



Den svenska bolånemarknaden

20 april 2022



Innehåll

Sammanfattning	3
FI:s bolånekartläggning	4
Syfte och datamaterial	5
Nya bolånetagares lån	10
Betalningsförmåga avgörande för sårbarheten.....	10
Något lägre belåningsgrader	11
Fler med höga skuldkvoter	13
Fler högt belånade hushåll	15
Många bolånetagare hade andra lån.....	17
Lån i bostadsrättsföreningar påverkar låntagare	20
Amorteringar.....	26
Oförändrad amorteringstakt	26
Låntagarnas betalningsförmåga.....	32
Marginellt högre räntebetalningar hos nya låntagare.....	33
Fler har bundit sina bolåneräntor de senaste åren	34
Överskottet ökade för nya låntagare	34
Nya bolånetagare 2021 är mer räntekänsliga.....	36
Nya bolånetagares motståndskraft är överlag god	41
Bilaga 1. KALP-beräkning	42
Bilaga 2. Fördjupningsruta om brukarkostnadsmodell	45

Finansinspektionen
Box 7821, 103 97 Stockholm
Besöksadress Brunnsgatan 3
Telefon +46 8 408 980 00
Epost finansinspektionen@fi.se
www.fi.se

Sammanfattning

De svenska hushållen fortsätter att ta allt större lån. Fler nya bolånetagare än tidigare år hade 2021 både hög skuldkvot och hög belåningsgrad. Högre inflation och stigande räntor, leder till att bolånetagare får mindre marginaler i sin ekonomi. Därmed minskar konsumtionsutrymmet samtidigt som bolånetagares återbetalningsförmåga försämras.

FI har i uppdrag att bidra till ett stabilt finansiellt system, med väl fungerande marknader och ett högt konsumentskydd, och att motverka finansiella obalanser. Lån kan innebära risker för enskilda hushåll, banker, den finansiella stabiliteten och den makroekonomiska utvecklingen. Vi följer därför löpande utvecklingen av hushållens lån, och här är rapporten *Den svenska bolånemarknaden* ett viktigt underlag. Under de senaste två decennierna har de svenska hushållen lånat mer och mer för varje år. Lånen har ökat snabbare än de disponibla inkomsterna, drivna av bland annat låga räntor och stigande bostadspriser. Skuldutvecklingen dämpades efter de två amorteringskraven som infördes 2016 och 2018, men tog sedan ny fart under coronapandemin.

Jämfört med förra årets kartläggning har det genomsnittliga marknadsvärdet på den bostad nya bolånetagare köpte ökat med 18 procent. Den genomsnittliga skuldkvoten steg under 2021. Andelen nya bolånetagare med en skuldkvot på över 450 procent av inkomsten före skatt ökade till drygt 14 procent förra året. Det innebär att det var ungefär samma andel som innan FI införde det skärpta amorteringskravet 2018. Den genomsnittliga belåningsgraden, som hade ökat mellan 2017 och 2020, minskade dock 2021. Detta speglar att bostadspriserna växte mycket snabbt.

De flesta nya bolånetagare tillräckliga marginaler för att klara att betala på sina lån i en sämre ekonomisk situation. Men eftersom fler nya låntagare har tagit större bolån i förhållande till sin inkomst, är de känsligare för högre räntenivåer än tidigare. Samtidigt har fler låntagare än tidigare en majoritet av sina bolån bundna på mer än ett år. Det motverkar den ökade räntekänsligheten på kort sikt. Med 7 procents ränta skulle 11 procent av de nya bolånetagarna få underskott, jämfört med 8 procent 2020. En bidragande faktor är att bankerna har sänkt kraven i kreditprövningen genom att använda en lägre kalkylränta. Högst var andelen med underskott bland de som har en skuldkvot på över 450 procent. En dryg tredjedel av dessa får underskott vid 7 procents ränta.

FI:s bolånekartläggning

De svenska hushållens lån har ökat snabbt under lång tid. Bolånekartläggningen är ett viktigt underlag när FI analyserar hushållens lån och vilka sårbarheter de medför för hushåll, banker samt i förlängningen för den makroekonomiska utvecklingen och den finansiella stabiliteten. Den här rapporten redovisar resultat från kartläggningen 2021.

Bostadsköp är i många fall den största investeringen ett hushåll gör. För att finansiera bostadsköp måste hushåll i regel ta bolån. Därför är det viktigt att kreditmarknaden fungerar väl. Stora lån innebär samtidigt risker för såväl enskilda låntagare, banker, den finansiella stabiliteten som för ekonomin som helhet.

Hushållens bolån har ökat med 7,9 procent per år i genomsnitt de senaste 20 åren. De motsvarade ungefär 88 procent av Sveriges BNP 2021. Bolånen utgör 82 procent av hushållens totala lån. Några av orsakerna till att svenska hushåll har lånat allt mer är ökade disponibla inkomster, lägre boendekostnader inklusive lägre bolåneräntor och snabbt stigande bostadspriser. Kombinationen av en god inkomstutveckling och en växande befolkning har ökat efterfrågan på bostäder. De senaste årens låga räntor har också ökat möjligheten att ta allt större lån till en lägre kostnad. Det har ökat efterfrågan på bostäder och bolån ytterligare. Det finns även strukturella faktorer på bostadsmarknaden som har bidragit till att efterfrågan på bolån har ökat. Hit räknas höga byggkostnader, ett ökat bostadsbyggande och omvandlingar av hyresbostäder till bostadsrätter.

Coronapandemin medförde en ekonomisk nedgång och bidrog till osäkerhet om framtiden. Regeringar, centralbanker och tillsynsmyndigheter vidtog omfattande åtgärder, som har dämpat de ekonomiska konsekvenserna av pandemin. Stimulansåtgärder, högt sparande, låga räntor och efterfrågan på större bostäder har lett till en fortsatt utveckling där bostadspriserna ökar betydligt snabbare än inkomsterna.

FI har vidtagit flera åtgärder för att minska sårbarheterna med hushållens stora lån, bland annat bolånetak och amorteringskrav. Syftet med åtgärderna har främst varit att motverka att bolånetagare har alltför stora lån i förhållande till sina ekonomiska förutsättningar. FI har även infört, och sedan höjt, ett riskviktsgolv för bolån för att stärka motståndskraften hos banker. Till följd av de ekonomiska konsekvenserna av pandemin, beslutade FI i april 2020 att banker kunde ge alla hushåll med bolån möjlighet att tillfälligt få undantag från amorteringar på hela eller delar av sina bolån till och med augusti 2021. Undantaget gällde inte för de nya bolånetagare som ingår i årets kartläggning.

Syfte och datamaterial

Syftet med bolånekartläggningen är att beskriva situationen för hushåll som tar nya bolån. Kartläggningen innehåller information om nya bolån och om andra eventuella lån som bolånetagare hade sedan tidigare.¹ FI använder informationen för att bedöma vilka eventuella risker och sårbarheter som hushållens bolån medför. I rapporten prövar vi också betalningsförmågan i ansträngda situationer med högre ränta, inkomstbortfall och prisnedgång på bostäder. Kartläggningen är dessutom en komponent i vår bedömning av om reglerna på bolånemarknaden behöver förändras. Informationen används även för att utvärdera införda åtgärder. Vidare är kartläggningen ett viktigt underlag för FI:s dialog med banker. I kartläggningen ingår data från de åtta största bolåneinstituteten. De stod för ungefär 94 procent av den totala bolånevolymen under 2021. Bolånekartläggningen består av tre delar:

- *Stickprov på hushållsnivå (mikrodata).* Stickprovet omfattar alla nya bolåneavtal som ingicks under perioderna 27 augusti–3 september 2021 och 27 september–4 oktober 2021. Efter bearbetning kvarstår 27 299 hushåll i kartläggningen.² Informationen består bland annat av låntagarnas inkomster och hushållens sammansättning, total lånebörda, lån mot säkerhet i bostad, blacolån kopplade till det nya bostadsköpet och som togs hos samma långivare som bolånet, avtalade räntor och amorteringar för bolånet samt marknadsvärdet för bostaden. Däremot får FI inte information om låntagarnas finansiella tillgångar. Det är tolfte gången FI tar in ett sådant stickprov. De tidigare stickproven är från år 2009 samt åren 2011–2021. Data för de nya bolån som FI samlar in i bolånekartläggningen avser inte bara nytagna bolån för köp av bostad. Som *nya bolån* räknas också utökningar av befintliga bolån (så kallade *tilläggs lån*) och befintliga bolån som har flyttats från en bank till en annan (så kallade *bankbytare*).
- *Aggregerad data.* FI samlar även in information om bankernas totala utlåning till hushåll för bostadsändamål. Bland annat omfattar informationen total volym för nyutlåning, antal hushåll, befintliga lån, amorteringar och belåningsgrader.
- *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 att värdera bostäder, deras kreditprövning av bolånetagare och hur de skyddar konsumenterna i samband med bostadsutlåning.

¹ Befintliga bolån för andra säkerheter, objektslån för exempelvis billån och konsumtionslån som blacolån och utnyttjade kortkrediter.

² Bearbetning avser den validering av inrapporterad data som FI gör, där bristfälliga och extrema observationer rensas bort.

Bostadspriserna ökade snabbare än inkomsterna

Tabell 1 jämför låntagarnas genomsnittliga disponibla inkomst, totala lånebörda och marknadsvärdet på bostaden 2021 med tidigare års stickprov. Det genomsnittliga marknadsvärdet på bostäder som utgör säkerheter för bolån ökade med 18 procent jämfört med 2020.³ Sedan 2012 har marknadsvärdena i FI:s stickprov ökat med 80,4 procent. Samtidigt ökade nya bolånetagares genomsnittliga totala lånebörda med 12 procent 2021, jämfört med de som tog nya bolån 2020. Sedan 2012 har nya bolånetagares genomsnittliga totala lånebörda ökat med 69 procent. Under samma period ökade den genomsnittliga disponibla inkomsten bland nya bolånetagare med drygt 33 procent.

Tabell 1. Nya låntagare 2012–2021

Antal, Miljoner kronor, Procent, Tusentals kronor

Avser genomsnitt	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Antal hushåll	24 122	24 967	28 214	31 226	25 747	27 808	24 097	25 372	26 987	27 299
Total lånebörda (mkr)	1,66	1,70	1,89	2,07	2,12	2,25	2,24	2,37	2,50	2,80
Från föregående år (%)		2,7	11,2	9,4	2,4	6,1	-0,5	5,6	5,8	12,0
Från 2012 (%)		2,7	14,2	24,9	27,9	35,7	35,0	42,5	50,9	69,0
Marknadsvärde (mkr)	2,22	2,33	2,52	2,87	3,05	3,28	3,12	3,28	3,39	4,01
Från föregående år (%)		5,0	8,0	13,7	6,5	7,3	-4,8	5,0	3,5	18,2
Från 2012 (%)		5,0	13,4	29,0	37,5	47,5	40,4	47,5	52,7	80,4
Disponibel inkomst (tkr/mån)	39,5	38,5	40,1	42,0	43,1	44,7	46,0	47,7	49,0	51,1
Från föregående år (%)		-2,4	4,3	4,5	2,6	3,9	2,8	3,8	2,6	4,4
Från 2012 (%)		-2,4	1,7	6,4	9,1	13,3	16,6	21,0	24,1	29,6

Källa: FI.

Anm.: Genomsnittlig total lånebörda avser hushållens totala lån (bolån, lån med annan säkerhet än bostad och icke-säkerställda lån). Både ensamhushåll, samboende och eventuella låntagare utanför hushållet ingår i inkomstberäkningen.

Var tionde ung bostadsköpare hade minst en medlåntagare som inte bodde i hushållet

Tabell 2 beskriver nya bolånetagare i 2021 års stickprov över regioner. Den genomsnittliga totala lånebördan i Stockholm var dubbelt så stor som kategorin med lägst total lånebörda (övriga landet). Och det genomsnittliga marknadsvärdet på bostäderna var 130 procent högre i Stockholm. Samtidigt var den genomsnittliga disponibla inkomsten i Stockholm drygt 30 procent högre än i övriga landet.

³ Att förändringen avviker från annan information om prisutvecklingen på bostadsmarknaden beror på flera saker. Den största anledningen är att FI:s stickprov inte enbart avser bostäder som har genomgått en transaktion (sålts och köpts). Till exempel ingår marknadsvärdet för bostäder som används som pant av bankbytare och av de som tar ett tilläggs lån. Det är inte säkert att marknadsvärdet på dessa säkerheter har justerats upp till 2021 års nivå i samband med byte av bank eller det nytagna tilläggs lånet.

Ungefär 35 procent av de nya bolånetagarna var ensamboende. Den andelen har legat i princip oförändrad sedan 2012. Det var 3,7 procent av låntagarna i kartläggningen 2021 som hade minst en medlåntagare som inte bodde hushållet. Bland nya bostadsköpare var andelen 5 procent. Externa medlåntagare är – baserat på ålderskillnaderna mellan dem och låntagarna i hushållet – troligtvis ofta föräldrar som hjälper sina barn med bostadslånet.⁴

Bland unga låntagare, upp till 30 år och som köpte en ny bostad 2021, hade cirka 9 procent en extern medlåntagare. Andelen var 8,5 procent 2020 och 10 procent 2019.

Tabell 2. Geografisk fördelning av nya låntagare 2021

Procent, Miljoner kronor, Tusentals kronor

Avser genomsnitt	Stockholm	Göteborg	Malmö	Övriga stora städer	Övriga landet	Totalt
Andel av antal hushåll (%)	27	11	7	20	35	100
Andel av volym nya lån (%)	41	12	8	17	22	100
Total lånebörda (mkr)	3,93	3,12	2,83	2,53	1,95	2,80
Ensamboende	2,69	2,01	1,72	1,66	1,29	1,88
Sammanboende	4,70	3,67	3,41	2,95	2,29	3,29
Marknadsvärde (mkr)	5,89	4,74	4,15	3,47	2,55	4,00
Ensamboende	4,35	3,47	2,76	2,51	1,87	2,96
Sammanboende	6,85	5,37	4,89	3,95	2,91	4,56
Disponibel inkomst (tkr/mån)	58,0	52,9	51,9	49,7	45,6	51,0
Ensamboende	37,0	32,2	30,8	30,5	28,6	32,0
Sammanboende	70,9	63,0	63,0	59,2	54,4	61,3

Källa: FI.

Anm.: Genomsnittlig total lånebörda avser hushållens totala lån (bolån, lån med annan säkerhet än bostad och icke-säkerställda lån). Både ensamhushåll, samboende och eventuella låntagare utanför hushållet ingår i inkomstberäkningen.

Andelen unga låntagare oförändrad

Åldersfördelningen bland nya bolånetagare var ungefär densamma mellan 2017 och 2020.⁵ De yngsta låntagarna (18–30 år) utgjorde 2021 cirka 20 procent av de nya bolånetagarna, vilket var ungefär samma andel som 2020.

Åldersgruppen 31–50 år utgjorde 49 procent av de nya låntagarna 2021 (se Tabell 3). Det var en ökning jämfört med 2020 när de var 47 procent av de nya bolånetagarna. Eftersom olika åldersgrupper lånar olika mycket, var fördelningen mätt som volym av nya lån annorlunda.

⁴ Som inte bor på samma adress som huvudlåntagaren.

⁵ Hushållen är indelade i grupper baserade på huvudlåntagarens ålder.

Tabell 3. Åldersfördelning av nya låntagare 2021

Procent, Miljoner kronor, Tusentals kronor

Avser genomsnitt	18–30 år	31–50 år	51–65 år	Över 65 år	Totalt
Andel av antal hushåll (%)	19	49	24	8	100
Andel av volym nya lån (%)	20	56	19	4	100
Total lånebörda (mkr)	2,24	3,19	2,79	1,84	2,80
Ensamboende	1,55	2,11	2,01	1,44	1,89
Sammanboende	2,83	3,65	3,22	2,07	3,29
Marknadsvärde (mkr)	2,65	4,41	4,22	4,08	4,01
Ensamboende	2,05	3,07	3,45	3,66	2,96
Sammanboende	3,16	4,98	4,66	4,32	4,57
Disponibel inkomst (tkr/mån)	41,3	55,3	53,5	42,1	51,11
Ensamboende	26,8	34,4	34,8	28,6	32,1
Sammanboende	53,7	64,2	64,0	49,9	61,4

Källa: FI.

Anm.: Genomsnittlig total lånebörda avser hushållens totala lån (bolån, lån med annan säkerhet än bostad och icke-säkerställda lån). Både ensamhushåll, samboende och eventuella låntagare utanför hushållet ingår i inkomstberäkningen.

Sedan år 2020 samlar FI in uppgifter om låntagarnas kön.⁶ Majoriteten av nya bolån tas av sammanboende. Bland ensamboende var 56 procent män och 44 procent kvinnor. Den genomsnittliga lånebördan var knappt 250 000 kronor högre bland män (se Tabell 4). Skillnaden mellan könen i marknadsvärde på den belånade bostaden var cirka 100 000 kronor.

En förklaring till att män tar något större lån och köper dyrare bostäder är att deras inkomster är högre. I genomsnitt var den disponibla inkomsten bland män 33 240 kronor per månad, vilket var knappt 3 000 kronor högre än genomsnittet bland kvinnor. Störst inkomstskillnad mellan könen var det i åldersgruppen över 65 år. Där hade de manliga bolånetagarna i genomsnitt en disponibel inkomst som var nästan 6 000 kronor högre än de kvinnliga bolånetagarnas inkomst.

Tabell 4. Könsfördelning av nya ensamboende 2021

Procent, Miljoner kronor, Tusentals kronor

Avser genomsnitt		18–30 år	31–50 år	51–65 år	Över 65 år	Totalt
Total lånebörda (mkr)	Kvinnor	1,49	1,87	1,81	1,23	1,71
	Män	1,54	2,16	2,25	1,69	1,96
Marknadsvärde (mkr)	Kvinnor	2,06	2,90	3,18	3,34	2,87
	Män	2,02	3,10	3,69	4,00	2,98
Disponibel inkomst (tkr/mån)	Kvinnor	25,3	32,3	32,1	26,0	30,3
	Män	27,1	35,4	37,2	31,8	33,2

Källa: FI.

Anm.: Genomsnittlig total lånebörda avser hushållens totala lån (bolån, lån med annan säkerhet än bostad och icke-säkerställda lån). Både ensamhushåll, samboende och eventuella låntagare utanför hushållet ingår i inkomstberäkningen.

⁶ För cirka 85 procent av ensamboende hade kön rapporterats år 2021.

Bolån används inte bara till bostadsköp

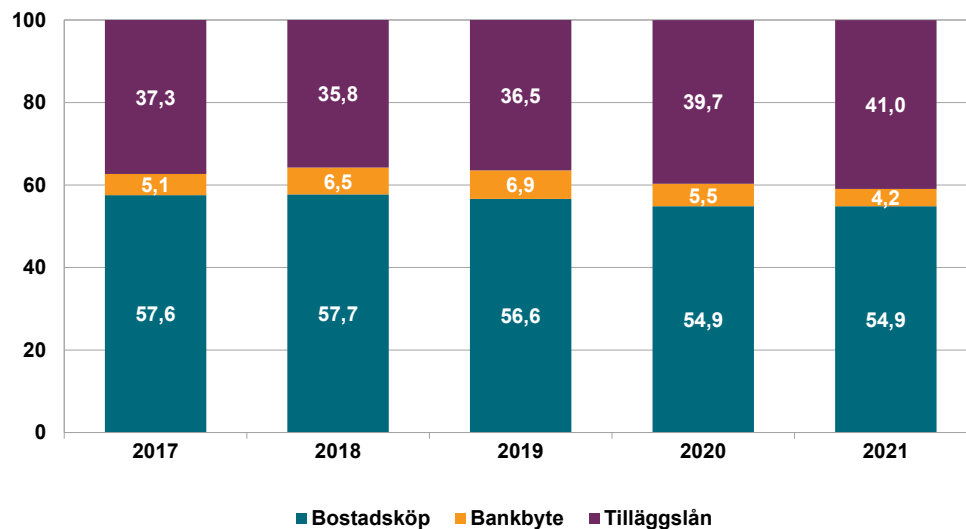
De nya bolån som banker redovisar till FI har inte bara använts för bostadsköp.

Nya lån kan också gälla utökningar av befintliga bolån (tilläggs lån) och flytt av befintliga lån mellan banker (se diagram 1). Hushåll tar tilläggs lån på befintliga bolån för att konsumera, renovera bostaden, lösa andra krediter eller för andra syften. När ett hushåll flyttar ett befintligt bolån till en annan bank löser den nya banken det befintliga lånet i den ursprungliga banken. Det registreras som ett nytt bolån.

Den antalsmässiga andelen tilläggs lån av nya bolån ökade under pandemin, 2020 och 2021. Andelen var strax över 40 procent av nya bolån 2021. Storleksmässigt är tilläggs lån normalt betydligt mindre än nya bolån för bostadsköp. Medianstorleken för nya tilläggs lån var 320 000 kronor 2021, en ökning från 300 000 kronor 2020. Högre bostadspriser är en förklaring till att storleken på tilläggs lånen ökat. När bostadspriserna stiger ökar utrymmet för hushåll att utvidga ett befintligt bolån, i förhållande till bostadens belåningsgrad.

1. Nya bolån uppdelade efter ändamål

Procent



Källa: FI.

Nya bolånetagares lån

De senaste årens trend med högre genomsnittlig skuldkvot bland nya bolånetagare fortsatte under 2021. Däremot minskade den genomsnittliga belåningsgraden. Sammantaget ökade andelen som hade både hög belåningsgrad och hög skuldkvot 2021.

Betalningsförmåga avgörande för sårbarheten

Låntagarnas betalningsförmåga är utgångspunkten i vår bedömning av hur sårbara hushåll med bolån är mot olika störningar. Hur stora lån en låntagare kan ta beror på de ekonomiska förutsättningarna (inkomst och förmögenhet). Att låntagare lånar mycket behöver därför inte vara ett problem i sig, varken för den enskilda låntagaren eller för den finansiella stabiliteten. Det viktiga är snarare hur lånets storlek påverkar låntagarna om deras ekonomiska förutsättningar försämras. Det handlar dels om de kan fortsätta att betala ränta och amorteringar på sina lån, dels om de kan upprätthålla sin konsumtion när inkomster faller eller räntor stiger.

Ett sätt att identifiera grupper som kan vara mer sårbara är att sätta låntagarnas lån och lånebetalningar i relation till andra variabler. Det gör också jämförelser mellan olika låntagare och jämförelser över tid möjliga. Det kan handla om lånen i relation till marknadsvärdet på bostaden – belåningsgrad eller låntagarnas inkomst – skuldkvot. Det kan även handla om lånebetalningar (ränta och amorteringar) i förhållande till låntagarnas inkomst.⁷

Vi beräknar belåningsgraden som storleken på de lån som en låntagare har använt för att finansiera en bostad i förhållande till marknadsvärdet på bostaden.⁸ En hög belåningsgrad innebär att låntagaren har en lägre motståndskraft mot fallande bostadspriser. Skuldkvoten är ett annat mått som vi beräknar genom att relatera lån till nettoinkomsten (efter skatt) eller bruttoinkomsten (före skatt).⁹ En högre skuldkvot innebär att låntagaren måste lägga en större del av sina inkomster på räntebetalningar vid en given räntenivå. Skuldkvoten kan därför indikera hur en låntagare påverkas av räntehöjningar eller fallande inkomster. En låntagare med en hög belåningsgrad behöver inte ha en hög skuldkvot eller det omvända.

En hög belåningsgrad och skuldkvot innebär, allt annat lika, att låntagaren är mer sårbar mot negativa ekonomiska händelser. Men förändringar av ränteläget och av

⁷ Detta perspektiv presenteras i kapitlet "Låntagarnas betalningsförmåga".

⁸ I den beräknade belåningsgraden för nya låntagare inkluderas eventuella blacolån som ett hushåll har tagit i samband med det nya bolånet från samma bank som bolånet.

⁹ I ekonomisk mening ger skuldkvoten baserad på nettoinkomst bäst information. Den visar inkomsten som ett hushåll faktiskt har för att betala på sina skulder. Samtidigt är skuldkvoten med bruttoinkomst enklare att beräkna för låntagare och banker. I rapporten redovisas diagram med skuldkvot beräknad med bruttoinkomst. I statistikbilagan till rapporten finns dessa diagram även med skuldkvot beräknad med nettoinkomst.

inkomsterna innebär också att det som är hållbara nivåer för belåningsgrad och skuldkvot kan förändras. Det kan vara så att en högre ränta sammanfaller med en period av löneökningar. Men det går inte att utesluta att bolåneräntor stiger på sikt eller att övriga tillgångspriser, som aktiepriser, sjunker, utan att det åtföljs av stigande löner. Det skulle försämra låntagarnas ekonomiska ställning och göra det svårare för dem att klara sina lånebetalningar.

Om andelen bolånetagare med höga belåningsgrader och skuldkvoter stiger, kommer allt fler bolånetagare vara sårbara för oväntade störningar. Samtidigt ger belåningsgraden och skuldkvoten endast viss information om låntagares sårbarhet. För att skapa en mer komplett bild är det även viktigt att analysera låntagarnas betalningsförmåga i ansträngda situationer (se kapitlet Låntagarnas betalningsförmåga).

I samband med bostadsprisfall, högre ränta eller inkomstbortfall kan låntagare behöva anpassa sig genom att minska sin konsumtion. Om många låntagare behöver, eller väljer att, minska sin konsumtion, försvagar det den makroekonomiska utvecklingen. Kombinationen av låntagarnas belåningsgrad, skuldkvot och betalningsförmåga i olika ansträngda situationer ger en mer komplett bild av deras sårbarhet. Mest sårbara är de låntagare som har låga överskott i förhållande till sina disponibla inkomster efter att de har betalat sina fasta utgifter (bland annat grundläggande levnadskostnader, boendeavgifter och lånebetalningar).

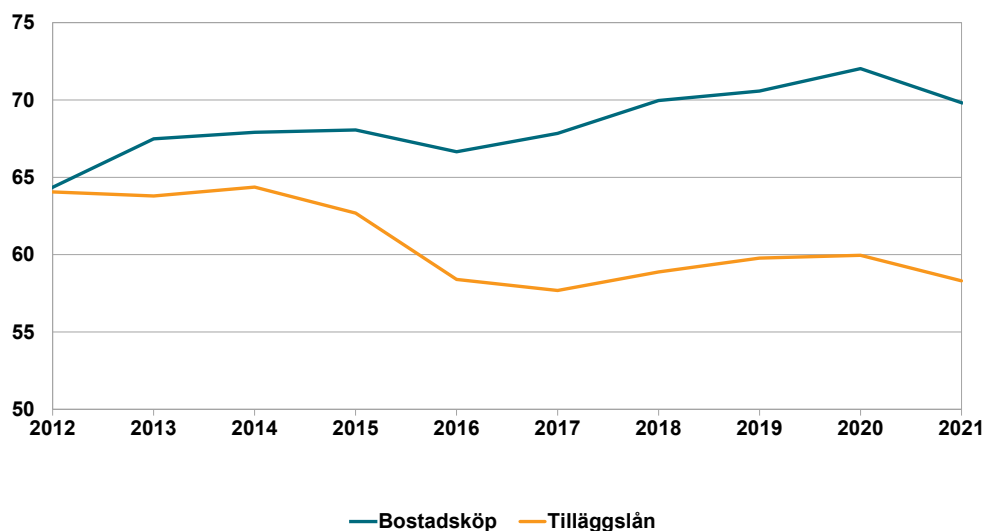
Något lägre belåningsgrader

De genomsnittliga värdena för nya bolånetagares bostäder ökade tydligt mellan 2020 och 2021. Lånen ökade också, men inte lika mycket som priserna. Därmed minskade den genomsnittliga belåningsgraden 2021, efter att ha ökat mellan 2017 och 2020. För nya bolånetagare var belåningsgraden i genomsnitt 64,5 procent, vilket var 1,9 procentenheter lägre än 2020.

Det var en tydlig skillnad i genomsnittlig belåningsgrad mellan de låntagare som köper en ny bostad jämfört med de som tar ett tilläggs lån eller byter bank (se diagram 2). År 2021 ökade bostadsvärdena både för de som köpte bostad och de som tog tilläggs lån till 3,7, respektive 4,5 miljoner kronor i genomsnitt. Det visar att de som tog tilläggs lån bor i dyrare bostäder. Tilläggs lånetagare var dessutom lägre belånade. Deras bolån uppgick i genomsnitt till 58 procent av bostadens värde, efter tilläggs lånet, jämfört med 70 procent för de som köpte en bostad 2021.

2. Genomsnittlig belåningsgrad uppdelad efter typ av bolån

Procent

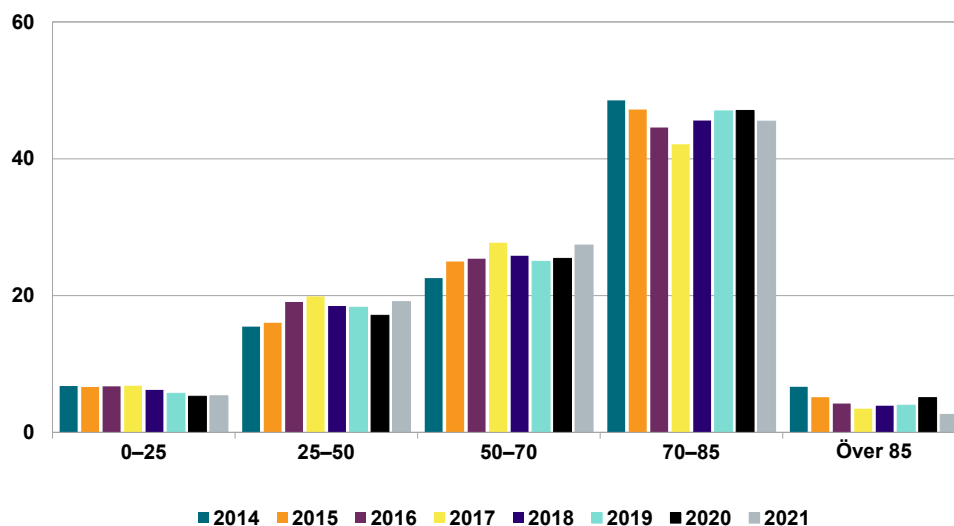


Källa: FI.

En fortsatt stor andel av de nya låntagarna hade en belåningsgrad på över 70 procent, men andelen minskade mellan 2020 och 2021. Andelen med en belåningsgrad på över 85 procent minskade från 5,0 till 2,6 procent (se diagram 3). Och andelen nya låntagare med en belåningsgrad på 70–85 procent minskade från 47,1 till 45,5 procent. Det var i belåningsgradsintervallerna 25–70 procent som andelarna ökade.

3. Nya bolånetagare fördelade efter belåningsgrad

Procent



Källa: FI.

Anm.: Avser nya lån (bolån för bostadsköp, tilläggs lån och bankbyte).

Belåningsgraden minskade i alla åldersgrupper

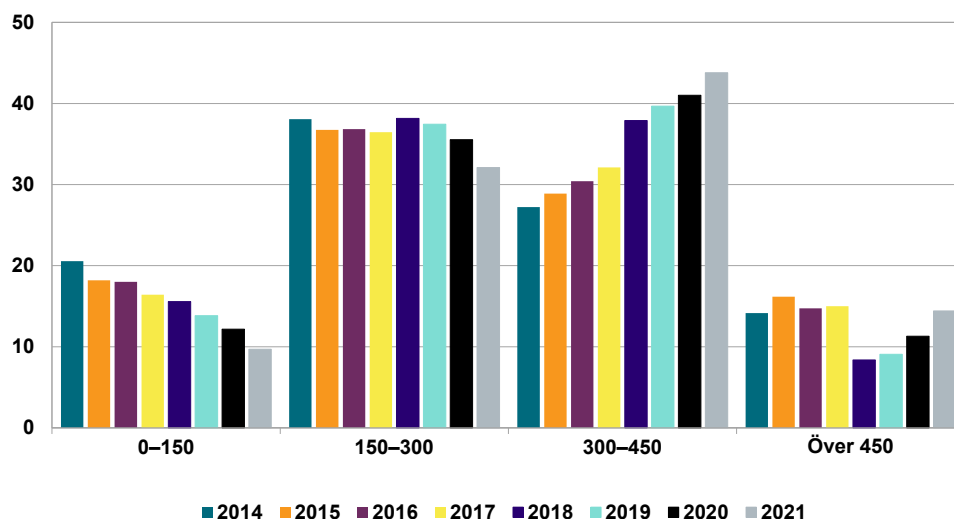
Den genomsnittliga belåningsgraden minskade 2021 i alla åldersgrupper. Belåningsgraden var högre bland yngre låntagare. Att belåningsgraden minskar med stigande ålder beror på att låntagare i början av sin bostads- och yrkeskarriär ofta har begränsade besparingar att använda som kontantinsats. Äldre låntagare har ofta en större kapitalinsats vid bostadsköp. Det beror på att de kan ha gjort vinster vid tidigare bostadsförsäljningar (på grund av värdeökningar), kan ha amorterat på tidigare lån, och har haft längre tid på sig att bygga upp annat sparande. Dessutom är det vanligare att äldre låntagare tar tilläggs lån. Utvecklingen mellan 2020 och 2021 bör ses i ljuset av att bostadspriserna ökade kraftigt mellan bolåneundersökningarna.

Fler med höga skuldkvoter

Nya bolånetagares lån ökade mer än deras inkomster 2021. Det gäller både netto (efter skatt) och brutto (före skatt). Den genomsnittliga skuldkvoten (bruttoinkomst) för nya låntagare steg från 307 procent 2020 till 327 procent 2021. Om skuldkvoten beräknas med nettoinkomst ökade den från 411 till 440 procent. Det är den högsta nivån sedan bolånekartläggningen startade. Låntagare som bor i bostadsrätt ökade sin genomsnittliga skuldkvot mest. Under 2021 ökade andelen med en skuldkvot på över 450 procent med drygt 3 procentenheter till 14,4 procent (se diagram 4).

4. Nya bolånetagare fördelade efter skuldkvot

Procent



Källa: FI.

Anm.: Avser skuldkvot beräknad med bruttoinkomst, nya lån (bolån för bostadsköp, tilläggs lån och bankbyte).

Andelen som hade en skuldkvot på över 450 procent var därmed nästan tillbaka på en lika hög nivå som innan FI införde det skärpta amorteringskravet (år 2017 var andelen 15,0 procent). Att andelen sjönk i samband med skärpningen, för att sedan

stiga under de senaste åren, kan bland annat bero på en normalisering av en amorteringstakt på över 2 procent.¹⁰ Dessutom kan unga med höga skuldkvoter acceptera en högre amorteringstakt eftersom de förväntar sig en god inkomstutveckling framöver. I genomsnitt har de kvar en skuldkvot på över 450 i 3,5 år. Det skärpta amorteringskravet fungerar som en broms mot stigande skuldkvoter.

Låntagare i Stockholm har högst skuldkvot

Den genomsnittliga skuldkvoten har ökat sedan 2018 i alla regioner. I Göteborg och Stockholm ökade den med 22 procent mellan 2020 och 2021. Det är också i dessa regioner som skuldkvoten har ökat mest sedan 2018. I Stockholm var den genomsnittliga skuldkvoten 397 procent 2021. Det är 70 procentenheter högre än genomsnittet för resten av riket. Eftersom skuldkvoterna generellt är högre i Stockholm än i resten av Sverige, var det även en större andel i Stockholm som hade en skuldkvot på över 450 procent. Ungefär 29 procent av de nya bolånetagarna i Stockholm 2021 hade en skuldkvot på över 450 procent, vilket var en ökning jämfört med 2020 då andelen var 23 procent. I övriga regioner var andelen med höga skuldkvoter, det vill säga över 450 procent av bruttoinkomsten, mellan 5 och 18 procent. Denna andel var högre än 2020 i samtliga regioner.

Skuldkvoten ökade i alla åldersgrupper.

Den genomsnittliga skuldkvoten har ökat i alla åldersgrupper sedan 2018. Framför allt ökade den bland låntagare mellan 18 och 30 år samt mellan 31 och 50 år. Det är också i dessa åldersgrupper som skuldkvoten har ökat mest sedan 2018. Unga låntagare har generellt sett högre skuldkvoter än äldre, eftersom de ofta har lägre inkomster. Men unga låntagares skuldkvoter har sedan 2013 också ökat snabbare än för äldre låntagare. En anledning är att unga har haft en svagare inkomstutveckling. De kan därmed ha behövt ta allt större finansiella risker för att köpa en bostad jämfört med andra grupper.¹¹ Sammantaget gör det att yngre är mer sårbara om deras ekonomiska förutsättningar försämras.

Skuldkvoten ökade oavsett lånets ändamål

Den genomsnittliga skuldkvoten varierar beroende på ändamålet med det nya lånet. För låntagare som tog ett nytt bolån för att köpa bostad 2021 var skuldkvoten ungefär 342 procent, jämfört med 318 procent 2020 (se diagram 5). För låntagare som tog ett tilläggs lån eller bytte bank 2021 var skuldkvoten 307 respektive 292 procent. Den genomsnittliga skuldkvoten ökade för lån till alla ändamål, till skillnad

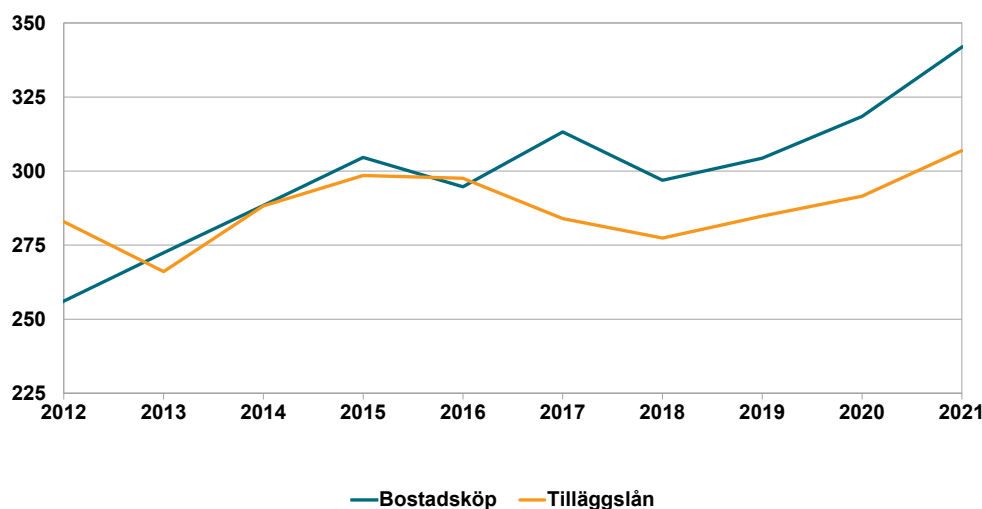
¹⁰ Att andelen med hög skuldkvot sjönk under 2020 kan även bero på att värnskatten togs bort då, vilket gör det möjligt för höginkomsttagare att bära större lån i förhållande till sin inkomst i bankernas kreditprövningar.

¹¹ Se Olsén Ingefäldt och Thell (2019), "Unga vuxnas ställning på bostadsmarknaden", FI-analys 19 Finansinspektionen.

från tidigare år. Ökningen var störst bland nya bostadsköpare och bankbytare. Sedan 2018 har den genomsnittliga skuldkvoten bland bolånetagare som köpt en ny bostad ökat med 45 procentenheter, vilket motsvarar en ökning med 15 procent.

5. Genomsnittlig skuldkvot uppdelad efter typ av bolån

Procent



Källa: FI.

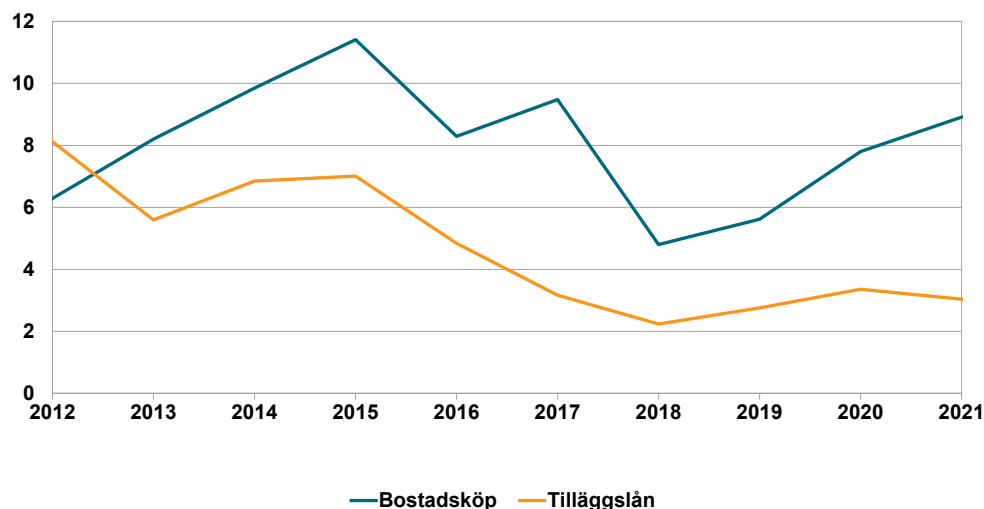
Anm.: Avser skuldkvot beräknad med bruttoinkomst.

Fler högt belånade hushåll

Sammanfattningsvis minskade den genomsnittliga belåningsgraden samtidigt som den genomsnittliga skuldkvoten ökade för nya låntagare. Andelen låntagare med en skuldkvot på över 450 procent av inkomsten före skatt är nästan tillbaka på samma nivå som innan det skärpta amorteringskravet. Utan det skärpta amorteringskravet hade andelen förmodligen varit betydligt högre. Även andelen låntagare med både hög skuldkvot och hög belåningsgrad ökade. I bolånekartläggningen 2021 hade 6,3 procent av låntagarna både en skuldkvot på över 450 procent av bruttoinkomsten och en belåningsgrad på över 70 procent. År 2020 var andelen 5,8 procent.

Det var skillnad mellan de som köpte en ny bostad och de som tog ett tilläggs lån. För tilläggslåntagare har andelen med en skuldkvot på över 450 procent av bruttoinkomsten och en belåningsgrad på över 70 procent minskat sedan 2012. År 2021 var andelen 3 procent (se diagram 6). Bland bostadsköpare steg andelen från 2012 till och med 2015, före det första amorteringskravet. Även det andra amorteringskravet, från 2018, dämpade andelen ytterligare. Mellan 2018 och 2021 ökade andelen med hög belåningsgrad och hög skuldkvot från 4,8 till 8,9 procent.

6. Andel med hög belåningsgrad och skuldkvot uppdelad efter typ av bolån Procent



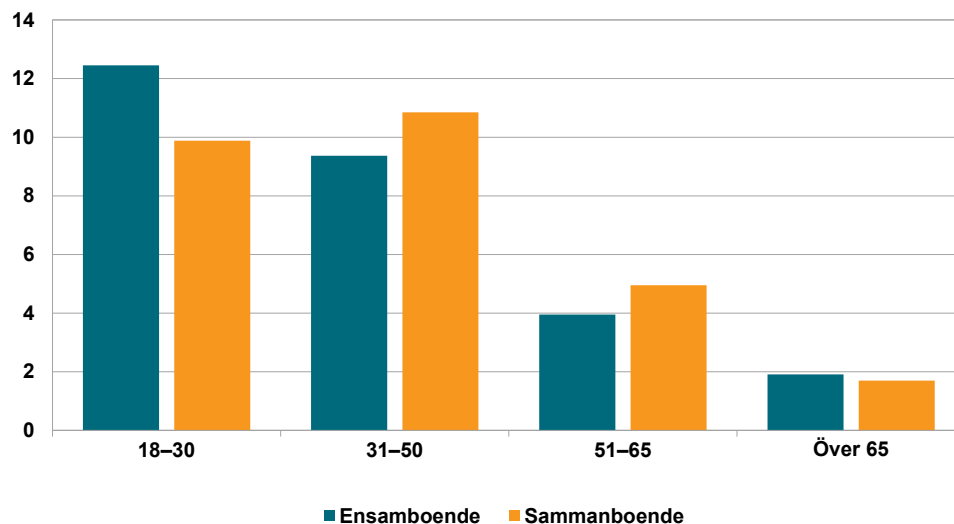
Källa: FI.

Anm.: Diagrammet visar andelen bolånetagare med en belåningsgrad på över 70 procent och en skuldkvot på över 450 procent.

Bland ensamboende som köpte en ny bostad hade 8,8 procent en skuldkvot på över 450 procent av bruttoinkomsten och en belåningsgrad på över 70 procent år 2021. Motsvarande andel bland samboende var 9,0 procent. Andelen var högst bland unga ensamboende (se diagram 7).

7. Andel bostadsköpare med hög belåningsgrad och skuldkvot uppdelad efter ålder och hushållssammansättning

Procent



Källa: FI.

Anm.: Avser bolån för bostadsköp. Diagrammet visar andelen bolånetagare med en belåningsgrad på över 70 procent och en skuldkvot på över 450 procent.

Många bolånetagare hade andra lån

Låntagare med nya bolån och en belåningsgrad på 85 procent kan komplettera sitt bolån med ett blancolån (lån utan säkerhet).¹² Den vanligaste orsaken till att en låntagare använder blancolån vid bostadsköp är att finansiera en del av kontantinsatsen. Uppdelningen med ett bolån och ett kompletterande blancolån har likheter med de tidigare uppläggen på bolånemarknaden med bottenlån och topplån, där topplånen hade en högre ränta och kortare återbetalningstid.

Färre tog blancolån hos samma långivare

Andelen bolånetagare som kompletterade bolånet med ett blancolån hos samma långivare minskade stadigt från ungefär 7 procent 2012 till 2,5 procent 2021 (3,6 år 2020). Bland unga låntagare var andelen 5 procent och för förstagångsköpare var andelen knappt 8 procent 2021.

Att den andel som tar blancolån hos bolånebanken har minskat över tid behöver inte betyda att färre bolånetagare finansierar bostadsköpet med blancolån. Låntagare kan i högre utsträckning än tidigare år ha tagit blancolån för bostadsköp hos en annan långivare, till exempel hos en nischbank.¹³ Den genomsnittliga storleken på blancolån som togs i samband med bolån var 182 000 kronor 2021¹⁴. Det motsvarar en ökning med cirka 10 procent jämfört med 2020.

Många bolånetagare hade andra lån sedan tidigare

De som tar nya bolån kan också ha lån sedan tidigare – hos samma eller andra långivare. De befintliga lånen kan vara andra bolån, lån utan säkerhet eller lån mot en annan säkerhet än bostad.¹⁵ Långivare får oftast uppgifter om en låntagares befintliga lån genom en kreditupplysning. Tidigare bolån kan avse lån som löses vid en försäljning före eller efter att det nya bolånet i FI:s stickprov togs. Men det kan också gälla andra bolån som låntagaren behåller över tid, till exempel lån för ett fritidshus.

¹² Eftersom blancolån hos samma långivare kan härledas till det specifika bolånet så ingår dessa i beräkningen av låntagarens belåningsgrad.

¹³ Storbankernas samlade marknadsandel av konsumtionslån, där blancolån är en väsentlig del, sjönk från 46 procent i september 2010 till 28 procent i september 2021. Under samma period steg nischbankernas samlade marknadsandel från 27 till 43 procent.

<https://www.scb.se/hitta-statistik/redaktionellt/hushall-valjer-andra-aktorer-nar-de-lanar-till-konsumtion/>

¹⁴ Medianlånet var 150 000 kronor och 10 procent av lånen översteg 350 215 kronor.

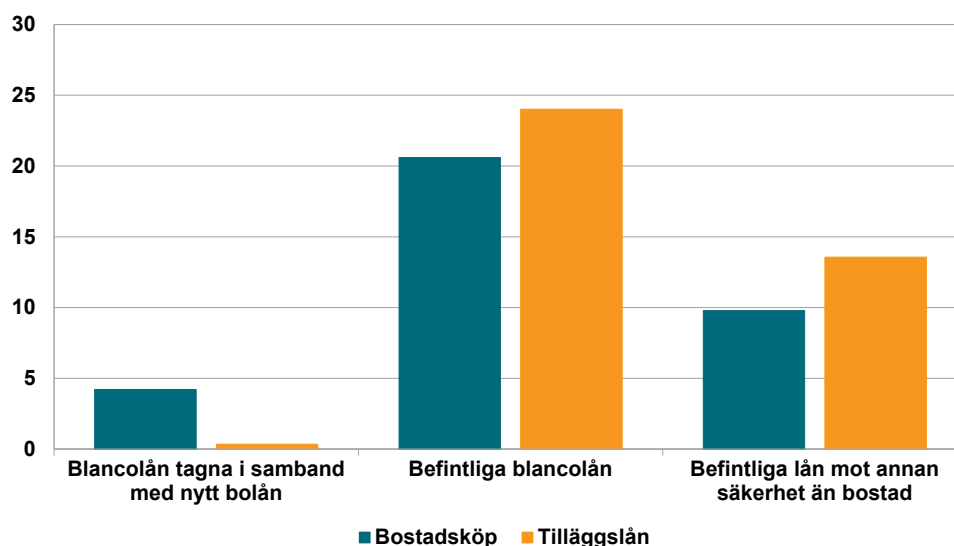
¹⁵ Lån mot annan säkerhet än bostad kan vara alla typer av lån mot en underliggande säkerhet. Till exempel objektslån som bil- eller båtlån, men även aktiedepåer eller andra finansiella instrument.

Uppgifter om befintliga blancolån fanns för 85 procent av låntagarna som tog ett nytt bolån 2021.¹⁶ Av dessa hade cirka 22 procent befintliga blancolån och drygt 18 procent hade blancolån som översteg 50 000 kronor. Bland låntagare som tog ett blancolån i samband med det nya bostadslånet hade 9 av 10 också befintliga blancolån som översteg 50 000 kronor.¹⁷ Det är möjligt att bolånetagaren i samband med det nya bolånet valde att lösa befintliga blancolån.

För lån mot en annan säkerhet än bostad fanns uppgifter för 6 av 10 låntagare. Bland de låntagare där uppgifter finns rapporterade hade drygt 11 procent befintliga lån mot en annan säkerhet än bostad. Låntagare över 65 år hade lägst andel befintliga lån. Det var vanligare med befintliga blancolån och lån mot annan säkerhet bland låntagare som tog tilläggs lån (se diagram 8). Det kan bero på att tilläggs låntagare ibland höjer sina bolån för att lösa tidigare lån. Det kan också bero att låntagare som tar tilläggs lån i allmänhet är något mer benägna att ta lån.

8. Andel nya bolånetagare med andra lån uppdelad efter typ av bolån

Procent



Källa: FI.

Anm.: Blancolån tagna i samband med ny bolån avser samma långivare. Befintliga lån avser lån hos alla långivare som var anslutna till det kreditupplysningsföretag som användes när det nya bolånet beviljades. Andelarna är beräknade för de bolånetagare vars uppgifter om befintliga lån finns rapporterade.

Nästan alla låntagare med en belåningsgrad på över 85 procent av bostadens värde hade kompletterat sitt bolån med ett blancolån hos samma långivare. Och 84 procent av dessa låntagare hade befintliga blancolån som översteg 50 000 kronor vid

¹⁶ Uppgifter för resterande låntagare är rapporterade som lån utan säkerhet, men kan inte härledas specifikt till blancolån utan kan exempelvis utgöras av kreditkortslimiten. Därför har dessa exkluderats ur andelsberäkningarna.

¹⁷ Uppgifter saknas för 30 procent av bolånetagarna med blancolån i samband med nytt bolån.

lånetillfället. I genomsnitt uppgick de befintliga blancolånen för denna grupp till 247 000 kronor.

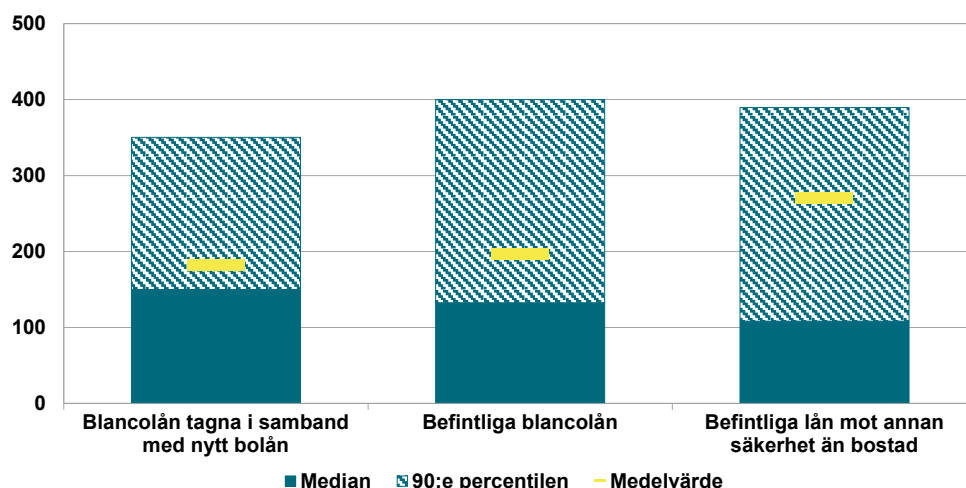
Stora blancolån kan ha använts vid bostadsköp

De genomsnittliga befintliga blancolånen var ungefär lika stora som blancolånen bland de låntagare som hade kompletterat sitt bolån hos samma långgivare i samband med det nya bolånet (se diagram 9). Stora blancolån kan vara en indikation på att de befintliga lånen har använts som kontantinsats vid bostadsköpet, men de kan också ha använts till andra syften som renoveringar, köp av konsumtionsvaror eller för att lösa andra lån och krediter.

I genomsnitt var de befintliga blancolånen 196 000 kronor. Hälften av bolåneta-garna hade befintliga blancolån som översteg 132 000 kronor, och var tionde lånta-gare hade blancolån på över 400 000 kronor.

9. Lånestorlekar för blancolån och lån mot andra säkerheter än bostad

Tusentals kronor



Källa: FI.

Anm.: De helfyllda staplarna visar medianen och de streckade staplarna visar den 90:e percentilen. Det horisontella strecket indikerar genomsnittet. Lånestorlekarna är beräknade för de bolånetagare vars uppgifter finns rapporterade.

I ett läge med arbetslöshet eller högre räntor är det inte bara bolån som kan medföra betalningsproblem för nya bolånetagare. Om bolånetagarna dessutom har andra lån sedan tidigare kan de bidra till problemen. Även om blancolån och lån mot annan säkerhet än bostad är mindre än bolån, så har de ofta tydligt högre ränta och snabbare amorteringstakt än bolån. Dessa lån är därför ofta en betydande del av hushållens lånebetalningar.¹⁸

¹⁸ Se rapporten Svenska konsumtionslån 2021.

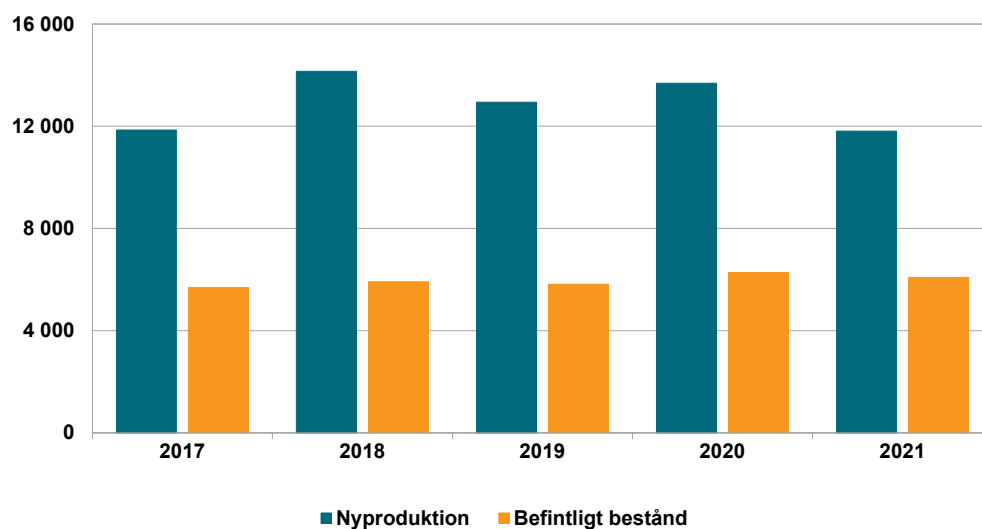
Lån i bostadsrättsföreningar påverkar låntagare

Sedan 2017 samlar FI in uppgifter om bostadsrättsföreningars lån för nya bolåneta-
gare som har tagit ett bolån med en bostadsrätt som säkerhet. Föreningens lån är en
indirekt skuld för ägaren till en bostadsrätt. Om räntan stiger kan föreningens ränte-
utgifter öka.¹⁹ Det innebär att vissa föreningar kan behöva höja avgiften för att be-
hålla samma underhållsstandard och amorteringstakt.

De befintliga bostadsrättsföreningarnas genomsnittliga skulder motsvarade
6 100 kronor per kvadratmeter 2021 (se diagram 10). Det var 3 procent lägre än
2020 men 4,5 procent högre än 2019. Föreningar i storstadsregionerna Stockholm
och Göteborg hade något högre lån än föreningar i andra regioner. För föreningar
med inslag av kommersiella lokaler kan den ekonomiska utmaningen som pande-
min har medfört lett till att en del hyresgäster har avslutat sina hyreskontrakt. Före-
ningar som har fått en högre andel tomma lokaler kan behöva höja avgiften, öka
sina kortsiktiga lån eller använda sparade medel.

10. Bostadsrättsföreningars genomsnittliga skuld per kvadratmeter

Kronor



Källa: FI.

Anm.: Avser skulder per kvadratmeter för nya lån (bolån för bostadsköp, tilläggs lån och bankbyte) där låntagaren bor i en bostadsrätt.

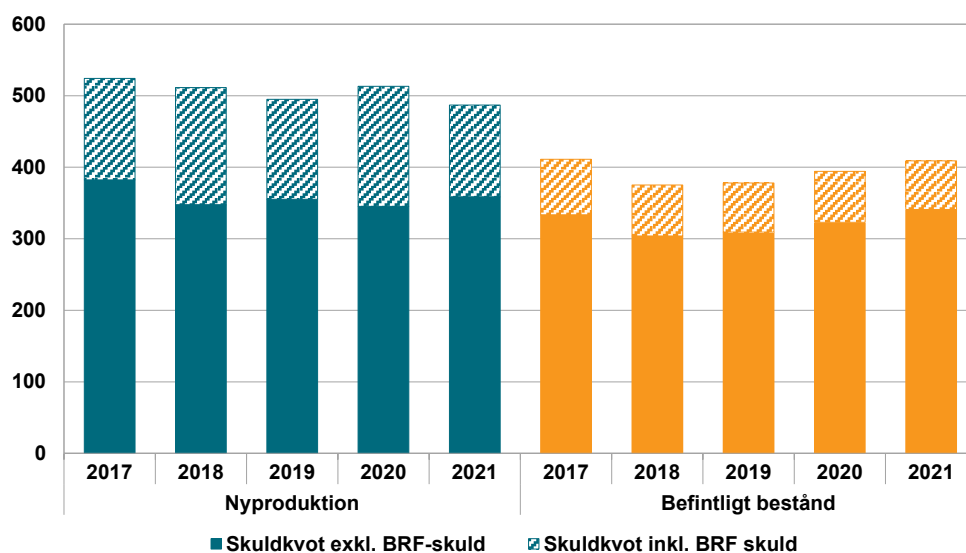
För nyproducerade bostadsrätter i nybildade föreningar var de genomsnittliga lånen
11 800 kronor per kvadratmeter. Det var lägre än 2020, då lånen var 13 700 kronor
per kvadratmeter i genomsnitt. Det betyder inte nödvändigtvis att föreningarna
hade mindre lån 2021 än 2020 eftersom det är olika låntagare och olika bostads-
rättsföreningar som ingår i de båda årens stickprov. Om låntagarnas andel av före-

¹⁹ Hur mycket ränteutgifterna ökar beror på hur stor andel av föreningens lån som är rörligt respektive bundet.

ningarnas skulder inkluderas i beräkningen av låntagarnas skuldkvot blir den markant högre. För låntagare i befintliga föreningar blir skuldkvoten ungefär 68 procentenheter högre (se diagram 11).

11. Skuldkvot för bostadsrättsinnehavare inklusive andel av föreningens skulder, uppdelat i nyproduktion och befintligt bestånd

Procent



Källa: FI.

Anm.: De helfyllda staplarna visar skuldkvoten exklusive BRF-skuld. De streckade ytorna visar skuldkvoten inklusive BRF-skuld. Skuldkvoten är beräknad med bruttoinkomst för låntagare som bor i en bostadsrätt. Avser nya lån (bolån för bostadsköp, tillägglån och bankbyte).

För låntagare i föreningar med nyproducerade bostadsrätter steg skuldkvoten med ungefär 128 procentenheter 2021 när andelen av föreningens skulder inkluderas, vilket var 40 procentenheter lägre än 2020. Den genomsnittliga skuldkvoten för låntagare som köpte en nyproducerad bostadsrätt var 487 procent 2021. Högst skuldkvot, när man beaktar föreningens skuld, hade nya låntagare som köpte nyproducerade bostadsrätter i Stockholm, Malmö och Göteborg med skuldkvoter på 542, 507 respektive 502 procent. Bland låntagare i befintliga föreningar var skuldkvoten, när föreningens skuld inkluderas, högst i Stockholm och Göteborg på 449 respektive 429 procent.

Fördjupning – stigande räntor och energipriser kan dämpa bostadspriserna betydligt

Bolånekartläggningen 2021 visar att de genomsnittliga priserna på villor ökade med cirka 20 procent jämfört med 2020. Priset på bostadsrätter var drygt 15 procent högre.

I den här fördjupningen använder vi en så kallad brukarkostnadsmodell för att analysera om hushållens ekonomiska preferenser för boende förändrades mellan 2020 och 2021, en period som präglades av restriktioner för hushållen till följd av pandemin. I modellen har hushållet en *brukarkostnad* för sitt boende. Givet brukarkostnaden och bostadens pris kan bostadens *hyresvärde* beräknas, det vill säga det belopp som hushållet skulle vara berett att betala i hyra för bostaden om de inte ägde den. Om hushållens preferenser för boende har förändrats så är de beredda att lägga en större andel av sin inkomst på boendeutgifter, då ökar bostadens hyresvärde. Det skulle kunna bidra till att förklara prisuppgången på bostäder. Fördjupningen innehåller också scenarier för hur bostadspriserna kan utvecklas de närmaste åren givet antaganden om högre bolåneräntor och fortsatt stigande elpriser. Brukarkostnad och hyresvärde har beräknats för samtliga enskilda hushåll som köpte bostad under perioden 2011–2021.²⁰ Utöver data från bolånekartläggningen används till viss del också annan statistik och antaganden. Modellen, data och antaganden presenteras mer detaljerat i Bilaga 2. Fördjupningsruta om brukarkostnadsmodell.

Andelen av inkomsten som läggs på boende ökade för bostadsköpare

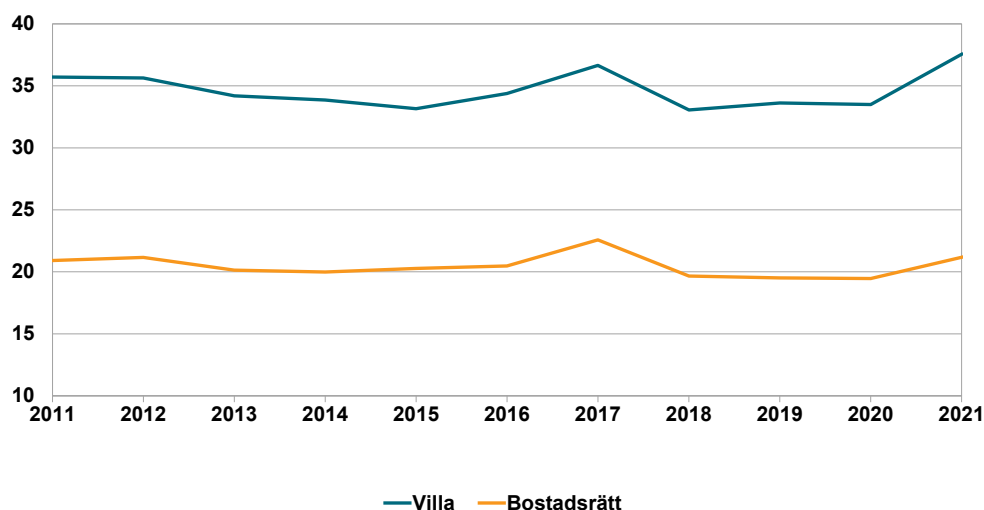
Diagram R1 visar den beräknade faktiska hyreskostnaden under perioden 2011–2021 för hushåll som har köpt bostad, givet de antaganden som görs i modellen. Hyreskostnaden visas här som en procentuell andel av hushållens disponibla inkomst och som ett årligt genomsnitt för samtliga ingående hushåll. Under perioden 2011–2020 lade hushåll som köpte villa i genomsnitt 34 procent av sin disponibla inkomst på boendeutgifter. För hushåll som köpte bostadsrätt var motsvarande andel i genomsnitt 20 procent.

År 2021 ökade boendeutgiften märkbart för hushåll som köpte bostad, i synnerhet för de som köpte villa. Hushåll som köpte villa 2021 lade i genomsnitt nästan 38 procent av sin disponibla inkomst på boendeutgifter. Det var drygt fyra procentenheter mer än 2020 och den högsta beräknade andelen under perioden 2011–2021. Det var mycket små förändringar i brukarkostnaden mellan 2020 och 2021. Det är därför troligt att prisuppgången mellan 2020 och 2021 åtminstone delvis förklaras av att hushållens ekonomiska preferenser för boende förändrades under den här perioden och att de därför valde att lägga en större andel av sin inkomst på boende.

²⁰ Hushåll som har utökat ett befintligt bolån för annat syfte än bostadsköp (tilläggs lån) har exkluderats ur beräkningen.

För bostadsrätter var boendeutgiften 2021 något lägre än 2017. Priserna på bostadsrätter nådde en topp 2017 efter flera år av hög prisökningstakt, för att sedan stagnera under 2018. Det var en begränsad skillnad i brukarkostnaden mellan 2017 och 2021. En tolkning av modellen är att hushållens inkomster ökade mer än vad priserna på bostadsrätter gjorde under perioden 2017–2021. Prisökningen på bostadsrätter mellan 2017 och 2021 var cirka 6 procent enligt bolånekartläggningen. En förändrad preferens för boende bland hushållen kan vara permanent eller temporär. Om beteendeeffekter från pandemin har bidragit till att hushållen prioriterar boendet mer, är det troligt att åtminstone delar av sådana effekter klingar av efter pandemin. Det skulle i så fall bidra till sjunkande bostadspriser, allt annat lika.

Diagram R1. Ökad boendekostnad för hushåll som köpte bostad 2021
Procent av disponibel inkomst



Källa: FI.

Högre bolåneräntor och elpriser ger lägre bostadspriser

I slutet av mars 2022 indikerade marknadsnoteringar en förväntan om att Riksbanken kommer att höja reporäntan med drygt två procentenheter under de kommande 24 månaderna. Marknadsräntorna steg brant i början av 2022. Samtidigt steg priserna på el och energi kraftigt. I december 2021 var elpriset för hushåll med rörligt elpris (i elområde 4) cirka 200 procent högre än under samma månad 2020. Högre bolåneräntor och elpriser ger en högre brukarkostnad för boende, vilket medför fallande bostadspriser (allt annat lika) i brukarkostnadsmodellen.

Det är troligt att hushåll gör sin kostnads kalkyl för ett bostadsköp utifrån en förväntad framtida räntenivå, snarare än utifrån den faktiska nuvarande räntenivån. För att kunna beräkna effekten av ränteuppgångar på bostadspriser används därför hushållets långsiktiga ränteförväntan i stället för den faktiska bolåneräntan i modellen. Hushållets ränteförväntan i utgångsläget uppskattas som skillnaden mellan hushållens aggregerade ränteförväntan på 5 års sikt (enligt Konjunkturinstitutets

konjunkturbarometer)²¹ och hushållets faktiska ränta. Den skillnaden adderas sedan till hushållets faktiska ränta.

För att pröva vilka effekter som ökade räntor och elpriser har på bostadspriserna i brukarkostnadsmodellen används 4 scenarier.

Scenario 1: Hushållets ränteförväntan ökar med 1 procentenhet 2022 och med ytterligare 0,5 procentenheter 2023.

Scenario 2. Elpriserna 2022 är 100 procent högre än de genomsnittliga elpriserna 2021 och stiger med ytterligare 50 procent 2023.

Scenario 3. En kombination av scenario 1 och 2.

Scenario 4. Hushållens preferenser för boende (i termer av inkomst som läggs på boende) går tillbaka till samma nivå som under pandemins inledning (2020), i kombination med scenario 3.

Scenarierna beräknas med hushållen i bolånekartläggningen 2021 som utgångspunkt. Boendekostnaden som andel av inkomst var på historiskt höga nivåer 2021. Det är troligt att pandemin bidrog till det eftersom hushållen efterfrågade större boendeytor under pandemin. Redan höga boendekostnader i kombination med att pandemin har klingat av gör att det förefaller mindre troligt att andelen av inkomsten som läggs på boende kommer att öka ytterligare. För att lösa ut prisutvecklingen när brukarkostnaden förändras antas den del av inkomsten som hushållen lägger på boendet vara oförändrad 2022 och 2023 jämfört med 2021. Förutom i scenario fyra, där inkomsten som hushållen är beredda att lägga på boende minskar till den nivå som den låg på när pandemin började 2020.

Diagram R2 visar den beräknade priset effekten i de olika scenarierna för villor, och diagram R3 visar priset effekten för bostadsrätter. För villor är priset effekten från höjningen av bolåneräntorna och ökningen av elpriserna ungefär lika stora. Prisnedgången mellan 2021 och 2023 i scenariot med högre bolåneräntor är cirka 10 procent, medan det är 11 procent i scenariot med högre elpriser. I det kombinerade scenariot är prisnedgången 2023 drygt 19 procent. Det innebär att i det kombinerade scenariot faller priserna tillbaka till nivåer som motsvarar prisnivån 2019.

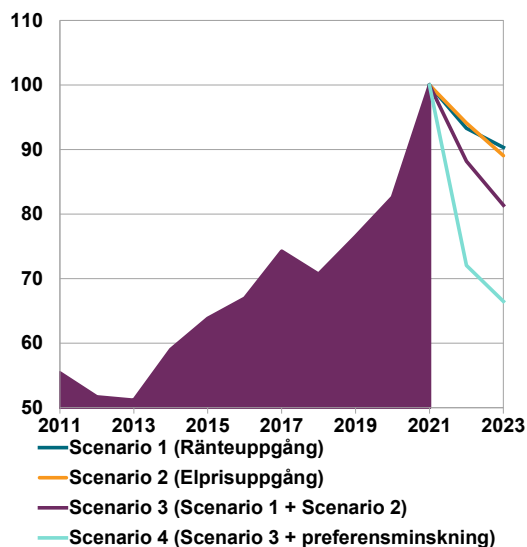
För bostadsrätter är priset effekten av högre elpriser betydligt mindre än för villor. Det är naturligt eftersom bostadsrätter förbrukar betydligt mindre el än villor. Däremot är känsligheten för högre räntor märkbart högre för bostadsrätter än för villor. I scenariot med högre räntor faller priserna på bostadsrätter med 15 procent mellan 2021 och 2023. I scenariot med kombinerade uppgångar för bolåneräntor och elpriser är prisnedgången drygt 17 procent för bostadsrätter. Det finns förmodligen flera orsaker till att ränteutvecklingen påverkar prisutvecklingen för bostadsrätter mer än för villor. Några orsaker kan vara att hushåll som har köpt bostadsrätt har en högre belåningsgrad än hushåll som har köpt villa och att bostadsrätter i högre

²¹ Här används den genomsnittliga ränteförväntan (månadsvis) för 2021.

omfattning än villor köps av ensamstående eller unga som har mindre ekonomiska marginaler för att hantera ökade räntekostnader.

R2. Preiseffekt för villor

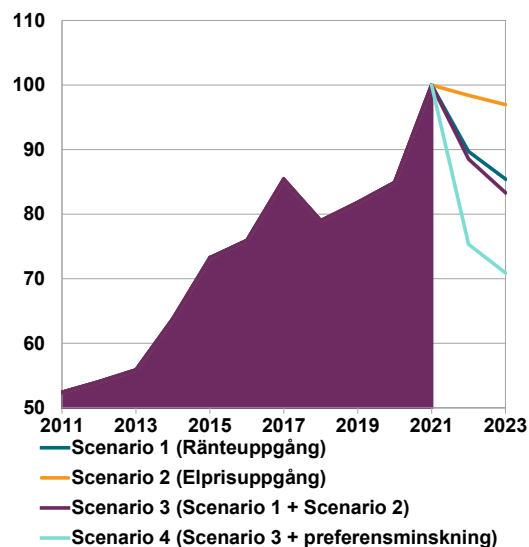
Procent, Index, 100 = 2021



Källa: FI

R3. Preiseffekt för bostadsrätter

Procent, Index, 100 = 2021



Källa: FI

Störst blir prisnedgången när hushållens boendekostnad antas sjunka till 2020 års nivåer. I kombination med ränteuppgång och elprisuppgång sjunker priserna för villor med cirka 34 procent och priserna för bostadsrätter med drygt 30 procent. Sammantaget visar resultaten att scenarier med högre bolåneräntor och elpriser ger märkbart lägre bostadspriser i brukarkostnadsmodellen jämfört med prisnivån 2021. Antagandet om att hushållen fortsätter att lägga en historiskt hög andel av inkomsten på boendet skapar utrymme för ytterligare prisnedgångar om hushållens preferenser skulle skifta mot lägre boendeutgifter.

Amorteringar

Andelen nya bolånetagare som amorterar har ökat sedan FI införde amorteringskraven. Andelen som amorterade 2021 var nära nog oförändrad jämfört med 2020 när vi bortser från det tillfälliga undantaget från amorteringskraven. Den genomsnittliga amorteringstakten var också oförändrad.

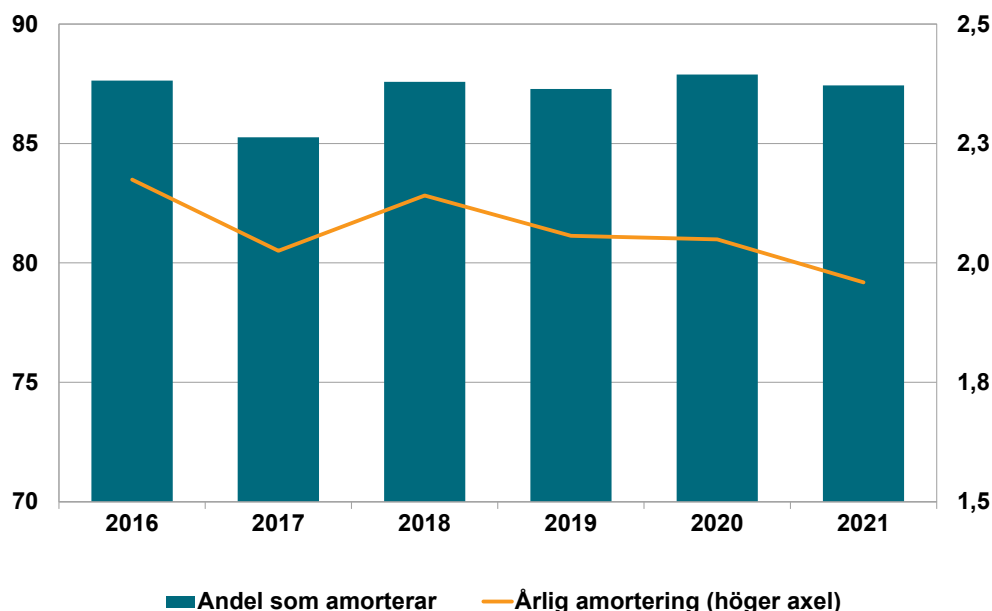
Låntagare minskar sina lån över tid genom att amortera. Då minskar belåningsgraden och skuldkvoten. Det skärpta amorteringskravet från 2018 kompletterar det första amorteringskravet från 2016. De båda amorteringskraven har bidragit till att nya bolånetagares amorteringar har ökat.

Oförändrad amorteringstakt

Drygt 87 procent av de nya låntagarna amorterade 2021 (se diagram 12). Den genomsnittliga amorteringen var ungefär 3 540 kronor per månad, vilket är nästan 400 kronor mer än 2020. Nya beräkningar tyder på att undantagets effekt var tillfällig (se fördjupningen *Amorteringsundantaget gav tillfälligt större bolån* i detta kapitel). De nya bolånetagarnas totala amorteringar på bolån var 0,1 procentenheter lägre än 2020

12. Andel nya bolånetagare som amorterar och årlig amortering

Procent



Källa: FI.

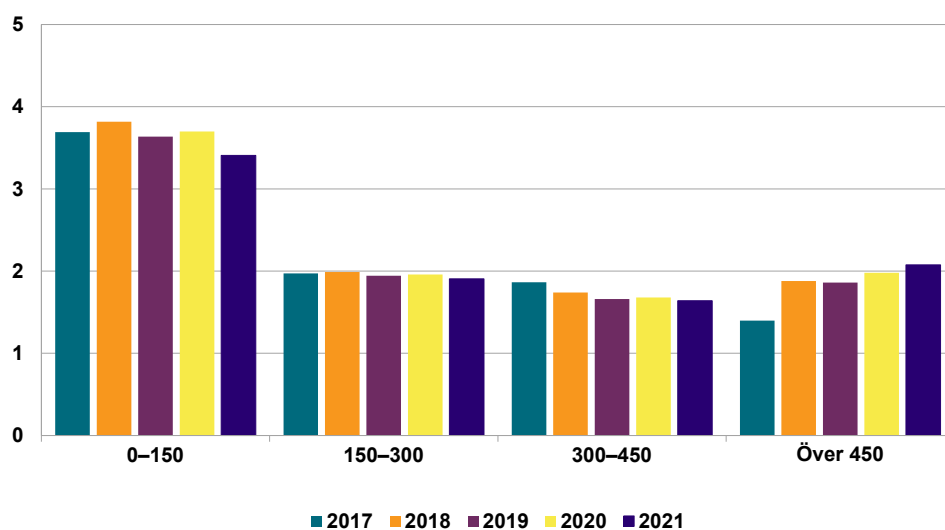
Anm.: Avser alla amorteringar på den belånade bostaden i stickprovet. Avser nya lån (bolån för bostadsköp, tilläggs lån och bankbyte).

Den genomsnittliga årliga amorteringstakten för nya bolånetagare var 1,95 procent 2021.²² Bland de låntagare som omfattas av åtminstone ett av amorteringskraven var det en hög andel som amorterade. Att inte samtliga låntagare amorterade kan ha flera orsaker. En förklaring är att nya bolånetagare kan använda någon av de undantagsregler som finns i amorteringskraven.²³

För nya låntagare i olika skuldkvotsintervall var den genomsnittliga amorteringstakten något lägre för skuldkvoter under 450 procent 2021 jämfört med 2020 (se diagram 13).

13. Amorteringstakt som andel av lån uppdelat på skuldkvot

Procent



Källa: FI.

Anm. Avser nya låntagares totala bolåneamorteringar. Skuldkvot beräknad med bruttoinkomst. Avser nya lån (bolån för bostadsköp, tilläggs lån och bankbyte).

De som lånar över 450 procent av sin inkomst före skatt 2021 amorterade marginellt mer än motsvarande nya bolånetagare 2020. Om de nya låntagarna i stället delas upp efter belåningsgrad var den genomsnittliga amorteringstakten 2021 nästan

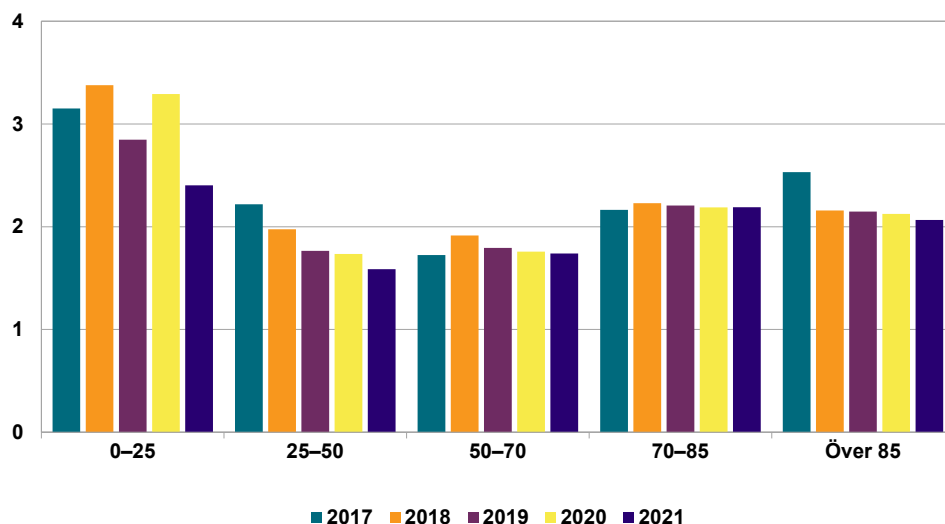
²² I bankernas totala bolåneportföljer var den genomsnittliga amorteringstakten 1,5 procent 2021. Det är marginellt lägre än 2020 (1,6 procent).

²³ Låntagare som på grund av sin belåningsgrad eller skuldkvot, eller båda, normalt amorterar enligt amorteringskravet kan undgå att amortera enligt de undantagsregler som finns i amorteringskravet. Möjlighet till undantag finns för låntagare med nya lån som uppkommer genom att ett befintligt lån flyttas från en bank till en annan bank. I det fallet har låntagaren möjlighet att behålla sina ursprungliga amorteringsvillkor. En låntagare som förvärvar en nyproducerad bostad kan få amorteringsfrihet under fem år, om långivaren beviljar det. Banker har även möjlighet att medge undantag från amorteringskraven för tilläggs lån som ställts ut före den 1 mars 2018. Då amorterar låntagaren minst 10 procent av tilläggs lånets belopp i stället för att amortera på hela lånet enligt amorteringskraven.

oförändrad för låntagare med en belåningsgrad på över 50 procent jämfört med 2020 (se diagram 14).

14. Amorteringstakt som andel av lån uppdelat på belåningsgrad

Procent



Källa: FI.

Anm.: Avser nya låntagares totala bolåneamorteringar. Avser nya lån (bolån för bostadsköp, tillägglån och bankbyte).

Låntagare med en belåningsgrad på under 50 procent amorterade mindre jämfört med 2020. Nya låntagare amorterade i genomsnitt 7 procent av sin disponibla inkomst 2021. Det var nästan 0,5 procentenheter mer än 2020. Amorteringarna i förhållande till inkomsten var störst för de yngsta låntagarna. Det beror på att yngre ofta har en högre belåningsgrad och skuldkvot än andra åldersgrupper. De har dessutom lägre inkomst i genomsnitt.

Allra mest amorterar låntagare mellan 18 och 30 år som är ensamboende och utan barn, tätt följda av ensamboende låntagare i åldersgruppen 31–50 år utan barn. Hos dessa låntagare motsvarade amorteringarna 8,5–9,3 procent av den disponibla inkomsten 2020. Amorteringar som andel av inkomst faller med åldern och var som lägst för de äldsta låntagarna (över 65 år).

Fördjupning – amorteringsundantaget gav tillfälligt större bolån

På grund av pandemin gav FI bankerna möjlighet att ge alla bolånetagare (befintliga och nya) ett undantag från amorteringskraven. Undantaget varade från och med april 2020 till och med augusti 2021 (se Finansinspektionen, 2020).²⁴ Amorteringsundantaget innebar inte i sig ett ökat låneutrymme för bolånetagarna, eftersom bankerna fortfarande räknade med amorteringar i kreditprövningen. Däremot kunde låntagare som hade låneutrymme välja att låna mer eftersom undantaget gav tillfälligt lägre lånebetalningar. De kunde därmed få ett förbättrat kassaflöde. Det tillfälliga amorteringsundantaget fick nya bolånetagare att låna nästan 4 procent mer.²⁵ Omkring 12 procent av Sveriges bolånetagare har använt amorteringsundantaget. FI har undersökt hur amorteringspausen påverkade nya bolånetagare. För att göra det jämförde vi utvecklingen av nya bolån bland hushåll som behöver amortera enligt krav med de som inte behöver amortera enligt krav.

Mer specifikt använde vi följande fyra grupper av nya bolånetagare för att studera effekten av det tillfälliga amorteringsundantaget:

- **Grupp T₁:** Nya bolånetagare som ska amortera enligt krav (belåningsgrad på över 50 procent eller skuldkvot på över 450 procent).
- **Kontrollgrupp K₁:** Nya bolånetagare som inte behöver amortera enligt amorteringskraven.
- **Grupp T₂:** Nya bolånetagare som har köpt en nyproducerad bostad med en belåningsgrad på över 50 procent eller en skuldkvot på över 450 procent. De kan få undantag enligt föreskrifterna.
- **Kontrollgrupp K₂:** Nya bolånetagare som har köpt en nyproducerad bostad med en belåningsgrad på under 50 procent och en skuldkvot på under 450 procent. De behöver inte heller amortera enligt kraven.

Indelningen ger alltså en grupp som ska amortera enligt kraven (T₁) och tre grupper som inte behöver amortera enligt kraven (K₁, T₂ och K₂). Med denna gruppindelning kan vi därför beräkna effekten av amorteringsundantaget 2020. Men det var inte bara undantaget som påverkade nya bolånetagare 2020. Coronapandemin kan ha påverkat hushåll som lånar mycket annorlunda än hushåll som lånar mindre – hushållen

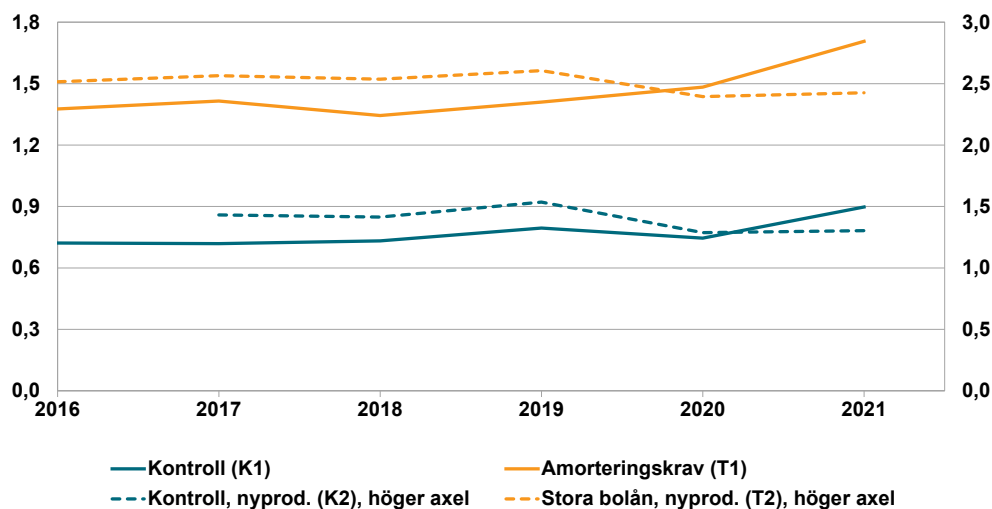
²⁴ Se Finansinspektionen (2020), ”Allmänna råd om undantag från amorteringskrav på grund av särskilda skäl”, *FFFS 2020:3*, Finansinspektionen.

²⁵ Se Andersson, M.K och T. Aranki (2021), ”Tillfälligt amorteringsundantag fick nya bolånetagare att låna mer”, *FI-analys 34*, Finansinspektionen.

kan ha haft så kallade *heterogena responser* till pandemin.²⁶ För att skatta det använder vi hushåll som lånar till en nyproducerad bostad (T₂ och K₂), eftersom de inte påverkas av amorteringskraven.

Utvecklingen av lånen i de fyra grupperna visar att nya bolån utvecklades på liknande sätt mellan 2016 och 2019 (se diagram R4).²⁷ Det var endast hushåll med stora lån som ska amortera enligt krav som lånade mer 2020. I övriga grupper minskade lånen. Det talar för att amorteringspausen fick hushåll med stora lån (som påverkades av undantaget) att låna mer. När amorteringsundantaget togs bort 2021 utvecklades bolånen i grupperna åter på liknande sätt som tidigare. År 2021 ökade hushåll med stora respektive små lån sina lån på ungefär samma sätt. Och för hushåll som hade köpt en nyproducerad bostad stabiliserades lånen för båda grupperna. Att nya bolån har en liknande utveckling talar för att grupperna är jämförbara och att effekten av amorteringspausen var tillfällig.

R4. Lånstorlek för nya bolånetagare med små och stora lån



Källa: FI.

Anm.: Punktlistan i texten beskriver grupperna. Data för 2020 är något reviderade.

Beräkningar baserade på de genomsnittliga nya bolånen för våra grupper visar att undantaget fick hushåll att låna 5,2 procent mer än de skulle ha gjort utan möjlighet till ett amorteringsundantag (se tabell R2). Denna beräkning bygger på att kombinationen av undantaget och heterogena responser fick hushåll att låna 7,1 procent mer, varav heterogena responser bidrog med 1,9 procent.

²⁶ Heterogena responser innebär att hushåll reagerar olika på samma ekonomiska störning. Till exempel kan pandemin ha fått vissa hushåll att reagera starkare på försämrade framtidsutsikter, och därför har de valt att köpa billigare och låna mindre. Samtidigt kan andra hushåll ha valt att köpa större bostad för att underlätta hemarbete. Dessa hushåll har köpt dyrare och lånat mer än de skulle ha gjort utan pandemin.

²⁷ Amorteringskravet fick hushållen med hög skuldkvot att låna mindre 2018. Däremot lånade inte hushåll som köpte nyproducerade bostäder (och lånade mycket) mindre 2018. Det beror på att de inte påverkas på samma sätt av det skärpta amorteringskravet.

Vid avvecklingen av undantaget visar motsvarande beräkningar att heterogena responserna i än högre grad bidrar till större lån – den beräknade effekten är 4,2 procent. Det är inte förvånande eftersom pandemin fortsatte under 2021. Däremot gick effekten av amorteringspausen tillbaka med -3,6 procent efter avvecklingen – det vill säga mellan 2020 och 2021.

Tabell R2. Beräknade effekter

Procent

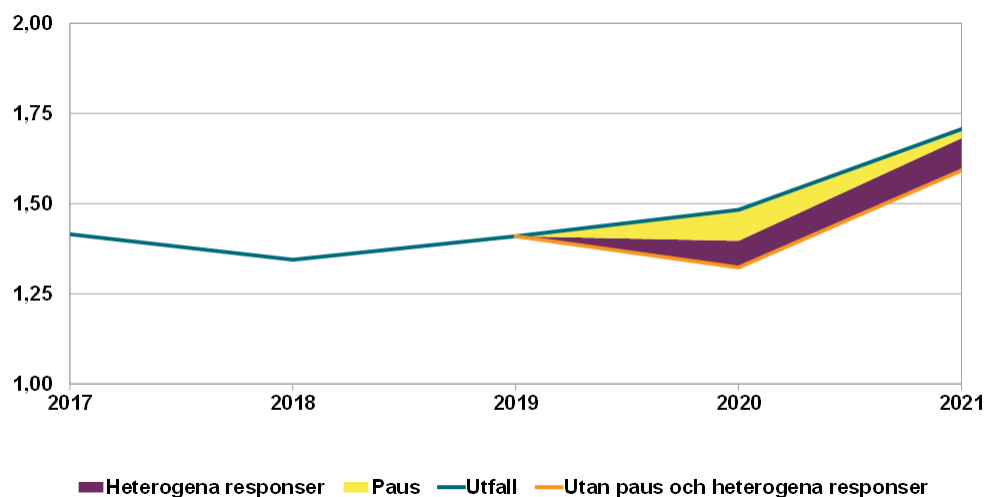
	Införande av paus	Avveckling av paus
Heterogena responser och paus, [T ₁ -K ₁]	7,1	0,6
Heterogena responser, [T ₂ -K ₂]	1,9	4,2
Amorteringspaus, [T ₁ -K ₁] - [T ₂ -K ₂]	5,2	-3,6

Källa: FI.

Sammantaget visar beräkningarna att heterogena responser på grund av pandemin drev upp storleken på nya bolån (för de som lånar mycket i förhållande till inkomst eller bostadsvärde) under både 2020 och 2021 (se diagram R5). Beräkningarna visar också att amorteringsundantaget hjälpte till att driva upp lånen för dessa hushåll under 2020. Effekten från undantaget går däremot tillbaka och är näst intill borta 2021. Det talar för att effekten av amorteringsundantaget var tillfällig.

R5. Lånestorlek bland hushåll med amorteringskrav

Miljoner kronor



Källa: FI.

Anm.: Diagrammet visar genomsnittlig lånestorlek för de som ska amortera enligt kraven – grupp T1. Beräkningarna bygger på något reviderade data för 2020.

Låntagarnas betalningsförmåga

Fler hushåll är känsliga för högre ränta nu än under de senaste åren. Det är en högre andel hushåll som får underskott när vi nu antar att deras ränta ökar till 7 procent. Det beror troligen på att bankerna har sänkt sin kalkylränta, vilket stöds av att andelen som får underskott vid 5 procents ränta inte ökade. Mot den ökade räntekänsligheten står att fler har bundit sin ränta jämfört med åren dessförinnan.

I ett försämrat ekonomiskt läge minskar marginalen mellan inkomster och utgifter för bolånetagare. För vissa minskar den så pass mycket att de får underskott. FI:s stresstester beräknar hur många låntagare med nya bolån som kan få underskott i olika negativa scenarier. Vi bedömer låntagares betalningsförmåga genom en förenklad kvar-att-leva-på-kalkyl (KALP) utifrån deras totala lån. Vår beräkning visar inte hushållets verkliga utgifter vid lånetillfället, utan är en uppskattning av nödvändiga utgifter.

Våra beräkningar skiljer sig därmed något från bankernas. Bilaga 1. KALP-beräkning beskriver hur vi beräknar låntagarnas KALP-kalkyl. Låntagare som får underskott mellan inkomster och utgifter kan få svårt att betala på sina lån om de inte har en sparbuffert. Om många låntagare får underskott samtidigt kan det i förlängningen leda till att banker gör kreditförluster. Men underskott i våra beräkningar betyder inte nödvändigtvis kreditförluster för bankerna. Låntagarna kan exempelvis beviljas tillfällig amorteringsfrihet, använda eventuellt sparande eller välja att leva mer sparsamt under en viss tid. Omvänt gäller att även låntagare som inte får underskott kan tvingas göra anpassningar – som att till exempel minska sitt sparande eller sin konsumtion – under försämrade ekonomiska situationer. Stresstesterna fokuserar inte på sådana effekter, utan uteslutande på nya bolånetagares förmåga att betala räntor och amorteringar.

En skillnad i beräkningarna i årets rapport, jämfört med tidigare år, är att vi exkluderar de hushåll som har externa medlåntagare, det vill säga som inte ingår i hushållet. Externa låntagare innebär extra inkomster utan att deras levnadskostnader ingår. Vi bortser dessutom från de som har lånat för att köpa fritidshus, eftersom deras kostnader för det huvudsakliga boendet inte kan beaktas. Förändringarna innebär att årets beräkningar kommer att ge en mer rättvisande bild över hushållens överskott i utgångsläget och vid ekonomisk stress. Beräkningarna har justerats för tidigare år.

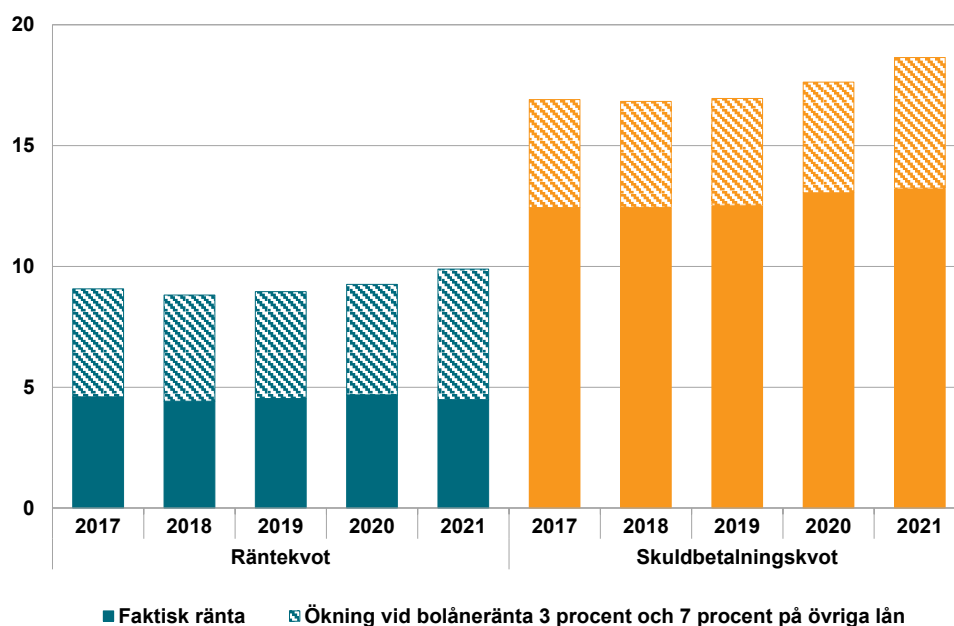
Marginellt högre räntebetalningar hos nya låntagare

Ett sätt att beräkna en bolånetağares betalningsförmåga är att uppskatta hur mycket av den disponibla inkomsten som låntagaren använder för att betala på sina lån. Räntekvoten mäter räntekostnad (efter ränteavdrag) som andel av den disponibla inkomsten.²⁸ Den genomsnittliga räntekvoten för nya bolånetağare föll mellan 2012 och 2016. Det berodde i huvudsak på lägre räntor. Räntekvoten har sedan dess varit oförändrad och legat på runt 4,5 procent (se diagram 15). Den genomsnittliga bolåneräntan för nya låntagare var 1,38 procent 2021, vilket var lägre än 2020 (1,55).

Den genomsnittliga skuldbetalningskvoten, som dessutom tar hänsyn till amorteringar, var 13 procent av den disponibla inkomsten 2021. Om räntan på bolån ökar till 3 procent, samtidigt som räntan på övriga lån ökar till 7 procent, fördubblas räntebetalningarna i förhållande till inkomsten. Skuldbetalningskvoten 2021 skulle samtidigt öka från 13 till 19 procent i genomsnitt.

15. Räntekvot och skuldbetalningskvot

Procent



Källa: FI.

Anm.: Räntekvot avser räntekostnad (efter ränteavdrag) för totala lån som andel av låntagarnas disponibla inkomst. Skuldbetalningskvot avser räntebetalningar och amorteringar på totala lån som andel av låntagarnas disponibla inkomst. Avser nya lån (bolån för bostadsköp, tilläggs lån och bankbyte).

²⁸ En låntagare kan göra ett ränteavdrag för räntekostnaden på lånet. Ränteavdraget är 30 procent upp till 100 000 kronors underskott och därefter 21 procent på överstigande belopp. Det är den ordinarie nominella räntan som är inbetald under året som låntagaren kan göra avdrag för. För en genomgång av ränteavdrag se Almenberg och Andersson (2020).

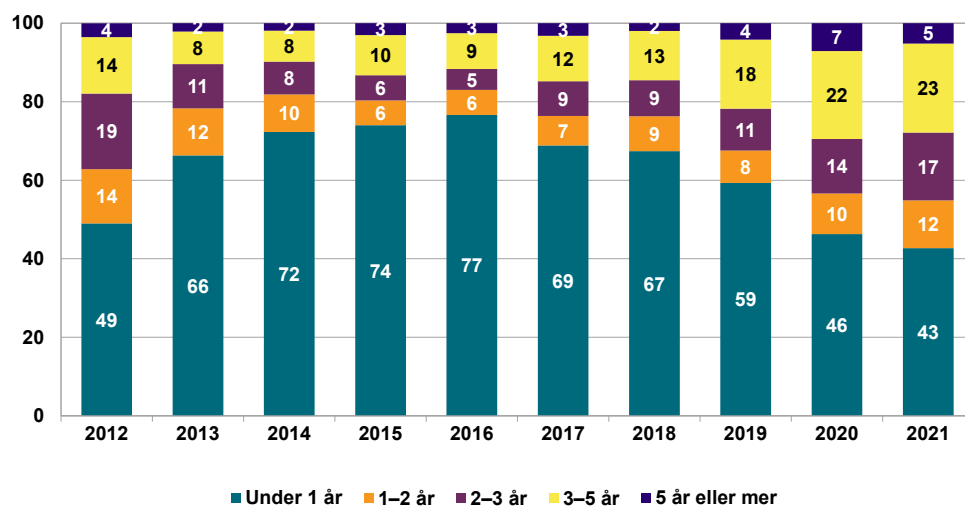
Fler har bundit sina bolåneräntor de senaste åren

Att nya låntagare har marginaler i sin ekonomi hjälper dem att klara ökade ränteutgifter. Låntagarna kan också försäkra sig mot högre räntor genom att binda sin bolåneränta. Ungefär hälften av låntagarna hade delat upp bolånet i mer än en lånedel. Räntebindningstiden är därför beräknad med en volymviktning av de räntebindningstiden för de olika lånedelarna. I årets bolånekartläggning valde drygt hälften av låntagarna en volymviktad räntebindningstid på över ett år för sitt nya bolån.

Att försäkra sig mot högre räntor är viktigare för bolånetagare med lägre marginaler. Därför innebär en stor andel rörliga bolåneräntor en högre risk för hushållen. På senare år har andelen låntagare med en volymviktad andel rörliga bolåneräntor nästan halverats, den minskade från 77 procent 2016 till 43 procent 2021. Under samma period mer än fördubblades andelen låntagare med en volymviktad andel bundna på 3 till 5 år (se diagram 16).

16. Volymviktad räntebindningstid bland nya bolånetagare

Procent



Källa: FI.

Anm.: Avser nya lån (bolån för bostadsköp, tilläggs lån och bankbyte).

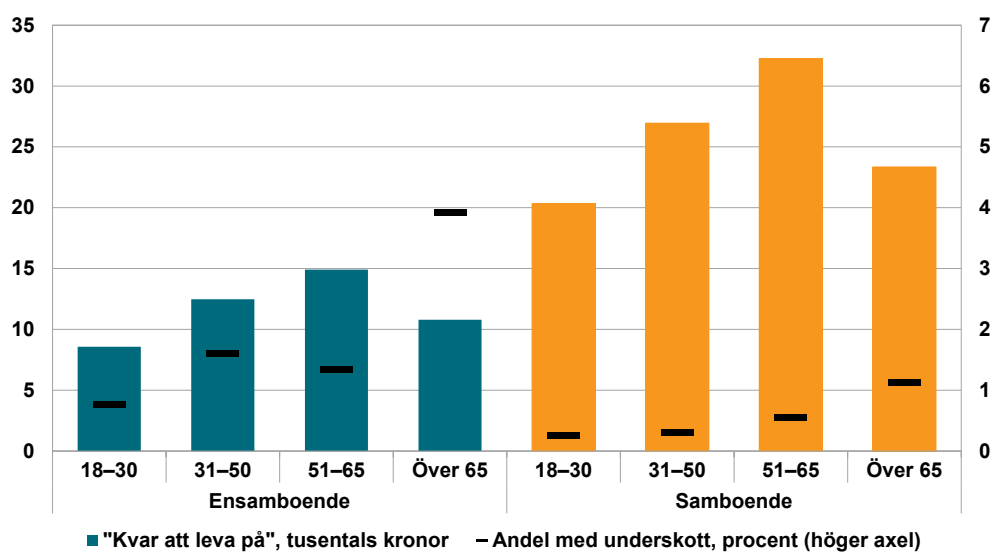
Överskottet ökade för nya låntagare

Hushållens överskott beror mycket på om hushållet består av en eller två vuxna. Två vuxna har ofta två inkomster samtidigt som kostnaderna inte fördubblas. Likt tidigare år hade de yngsta och de äldsta nya bolånetagarna de lägsta genomsnittliga månadsöverskotten i FI:s KALP-beräkning (se diagram 17). Det förklaras av att de

ofta har lägre inkomster och i större utsträckning består av ensamboende. Det genomsnittliga överskottet har ökat varje år sedan 2016 för alla nya låntagare.²⁹ Överskottet har ökat mest för låntagare över 51 år. Det var en liten andel samboende som hade underskott med avtalad ränta och amortering 2021. Högst andel av dessa hade nya bolånetagare över 65 år (1,1 procent). Även bland ensamboende var andelen med underskott högst för de äldsta – nästan 4 procent. Bland ensamboende hade de yngsta lägst andel med underskott – knappt 1 procent. Andelen låntagare som 2021 fick ett underskott med avtalad ränta och amortering minskade jämfört med 2020.³⁰ Det gällde samtliga åldersgrupper. Sedan 2016 har andelen med underskott minskat mest bland de äldsta. Att låntagare kan få ett tillfälligt undantag från amorteringskraven vid inkomstbortfall gör dem mindre sårbara mot negativa händelser. Med avtalad ränta och utan amorteringar fick 0,3 procent av låntagarna underskott 2021. Högst var andelen bland de äldsta, där 1,6 procent fick underskott utan amorteringar, jämfört med 2,2 procent med amorteringar. Jämfört med föregående år var andelen låntagare över 65 år som fick underskott oförändrad.

17. Månadsöverskott i olika åldersgrupper

Tusentals kronor, Procent



Källa: FI.

Anm. Avser månadsöverskott i genomsnitt med faktisk avtalad ränta och amortering för låntagares (bostadsköpare, tillägglånstagare och bankbytare) totala lån. Låntagare utanför hushållet har exkluderats.

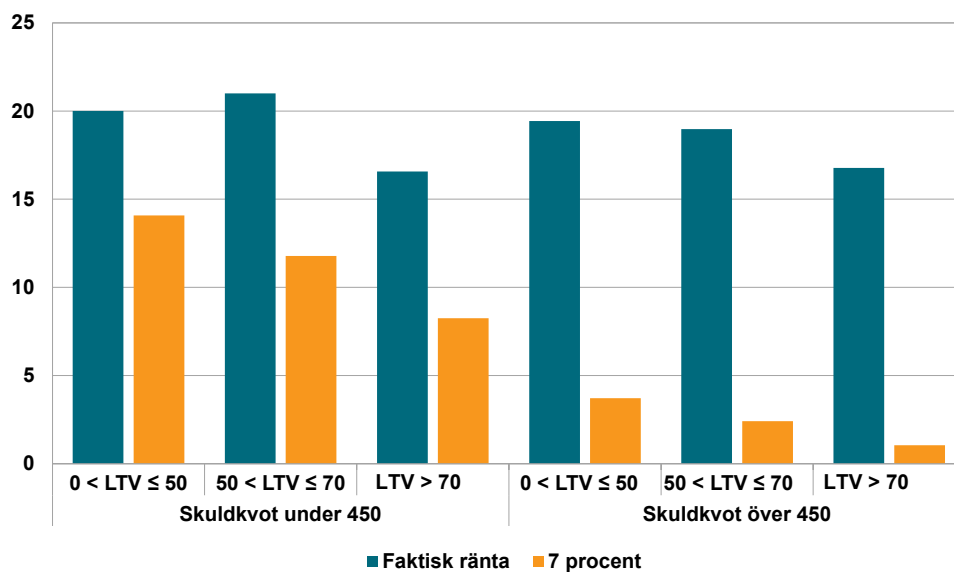
²⁹ Däremot fanns det större skillnader i fördelningen inom åldersgrupperna under 30 år respektive 51–65 år, jämfört med andra grupper. Ökningen i överskott i dessa grupper var mer koncentrerad till en mindre andel låntagare. Om man i stället utgår från medianen var ökningen relativt begränsad.

³⁰ FI:s KALP-beräkning baseras delvis på genomsnittet av de schablonkostnader som bankerna använde i sina respektive beräkningar 2015. Denna schablonkostnad har sedan räknats upp med KPIF för varje år.

Med den nuvarande räntan, 1,38 procent i genomsnitt, har de nya bolånetagarna generellt sett relativt goda överskott. Men de låntagare som tar större lån i förhållande till bostadens värde och sina inkomster tenderar att ha något mindre kvar av sin inkomst efter fasta utgifter. Med en kalkylränta på 7 procent blir detta ännu tydligare (se diagram 18).

18. Överskott i KALP-kalkylen fördelat på belåningsgrad och skuldkvot

Tusentals kronor



Källa: FI.

Anm.: Median av överskott i KALP-kalkylen med faktisk respektive 7 procentens bolåneränta och 10 procentens ränta på övriga lån, för låntagares (bostadsköpare, tilläggslåntagare och bankbytare) totala lån. Låntagarna är fördelade efter belåningsgrad (LTV) och skuldkvot. Skuldkvoten är beräknad med bruttoinkomst. Avser nya lån (bolån för bostadsköp, tilläggs-lån och bankbyte).

Nya bolånetagare 2021 är mer räntekänsliga

För att bedöma nya bolånetagares motståndskraft gör FI olika stresstester, där deras ekonomiska förutsättningar försämras. Stresstesterna innebär att vi uppskattar hur låntagarnas betalningsförmåga påverkas vid en högre ränta, om låntagarna skulle bli arbetslösa eller om marknadsvärdet på deras bostäder skulle falla. Ränteökningar och arbetslöshet innebär att låntagarna får mindre kvar att leva på. Prisfall på bostäder gör att belåningsgraden stiger. Sammantaget har vi analyserat fem negativa scenarier:

- Högre ränta.
- Högre ränta och högre månadsavgift på grund av bostadsrättsföreningarnas skulder.
- Arbetslöshet (där alla låntagare är med i en arbetslöshetskassa och har inkomstförsäkring).

- Arbetslöshet (där alla låntagare är med i en arbetslöshetskassa, men inte har inkomstförsäkring).
- Lägre bostadspriser kombinerat med högre räntor.

Vi beräknar andelen nya bolånetagare som får underskott i KALP-beräkningen vid högre ränta. För nya låntagare med bostadsrätt som säkerhet tar vi även hänsyn till bostadsrättsföreningarnas lån.³¹ Om räntan ökar för bostadsrättsföreningarna kan det innebära att de behöver höja avgiften.³² I detta stresstest antar vi att avgiften täcker föreningens ränteutgifter i utgångsläget. När räntan ökar kommer föreningens ökade räntebetalningar att ge höjda månadsavgifter i motsvarande grad.³³ I det sista scenariot beräknar vi andelen nya bolånetagare där bostadens värde blir lägre än lånet – det vill säga de får en belåningsgrad på över 100 procent – samtidigt som de får underskott i sitt kassaflöde vid en högre räntenivå.

FI beräknar nya bolånetagares räntekänslighet genom att öka räntan på låntagarnas totala lån för att se hur många som får underskott i sin månadsräkning. Vi beräknar räntekostnaderna på låntagarnas totala lån, inte bara bolån, eftersom övriga räntor typiskt sett stiger i linje med bolåneräntorna, men från en högre nivå (se bilaga 1).³⁴ Utgångspunkten för beräkningarna är att inkludera amorteringar vid alla räntenivåer. Däremot gör vi beräkningar även utan amorteringar eftersom bankerna har möjlighet att bevilja tillfällig amorteringsfrihet enligt föreskrifterna.³⁵

Fler nya låntagare med underskott vid 7 procent ränta

Andelen nya låntagare som får underskott vid lägre räntenivåer – faktisk och tre procent ränta – har minskat med omkring 1 procentenhet sedan 2016 (se diagram 19). Att färre låntagare får underskott – när både den genomsnittliga belåningsgraden och skuldkvoten ökar – beror delvis på att deras inkomster har ökat mer än schablonerna för levnadskostnaderna i KALP-kalkylen. Det visar på god

³¹ Även bankerna tar hänsyn till den indirekta skulden från bostadsrättsföreningar i sina kreditprövningar. Tre av bankerna uppger i bolånekartläggningen att de alltid stressar avgiften till föreningen genom räntepåslag. Tre banker stressar avgiften om föreningens skuld överstiger ett internt bestämt tröskelvärde. Tröskelvärdet som används varierar mellan 9 000 och 15 000 kronor per kvadratmeter.

³² Detta stresstest är möjligt eftersom FI sedan 2017 samlar in uppgifter om bostadsrätternas yta och föreningarnas skuld per kvadratmeter.

³³ Det är troligt att många föreningar antingen har ett tillräckligt starkt kassaflöde, en kombination av starkt kassaflöde och likvida medel eller en bunden ränta, som gör att de inte behöver höja avgiften vid mindre ränteökningar. Det är också möjligt att en del föreningar väljer att minska på investeringar och underhåll av fastigheten i stället för att höja avgiften när räntebetalningarna ökar.

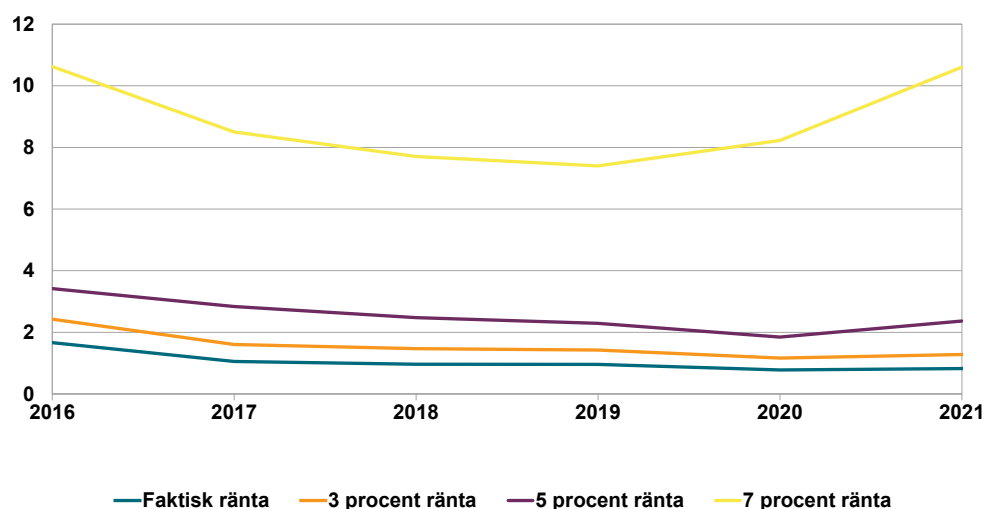
³⁴ I beräkningarna antas även de bundna räntorna öka på samma sätt. Det innebär att låntagarens räntekänslighet på kort sikt överskattas och därmed även andelen som får underskott. Men med tiden kommer de som har bundna räntor också att påverkas av högre räntor.

³⁵ Bankerna får bevilja enskilda låntagare temporära uppehåll från att amortera om det finns särskilda skäl. Typiska situationer är kopplade till olika former av inkomstbortfall, bland annat arbetslöshet, dödsfall i familjen eller sjukdom. Bankerna får i vissa fall avgöra vad som är särskilda skäl.

motståndskraft vid mindre räntehöjningar. Men nya låntagare har blivit något känsligare för större ränteförändringar.³⁶ År 2021 ökade andelen låntagare som fick underskott i månads kalkylen från drygt 8 till knappt 11 procent vid 7 procent bolåneränta. Ökningen beror troligen till stor del på att bolagen sänkte kalkylräntan från 6,5–7,5 procent till 6 procent mellan 2020 och 2021. Det som stöder detta är att andelen som får underskott vid 5 procent ränta inte har ökat på samma sätt.

19. Andel låntagare med underskott mellan inkomster och utgifter vid olika räntenivåer

Procent



Källa: FI.

Anm.: Avser låntagares (bostadsköpare, tilläggs lånstagare och bankbytare) totala lån med avtalade amorteringar.

Andelen med underskott vid 7 procent ränta är högst bland nya låntagare upp till 30 år, drygt 14 procent. Därefter följer låntagare mellan 31 och 50 år, där 11 procent får underskott. Även låntagare med en hög skuldkvot är överrepresenterade bland de som får underskott vid 7 procent ränta. Det är naturligt eftersom skuldkvoten är en indikation på räntekänslighet. Bland de nya låntagare som har en skuldkvot på över 450 procent får 36 procent underskott i KALP-beräkningen. Det är 4 procentenheter fler än 2020. Andelen nya låntagare med små marginaler i sitt kassaflöde har minskat sedan 2016.³⁷ Detta trots att nya låntagare i genomsnitt har lånat mer i förhållande till sin inkomst eller till bostadens värde. Men andelen som får underskott vid högre räntor har ökat sedan 2019.

³⁶ Vi har inte beaktat att en stor andel hushåll binder sin ränta. Stresstestet ger därför inte en ögonblicksbild över hur många hushåll som faktiskt skulle få underskott. Däremot visar testet hur stora marginaler hushållet har om deras ränta ökar.

³⁷ FI kan enbart bedöma kassaflödesförändringar, eftersom FI inte har tillgång till data över hushållens likvida finansiella tillgångar.

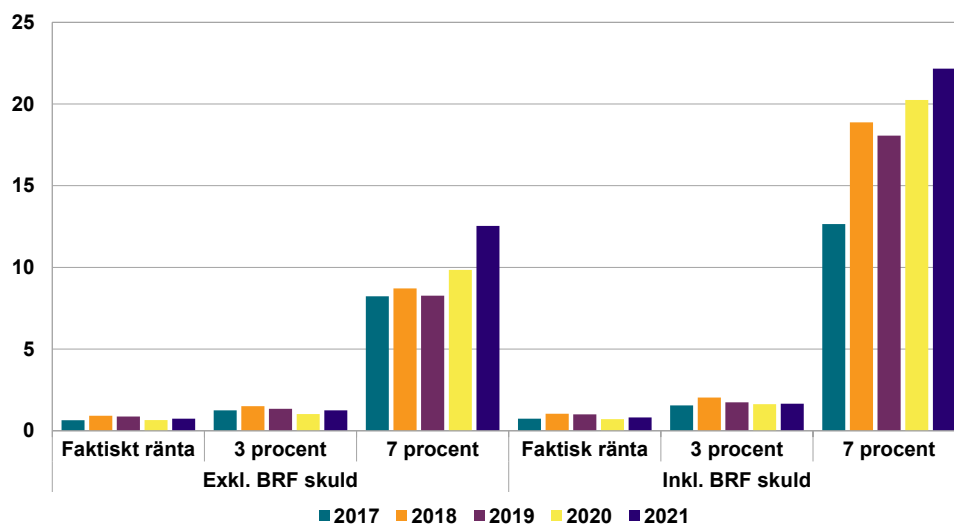
Även om nya bolånetagare är något känsligare för höga räntor, har de generellt goda marginaler. Att allt fler binder sin bolåneränta under en längre period, förbättrar deras kortsiktiga motståndskraft mot räntehöjningar under bindningstiden ytterligare. Men eftersom låntagare tar större lån, kommer de behöva lägga en större andel av sin inkomst på räntebetalningar vid ett högre ränteläge. Varje procentenhet högre ränta innebär att nya låntagare i genomsnitt behöver lägga ytterligare 3,1 procent av sin disponibla inkomst på räntebetalningar.³⁸ Det motsvarar en ökad räntekostnad på i genomsnitt 2 300 kronor i månaden. Den genomsnittliga skuldbetalningskvoten stiger från 13 till 32 procent, om bolåneräntan skulle stiga från nuvarande nivå till 7 procent. Därmed kan ränteökningar innebära att låntagare behöver dra ned på sin konsumtion, trots att de inte får underskott i FI:s KALP-beräkning.

Bostadsrättsinnehavare kan få höjda avgifter vid högre räntenivåer

Om räntan för bostadsrättsinnehavarnas bolån (exklusive bostadsrättsföreningens skuld) ökar till 7 procent får ungefär 13 procent av dem ett underskott.³⁹ Om hela ökningen i föreningens räntebetalningar förs över till föreningarnas medlemmar stiger andelen med underskott till drygt 22 procent (se diagram 20).

20. Andel bostadsrättsinnehavare med underskott vid olika räntenivåer

Procent



Källa: FI.

Anm.: Avser låntagares (bostadsköpare, tilläggslåntagare och bankbytare) totala lån, som bor i bostadsrätt, beräknat med 7 procent bolåneränta och avtalade amorteringar.

³⁸ Beräkningen baseras på samtliga lån. Låntagare som har en skuldkvot på över 450 procent påverkas mer av en ränteförändring än andra låntagare. För varje procentenhet som räntan stiger behöver låntagare med en skuldkvot på över 450 procent i genomsnitt lägga ytterligare 7,3 procent av sin disponibla inkomst på räntebetalningar.

³⁹ I stressen för bostadsrättsinnehavare används räntenivån 2 procent för bostadsrättsföreningars skulder när bolåneräntan sätts till 3 procent. I det andra scenariot, där bolåneräntan sätts till 7 procent, används en räntenivå på 5 procent för bostadsrättsföreningens skulder.

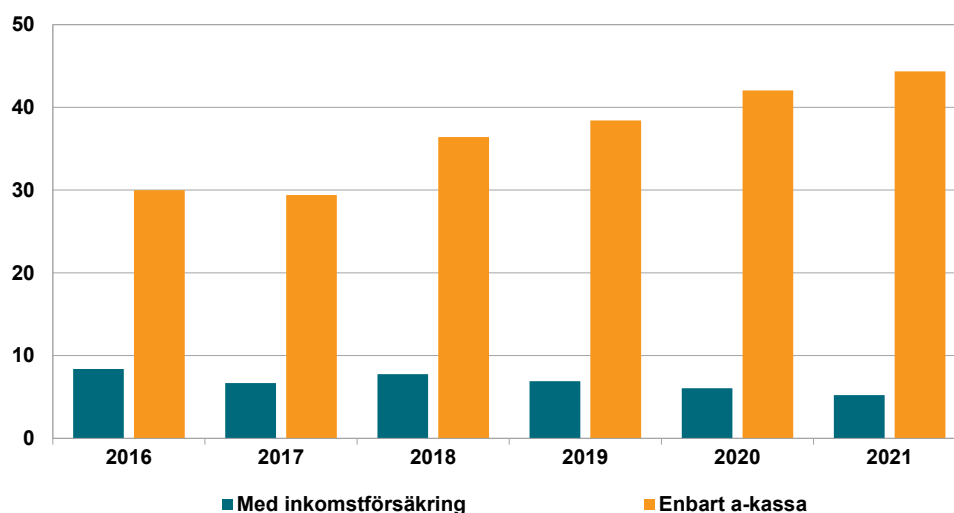
Amorteringsfrihet vid arbetslöshet ökar motståndskraften

Arbetslöshet minskar låntagarnas inkomster. Låntagare som inte har någon inkomstförsäkring drabbas särskilt hårt om de blir arbetslösa. FI analyserar låntagarnas förmåga att klara av räntebetalningar och övriga utgifter om de blir arbetslösa och får minskade inkomster. Vi testar detta på två sätt. I det ena fallet antar vi att alla låntagare är med i en arbetslöshetskassa *och* har en inkomstförsäkring där låntagarens inkomst minskar med 20 procent vid arbetslöshet. I det andra fallet antar vi att alla låntagare är anslutna till en arbetslöshetskassa, men *utan* en inkomstförsäkring. Då minskar låntagarnas inkomst med 20 procent, med en maximal ersättning på drygt 16 000 kronor efter skatt om de blir arbetslösa.⁴⁰

I båda scenarierna gör vi separata beräkningar för ensamboende och sammanboende låntagare. När två låntagare finns i hushållet antar vi att endast en blir arbetslös. Sedan beräknar vi hur många låntagare som får underskott i FI:s KALP-beräkning. Det är inte troligt att alla låntagare i stickprovet blir arbetslösa samtidigt. Men stresstesten visar hur stor andel av låntagarna som klarar oförutsedda inkomstbortfall. Bolåntagare kan få amorteringsfrihet vid arbetslöshet. Därför bortser vi från amorteringar i FI:s KALP-beräkning i detta fall. Vid arbetslöshet med inkomstförsäkring och beviljad amorteringsfrihet skulle knappt 5 procent av ensamboende med nya bolån få underskott i FI:s KALP-beräkning 2020 (se diagram 21).

21. Andel ensamboende med underskott vid arbetslöshet

Procent



Källa: FI.

Anm.: Avser ensamboende låntagares (bostadsköpare, tillägglånstagare och bankbytare) totala lån beräknat med faktisk avtal bolåneränta och utan amorteringar. I beräkningarna ingår inte sammanboende eller låntagare som har medlåntagare utanför hushållet.

⁴⁰ Under 2020 höjde regeringen tillfälligt den högsta ersättningsnivån vid arbetslöshet. Men eftersom åtgärden är tillfällig används de äldre ersättningsnivåerna i dessa beräkningar.

Om dessa låntagare inte har en inkomstförsäkring, skulle ungefär 41 procent av de ensamboende få underskott. Sammanboende låntagare – som har två inkomster – är mer motståndskraftiga mot inkomstbortfall. Vid arbetslöshet (med inkomstförsäkring) och beviljad amorteringsfrihet skulle enbart 0,3 procent av sammanboende låntagare få underskott i sin månads kalkyl. Om låntagarna inte har inkomstförsäkring, är andelen som får underskott densamma. Att låntagare får tillfällig amorteringsfrihet när de blir arbetslösa gör att andelen som får underskott minskar, vilket i sin tur gör dem mindre sårbara.

Många klarar bostadsprisfall tillsammans med högre räntor

En hög belåningsgrad gör låntagare sårbara för en situation där bostadspriserna faller. FI testar hur nya bolånetagares belåningsgrader förändras när bostadspriserna sjunker. Om priserna sjunker med 15 procent får knappt 3 procent av de nya bolånetagarna en belåningsgrad på över 100 procent, vilket är en halvering sedan 2020. Då överstiger låntagarnas lån värdet på deras bostad. Om priserna faller med 30 procent får 46 procent av låntagarna en belåningsgrad på över 100 procent. Om ett hushåll har ett negativt KALP-utfall, och saknar andra tillgångar, kan bostaden behöva säljas att betala av lånen. Låntagarna kan även anpassa sig på andra sätt än genom att sälja bostaden. Till exempel kan de välja att minska sin konsumtion eller sitt sparande om det är möjligt. I ett scenario där även bostadspriserna sjunker kan bostadens värde understiga lånen. Vid ett bostadsprisfall på 30 procent och en bolåneränta på 7 procent, skulle 4,9 procent av låntagarna få ett månadsunderskott i FI:s KALP-beräkning och en belåningsgrad på över 100 procent. Det är en procentenhet fler än föregående år. Vid amorteringsfrihet skulle 0,5 procent av låntagarna både få ett underskott och en belåningsgrad på över 100 procent.

Nya bolånetagares motståndskraft är överlag god

En hög belåningsgrad och skuldkvot innebär att låntagare kan vara mer sårbara för olika störningar. För en mer omfattande bedömning av låntagarnas sårbarhet behöver måtten kompletteras med deras kassaflöden.⁴¹ Sammantaget visar FI:s stress-tester att nya bolånetagares motståndskraft ur många aspekter är ungefär densamma som föregående år. I dagsläget har de flesta nya bolånetagare tillräckliga marginaler för att klara sina lånebetalningar. Dessutom binder fler låntagare sina bolåneräntor. På kort sikt ökar det deras motståndskraft mot stigande räntor. Däremot har nya låntagares motståndskraft mot höga räntenivåer blivit sämre eftersom de har tagit större lån i förhållande till sina inkomster. Sammanboende låntagare klarar ett inkomstbortfall relativt väl. Ensamboende är mer sårbara för sänkta inkomster. Att låntagare kan få tillfällig amorteringsfrihet om det är nödvändigt gör dem generellt mer motståndskraftiga.

⁴¹ För en mer fullständig bedömning behövs också information om hushållens övriga tillgångar.

Bilaga 1. KALP-beräkning

Bankernas bedömning av betalningsförmåga

Innan bankerna beviljar ett bolån gör de en detaljerad bedömning av låntagarens ekonomi och betalningsförmåga genom en så kallad KALP-kalkyl. Denna kalkyl är central 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 en låntagare ansöker om ett bolån begär banken in information om bland annat låntagarens inkomster och skulder. I KALP-beräkningen drar banken av uppskattade utgifter från låntagarens inkomster. Utgifterna består bland annat av skatter, bostadsrelaterade utgifter, driftskostnader, räntekostnader (med en kalkylränta som är högre än den faktiska) och amorteringar. Bankerna drar dessutom av ett schablonbelopp för levnadskostnader. För att bankerna ska bevilja ett bolån får låntagare normalt inte ha ett underskott i sin kalkyl. Bankerna kan ge undantag om låntagaren har stora övriga tillgångar eller ytterligare inkomster som inte har tagits med i kalkylen. Andra skäl till undantag kan vara låg belåningsgrad eller att en del av lånet är tillfälligt (en så kallad överbrygningskredit).⁴²

Den genomsnittliga schablonen för levnadskostnader för en vuxen person var drygt 8 900 kronor i månaden i bolånekartläggningen 2021. Schablonkostnaderna skiljer sig åt mellan olika banker, framför allt sett till enskilda komponenter. Till exempel varierar den grundläggande schablonen för en ensamboendes levnadskostnader mellan 6 300 och 10 700 kronor i årets bolånekartläggning. Variationen mellan bankerna minskar när man tar hänsyn till alla kostnader som bankerna beaktar. Alla banker i kartläggningen inkluderar sedan 2016 amorteringskravet i sina KALP-beräkningar. Detta gällde även 2021 när bankerna kunde bevilja tillfälligt amorteringssundantag till samtliga bolånetagare till följd av den kraftiga ekonomiska nedgången under pandemin.

Bankernas genomsnittliga kalkylränta för bolån var 6 procent 2021. Det var en lägre nivå än åren innan, vilket beror på att bankerna sänkte sin kalkylränta 2021. Kalkylräntan är inte ett komplett mått på stramheten i bankernas kreditprövning. Till exempel påverkar även schablonkostnaderna låntagarens KALP-beräkningar. Att bankerna tillämpar en kalkylränta som är högre än nuvarande räntenivå behöver inte enbart säkerställa att nya låntagare klarar stigande räntor. Den högre kalkylräntan kan även kompensera för om låntagarna har högre utgifter än vad banken har beaktat – och kan beakta – i sina schabloner. Kalkylräntan kan därmed skapa

⁴² En överbrygningskredit är en tillfällig kredit som ges under perioden mellan det att husägaren har betalat sitt nya boende men ännu inte fått betalt för det gamla boendet som husägaren har sålt eller har för avsikt att sälja.

en ytterligare buffert för inkomstbortfall i kreditprövningen. En hög kalkylränta begränsar även lånets storlek i förhållande till låntagares inkomst.

FI:s bedömning av betalningsförmåga

FI gör egna KALP-beräkningar av låntagarnas månatliga överskott. Vi beräknar en låntagares disponibla inkomst genom att dra bort skatt från bruttoinkomsten och komplettera inkomsterna med eventuella barnbidrag och flerbarnstillägg.⁴³ Eftersom FI inte har komplett information om låntagarens livssituation använder vi schabloner för drifts- och levnadskostnader. Detta för att hantera alla låntagare lika. Vilka schablonkostnader det blir beror på antal låntagare, eventuella barn och vilken typ av bostad man har.⁴⁴ Schablonkostnaderna är inte hushållets verkliga utgifter vid lånetillfället, utan en uppskattning av hushållets nödvändiga utgifter.⁴⁵ FI:s KALP-beräkningar fångar därför inte att låntagarna kan tvingas dra ned på sin konsumtion för att fortsätta att betala på sina lån.

FI:s schabloner grundar sig på bankernas genomsnittliga schablonkostnader som bankerna använder när de saknar uppgifter om låntagaren. De schablonkostnader som bankerna använder sig av har ökat över tid. Schablonkostnaderna sjönk dock mellan 2015 och 2016 och har även minskat något efter 2018. I bedömningen av hushållens motståndskraft har vi valt att utgå från levnadskostnaderna 2015. 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 har valt KPIF är att vi vill undvika dubbelberäkning av räntekostnaderna. För 2021 använder FI schablonkostnaderna enligt tabell B1. Sedan 2018 används också den faktiska nivån på bostadsrättsinnehavares avgift.

⁴³ Skatten beräknas utifrån den genomsnittliga kommunal- och landstingsskatten i hela riket. Därefter tar den hänsyn till statlig inkomstskatt, värnskatt (innan 2020), grundavdrag och jobbskatteavdrag.

⁴⁴ Schablonkostnaderna tar bara hänsyn till typ av bostad 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 låntagare som bankernas egna kalkyler.

⁴⁵ Bankerna har tillgång till mer detaljerad information om låntagarna och kan därför använda låntagarspecifika uppgifter om driftkostnader för småhus. Därefter kan bankerna även ta hänsyn till eventuella bil- eller övriga transportkostnader. Eftersom FI inte har tillgång till tillräckligt detaljerade uppgifter om låntagarnas livssituation används i stället schablonkostnader. Det gör att FI:s beräkningar inte blir lika exakta för enskilda låntagare som bankernas kalkyler. Vidare kan bankerna även ta hänsyn till låntagarnas finansiella tillgångar i sin bedömning av deras betalningsförmåga. Eftersom FI saknar sådana uppgifter är detta inte möjligt att ta med i analysen. Bankernas metoder för att bedöma låntagares betalningsförmåga ser olika ut för olika banker. Genom att FI använder en standardiserad beräkning som är likadan för alla banker är det möjligt att göra konsistenta jämförelser mellan banker och över tid. Underskott i FI:s KALP-beräkningar betyder inte nödvändigtvis att låntagare får underskott i bankernas kalkyler. Ett överskott i beräkningen betyder inte heller att låntagarna har ett överskott givet deras faktiska levnadskostnader.

Tabell B1. FI:s schablonkostnader i månads kalkylen

Kronor

Levnadskostnader	2019	2020	2021
Ensamboende	9 900	10 100	10 100
Samboende	17 200	17 600	17 600
Per barn	3 700	3 800	3 800
Driftkostnader			
Småhus	4 000	4 000	4 000
Bostadsrätt	3 100	3 100	3 100

Vi använder också den ränta som gällde vid lånetillfället. Låntagarens motståndskraft mot stigande räntor analyseras vid olika räntenivåer efter ränteavdrag. Likt tidigare år används två scenarier där räntenivåerna är 3 respektive 7 procent för bolån. Räntenivån för övriga lån (lån med annan säkerhet och icke-säkerställda lån) antas vara 7 respektive 10 procent i de två olika scenarierna.

Tabell B2. FI:s schablonräntor för bolån och övriga lån

Kronor

Levnadskostnader	Faktisk ränta	Scenario 3 procent	Scenario 7 procent
Bolån	Faktisk*	3	7
Övriga lån	4,3	7	10

Bilaga 2. Fördjupningsruta om brukarkostnadsmodell

Brukarkostnadsmodellen (engelska: user cost model) kan skrivas på följande sätt:

$$\frac{\text{Bostadens pris}}{\text{Hyresvärde}} = \frac{\text{Hyresvärde}}{(\text{Finansieringskostnad} + \text{bostadsskatter} + \text{driftskostnader} + \text{depreciering} - \text{förväntad prisuppgång} + \text{riskpremie})}$$

De olika delarna i nämnaren ger den totala brukarkostnaden för boendet, och anges här i procent av bostadens pris. I kombination med bostadens pris ger därför den samlade brukarkostnaden en boendekostnad för bostaden. Boendekostnaden kan också betecknas som bostadens *hyresvärde*, alltså det belopp som hushållet skulle vara berett att betala i hyra för bostaden om man inte ägde den. Förändringar i hyresvärdet som inte förklaras av förändringar i brukarkostnaden innebär att hushållets preferens för hur stor andel av sin inkomst man vill lägga på sitt boende har förändrats. Vi har beräknat brukarkostnaden och hyresvärdet för varje hushåll som ingick i bolånekartläggningen under perioden 2011–2021 och som har köpt en bostad, totalt 156 000 hushåll.⁴⁶

Hushållets finansiering av bostaden fördelas mellan lån och eget kapital efter belåningsgraden. Finansieringskostnaden för lån är den faktiska ränta som hushållet betalar på bolånet, inklusive ett ränteavdrag på 30 procent. Om lånet är uppdelat på olika löptider har räntan volymviktats. Finansieringskostnaden för eget kapital är den potentiella alternativa avkastning som hushållet går miste om på det egna kapital som används för att finansiera bostaden. Hushållens kostnad för eget kapital är troligtvis högre än bolåneräntan. En bidragande orsak till det är att beskattningen av kapitalavkastningen är lägre än ränteavdraget på lån (genom investeringsspar-konto och kapitalförsäkringslösningar). En stor del av hushållen med bolån investerar i aktier eller fonder, istället för att amortera på bolån. För att beräkna kostnaden på eget kapital antas att hushållen håller hälften av sina finansiella tillgångar i riskfyllda tillgångar (aktier eller fonder) och hälften i bankinlåning. Det är i linje med hur hushållens faktiska aggregerade tillgångar är fördelade.⁴⁷ Den genomsnittliga årliga avkastningen på Stockholmsbörsen under perioden 2011–2021 var cirka 10

⁴⁶ Datamaterialet har filtrerats så att hushåll som tagit ett nytt bolån för annat syfte än att köpa bostad, exempelvis tilläggs lån på befintligt bolån, har exkluderats ur beräkningarna.

⁴⁷ SCB sparbarometern. Under perioden 2011–2021 utgjorde hushållens aggregerade tillgångar i bankinlåning i genomsnitt 98 procent av hushållens aggregerade tillgångar placerade i fonder och noterade aktier.

procent och den genomsnittliga avkastningen på bankinlåning var marginell.⁴⁸ Hushållens kostnad för eget kapital sätts därför till 5 procent, som antas beskattas med 20 procent så att den effektiva kostnaden för eget kapital blir 4 procent.

Bostadsrelaterade skatter i modellen är fastighetsavgift samt stämpel- och in-teckningsskatt. Fastighetsavgiften begränsas av takbeloppet, som 2021 var 8 524 kronor. För 2021 var fastighetsavgiften därmed i genomsnitt 0,23 procent av bostadens marknadsvärde för hushållen som ingår i modellen. Stämpel- och in-teckningsskatt är en engångsskatt som betalas när man köper en villa, men den kan uppgå till betydande belopp. För en villa som köpts för 5 miljoner kronor med en lånefinansiering motsvarande 70 procent blir beskattningen 145 000 kronor. Skattekostnaden bör fördelas över hushållets boendetid i bostaden. Baserat på omsättningshastigheten för villabeståndet i Sverige ägs en villa i genomsnitt i 30 år. Den skattesats som används i modellen sätts därför till (1/30) av den beräknade stämpel- och in-teckningsskatten.

Hushållens kostnader för el består av fasta grundavgifter och avgifter för elförbrukningen. De delar som bestäms av förbrukningen är pris för förbrukad el inklusive moms, energiskatt inklusive moms samt effektavgift. Priset för den förbrukade elen regleras enligt ett rörligt eller bundet prisavtal. I vilken del av landet bostaden ligger (elområde) påverkar också elpriset. För att uppskatta respektive bostads elförbrukning har en genomsnittlig förbrukning per kvadratmeter boendeyta beräknats.⁴⁹ Därefter har enskilda bostäders elförbrukning beräknats utifrån bostadens storlek.⁵⁰ I möjligaste mån har också respektive bostad klassificerats efter i vilket elområde bostaden ligger för att kunna applicera korrekt elpris, som har hämtats från Statistiska centralbyrån (SCB). FI:s bolånekartläggning saknar uppgifter om hushåll har fast eller rörligt elavtal men SCB har uppgifter om fördelningen mellan löptider för hushållens elavtal på övergripande nivå. Varje enskilt hushåll antas därför ha hushållens genomsnittliga fördelning mellan löptider.⁵¹ Slutligen har hushållens totala kostnad för el summerats genom avgifter, skatter och kostnad för förbrukad el.

Uppgifter om driftskostnader utöver el och energi hämtar vi från SCB:s statistik för boendeomkostnader. För bostadsrätter består driftskostnaden, utöver el, av månadsavgiften till föreningen med tillägg för vissa kostnader så som hemförsäkring.

⁴⁸ OMXSPI. Genomsnittlig årlig avkastning på bankinlåning under perioden 2011–2021 var 0,35 procent (SCB finansmarknadsstatistik).

⁴⁹ Enligt tillgänglig statistik är den genomsnittliga elförbrukningen för en villa med eluppvärmning 20 000 kWh per år. Den genomsnittliga boendeytan för en villa i bolånekartläggningen är cirka 130 kvadratmeter. Utefter det har medelvärde för förbrukning per kvadratmeter beräknats.

⁵⁰ Uppgifter om bostadens storlek finns i bolånekartläggningen sedan 2018. Tidigare år används medelvärde för elförbrukningen.

⁵¹ Statistiken över löptider i elavtal är månatlig. För respektive år används medelvärde över året.

Bostadens värdeminskning består av kostnader för att ersätta förslitning. En tumregel i litteraturen är att förslitningstakten för en bostad är cirka 50 år. Förslitningstakten sätts därför till 2 procent årligen för villor. För bostadsrätter står föreningen för utvändigt underhåll och här sätts därför förslitningstakten till 1 procent årligen.

Den framtida prisutvecklingen för bostäder antas vara i linje med inflationsutvecklingen. Prisförväntan sätts därför till 2 procent, vilket motsvarar Riksbankens inflationsmål. Riskpremien för investeringar i bostäder sätts också till 2 procent, i linje med nivåer som har diskuterats i litteraturen för den variabeln.⁵²

⁵² Se exempelvis Englund (2016).