablonkostnaderna i tabellen är en framskrivning av ett genomsnitt av de schablonkostnader som bankerna uppgett för 2015. Framskrivning sker med KPIF. Till höger finns schablonkostnaderna för 2015 som använts i rapporten för 2015 (de nya 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 – Samband belåningsgrad och skuldkvot för hushåll med nya lån

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

DIAGRAM B2. Stickprov 2016. Samband mellan belåningsgrad och skuldkvot, nya lån

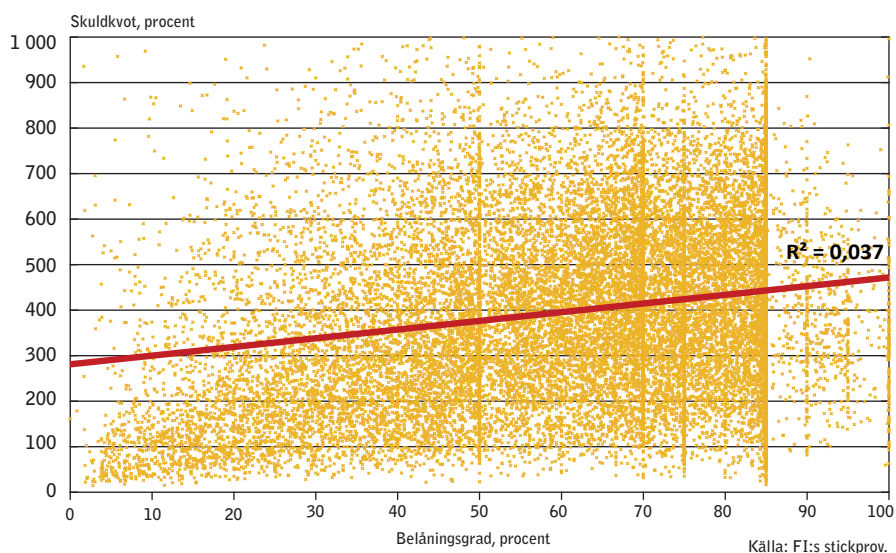
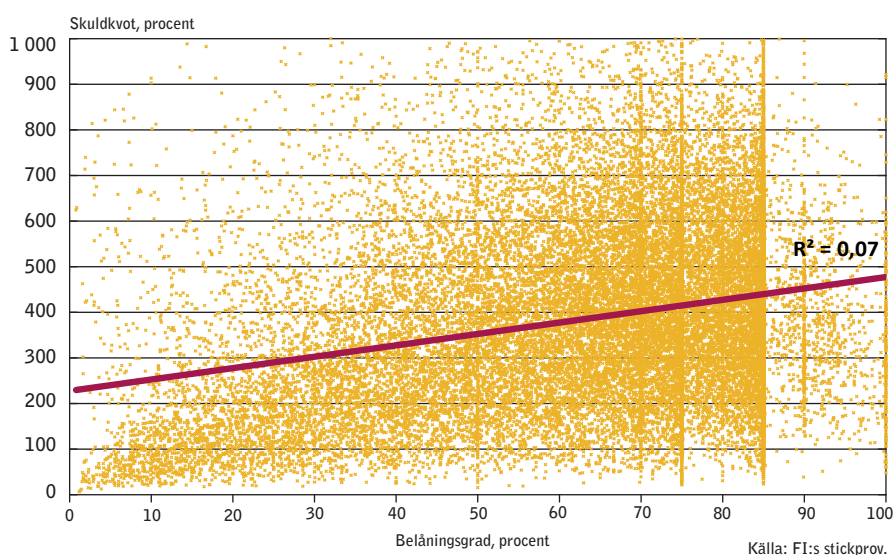


DIAGRAM B3. Stickprov 2015. Samband mellan belåningsgrad och skuldkvot, nya lån





## Ordlista

**Belåningsgrad** Kvoten mellan lånestorlek och marknadsvärde på bostaden. I bolåneundersökningen skiljer sig beräkningen av belåningsgraden något mellan stickprovet och data för befintliga lån (bolånestocken). För befintliga lån är belåningsgraden beräknad utifrån de lån som har tagits med pant i bostaden. I stickprovet inkluderas eventuella blacolån som kan relateras till bostadsfinansieringen i beräkningen av belåningsgrad.

**Blacolån** Ett lån som beviljas utan någon säkerhet eller borgen. I den här undersökningen inkluderas endast de blacolån som har utbetalats vid samma tidpunkt som ett lån med säkerhet i bostad eller som på annat sätt kan härledas till bostadsfinansieringen.

**Bolånestock** Den totala volymen utestående lån med bostad som säkerhet.

**Disponibel inkomst** Hushållets inkomster efter skatt innan samtliga lånekostnader, boendekostnader och eventuella underhållsskyldigheter har betalats. Bankernas definitioner av hushållets inkomster kan skilja sig något åt då det är möjligt att några av bankerna endast inkluderar inkomst av tjänst eller näringsverksamhet och skattefria inkomster (såsom bland annat barnbidrag) medan andra även inkluderar inkomst av kapital.

**Inkomstdecil** Inkomstdeciler skapas genom att sortera hushållen efter deras disponibelinkomster. Varje inkomstdecil innehåller en tiondel av hushållen i stickprovet där inkomstdecil 1 innehåller hushållen med de lägsta inkomsterna och inkomstdecil 10 hushållen med de högsta inkomsterna.

**Kalkylränta** En procentsats som används i bankernas ”kvar att leva på”-kalkyler för att beräkna hushållens räntekostnader. Räntan är högre än dagens ränteläge för att testa hushållens motståndskraft mot räntehöjningar.

**”Kvar att leva på”-kalkyl** Den beräkning och analys som banken vanligtvis gör i samband med att en låntagare ansöker om lån. Kalkylen mäter hur mycket hushållet får kvar av sin disponibla inkomst när boendekostnader och levnadsomkostnader har betalats.

**Nya lån** Nya lån eller strikt nya lån avser nya bolån som tagits antingen av nya eller befintliga låntagare. För befintliga låntagare kan det nya lånet antingen avse lån på ett nytt säkerhetsobjekt, eller lån på ett befintligt säkerhetsobjekt. I det senare fallet måste belåningsgraden öka med mer än 50 procent för att räknas som ett nytt lån inom ramen för bolåneundersökningen. För nya låntagare kan lånet uppkomma genom byte av bank. Dessa lån går inte att särskilja från övriga lån och är därför inkluderade i FI:s data. Lån med omförhandlade villkor eller existerande låneavtal som förlängs ingår inte.

**Räntekvot** Räntekvoten beräknas som hushållets faktiska räntekostnader i förhållande till hushållets disponibla inkomst och visar hur stor del av sin inkomst som hushållen lägger på räntekostnader.

**Schablonkostnad** Uppskattade genomsnittsbelopp för olika boendekostnader och levnadsomkostnader.

**Skuldbetalningskvot** Skuldbetalningskvot beräknas som summan av hushållets ränte- och amorteringsutgifter i förhållande till disponibel inkomst.

**Skuldkvot** Ett mått på skulder som beräknas som hushållens totala skulder i förhållande till hushållens årliga disponibla inkomst.



Finansinspektionen  
Box 7821, 103 97 Stockholm  
Besöksadress Brunnsgatan 3  
Telefon 08-787 80 00  
Fax 08-24 13 35  
finansinspektionen@fi.se

[www.fi.se](http://www.fi.se)