



Den svenska bolånemarknaden och bankernas kreditgivning

FEBRUARI 2010





INNEHÅLL

FÖRORD	3
SAMMANFATTNING	4
BESKRIVNING AV STICKPROV OCH UNDERSÖKNING	5
Bostäder och geografisk fördelning	5
Företagens bedömning av objekten	5
Företagens bedömning av låntagaren	7
Hushållens lånevillkor	9
ANALYS AV STICKPROVET	10
STRESSTESTER	13
Stresstest av räntenivån	13
Stresstest av arbetslöshet och prisfall	14
SLUTSATS	17
ORDFÖRKLARINGAR	18

Förord

Ungefär två tredjedelar av Sveriges befolkning bor i eget hus eller bostadsrätt. Av hushållens kreditstock står bolånen för över 90 procent.

Med undantag för några enstaka år har hushållens skuldkvot ökat stadigt från mitten av 1990-talet fram till 2008. Efter en kort inbromsning fortsatte skuldkvoten att öka under 2009. Dessutom har belåningsgraden, det vill säga bolånens storlek i förhållande till bostädernas marknadsvärde, stigit under större delen av 2000-talet. Hushållens nominella ränteutgifter som andel av de disponibla inkomsterna har dock sjunkit under samma period. I dagsläget är räntekvoten historiskt låg till följd av det mycket låga ränteläget.

Bostadslånens dominerande roll i de svenska hushållens skuldsättning gör dem till en viktig komponent i FI:s analys av risker för både den finansiella stabiliteten och för konsumentskyddet på det finansiella området. Som ett led i detta har FI sedan 2006 gett ut årliga rapporter om utvecklingen på den svenska bolånemarknaden. Till följd av det extrema ränteläget, hushållens fortsatta skuldökning och det osäkra makroekonomiska situationen beslutade FI hösten 2009 att utvidga den årliga undersökningen.

I fokus för undersökningen har varit de kvar-att-leva-på-kalkyler som bankerna utför. Eftersom räntenivån förväntas stiga kraftigt inom ett till två år och allt fler hushåll väljer rörliga lån är det av största vikt att bankerna är tillräckligt framåtblickande i sin bedömning av hushållens betalningsförmåga. Underlaget gör det också möjligt att studera hushållens skuldsättning. Hushållen med mycket höga belåningsgrader är av särskilt intresse ur konsumentskyddssynpunkt.

Sammanfattning

Företagen som har ingått i undersökningen är Länsförsäkringar bank, Nordea, SBAB, SEB, Handelsbanken, Skandiabanken och Swedbank, vilka tillsammans representerar cirka 90 procent av den svenska bolånemarknaden.

Enligt undersökningen är låntagarnas betalningsförmåga generellt mycket god, även vid ett betydligt högre ränteläge. Räntan som företagen tar höjd för i sina kalkyler skiljer sig relativt mycket, och varierade mellan 6,5 och 10 procent. Vid en antagen räntenivå på 7,5 procent hade cirka 92 procent av hushållen i stickprovet fortfarande ett överskott. Företagens schabloner för levnadsomkostnader var i huvudsak väl tilltagna.

I stickprovet hade cirka 12 procent av låntagarna en belåningsgrad över 90 procent och cirka en tredjedel av låntagarna hade en belåningsgrad över 80 procent. Detta är historiskt höga siffror. Företagens egna regler för hur mycket ett bostadsobjekt får belånas varierar mellan 75 och 95 procent av marknadsvärdet, eller av bedömt marknadsvärde. De flesta företag skiljer på bottenlån, där belåningsgränsen sätts till 75-85 procent, och topplån som överstiger nämnda gräns. Tre av företagen skiljer inte formellt på bottenlån och topplån, men har ändå ofta högre krav på amortering eller tilläggsäkerheter för den mest riskfyllda delen av finansieringen.

FI har testat hur hushållen klarar ännu högre räntenivåer och fall i disponibel inkomst till följd av ökad arbetslöshet. Testerna visar att de flesta hushåll har överskott även vid tämligen extrema scenarier. Stresstesterna visar också att det skulle krävas ett mycket kraftigt fall i både bostadspriser och hushållens betalningsförmåga för att den finansiella sektorn skulle drabbas av kreditförluster i någon betydande omfattning. Det går därför inte i nuläget att dra slutsatsen att bostadslånen, eller hushållens skuldsättning generellt, är ett hot mot den finansiella stabiliteten.

Däremot ser FI med oro på trenden med stigande belåningsgrader ur ett konsumentskyddsperspektiv. Även måttliga prisfall på bostadsmarknaden skulle göra att ett antal hushåll har större bolån än marknadsvärdet på fastigheten. Om ett sådant hushåll samtidigt drabbas av till exempel arbetslöshet skulle det kunna medföra att hushållet tvingas sälja fastigheten till ett värde som inte täcker bolånet. De största riskerna tas av nya låntagare som ger sig in på bostadsmarknaden med litet eller inget kapital att skjuta till. Undersökningen visar inte oväntat att yngre låntagare har högst skuldkvot och belåningsgrad.

Följande uppgifter har begärts in från företagen:

- En uppdatering av underlaget för den årliga bolåneundersökningen
- Fördjupade frågor om företagens processer och interna regelverk
- Ett stickprov som omfattar samtliga utbetalda bolån mellan 28 och 30 september 2009

Stickprovet innehåller bland annat information om låntagarnas skulder och disponibla inkomster, fastigheternas marknadsvärde och bankernas så kallade kvar-att-leva-på-kalkyler. Finansinspektionen avser att göra fördjupade undersökningar beträffande specifika aspekter i bankernas kreditprocesser under 2010. Det bör understrykas att flera av resultaten i undersökningen är approximativa, eftersom flera förenklande antaganden måste göras för att kunna jämföra de olika företagen.

Beskrivning av stickprov och undersökning

De deltagande företagen har lämnat in underlag för samtliga utbetalda lån under perioden 28–30 september 2009. Sammanlagt omfattar undersökningen 6 863 lån och en lånevolym om 11,4 miljarder kronor. Detta motsvarar cirka 0,7 procent av den totala bolånestocken i Sverige.

Det är värt att notera att september traditionellt är en mycket aktiv månad på bostadsmarknaden, och de aktuella dagarna representerar både ett månads- och kvartalsskifte. Man kan därför vänta sig en hög omsättning dessa dagar. Syftet med lånen framgår inte, varför till exempel befintliga krediter som flyttats mellan olika företag ingår.

Uppgifterna som ligger till grund för FI:s analys har i alla förekommande exempel hämtats ur stickproven såsom de rapporterats in till FI av bankerna. För en del variabler saknas uppgifter och den relevanta stickprovsstorleken sjunker då. FI redovisar inte analyser för de fall där bortfallet är stort och där bortfallet samtidigt kan påverka utfallet systematiskt.

BOSTÄDER OCH GEOGRAFISK FÖRDELNING

I Tabell 1 redovisas de olika typerna av bostäder i stickprovet. Antalet lån med fritidshus som säkerhet är få.

TABELL 1 **Antal småhus, bostadsrätter och fritidshus i stickprovet**

	Objekt, antal
Småhus	4 439
Bostadsrätt	2 404
Fritidshus	278

I tabell 2 redovisas lånen fördelning per region, och det sammanlagda värdet på bostadens pantbrev (inonmläge).

TABELL 2 **Geografisk fördelning av lånen i stickprovet**

Region	Andel av antal utbetalda lån, %	Volymandel utbetalda lån, %	Genomsnittliga inomlågen, tkr	Genomsnittliga marknadsvärden, tkr
Stocholm	15	22	1 926	3 310
Göteborg	4	6	1 853	3 063
Malmö	3	3	2 161	3 296
Övriga landet	78	69	1 311	2 008

FÖRETAGENS BEDÖMNING AV OBJEKTEN

Företagen använder sig av flera metoder för att bedöma värdet på ett bostadsobjekt. Val av metod avgörs enligt respektive företags interna kreditinstruktion. Ofta används statistiska modeller som sedan ligger till grund för en rimlighetsbedömning som utförs av en behörig handläggare. Vid långivning i samband med förvärv av bostad används ofta köpeskillingen som marknadsvärde. Detta kompletteras även med en rimlighetsbedömning. Vid osäkerhet används externa värderingsmän.

De flesta av företagen anger att de samarbetar med olika externa parter avseende förmedling av kunder. Mäklare och husleverantörer kan hänvisa sina presumtiva köpare till ett visst företag vid behov av bostadsfinansiering. Mäklarna känner till vilka regler företaget har men deltar inte, enligt företagen, i vare sig kreditberedning eller kreditbeslut. Ett av företagen påpekar särskilt att i den mån mäklare värderat ett objekt får den värderingen inte användas vid en affär som förmedlats av samma mäklare.

Företagen har inte gjort några större förändringar i metoderna eller av reglerna för värdering av bostäder under de senaste två åren. Hur länge en värdering anses giltig varierar mellan 3 och 12 månader. Företagen gör minst årligen en omvärdering av bostadsobjekten. Sådana värderingar görs så gott som uteslutande genom olika statistiska metoder och data inköpt från externa leverantörer.

Regler och utveckling avseende belåningsgrader i nyutlåningen

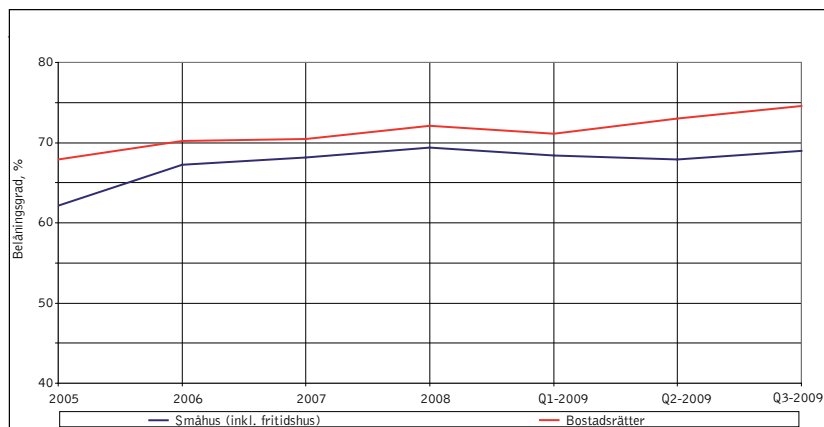
I undersökningen efterfrågades vilka belåningsgrader respektive företag använder som norm för småhus, bostadsrätter och fritidshus för dels bottenlån, dels topplån. FI ville även veta om nivåerna förändrats i företagens interna instruktioner sedan den 31 december 2007 och vad i så fall anledningen var.

Företagens regler för hur mycket ett bostadsobjekt får belånas varierar mellan 75 och 95 procent av marknadsvärdet eller av bedömt värde. Fyra företag skiljer på bottenlån, där gränsen satts till 75-85 procent, och topplån, som överstiger nämnda gräns. Övriga tre företag skiljer inte formellt på bottenlån och topplån, men har ändå ofta högre krav på amortering eller tilläggsäkerheter för den mest riskfyllda delen av finansieringen. Företagen har i princip samma regler för belåning av bostäder oavsett typ av objekt och geografiskt läge. Ett företag medger dock generösare regler för attraktiva orter, och ett annat har begränsningar i form av ett maximalt godkänt pris för vissa mindre attraktiva kommuner.

Jämfört med 2008 kan noteras en viss skärpning av företagens interna regler, till exempel avseende belåningsgrader eller krav på låneskydd. I något fall görs en differentiering av belåningsgrader utifrån en klassificering av orters attraktivitet. De skärpningar som skett har i flera fall beslutats om under senare delen av år 2009 och ger därför inget utslag i statistiken ännu.

Företagens svar visar att belåningsgraden i nyutlåningen ökat något under 2009. ROT-avdragen kan vara en faktor i detta, eftersom hushåll kan utnyttja befintligt låneutrymme i bostaden för att finansiera reparationer med mera. Genomsnittet för bostadsrätter och småhus var 75 respektive 68 procent. Tre företag visar en minskning av belåningsgrader medan övriga visar på en ökning. Förändringen hos företagen ligger i spannet -1,0 till +6,4 procentenheter. För stocken som helhet har knappt någon förändring skett alls under 2009.

FIGUR 1 Belåningsgrader för nyutlåning av bostadslån



FÖRETAGENS BEDÖMNING AV LÅNTAGAREN

För att bedöma kundens/hushållets återbetalningsförmåga används i första hand de uppgifter kunden själv lämnar i sin låneansökan. Uppgifterna stäms av mot kreditupplysning hos kreditupplysningsföretag. Därefter görs en rimlighetsbedömning som i vissa fall kompletteras med andra intyg (till exempel arbetsgivarintyg om uppgiften inkomst i ansökan skiljer mycket från uppgift från kreditupplysning). I detta skede görs normalt också en credit scoring (en statistisk riskbedömning av låntagaren). Därefter görs en så kallad kvar-att-leva-på kalkyl.

De flesta företagen gör löpande en årlig omvärdering av kundernas återbetalningsförmåga. Värderingarna görs så gott som uteslutande med hjälp av olika statistiska metoder där grunden är företagets interna data. Två av företagen kompletterar denna med data från externa leverantörer, såsom kreditupplysningsföretag och skattemyndigheten. Via extern data kan man fånga upp en förändrad inkomst men däremot inte få särskilt mycket information om förändrade utgifter.

Flera företag har under de senaste två åren skärpt sina krav på amortering av topplån. Amorteringstiden anges nu till 10–15 år, utom för ett företag som anger 30 år. Tidigare var amorteringsfria topplån inte ovanligt. Räntesättningen är i de flesta fall riskbaserat i kombination med bedömning av kundens totalaffär med företaget. Endast ett av företagen använder samma pris mot alla kunder.

Kvar-att-leva-på-kalkyl

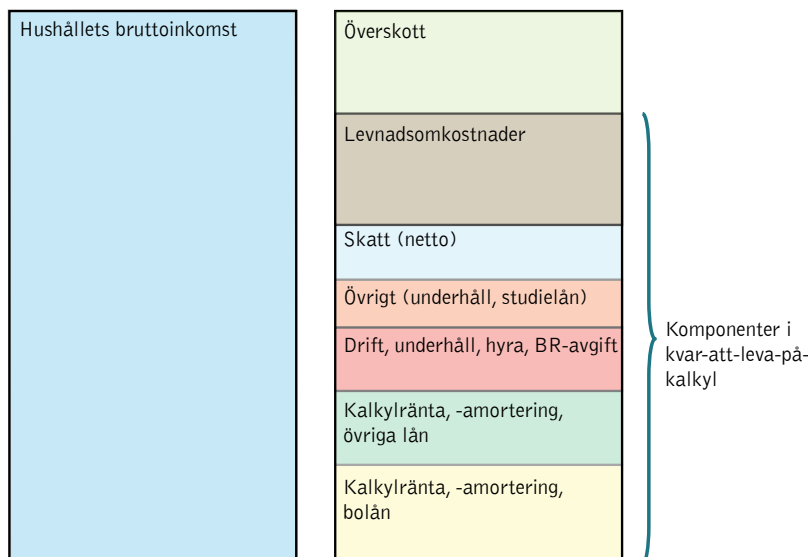
För att avgöra om ett hushåll klarar åtagandet av ett sökt bolån gör samtliga företag en kvar-att-leva-på-kalkyl. I kalkylen tas hänsyn till den totala lånesituationen, boende- och driftskostnader och eventuella underhållsbidragskostnader. Från det som därefter återstår av inkomsten efter dessa utgifter dras sedan en schablon för hushållets levnadsomkostnader¹.

I sina kalkyler räknar företagen med en ränta som avsevärt överstiger dagens nivå. Kalkylen varierar dock mellan företagen. För bolån används kalkylräntor på mellan 6,5 och 8,0 procent och för övriga lån mellan 6,5 och 10,5 procent. Tre av företagen uppger att de under de senaste två åren höjt sin kalkylränta. Företagen räknar också med viss amortering. För bottenlån kalkyleras med

¹ Många företag har dessutom en gräns för hur stor andel av den totala disponibla inkomsten som bokostnaden får utgöra

40–100 års amortering och för topplån 10–50 år. Två av företagen räknar i kalkylen inte med någon amortering av bottenlånet. För övriga, icke bostadsrelaterade lån kalkylerar man med 5–10 års amortering om inte den verkliga amorteringstakten är högre.

FIGUR 2 Hushållens inkomster och utgifter



Schablonkostnaden för drift och underhåll för ett småhus varierar hos företagen mellan 3 000 och 4 000 kr per månad, schablonerna är lägre för fritidshus och bostadsrätter. I de fall de faktiska kända kostnaderna är högre än schablonkostnaderna används dessa i kalkylen. Bland boendekostnader läggs också in hyror, avgift till bostadsrättsförening och liknande. För hushållskostnader i övrigt anger företagen att de i allmänhet utgår från Konsumentverkets rekommendationer. Trots detta skiljer sig företagens schabloner åt för övriga levnadsomkostnader. För en vuxen varierar företagens schablon mellan 6 000 och 8 000 kr, för två vuxna mellan 11 000-14 000 kr och för barn mellan 2 000-3 000 kr per månad. Schabloner för ett hushåll med två vuxna och två barn varierar mellan 15 900-19 000 kr. Tre av företagen har höjt sina schabloner för levnadsomkostnader under de senaste två åren.

I FI:s analys används en schablon som är genomsnittet av de sju företagens egna redovisade schablonkostnader. Dessa schabloner är något högre än Konsumentverkets normer och framgår nedan.

TABELL 3 Schabloner för levnadsomkostnader kronor

	Konsumentverkets normer	FI:s schablon
En sökande (vuxen)	4 070 - 5 180	7 000
Medsökande (två vuxna)	6 550 - 8 710	12 500
Barn	1 520 - 3 800	2 500
Två vuxna + två barn	9 460 - 16 210	17 500

HUSHÅLLENS LÅNEVILLKOR

Tabell 4 visar de genomsnittliga räntenivåerna (volymviktade) för bottenlånen i stickprovet. För ett topplån kräver bankerna en högre ränta. Den genomsnittliga räntenivån för topplån ligger på 2,65 procent.

TABELL 4 **Genomsnittliga räntenivåer för bottenlån**

	Ränta volymvägt genomsnitt, %
Småhus	1,68
Bostadsrätt	1,63
Fritidshus	1,60

Över 90 procent av hushållen i stickprovet valde rörlig ränta på lånet, vilket är en historiskt hög andel. Tabell 5 visar fördelningen av olika räntebindingstider.

TABELL 5 **Räntebindingstider för bottenlån**

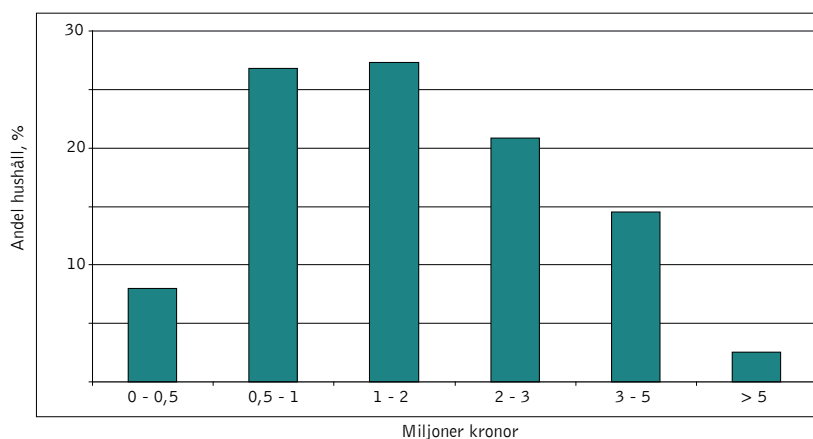
Räntebindingstid bottenlån, mån	Fördelning, %
0-3	90,5
3,1-12	2,4
12,1-24	2,5
< 24	4,6

Analys av stickprovet

Cirka hälften av hushållen har en skuld som är mer än fem gånger större än den disponibla inkomsten, och över 10 procent av hushållen har en skuldkvot på tio eller mer.

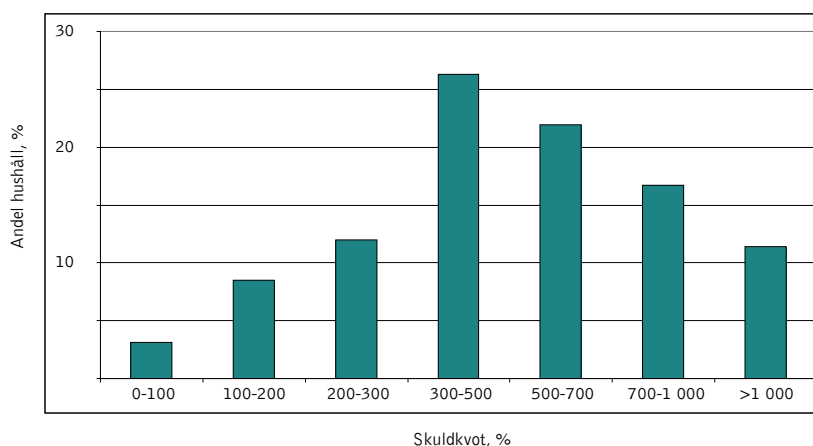
Fördelningen av hushållens totala lånebörda redovisas i Figur 3. Den genomsnittliga lånebördan i stickprovet var 1,7 miljoner.

Figur 3 **Hushållens totala lånebörda**



Figur 4 visar fördelningen av skuldkvot i stickprovet. Skuldkvoten definieras som hushållets totala lånebörda som andel av den årliga disponibla inkomsten. Cirka hälften av hushållen har en skuld som är mer än fem gånger större än den disponibla inkomsten, och över 10 procent av hushållen har en skuldkvot på tio eller mer.

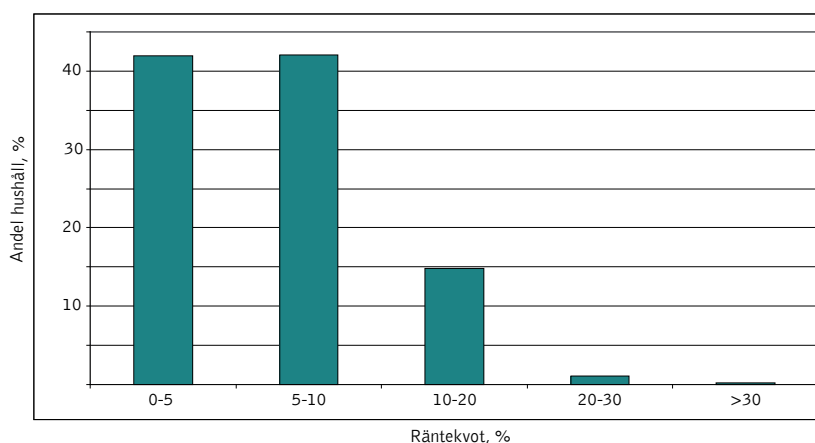
FIGUR 4 **Skuldkvoter**



Figur 5 och 6 visar hushållens räntekvoter vid olika räntenivåer. Räntekvoten är hushållets ränteutgifter i förhållande till sin årliga disponibla inkomst.

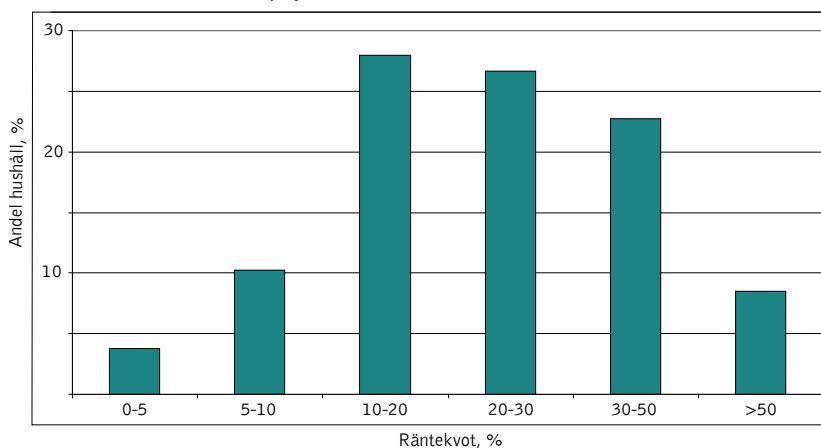
I figur 5 har räntan satts till 1,63 procent för hushållets samtliga lån. Detta motsvarar den genomsnittliga räntan för bolånen i stickprovet, men underskattar troligen räntan för övriga lån. Bolånen dominerar dock hushållens skuld så resultaten bör vara tämligen rättvisande. Vid en så låg räntenivå lägger över 80 procent av hushållen mindre än en tiondel av sin disponibla inkomst på räntor, och ytterst få hushåll lägger mer än en femtedel av sin disponibla inkomst på räntor.

FIGUR 5 **Räntekvoter vid 1,63 procents ränta**



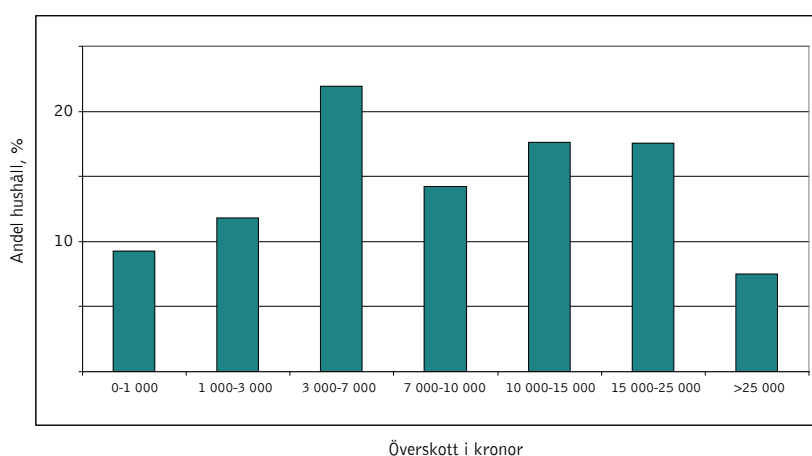
Figur 6 visar fördelningen av räntekvoter vid en ränta på 6,5 procent – den ränta som det minst konservativa företaget använder i sin kvar-att-leva-på kalkyl. Bilden ändras nu dramatiskt. I ett sådant ränteläge skulle en tredjedel av hushållen ha ränteutgifter som motsvarar över 30 procent av den disponibla inkomsten och cirka 8 procent av hushållen skulle lägga mer än 50 procent sin disponibla inkomst på räntor.

FIGUR 6 **Räntekvoter vid 6,5 procents ränta**



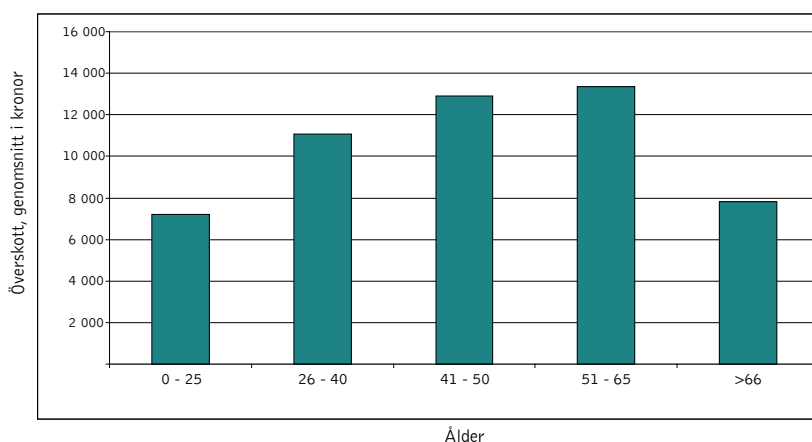
Figur 7 och 8 visar fördelningen av hushållens månatliga överskott enligt företagens kvar-att-leva-på kalkyler (vilka räknar med minst 6,5 procent ränta) och FI:s schabloner för levnadsomkostnader. Över 90 procent av hushållen i stickprovet har mer än 1 000 kronor i överskott, 80 procent har mer än 3 000 kronor i överskott och över 40 procent av hushållen har ett överskott som överstiger tio tusen kronor per månad. En viss amortering ingår dessutom i företagens kalkyler oavsett om hushållet verkligen amorterar eller inte. Trots mycket höga räntevoter vid en räntenivå på 6,5 procent eller högre, så har de flesta hushållen mycket stora överskott. Förklaringen till detta är att de största skulderna är koncentrerade hos hushållen med mycket höga inkomster.

FIGUR 7 Hushållens månatliga överskott



I Figur 8 har hushållens överskott fördelats efter huvudlåntagarens ålder. Som väntat är överskotten minst för den yngsta och äldsta gruppen. I åldersgruppen upp till 25 år saknas medlåntagare för över 85 procent av låntagarna vilket också ger ett mindre överskott i denna åldersgrupp.

FIGUR 8 Hushållens månatliga överskott fördelat efter ålder



Stresstester

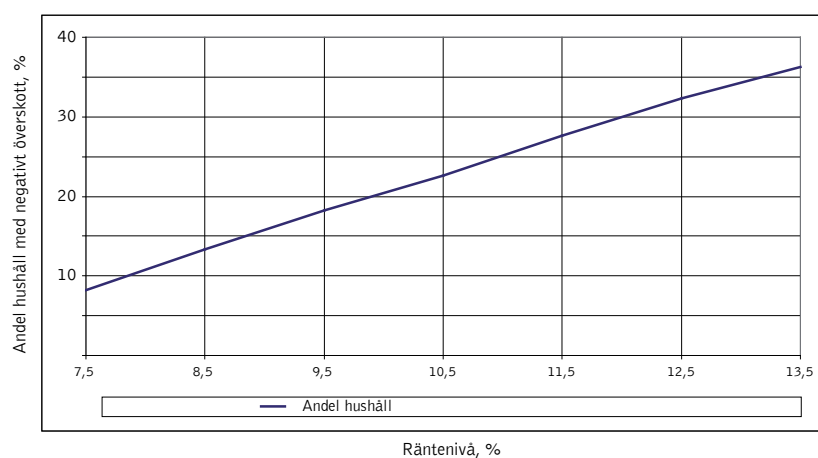
Ett av företagen ingår inte i stresstestet då lämnade uppgifter inte kun-
nat användas för att göra en jämförbar beräkning. Detta företag utgör en
relativt liten del av det totala antalet kunder i stickprovet, varför det inte
bedöms påverka slutsatserna.

STRESSTEST AV RÄNTENIVÅN

I stresstestet har vi räknat med en stigande ränta som utgår från en kalkylränta
på 6,5 procent. Den högsta räntenivån i stresstestet uppgår till 13,5 procent.
Hushållens inkomster har antagits vara oförändrade men hänsyn har tagits till
effekten av ökade ränteavdrag vid stigande räntenivåer. Antagandet att till ex-
empel lönenivån förblir oförändrad vid en så hög räntenivå får naturligtvis be-
traktas som mycket konservativt.

Resultatet av stresstestet presenteras i Figur 9 som andelen hushåll vars över-
skott i kvar-att-leva-på-kalkylen blir negativt. Hushållet måste då minska sina
levnadsomkostnader för att klara ränteutgifterna. Figuren visar att vid en ränte-
nivå på 7,5 procent kommer omkring åtta procent av hushållen att ha negativt
överskott. Vid en räntenivå på 11 procent har cirka en fjärdedel av hushållen ne-
gativt överskott.

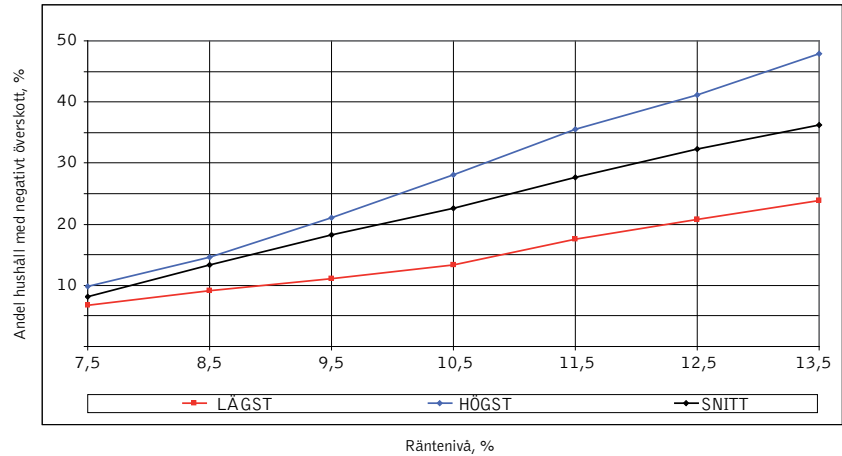
FIGUR 9 Andelen hushåll med negativt överskott vid olika räntenivåer



Utfallen skiljer sig åt mellan företagen. Det finns många förklaringar till detta.
Bolånestockens kundsammansättning kan skilja sig åt avseende geografisk för-
delning, åldersfördelning eller inkomstfördelning. Enkätundersökningen ger dä-
remot vid handen att företagen gör liknande bedömningar av kunden innan ett
lån beviljas.

Figur 10 visar att en fjärdedel av kunderna i företaget med de genomsnittligt svagaste kunderna kommer att ha ett negativt överskott vid en ränta på drygt 10 procent medan räntan måste stiga till över 13,5 procent innan samma andel kunder får problem i företaget med de genomsnittligt starkaste kunderna.

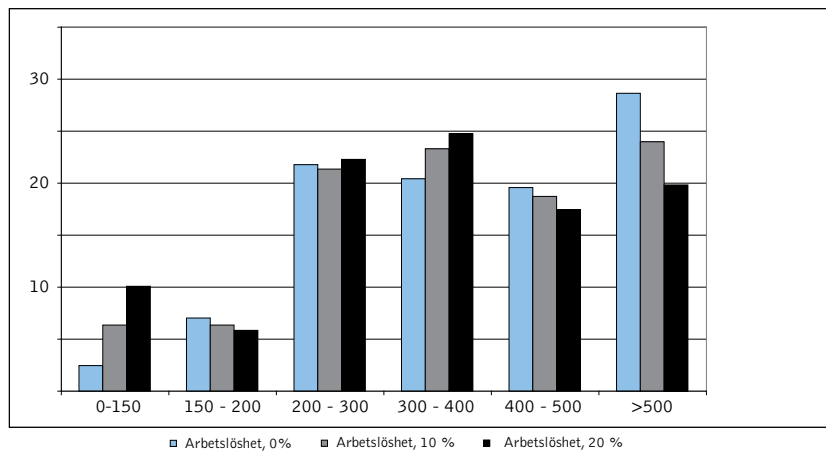
FIGUR 10 Andelen hushåll med negativt överskott vid olika räntenivåer



STRESSTEST AV ARBETSLÖSHET OCH PRISFALL

I stresstesterna av ökad arbetslöshet har vi antagit att alla individer i stickprovet under 65 år kan bli arbetslösa. Testet simulerar alltså en ökad arbetslöshet bland hushållen i stickprovet, oberoende av arbetslösheten i samhället i stort.² Vilka som blir arbetslösa bestäms helt slumpvis. Två varianter av testet har utförts. I första testet antas alla arbetslösa få a-kassa. Inkomsten för en arbetslös sjunker därmed till 80 eller 70 procent av inkomsten, eller maximalt 14 960 kronor. I det andra testet antas 45 procent av de arbetslösa individerna bli helt utförsäkrade och omedelbart bli utan inkomst. I Figur 11 visas fördelningen av hushållens disponibla inkomster i varianten då samtliga arbetslösa får a-kassa.

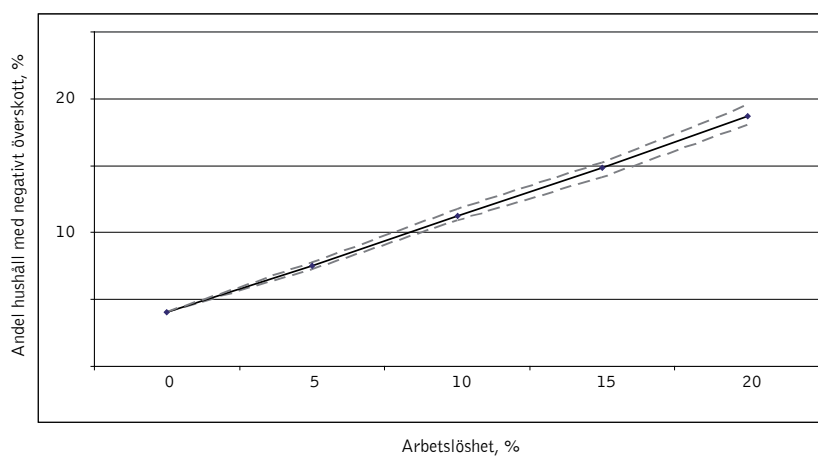
FIGUR 11 Disponibel inkomst vid ökad arbetslöshet då samtliga arbetslösa får a-kassa



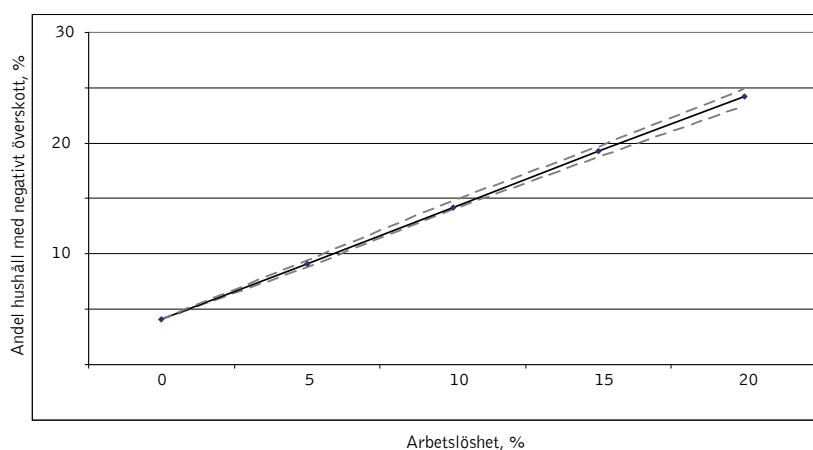
² Testet representerar inte exakt en ökning av arbetslösheten, eftersom individer i stickprovet som redan är arbetslösa ingår i simuleringen.

Precis som i stresstestet för höjd räntenivå presenteras resultaten av stresstestet som andel hushåll med negativt överskott. I Figur 12 – 14 visas hur andelen hushåll med negativt överskott ökar med ökad arbetslöshet. Eftersom arbetslösheten randomiseras på individnivå kan utfallet variera mellan olika simuleringar, vilket skildras med de streckade gråa linjerna i figurerna. Vid en arbetslöshet på 10 procent bland individerna i stickprovet kommer cirka 11 procent av hushållen få negativt överskott i den första varianten av testet, och cirka 14 procent i den andra varianten. Anledningen till att andelen hushåll med underskott är relativt liten även vid mycket hög arbetslöshet är att de flesta hushåll i Sverige har två inkomster.³

FIGUR 12 **Andelen med negativt överskott för olika grader arbetslöshet då alla arbetslösa antas få a-kassa**



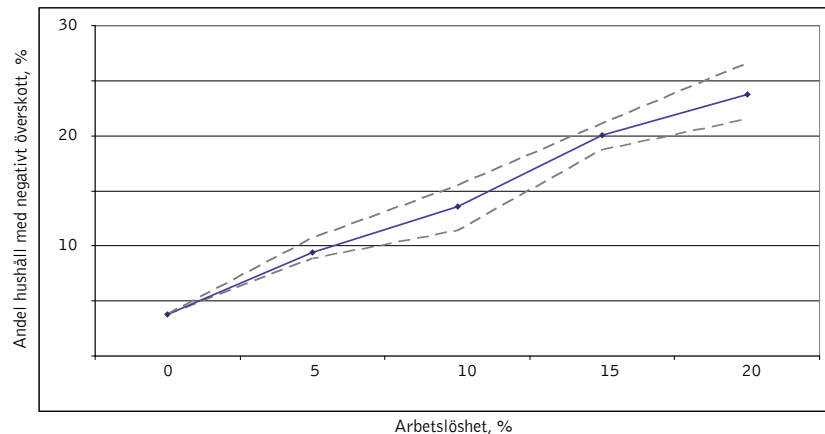
FIGUR 13 **Andelen med negativt överskott för olika nivåer av arbetslöshet då 45 procent av de arbetslösa antas inte få någon inkomst alls**



Figur 14 visar resultatet av den andra varianten av testet för enbart Stockholm. Eftersom skulderna till stor del är koncentrerade hos hushållen med högst inkomster skulle en högre arbetslöshet i Stockholm – eller i de andra storstäderna – komma att slå hårdare. Figuren visar dock att så inte är fallet, andelen hushåll med negativa överskott är ungefär densamma för en given nivå på arbetslösheten i Stockholm som i riket. På grund av det mindre stickprovet ökar dock osäkerheten betydligt.

³ FI kommer att göra fler tester där arbetslösheten i högre grad antas drabba båda inkomsttagarna i ett hushåll samtidigt. Sådana tester är förmodligen mer relevanta för mindre orter med en eller ett par dominerande arbetsgivare.

FIGUR 14 Andelen med negativt överskott för olika nivåer av arbetslöshet i Stockholm då 45 procent av de arbetslösa antas inte få någon inkomst alls



I Tabell 6 har den första varianten av arbetslöshetstest kombinerats med ett prisfall på säkerhetsobjekten. Tabellen visar hur stor andel av hushållen som samtidigt får negativt överskott och har bostadslån som är större än värdet på bostaden. Till exempel gör en simulerad arbetslöshet bland låntagarna på fem procent i kombination med ett prisfall på bostäder på 20 procent att tre procent av hushållen samtidigt har ett negativt överskott och en belåningsgrad över 100 procent.

TABELL 6 Andelen hushåll med negativt överskott och belåningsgrad över 100 procent vid prisfall och ökad arbetslöshet

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

Om vi antar att hushållen med negativt överskott genast måste sälja sin bostad får vi en uppskattning av potentiella (maximala) förluster. I tabell 7 har vi dividerat dessa förluster med hushållens totala lånebörda. Detta ger en indikation på potentiell kreditförlustandel för banksektorn i ett sådant extremt scenario. Som framgår av tabellen krävs det tämligen extrema scenarier för att kreditförlusterna ska bli kännbara.

TABELL 7 Förlust för hushåll med negativt överskott vid försäljning av bostad i kombination med prisfall som andel av total lånebörda

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

Slutsats

Bostadslånens dominerande roll i de svenska hushållens skuldsättning gör dem till en viktig komponent i FI:s analys av risker för både den finansiella stabiliteten och för konsumentskyddet på det finansiella området.

Till följd av det extremt låga ränteläget och den fortsatta tillväxten i bolånestocken, trots en kraftig lågkonjunktur, beslutade FI i november 2009 att genomföra en omfattande undersökning av kreditgivningen på bostadsmarknaden.

Stickprovet som samlats in omfattar 6 863 nytagna lån och en lånevolym om 11,4 miljarder kronor. Det bör noteras att stickprovet, trots att det är stort, inte med säkerhet är representativt för populationen. FI anser dock att tre huvudsakliga slutsatser kan dras från undersökningen.

Företagen är generellt sett konservativa i sina kvar-att-leva-på kalkyler. Det företag som var minst konservativt utgick från en bolåneränta på 6,5 procent. De schabloner för levnadsomkostnader som företagen använder får också anses rimliga.

De svenska bolånen kan inte anses utgöra något hot mot den finansiella stabiliteten i dagsläget. FI:s stresstester visar att det krävs mycket höga räntenivåer eller arbetslöshet, kombinerat med betydande prisfall på bostadsmarknaden, för att banksektorn ska drabbas av kännbara kreditförluster. Enskilda företag som är exponerade mot vissa regioner eller kundgrupper skulle däremot kunna drabbas av specifika händelser, såsom en konkurs i ett dominerande företag på en mindre ort. FI kommer att gå vidare och testa sådana specifika scenarier.

Däremot krävs det inte speciellt stora prisfall för att ett antal hushåll ska ha bolån som överstiger marknadsvärdet på sin bostad. I stickprovet av nytagna lån hade cirka 12 procent av låntagarna en belåningsgrad över 90 procent och cirka en tredjedel av låntagarna hade en belåningsgrad över 80 procent. En del av dessa hushåll är samtidigt mycket känsliga för ett inkomstbortfall. Det gäller framförallt yngre hushåll som i högre utsträckning utgörs av ensamma låntagare. FI ser med oro på riskerna för denna grupp av hushåll.

Ordförklaringar

Amorteringstid: den tid inom vilken kunden ska ha återbetalat sitt lån. Amorteringstiden för ett bottenlån är oftast längre än för topplån. Ibland kan kunden även välja amorteringsfritt bottenlån.

Belåningsgrad: en procentsats som beskriver hur stor del av en bostads marknadsvärde som är belånat. Det är banken som avgör hur mycket som kunden kan få låna med bostaden som säkerhet.

Bottenlån: ett bostadslån som har pant med bästa säkerhet i bostaden, vanligtvis 85-95 procent av bostadens marknadsvärde.

Fast ränta: en ränta som är bunden på en viss nivå under en särskilt avtalad tid.

Kalkylränta: en procentsats som används i en Kvar-att-leva-på-kalkyl. I beräkningen för framtida räntekostnader görs ofta ett pålägg på räntan.

Kreditinstruktion: kallas även kreditpolicy. Instruktionen är ett dokument för bankens interna bruk och ska ge riktlinjer i bankens kredithantering rörande belopp, löptid, amorteringar och säkerhet.

Kvar-att-leva-på-kalkyl: den beräkning och analys som banken vanligtvis gör i samband med att en låntagare ansöker om lån.

Pantbrevs inomläge: talar i första hand om till vilka belopp uttagna pantbrev uppgår till. Inomläget för respektive pantbrev anger turordningen vid obestånd.

Rörlig ränta: en ränta som kan ändras löpande på det sätt som beskrivs i bolånevillkoren.

Räntebindningstid: Den tid kunden väljer att ha en fast ränta som inte ändras av förändringar i Riksbankens styrränta.

Schablonkostnad: uppskattade genomsnittsbelopp för olika levnadskostnader som banken använder i en Kvar-att-leva-på-kalkyl.

Topplån: ett bostadslån som utgör den del av ett bostadsförvärv som inte ryms inom gränsen för ett bottenlån. Dessa lån har sämre säkerhet och bankerna tar därför ofta ut en högre ränta för topplån.



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

www.fi.se