

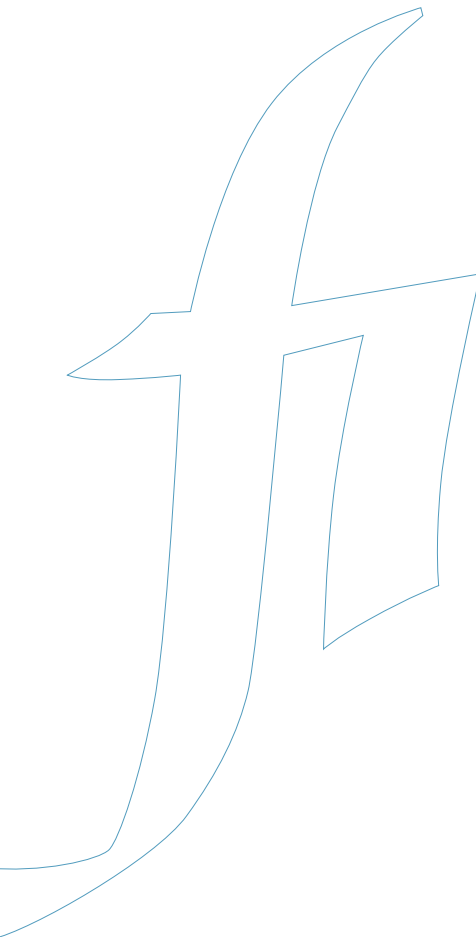


FINANSINSPEKTIONEN

Den svenska bolånemarknaden 2015

14 APRIL 2015





INNEHÅLL

SAMMANFATTNING	3
BAKGRUND	4
Beskrivning av undersökningen	5
SVENSKA BOLÅNETAGARE	8
Belåningsgrader	8
Skuldkvoter	9
Amorteringar	10
HUSHÅLLENS BETALNINGSFÖRMÅGA	14
Bankernas bedömning av hushållens betalningsförmåga	14
Vilka marginaler har hushållen?	15
Stresstester	17
SKULDUTVECKLING ÖVER TIDEN	20
BILAGA 1 – FI:S MÅNADSKALKYL	23
BILAGA 2 – SAMBAND BELÅNINGSGRAD OCH SKULDKVOT	24
ORDLISTA	25

Sammanfattning

Finansinspektionen (FI) följer utvecklingen på bostadsmarknaden och hushållens skuldsättning noga och bolåneundersökningen utgör en viktig del av detta arbete. Årets undersökning visar att den genomsnittliga belåningsgraden och skuldkvoten för hushåll med nya bolån var oförändrad mellan 2013 och 2014, trots snabbt stigande bostadspriser. Den genomsnittliga belåningsgraden uppgick till cirka 67 procent och den genomsnittliga skuldkvoten till cirka 366 procent. Bolånetaket har bidragit till att dämpa skuldsättningen och det har blivit mindre vanligt med blacolån sedan 2013. Av de nya lånen i undersökningen står blacolån för mindre än 1 procent.

De senaste åren har det blivit allt vanligare med amorteringar och samtliga hushåll med blacolån amorterar. För hushåll med nya lån var det 68 procent som amorterade 2014, vilket kan jämföras med 42 procent 2011. Nio av tio hushåll med belåningsgrader över 70 procent amorterar medan den siffran sjunker till fyra av tio för hushåll med belåningsgrader på 50–70 procent. Eftersom hushåll med belåningsgrader över 50 procent kan reagera starkare på ekonomiska störningar har FI föreslagit ett amorteringskrav så att dessa hushåll på sikt minskar sin belåning. Kravet kommer att innebära att amorteringarna ökar ytterligare.

FI:s stresstester visar att hushållen som ingår i undersökningen överlag har goda marginaler i sin ekonomi, både i dag och i sämre tider. Stresstesterna undersöker hushållens motståndskraft mot både räntökningar och inkomstbortfall. Motståndskraften har förbättrats avsevärt jämfört med förra året.

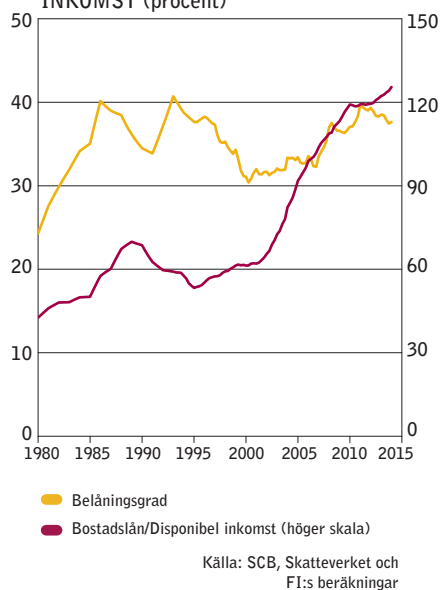
■ STATISTIKBILAGA

Till Den svenska bolåneemarknaden 2015 finns en statistikbilaga med fler diagram än i rapporten och med dataunderlag till diagrammen. Statistikbilagan kan laddas ned från www.fi.se/bolan2015.

Bakgrund

Skuldsättningen i den svenska hushållssektorn kan innebära en risk för enskilda konsumenter och banker, såväl som för den makroekonomiska och finansiella stabiliteten. Skuldsättningen är därför en angelägen fråga som Finansinspektionen (FI) följer noga. En övervägande del av hushållens skulder är bolån. Bolåneundersökningen är därför en viktig del i FI:s arbete att analysera hushållens lånebeteende och skuldsättning.

1. BELÅNINGSGRAD OCH BOLÅN
SOM ANDEL AV DISPONIBEL
INKOMST (procent)



Anm. Diagrammet avser aggregerade värden för hela svenska hushållssektorn och är inte baserad på data från bolåneundersökningen.

En väl fungerande kreditmarknad är en förutsättning för att hushåll med begränsad förmögenhet ska kunna köpa en bostad. Att hushåll skuldsätter sig är därmed en naturlig process och speglar en viktig mekanism i en modern ekonomi. Det finns dock även risker med skuldsättning såväl för hushåll och banker som för ekonomin som helhet. Från början av 2000-talet fram till 2010 ökade skuldsättningen i den svenska hushållssektorn snabbt och bolånens storlek i förhållande till såväl värdet på hushållens bostäder som storleken på deras inkomster ökade (diagram 1). Även genomsnittliga belåningsgrader för hushåll med nya bolån ökade snabbt under perioden (diagram 2).

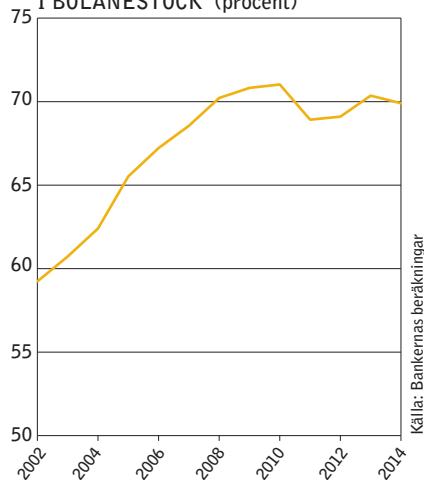
Sedan 2010 har dock utvecklingen med stigande skuldsättning och belåningsgrader dämpats, trots en stark utveckling på bostadsmarknaden där priserna stigit med 15–20 procent. Samtidigt är svenska hushålls skuldsättning på en hög nivå, såväl ur ett historiskt som ur ett internationellt perspektiv.

Hushållen löper flera risker kopplade till skuldsättningen. När ett hushåll lånar pengar för att köpa en bostad tar det på sig en kostnad för lång tid framöver och blir därmed mer sårbart för ekonomiska störningar. Hushållets bolåneutgifter påverkas främst av räntenivån. När räntorna stiger ökar bolåneutgifterna, vilket kan orsaka problem för högt skuldsatta hushåll. Hushåll som äger sitt boende löper även en risk att värdet på bostaden faller, vilket påverkar hushållets förmögenhet negativt. Fallande bostadspriser kan vara särskilt bekymmersamma för hushåll som har stora lån i förhållande till bostadens värde eftersom de riskerar att hamna i en situation med skulder som är större än deras tillgångar. Om hushållet får allvarliga problem med att betala på sina lån kan det även innebära en risk för att banker får problem med kreditförluster.

Utöver de direkta riskerna för hushåll och banker kan en alltför hög skuldsättning även påverka samhällsekonomin i stort. Om ekonomiska störningar inträffar kan enskilda hushåll tvingas till anpassningar för att klara sina skuldbetalningar eller för att återställa sin balansräkning. Sådana anpassningar sker vanligen genom att hushållen minskar sin konsumtion. Om många hushåll samtidigt gör sådana anpassningar kan det få stora negativa makroekonomiska effekter och därmed skapa eller förvärra en lågkonjunktur. För att få en klar bild över dessa olika risker räcker det inte att se till aggregerade indikatorer. Bolåneundersökningen innehåller mer detaljerad data och är därför en viktig del av FI:s analys av riskerna kopplade till skuldsättningen.

FI har successivt vidtagit åtgärder för att dämpa de olika risker som hushållens skuldsättning innebär. Hösten 2010 införde FI allmänna råd om begränsning av lån mot säkerhet i bostad. Bolånetaket, som regleringen kallas, innebär att nya lån med bostad som pant inte bör överstiga

2. BELÅNINGSGRAD, NYA LÅN
I BOLÅNESTOCK (procent)



Anm. Belåningsgraden avser ett volymviktat genomsnitt, det vill säga att den är framräknad med hänsyn tagen till lånens storlek så att stora lån får större påverkan på genomsnittet.

85 procent av bostadens marknadsvärde.¹ FI har också infört ett risk-viktsgolv för bolån som säkerställer att bankerna håller ett större eget kapital som bättre speglar de kreditrisker som finns i bostadsutlåningen. För att minska känsligheten som följer av en hög belåning anser FI att relativt högt belånade hushåll på sikt bör minska sin belåning. Därför har FI även föreslagit att ett amorteringskrav ska införas. En sådan reglering kan vara på plats från och med den 1 augusti 2015.

BESKRIVNING AV UNDERSÖKNINGEN

Syftet med bolåneundersökningen är att beskriva läget på bolånemarknaden och att analysera riskerna kopplade till hushållens skuldsättning. Undersökningen utgör ett viktigt underlag för att FI ska kunna bedöma behovet av förändrad reglering på bolånemarknaden. Undersökningen används även för att utvärdera effekterna av redan vidtagna åtgärder som bolånetaket och som underlag för framtida åtgärder som FI:s föreslagna amorteringskrav. Finansinspektionen har sedan 2013 även samlat in så kallad paneldata som gör det möjligt att analysera hushållens beteenden över tid vilket bidrar till ytterligare insikter i hushållens beteenden. Utöver denna rapport utgör undersökningen även ett viktigt underlag för FI:s tillsyn och dialog med bankerna.

Även i år undersöker FI betalningsförmågan för de hushåll som ingår i stickprovet av nya lån genom månadskalkyler och stresstester. Som en del av stresstesterna har FI analyserat känsligheten för ränteuppgångar, inkomstbortfall på grund av arbetslöshet och prisfall på bostäder. Detta är en viktig del för att kunna bedöma hushållens betalningsförmåga, och därmed bankernas kreditrisker.

I undersökningen ingår data från Danske Bank, Handelsbanken, Länsförsäkringar Bank, Nordea, SBAB Bank, SEB, Skandiabanken och Swedbank. Utlåningen för bostadsändamål från dessa åtta banker utgör så gott som all utlåning på den svenska bolånemarknaden. Det insamlade materialet omfattar i år följande fyra delar:

- Information om befintliga och nya lån i bolånestocken.² I bolånestocken ingår såväl befintliga som nya lån. Variablerna är fördefinierade av FI och bankerna har själva summerat de underliggande uppgifterna och rapporterat resultatet på en aggregerad nivå. Data från detta formulär kallas därför i rapporten för **bankernas beräkningar**. Formuläret omfattar information om bland annat utlåningsvolym, amortering och belåningsgrader. FI har samlat in denna typ av data sedan 2006 med uppgifter tillbaka till 2002.
- En undersökning av ett stort antal utbetalade nya lån på hushållsnivå (mikrodata), som i rapporten benämns **stickprovet**. Stickprovet omfattar alla nya bolåneavtal som ingåtts under perioderna 27 augusti–3 september 2014 och 25 september–2 oktober 2014.

1 Det är dock möjligt att ta ett lån utan säkerhet för att finansiera sitt bostadsköp. För ytterligare information kring bolånetaket se Finansinspektionens allmänna råd (FFFS 2010:2) om begränsning av krediter mot säkerhet i form av pant i bostad. <http://www.fi.se/Regler/FIs-forfattningar/Samtliga-forfattningar/20102/>

2 Definitionen av nya bolån i såväl bankernas beräkningar som i stickprovet är strikt nya lån och befintliga lån som har utökats i den grad att belåningsgraden har ökat med mer än 50 procent. Nya lån som uppkommit genom byte av bank går inte att skilja från strikt nya lån och är därför inkluderade i stickprovet. Se även beskrivning i ordlistan.

Totalt ingår 21 384 hushåll efter rensning³, med information om bland annat antal hemmavarande barn, disponibel inkomst, hushållens totala lånebörda, lån med säkerhet i bostaden inklusive bostadsrelaterade blacolån, räntenivåer, eventuell amortering och marknadsvärde på säkerheten. Det är femte gången som FI tar in ett sådant stickprov. De tidigare stickproven omfattar åren 2009, 2011, 2012 och 2013. Inför årets undersökning har FI gjort ett omfattande harmoniseringsarbete för att öka jämförbarheten mellan åren.

- **Kvalitativa uppgifter.** Genom ett antal fördjupningsfrågor ger bankerna information om bland annat sina metoder för värdering av bostadsobjekt, bedömning av hushållens ekonomi samt sin inställning till höga belåningsgrader och amortering.
- **Paneldata.** Innehåller uppdaterad information om hushållen som ingick i 2011 års stickprov. Det innebär att bankerna har uppdaterat data om till exempel aktuell skuld, ränta och information om amorteringar för de hushåll som ingick i 2011 års stickprov. För att kompensera för det bortfall⁴ som kontinuerligt sker i panelen har FI även samlat in uppdaterade uppgifter för några av de hushåll som ingick i 2012 och 2013 års stickprov. Panelen möjliggör för FI att kunna analysera beteenden och förändringar hos enskilda hushåll över tid. Mer information om panelen finns i rapportens sista kapitel "Skuldutveckling över tiden".

FIGUR 1 Innehåll i bolåneundersökningen



3 Med rensning avses den bearbetning av den inrapporterade datan som FI gör och där bristfälliga, extrema eller felaktiga observationer rensas bort.

4 När hushåll återbetalar sina lån eller byter bank så försvinner de ur den ursprungliga bankens register. Det finns därför ett naturligt bortfall ut panelen vilket skapar ett behov av att fylla på med nya observationer. Se kapitlet Skuldutveckling över tiden för en mer detaljerad beskrivning av hur detta hanterats.

I tabell 1 och 2 presenteras en övergripande beskrivning av hushållen i 2014 års stickprov av nya lån.

TABELL 1. Geografisk fördelning av lånen i stickprovet.

	Stor- stockholm	Stor- göteborg	Stor- malmö	Övriga stora städer	Övriga landet	Totalt
Andel av antal hushåll (%)	27	10	6	19	38	100
Andel av volym nya lån (%)	40	11	6	17	25	100
Genomsnittlig skuld (kr)	2 122 100	1 716 800	1 473 600	1 255 100	974 600	1 442 600
Genomsnittligt marknadsvärde på bostaden (kr)	3 430 900	2 738 800	2 191 900	1 893 700	1 453 300	2 244 500
Genomsnittlig disponibel inkomst (kr/mån)	45 700	42 500	40 400	38 900	36 000	40 100

TABELL 2. Åldersfördelning av lånen i stickprovet.

	upp till 25 år	25-35 år	35-50 år	50-65 år	över 65 år	Totalt
Andel av antal hushåll (%)	10	27	32	22	10	100
Andel av volym nya lån (%)	7	30	38	20	6	100
Genomsnittlig skuld (kr)	998 700	1 624 600	1 710 100	1 269 800	897 700	1 442 600
Genomsnittligt marknadsvärde på bostaden (kr)	1 283 000	2 194 200	2 579 100	2 275 100	2 171 100	2 244 500
Genomsnittlig disponibel inkomst (kr/mån)	29 900	38 700	45 400	42 700	30 600	40 100

Svenska bolånetagare

Belåningsgraden för hushåll med nya bolån är oförändrad från 2013 och uppgår i genomsnitt till cirka 67 procent. Andelen hushåll som tar lån som överstiger 85 procent av bostadens värde har dock minskat, till följd av att färre hushåll tar blacolån. Även den genomsnittliga skuldkvoten för hushållen är oförändrad och uppgår till 366 procent. Det har blivit allt vanligare att hushållen amorterar på sina bolån, framför allt bland hushåll med belåningsgrader på 70–85 procent.

Hushållens skuldsättning kan mätas på olika sätt. Ofta ställs skulden i relation till någon ekonomisk storhet, för att ge en mer relevant bild. Ett vanligt sätt är att relatera skulden till värdet på den bostad som man har lånat till, det vill säga belåningsgraden på hushållets bostad. Belåningsgraden är en indikation på hur sårbart ett hushåll är mot bostadsprisförändringar. Det handlar dels om risken att hushållen hamnar i en situation med ett lån som är större än värdet på bostaden men också om att hushåll som drabbas av ett bostadsprisfall vill återställa sin balansräkning. Om bostadspriserna faller kan hushåll som drabbas väntas minska sin konsumtion för att öka sitt sparande. Omfattningen av sådana anpassningar tenderar att vara större ju högre belånat ett hushåll är.⁵

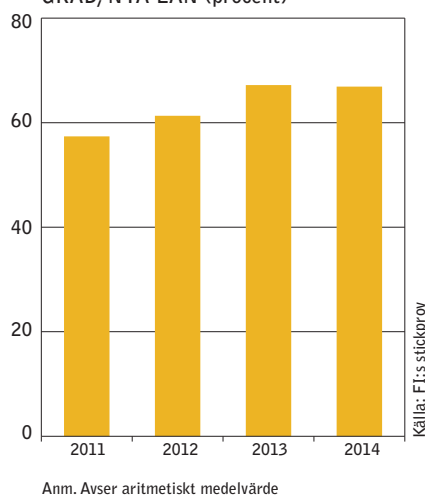
Ett annat sätt att mäta skuldsättning är genom att relatera ett hushålls totala skulder till dess disponibla inkomster, det vill säga inkomst efter skatt och transfereringar. Denna relation brukar kallas hushållets skuldkvot. Skuldkvoten ger primärt en indikation på hur sårbart ett hushåll är mot störningar i dess kassaflöden, det vill säga inkomster och utgifter. En hög skuldkvot innebär att hushållet måste lägga en större del av sina inkomster på att betala på sina lån, vilket innebär att det har mindre utrymme för andra utgifter eller sparande. Hushåll med höga skuldkvoter är därmed mer sårbara för en högre räntenivå eller ett inkomstbortfall än ett hushåll med lägre skuldkvot.

BELÅNINGSGRADER

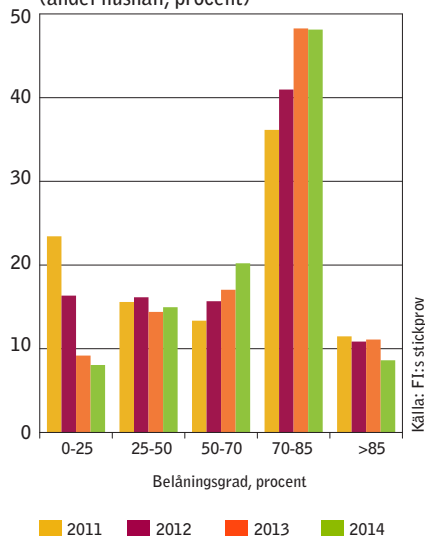
FI:s stickprov visar att hushåll med nya bolån i genomsnitt hade en belåningsgrad på 67 procent år 2014, vilket är i princip oförändrat från år 2013 men högre än år 2011 och 2012 (diagram 3). För hela bolånestocken var belåningsgraden cirka 63 procent, vilket är något lägre än tidigare år. Denna siffra är dock volymviktad, vilket innebär att den beräknas genom att vikta med storleken på lånen, och är därför inte direkt jämförbar med den genomsnittliga belåningsgraden för stickprovet. Den volymviktade belåningsgraden för stickprovet var knappt 72 procent. Eftersom den genomsnittliga belåningsgraden på ett bättre sätt belyser de risker som hushållen möter kommer analysen fortsättningsvis att fokusera på detta mått.

Mer än hälften av hushållen i stickprovet har en belåningsgrad över 70 procent (diagram 4). Jämfört med 2013 är andelen dock lägre, vilket

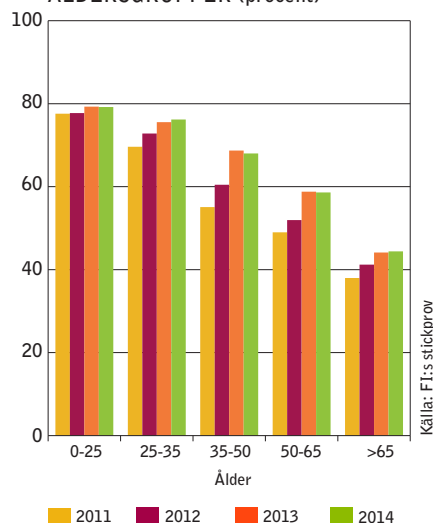
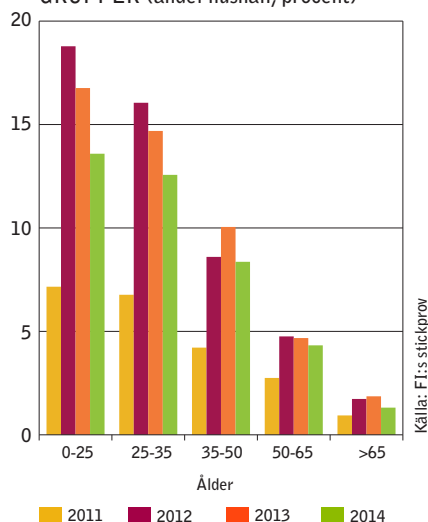
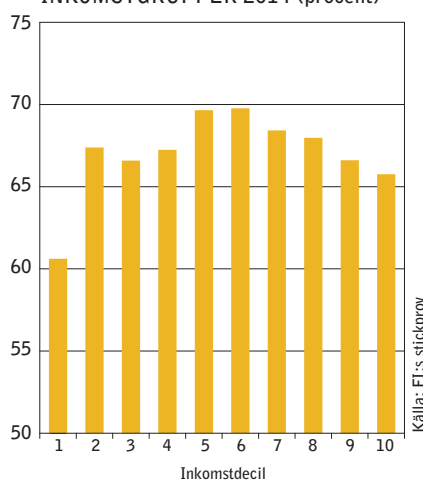
3. GENOMSnittlig BELÅNINGSGRAD, NYA LÅN (procent)



4. HUSHÅLL FÖDELDE PÅ BELÅNINGSGRAD, (andel hushåll, procent)



5 Se FI:s promemorior Stabilitetsrisker kopplade till hushållens skuldsättning, Dnr 14-15503, <http://www.fi.se/Press/Pressmeddelanden/Listan/Nya-bolanska-amorteras-ner-till-50-procent/>, och Förslag till nya regler om krav på amortering, Dnr 14-16628 för en mer utförlig diskussion om riskerna med hushållens skuldsättning. <http://www.fi.se/Regler/FIs-forfattningar/Forslag-nya-FFFS/Listan/Amorteringskrav/>

**5. BELÄNINGSGRAD I OLIKA
ÅLDERSGRUPPER (procent)****6. BLANCOLÅN I OLIKA ÅLDERS-
GRUPPER (andel hushåll, procent)****7. BELÄNINGSGRAD I OLIKA
INKOMSTGRUPPER 2014 (procent)**

Anm. Gränsvärden för inkomstdecilerna är.

1: 0–20 626 kr, 2: 20 626–24 473 kr,
3: 24 473–29 100 kr, 4: 29 100–34 342 kr,
5: 34 342–39 155 kr, 6: 39 155–43 576 kr,
7: 43 576–48 180 kr, 8: 48 180–54 167 kr,
9: 54 167–63 684 kr och 10: 63 684–

främst beror på att andelen med belåningsgrader över 85 procent har minskat.⁶ I stället har det blivit vanligare med belåningsgrader på 50–70 procent. Därmed är andelen hushåll med belåningsgrader över 50 procent i princip oförändrad i förhållande till 2013.

Även efter bolånetakets införande är det möjligt att låna till mer än 85 procent av bostadens värde genom att ta ett lån utan säkerhet, ett så kallat blancolån. Det är dock tydligt att bolånetaket påverkar hushållens belåning. Färre hushåll tar lån över taket och nästan vart fjärde hushåll i stickprovet har en belåningsgrad på 84,5–85,5 procent. Detta kan bero på flera saker som att bankerna blivit mer försiktiga, att kostnaden för blancolån är högre eller att bolånetaket haft en normerande effekt.

Av hushållen i stickprovet 2014 var det cirka 8 procent som hade tagit blancolån i samband med bostadsfinansieringen. Den sammanlagda volymen blancolån uppgick till 0,9 procent av den totala nyutlåningen. Det är något lägre än 2013 då cirka 10 procent av hushållen tog blancolån och volymen blancolån utgjorde cirka 1,1 procent av nyutlåningen. Genomsnittlig storlek på ett blancolån var cirka 140 000 kronor 2014, vilket är i linje med 2013. En majoritet av de banker som ingår i undersökningen uppger att de kräver att ett blancolån ska amorteras av inom tio år vilket bekräftas av FI:s data där samtliga hushåll med blancolån amorterar.

Som man kan förvänta sig är belåningsgraderna högre för de unga hushållen och faller i takt med åldern (diagram 5).⁷ Det beror sannolikt på att unga hushåll generellt inte har samma möjligheter att använda sparad kapital som insats till sin bostad. Det syns även i att det är vanligare med blancolån i de yngre åldersgrupperna, även om det blivit mindre vanligt sedan 2012 (diagram 6). Över tid har belåningsgraderna ökat mest för hushåll i åldersgruppen 35–50 år.

Det är förhållandevis små skillnader i genomsnittliga belåningsgrader mellan olika inkomstgrupper (diagram 7). Högst är belåningsgraderna i de mellersta inkomstskikten. En sannolik förklaring till att belåningsgraderna inte skiljer sig så mycket åt mellan inkomstgrupperna är att de med höga inkomster också köper dyrare bostäder och därmed har ungefär samma lånebehov i förhållande till bostadens värde som de med lägre inkomster.

De genomsnittliga belåningsgraderna är lägre i Stockholm och Göteborg än i övriga landet, vilket även varit fallet tidigare år (diagram 8). Generellt är dock de regionala skillnaderna små. Belåningsgraden minskade något mellan 2013 och 2014 i alla regioner förutom i Malmöområdet, där den steg något.

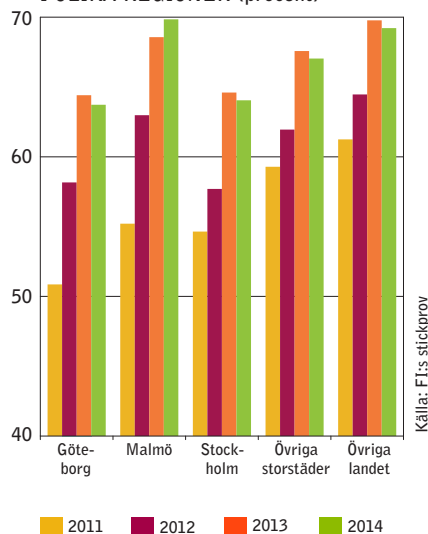
SKULDKVOTER

Den genomsnittliga skuldkvoten för hushållens bolån i stickprovet har ökat sedan 2011, men är i princip oförändrad jämfört med 2013 (dia-

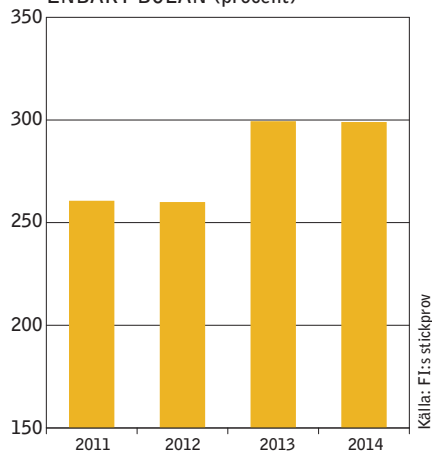
6 När FI beräknar belåningsgrader inom ramen för denna rapport inkluderas eventuella blancolån. Att det finns hushåll med belåningsgrader över 85 procent innebär således inte att bankerna bryter mot bolånetaket.

7 FI delar in hushållen i olika åldersgrupper utifrån huvudlåntagarens ålder.

8. BELÄNINGSGRAD I OLIKA REGIONER (procent)

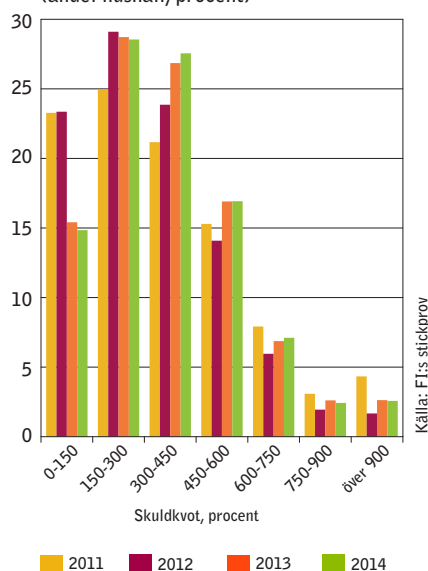


9. GENOMSNITTLIG SKULDKVOT, ENBART BOLÅN (procent)



Anm. I diagrammet visas skuldkvoter som endast är baserade på hushållens bolån.

10. HUSHÅLL FÖRDELADE PÅ SKULDKVOT (andel hushåll, procent)



gram 9⁸). 2014 uppgick den genomsnittliga totala skuldkvoten⁹ för hushåll med nya bolån, som även inkluderar icke-bolån, till 366 procent. De flesta hushållen har en skuldkvot på 150–300 procent eller 300–450 procent (diagram 10). Det är dock inte ovanligt med skuldkvoter som är högre än så. Över tid är det främst andelen hushåll med en skuldkvot på 300–450 procent som har ökat.

Skuldkvoterna varierar ganska mycket mellan olika inkomstgrupper men överlag är det de med de högsta inkomsterna som är högst skuldsatta (diagram 11). Att hushåll med höga inkomster har höga skuldkvoter beror sannolikt på flera faktorer. En anledning kan vara att dessa hushåll främst bor i storstadsområden där bostadspriserna är högre, och där lånebehovet därmed är större. Det kan även vara så att de har större förmögenheter och därför anser sig ha tillräckliga buffertar för att klara av en högre skuldsättning.

Vidare är den genomsnittliga skuldkvoten högst för hushåll i åldersgrupperna 25–35 år och 35–50 år (diagram 12). Trots att inkomsterna i genomsnitt är lägst bland de yngsta och äldsta hushållen så är dessa hushåll minst skuldsatta. Till skillnad från belåningsgraderna visar FI:s data att de genomsnittliga skuldkvoterna är högre i storstadsområden än i övriga landet. Högst är den i Stockholmsområdet, där den uppgick till 482 procent.

Som nämnts tidigare är belåningsgrad och skuldkvot två vanliga mått på hushållens skuldsättning som visar olika dimensioner av sårbarhet. För att få en mer komplett bild av riskerna med hushållens skuldsättning är det därför viktigt att se till båda dessa mått. Störst risk utgör de hushåll som både har hög skuldkvot och hög belåningsgrad eftersom dessa kan vara sårbara både mot bostadsprisfall och mot ökade utgifter eller lägre inkomster. I stickprovet är dock sambandet mellan hushållens skuldkvoter och belåningsgrader relativt svagt, även om hushåll med höga belåningsgrader generellt har något högre skuldkvot (se diagram B2 i bilaga 2). För de allra högst belånade hushållen, det vill säga de med en belåningsgrad över 85 procent, är den genomsnittliga skuldkvoten klart lägre än för hushåll med en belåningsgrad mellan 50 och 85 procent.

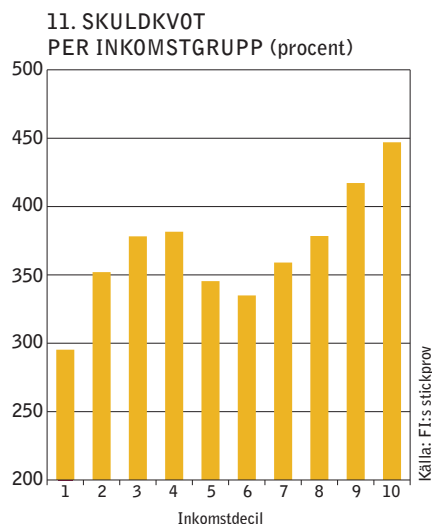
AMORTERINGAR

Genom amortering kan hushållen minska sina skulder och därmed sin belåningsgrad och skuldkvot. För att motverka de makroekonomiska risker som relativt högt belånade hushåll utgör har FI därför föreslagit att ett amorteringskrav införs från och med den 1 augusti 2015 (Se ruta Effekter av FI:s föreslagna amorteringskrav).

Andelen hushåll med nya bolån som amorterar har ökat kontinuerligt under de år som FI har samlat in data om den svenska bolånemarknaden

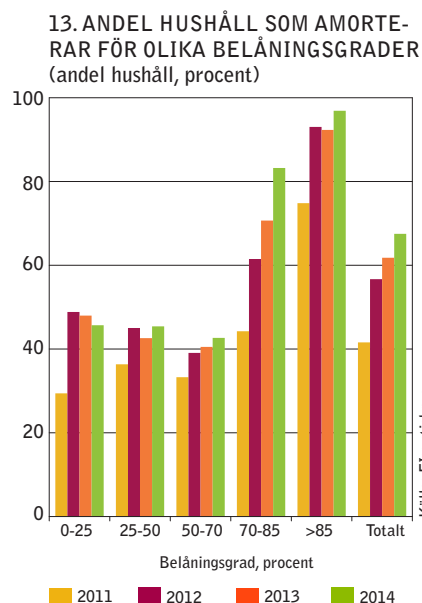
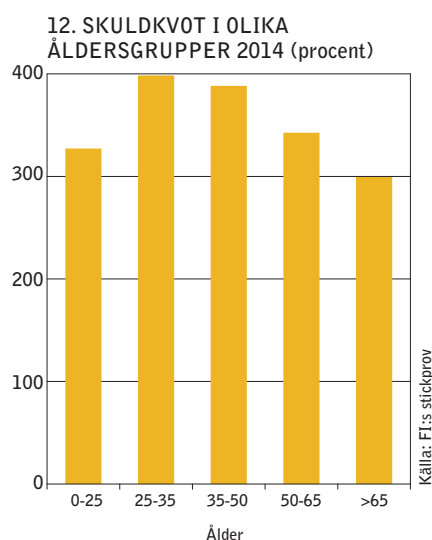
8 I diagram 9 visas skuldkvoter som endast är baserade på hushållens bolån. Det beror på att FI:s data över hushållens totala lån för 2011 och 2012 har vissa brister, medan FI:s data över hushållens bolån för dessa år håller högre kvalitet. Att visa skuldkvoter som endast baseras på hushållens bolån ger därför en bättre jämförelse över tid, men gör att nivåerna på skuldkvoterna blir lägre.

9 Hushållens totala skuldkvot beräknas genom att dividera total lånebörda, inklusive konsumtionskrediter, kreditkortsskulder, samtliga bostadsrelaterade lån etc., med årlig disponibel inkomst. Aggregerad skuldkvot beräknas som summan av hushållens totala skulder i förhållande till summan av deras inkomster, medan genomsnittlig skuldkvot är ett genomsnitt av hushållens enskilda skuldkvoter.



Anm. Gränsvärden för inkomstdecilerna är.

1: 0–20 626 kr, 2: 20 626–24 473 kr,
3: 24 473–29 100 kr, 4: 29 100–34 342 kr,
5: 34 342–39 155 kr, 6: 39 155–43 576 kr,
7: 43 576–48 180 kr, 8: 48 180–54 167 kr,
9: 54 167–63 684 kr och 10: 63 684–



(diagram 13).¹⁰ 2014 amorterade 68 procent av alla hushåll med nya lån. Det är en tydlig ökning från år 2011 då motsvarande andel endast var 42 procent. Jämfört med 2013 har andelen hushåll som amorterar ökat med cirka 6 procentenheter, vilket är mindre än vad FI:s enkätundersökning under hösten 2014 visade (se ruta FI:s enkätundersökning om amorteringsbeteenden hösten 2014). De genomsnittliga amorteringsbeloppen ökade från 1 090 till 1 350 kronor mellan 2013 och 2014. En bidragande anledning till de ökade amorteringarna är sannolikt att Bankföreningen tidigare skärpt sin rekommendation om amorteringar och föreningens nya rekommendation om individuella amorteringsplaner som infördes i juli 2014.¹¹

Framför allt är det andelen hushåll med belåningsgrader på 70–85 procent som amorterar i högre utsträckning. Det finns en tydlig skillnad mellan hushåll över och under 70 procents belåningsgrad. Det beror sannolikt bland annat på Bankföreningens tidigare rekommendation om amortering för hushåll med belåningsgrader över 70 procent. Av hushållen med belåningsgrader över 70 procent amorterade cirka 85 procent, medan motsvarande siffra för de med belåningsgrader under 70 procent var knappt 45 procent. Hushåll med en belåningsgrad på 50–70 procent är de som amorterar i allra minst utsträckning medan så gott som alla med belåningsgrad över 85 procent gör det. Hushåll med belåningsgrader över 50 procent kan reagera starkare på ekonomiska störningar genom att dra ner på sin konsumtion och därmed skapa eller förstärka en lågkonjunktur. För att minska andelen relativt högt belånade hushåll, och därmed de makroekonomiska riskerna, har FI föreslagit ett amorteringskrav för nya lån med en belåningsgrad över 50 procent.¹²

I bolänestocken är det cirka 62 procent av hushållen som amorterar, vilket är i linje med tidigare år. Även för de befintliga lånen är det vanligare med amorteringar för hushåll med höga belåningsgrader, men skillnaderna är mindre än bland hushållen med nya lån i stickprovet.

Amorteringsbeloppen i förhållande till hushållens inkomster har ökat tydligt över tiden i stickprovet (diagram 14). 2014 var amorteringarna 3,5 procent av inkomsterna, vilket kan jämföras med 3,1 procent 2013 och 2 procent 2011. Det är framför allt hushåll med belåningsgrader över 70 procent som har ökat sina amorteringar.

I stickprovet är det vanligare att hushåll med låga skuldkvoter amorterar men de genomsnittliga amorteringarna i förhållande till inkomst är högre för högt skuldsatta hushåll (diagram 15). Högst är de för hushåll med en skuldkvot på 450–750 procent där hushållen i genomsnitt lägger cirka 4 procent av sin inkomst på amorteringar. Det är även för dessa hushåll som amorteringarna har ökat mest sedan 2011.

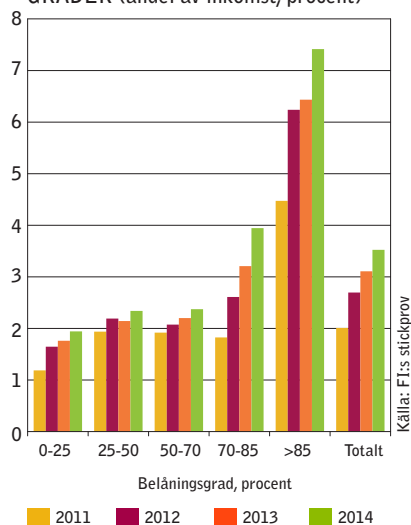
Yngre hushåll amorterar i högre utsträckning än äldre hushåll (diagram 16). Det beror sannolikt framför allt på att de även har högre belånings-

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

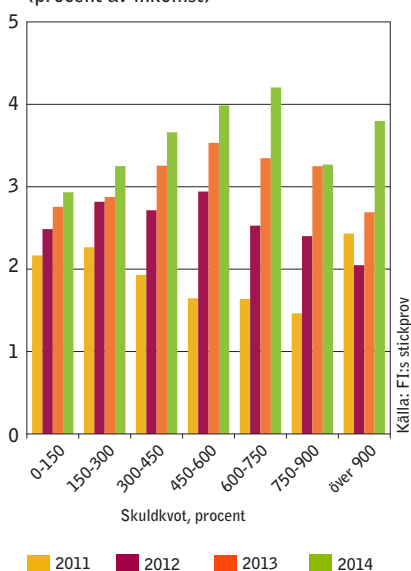
11 Bankföreningen har sedan stickprovet togs in dragit tillbaka sin rekommendation om amorteringar. Rekommendationen om individuella amorteringsplaner kvarstår dock.

12 Se Finansinspektionens remisspromemoria Förslag till nya regler om krav på amortering av bolån, Dnr 14-16628. <http://www.fi.se/Regler/FIs-forfattningar/Forslag-nya-FFFS/Listan/Amorteringskrav/>

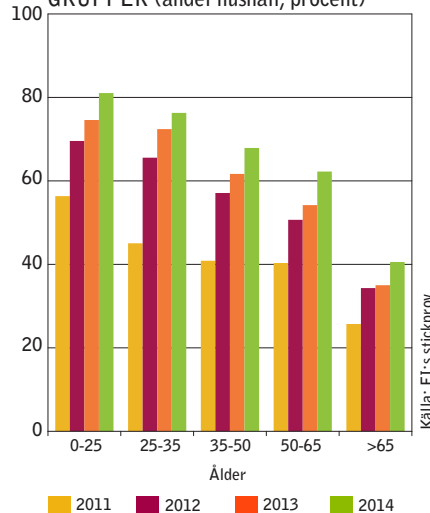
14. AMORTERING SOM ANDEL AV INKOMST FÖR OLIKA BELÄNINGSGRADER (andel av inkomst, procent)



15. AMORTERING SOM ANDEL AV INKOMST FÖR OLIKA SKULDKVOTER (procent av inkomst)



16. AMORTERING I OLIKA ÅLDERSGRUPPER (andel hushåll, procent)



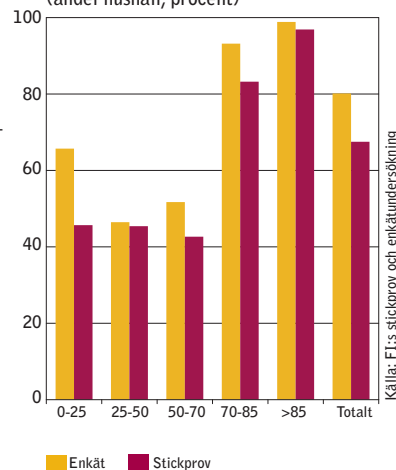
grader. Amorteringarna har dock ökat i ungefär samma utsträckning i alla åldersgrupper. De regionala skillnaderna i amorteringsbeteendet är överlag små, men amortering är något mindre vanligt i storstadsområden än i övriga landet.

FI:s enkätundersökning om amorteringsbeteenden hösten 2014

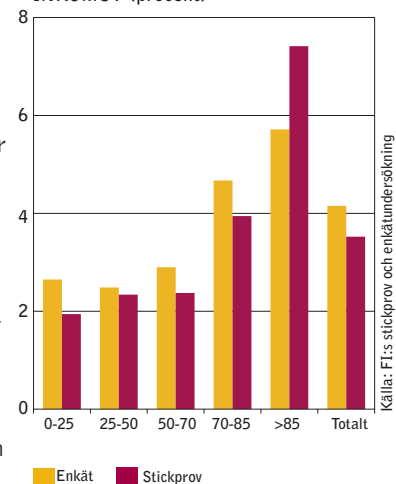
Under hösten 2014 genomförde FI en mindre enkätundersökning för att få en snabb bild av hur hushållens amorteringsbeteende förändrats till följd av införandet av Bankföreningens rekommendation om individuella amorteringsplaner.¹³ Undersökningen innehöll ett begränsat urval av de variabler som ingår i bolåneundersökningens stickprov och omfattade cirka 750 hushåll med nya bolån som erbjudits en amorteringsplan. Undersökningen riktades alltså specifikt mot hushåll som erbjudits amorteringsplaner och därmed inte alla hushåll med nya lån. I en analyspromemoria¹⁴ jämfördes resultaten i enkätundersökningen med FI:s stickprovsdata för 2013. Slutsatsen i analysen var att amorteringarna ökat betydligt mellan 2013 och 2014 även om man kontrollerar för skillnader i andra förklaringsfaktorer mellan åren. Den främsta förklaringen till de ökade amorteringarna var att fler amorterade, men det var även så att det genomsnittliga amorteringsbeloppet ökade.

Om man jämför utfallet i FI:s stickprov för 2014 med enkätundersökningen visar det sig att amorteringarna i stickprovet inte har ökat i samma omfattning som enkätundersökningen indikerade (diagram R1). Resultaten i enkätundersökningen visade att amorteringarna i genomsnitt ökat med 547 kronor per månad jämfört med 2013 efter att man kontrollerat för skillnader i förklaringsfaktorerna. Vid en motsvarande analys utifrån stickprovet 2014 var ökningen 220 kronor per månad. Det går inte att fastställa exakt vad skillnaderna i resultaten beror på men en faktor kan vara att urvalet i enkätundersökningen endast bestod av hushåll som erbjudits en individuell amorteringsplan, vilket inte behöver vara fallet för alla hushåll i stickprovet.

R1. ANDEL HUSHÅLL SOM AMORTERAR FÖR OLIKA BELÄNINGSGRADER, NYA LÅN I ENKÄTUNDERSÖKNING OCH STICKPROV 2014 (andel hushåll, procent)



R2. AMORTERING SOM ANDEL AV INKOMST (procent)

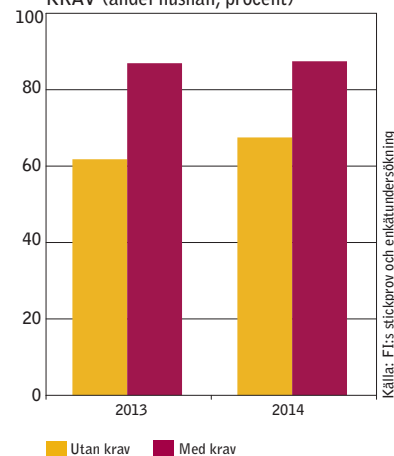
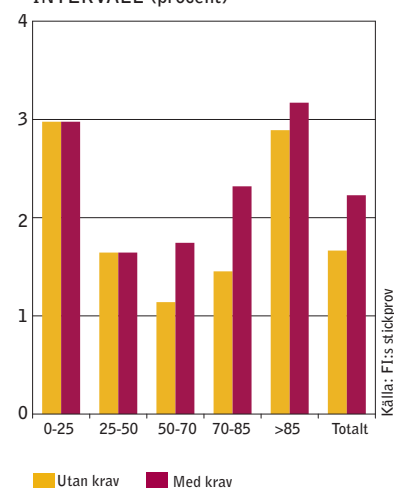


13 Se Rekommendation om individuella amorteringsplaner för bolån, Svenska Bankföreningen, mars 2014

14 Se Finansinspektionens promemoria Bolånetagarnas amorteringar har ökat sedan införandet av individuella amorteringsplaner, FI Dnr 14-15503.

Effekter av FI:s föreslagna amorteringskrav

I november 2014 annonserade FI sin avsikt att införa ett amorteringskrav och i mars 2015 presenterades förslaget i detalj.¹⁵ Kortfattat innebär förslaget att nya bolån ska amorteras med 2 procent av det totala lånebeloppet per år om belåningsgraden överstiger 70 procent och med 1 procent av det totala lånebeloppet per år om belåningsgraden är mellan 50 och 70 procent. I FI:s remisspromemoria analyseras effekterna av amorteringskravet utifrån 2013 års stickprov. FI har nu genomfört en liknande analys med 2014 års data. En översikt av effekterna av kravet visas i diagram R3 och R4 nedan. Sammantaget ökade amorteringarna mellan 2013 och 2014. Därmed blir effekterna av amorteringskravet något mindre om man utgår från 2014 i stället för 2013, både sett till andelen hushåll som amorterar och sett till de genomsnittliga amorteringarnas storlek i förhållande till hushållens bolån. En mer utförlig analys av amorteringskravets effekter utifrån 2014 års data presenteras i samband med att beslutet om amorteringskrav fattas.

R3. ANDEL HUSHÅLL SOM AMORTERAR MED OCH UTAN AMORTERINGSKRAV (andel hushåll, procent)**R4. AMORTERING SOM ANDEL AV SKULD MED OCH UTAN AMORTERINGSKRAV I OLIKA BELÅNINGSINTERVALL (procent)**

Anm. Belåningsgrader under 50 procent påverkas inte av amorteringskravet.

15 Se Finansinspektionens remisspromemoria Förslag till nya regler om krav på amortering av bolån, Dnr 14-16628. <http://www.fi.se/Regler/FIs-forfattningar/Forslag-nya-FFFS/Listan/Amorteringskrav/>

Hushållens betalningsförmåga

Både bankerna och FI gör kalkyler för att bedöma hushållens betalningsförmåga. FI:s genomgång och stresstester visar att hushållens betalningsförmåga och motståndskraft förbättrats de senaste åren. Sammantaget gör FI bedömningen att risken för omfattande kreditförluster är liten.

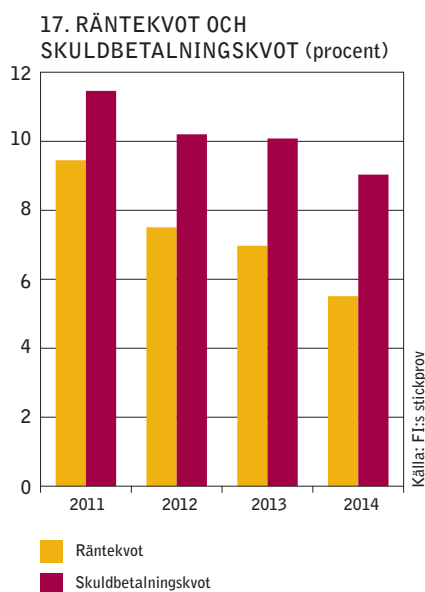
Ett vanligt sätt att mäta ett hushålls skuldbörda är att se till deras ränte- eller skuldbetalningskvot. Dessa visar hur stor andel av hushållens disponibla inkomst som går åt för att betala på hushållets bolån, det vill säga räntor och amorteringar. Räntekvoten avser endast räntebetalningar medan skuldbetalningskvoten även inkluderar amorteringar. De genomsnittliga ränte- och skuldbetalningskvoterna har sjunkit under de senaste åren (diagram 17). Därmed har hushållen i genomsnitt mer kvar av sin inkomst när bolåneutgifterna är betalda. Även om dessa kvoter ibland används för att bedöma ett hushålls betalningsförmåga så är de relativt trubbiga mått. Bankerna använder sig därför av mer detaljerade kalkyler för att få en bild av hushållens ekonomiska situation.

BANKERNAS BEDÖMNING AV HUSHÅLLENS BETALNINGSFÖRMÅGA

För att bankerna ska kunna avgöra vilka risker som är förknippade med ett bolån behöver de bedöma hushållets betalningsförmåga. Eftersom dessa bedömningar är en central del av bankernas riskhantering följer FI upp bankernas metoder noga (se ruta FI:s tillsyn av bankernas "kvar att leva på"-kalkyler). För att bedöma hushållens betalningsförmåga gör bankerna en "kvar att leva på"-kalkyl vid ansökningstillfället. Kalkylen är en uppskattning av hur mycket hushållet har kvar av sin disponibla månadsinkomst när räntekostnader och övriga boende- och levnads-kostnader är betalda. Bankerna använder kalkylen som grund för att bedöma hur stora lån ett hushåll kan erbjudas. I samband med låne-ansökan lämnar hushållen information om inkomster och eventuella andra skulder, som banken sedan stämmer av med en kreditupplysning. Från inkomsterna drar man sedan av skatter och bostadsrelaterade utgifter, som driftkostnad, räntekostnader och amorteringar. En schablon-kostnad för levnadskostnader som mat, telefon och försäkring dras också oftast av. Eftersom räntekostnaden beror på den allmänna räntenivån och därmed kan förändras använder bankerna så kallade kalkyl-räntor som är avsevärt högre än den ränta som hushållet får betala vid lånetillfället. Därigenom säkerställer bankerna att hushållen har motståndskraft mot högre räntor. Den genomsnittliga kalkylräntan för 2014 var cirka 6,5 procent, vilket kan jämföras med den genomsnittliga bolåneräntan i stickprovet som var 2,2 procent.

Bankernas metoder och schablonkostnader som ligger till grund för kalkylerna skiljer sig åt. Jämfört med förra året har de flesta banker antingen lämnat sina schablonkostnader oförändrade eller endast gjort små förändringar. Den genomsnittliga levnadskostnaden per månad låg 2014 på 8 100 kronor för en vuxen och 20 150 kronor för två vuxna och två barn. Dessa siffror kan jämföras med Konsumentverkets referensvärden¹⁶ på 5 600 och 15 400 kronor för respektive hushållsstorlek.

¹⁶ Konsumentverket anger att deras beräkningar utgår från ett grundläggande behov av varor och tjänster som behövs för att klara vardagen i dagens samhäl-



Bankerna uppger att de är restriktiva med att bevilja undantag från miniminivån i sin ”kvar att leva på”-kalkyl, men att det ibland görs undantag vid övertag av lån på grund av dödsfall eller om hushållet har stora övriga tillgångar eller låg belåningsgrad. Denna bild bekräftas till viss del av stickprovet, som visar att hushåll med underskott i bankernas egna ”kvar att leva på”-kalkyler i genomsnitt har lägre belåningsgrad än andra hushåll. I 2014 års stickprov har cirka 1 procent av hushållen underskott i bankernas ”kvar att leva på”-kalkyler. Det är klart lägre än förra året då det var cirka 4 procent av hushållen som hade underskott i bankernas kalkyler.

FI:s tillsyn av bankernas ”kvar att leva på”-kalkyler

I samband med årets bolåneundersökning har FI även inkluderat en granskning av ett urval av bankernas krediter.¹⁷ En stor sådan genomgång gjordes under 2014 inom ramen för Europeiska bankmyndighetens (Ebas) stresstester och översyn av tillgångarnas kvalitet,¹⁸ och omfattade för Sveriges del de fyra största bankerna. I den något mindre granskningen som FI nu har genomfört inom ramen för bolåneundersökningen granskade FI krediter hos de övriga fyra bankerna som ingår i bolåneundersökningen. Utifrån dessa två granskningar gör FI bedömningen att det inte finns anledning att ifrågasätta den aggregerade kreditkvaliteten hos de åtta banker som ingår. Samtidigt har FI i enskilda fall haft vissa synpunkter på hur bankerna gör sina ”kvar att leva på”-kalkyler. Detta är något som FI kommer att ta upp med bankerna individuellt inom ramen för den tillsynsdialog som FI regelbundet har med bankerna.

VILKA MARGINALER HAR HUSHÅLLEN?

För att undersöka marginalerna för hushållen i stickprovet genomför FI egna beräkningar av hushållens månatliga överskott efter det att nödvändiga kostnader är betalda.¹⁹ För att bedöma hushållens aktuella marginaler använder FI den ränta som gäller vid lånetillfället och inte en högre kalkylränta som bankerna gör. FI:s beräkningar kan därför inte direkt jämföras med bankernas kalkyler. Hushållens motståndskraft mot stigande räntor analyseras i stället inom ramen för de stresstester som FI genomför (se avsnittet ”Stresstester”). I vissa fall är det intressant att se effekten av amorteringar. I dessa fall gör FI beräkningar både utan amorteringar och med de faktiska amorteringar som avtalats vid lånetillfället.

Beräkningarna följer samma struktur som bankernas ”kvar att leva på”-kalkyler men skiljer sig i vissa avseenden. För att uppskatta hushållens

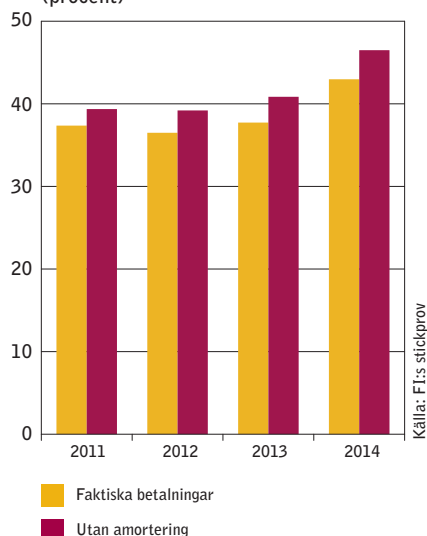
le, oberoende av hushållets inkomster. Det är varken existensminimum eller en överflöds konsumtion som gäller, utan en rimlig konsumtionsstandard. För mer information se Konsumentverkets rapport 2013:4: Konsumentverkets beräkningar av referensvärden.

17 I bolåneundersökningen granskade FI 50 krediter per bank. Krediterna som granskades valdes ut utifrån kriterier som de största lånen, lån i kommuner med negativ befolkningstillväxt och lån med svag riskklass.

18 Se FI:s promemoria Ebas stresstest och översyn av tillgångarnas kvalitet (AQR), 26 oktober 2014. <http://www.fi.se/Tillsyn/Skrivelser/Listan/Svenska-banker-klarar-europeiskt-stresstest/>

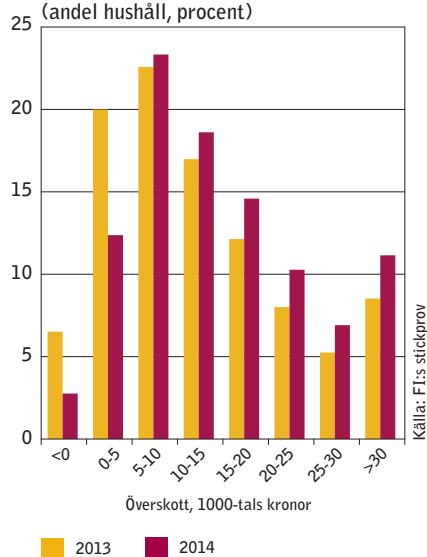
19 Se Bilaga 1 för en mer detaljerad beskrivning av FI:s månadskalkyl.

18. MÅNADSÖVERSKOTT SOM ANDEL AV DISPONIBEL INKOMST (procent)



Anm. Faktiska betalningar avser ränta och amortering vid lånetillfället.

19. MÅNADSÖVERSKOTT VID 7 PROCENTS RÄNTA (andel hushåll, procent)



Anm. Avser överskott utan amortering.

boende- och levnadskostnader används schablonkostnader som baseras på ett genomsnitt av de schabloner som bankerna uppger att de ibland använder.²⁰ Schablonkostnaderna beror på hushållets bostadstyp och hushållets storlek och sammansättning och avser inte hushållens utgiftsnivå vid lånetillfället utan de kostnader som bedöms vara nödvändiga och därför inte går att undvika om hushållet skulle få ekonomiska problem.

Hushållens marginaler är i nuläget generellt sett goda. Enligt FI:s beräkningar har hushållen i stickprovet i genomsnitt ett överskott på 20 300 kronor i månaden efter att boendekostnader och övriga levnadskostnader är betalda.²¹ Det innebär i genomsnitt ett överskott på 44 procent av den disponibla inkomsten jämfört med 38 procent 2013 (diagram 18).

En bidragande orsak till att hushållens överskott har ökat är att räntorna som hushållen betalar i genomsnitt är 0,5 procentenheter lägre än förra året. Det är dock klart färre hushåll som har små marginaler även vid en given räntenivå (diagram 19). Således beror hushållens ökade överskott mellan 2013 och 2014 även på andra faktorer än det lägre ränteläget.

Som väntat ökar hushållens marginaler med inkomsten. De 10 procent av hushållen som har lägst disponibel inkomst har i genomsnitt drygt 4 000 kronor i överskott per månad, medan de 10 procent med högst inkomst i snitt har 55 000 kronor (diagram 20).²² Sett till alla hushåll hade drygt 8 procent mindre än 5 000 kronor i månadsöverskott, vilket kan jämföras med 14 procent i stickprovet 2013. Andelen hushåll med underskott vid lånetillfället sjönk från 3 procent 2013 till 1 procent 2014.

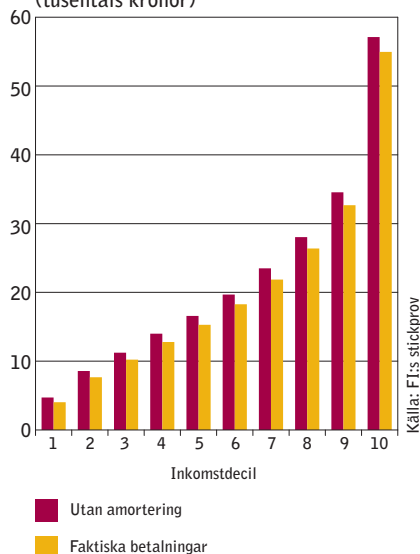
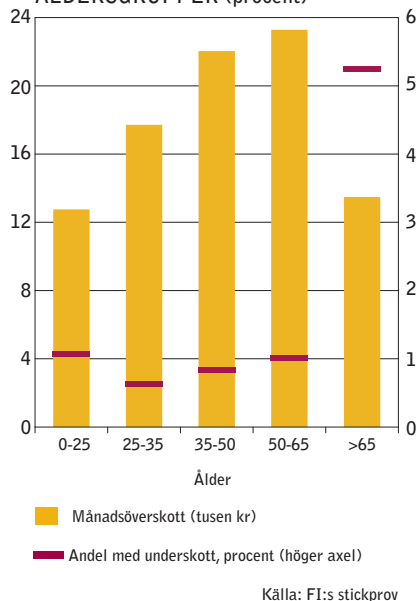
Det föreslagna amorteringskravet har ingen avsevärd påverkan på hushållens överskott. Med det föreslagna amorteringskravet minskar det genomsnittliga överskotten som andel av inkomsterna med 5 procentenheter jämfört med överskotten med faktiska amorteringar. De hushåll som tjänar minst skulle i genomsnitt få drygt 200 kronor mindre i överskott varje månad och hushållen med högst inkomst skulle i genomsnitt få 2 000 kronor mindre.

Liksom tidigare år har de yngsta (under 26 år) respektive de äldsta (över 65 år) hushållen de lägsta genomsnittliga månadsöverskotten (diagram 21). Överskotten för dessa grupper har dock ökat jämfört med motsvarande grupper 2013. Deras överskott uppgår nu till ungefär 13 000 kronor, vilket kan jämföras med 10 000 kronor 2013. Framför allt har andelen hushåll med underskott minskat, och uppgår nu till drygt 1 procent av dem som är under 26 år och cirka 5 procent av dem över 65 år. Motsvarande siffror för respektive grupp 2013 var 4 och 13 procent. För övriga åldersgrupper ligger de genomsnittliga överskotten på 17 000–23 000 kronor och under 1 procent av hushållen uppvisar ett underskott.

20 Bankerna har tillgång till mer detaljerad information om hushållen och kan därför använda hushållsspecifika uppgifter som faktiska bostadsrättsavgifter och driftkostnader för småhus som baseras på storleken på hushållets bostad. Eftersom FI inte har tillgång till tillräckligt detaljerade uppgifter om hushållens bostäder används i stället schablonkostnader. Det gör att FI:s beräkningar inte får lika hög precision för enskilda hushåll som bankernas kalkyler. Vidare kan bankerna ibland även ta hänsyn till hushållens finansiella tillgångar i sin bedömning av hushållens betalningsförmåga. Eftersom FI saknar sådana uppgifter är detta inte möjligt i FI:s analys.

21 Beräkning utgår från bankernas genomsnittliga schablonkostnader och med faktisk ränta och faktisk uppsatt amorteringsplan.

22 Beloppen avser överskott efter att faktiska amorteringar betalats.

20. MÅNADSÖVERSKOTT
I OLIKA INKOMSTGRUPPER
(tusentals kronor)21. MÅNADSÖVERSKOTT I OLIKA
ÅLDERSGRUPPER (procent)

STRESSTESTER

För att undersöka hushållens motståndskraft mot förändringar i deras ekonomiska förutsättningar genomför FI så kallade stresstester. Stresstesterna innebär att FI uppskattar vad som skulle hända med hushållens betalningsförmåga om räntan skulle stiga, om ett hushåll drabbas av arbetslöshet, eller om priset på deras bostäder skulle falla. Räntehöjningar och arbetslöshet gör att hushållen får mindre kvar att leva på, medan husprisfall gör att deras belåningsgrad stiger. FI har analyserat tre negativa scenarier: ökad ränta, ökad arbetslöshet, och en kombination av ökad arbetslöshet och husprisfall. I de två första beräknas andelen hushåll som får underskott i sin månads kalkyl och i det sista beräknas andelen hushåll som både får underskott och en belåningsgrad över 100 procent.

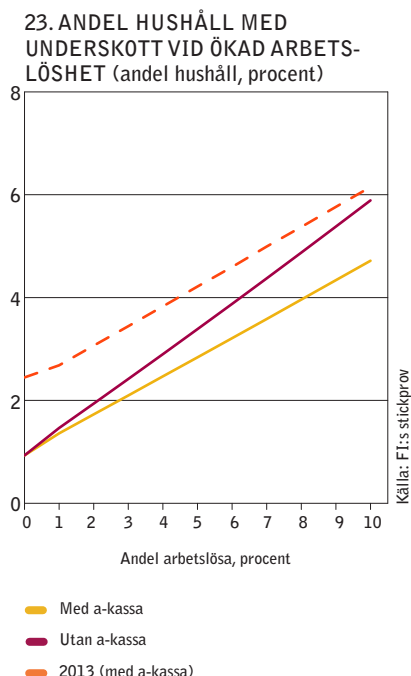
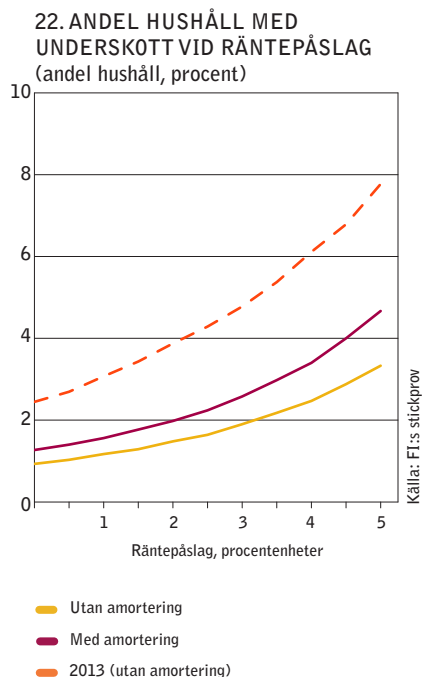
Att ett hushåll får underskott i stresstesterna behöver inte betyda att det inte skulle klara av att betala på sitt lån om ett liknande scenario skulle uppstå i verkligheten. Hushållet kan till exempel ha besparingar som kan användas för att täcka tillfälliga underskott. De kan även ha möjlighet att minska sin konsumtion eller att komma överens med banken om att tillfälligt stoppa amorteringar och få uppskov med räntan. Underskott enligt FI:s beräkningar kan därför inte likställas med kreditförluster hos bankerna. Samtidigt kan det finnas utgifter som hushållen inte kan undvika som inte fångas i FI:s månads kalkyl. Ett överskott i FI:s stresstest är därför inte heller en garanti för att hushållen inte kan drabbas av betalningsproblem.

Räntekänslighet

Räntorna ligger för närvarande på historiskt låga nivåer och det finns därför anledning att förvänta sig att de kommer att stiga i framtiden. Det är därför viktigt att hushållen inte tar dagens räntor för givna när de tar bostadslån. För att klara ökade räntekostnader är det viktigt att hushållen har goda marginaler. De kan också försäkra sig mot högre räntor genom att binda sin bolåneränta under en längre period. FI:s stickprov visar dock att cirka tre av fyra hushåll har en räntebindningstid under ett år.

Hushållens räntekänslighet har beräknats genom att öka bolåneräntan för att se hur många hushåll som får underskott i sin månads kalkyl. Räntepåslaget läggs på den faktiska ränta som hushållet fick betala vid ansökningstillfället. Det innebär att det högsta räntepåslaget på 5 procentenheter innebär en genomsnittlig ränta på 7,2 procent, eftersom den genomsnittliga räntan i stickprovet var 2,2 procent. Räntekostnaderna i stresstestet är baserade på hushållens totala lån, inte bara bostadslån, eftersom det i ett scenario med stigande bolåneräntor är rimligt att anta att räntorna stiger för alla hushållens skulder. I stresstestet behandlas alla räntor som rörliga, vilket innebär att ränteökningen drabbar alla lån. Det innebär att hushållens räntekänslighet till viss del överskattas.

Ökas räntan med 5 procentenheter stiger andelen hushåll med underskott till knappt 5 procent (diagram 22). Dessa hushålls skulder motsvarar knappt 5 procent av den totala lånevolymen. Om hushållen kan göra ett uppehåll i sina amorteringsbetalningar är det något färre som får underskott. Den åldersgrupp där andelen hushåll med underskott ökar mest är de över 65 år. Som noterats tidigare är det också för denna åldersgrupp som andelen hushåll med underskott är högst i ursprungs läget. Även hushåll med hög skuldkvot är överrepresenterade bland de som får underskott vid ett räntepåslag på 5 procent, vilket är naturligt



eftersom skuldkvoten kan sägas vara ett mått på räntekänslighet. Motståndskraften hos hushållen har ökat betydligt från föregående år, då ett räntepåslag om 5 procentenheter innebar att nästan 8 procent av hushållen fick underskott. Skillnaden kan till viss del förklaras av att räntorna i genomsnitt var lägre 2014 jämfört med 2013, men merparten av förändringen beror på att andelen hushåll med små marginaler minskat (diagram 19).

Arbetslöshet och prisfall

Arbetslöshet kan innebära att hushållens ekonomiska situation försämrar kraftigt, särskilt om de som drabbas inte är anslutna till någon arbetslöshetskassa. FI har analyserat hushållens förmåga att klara av räntebetalningar och övriga boende- och levnadskostnader i en simulerad ökning av arbetslösheten.²³ Stresstestet är inte beroende av nuvarande arbetslöshet i Sverige eller i stickprovet. Risken för att hushållen i stickprovet ska drabbas av arbetslöshet är sannolikt lägre än för samhället i stort, eftersom bankerna kräver att hushållen har en god ekonomisk ställning för att godkänna ett bolån. Ökningen av arbetslöshet i stresstestet går därför inte att tolka som att den svenska arbetslösheten skulle öka ett visst antal procentenheter från nuvarande nivå.

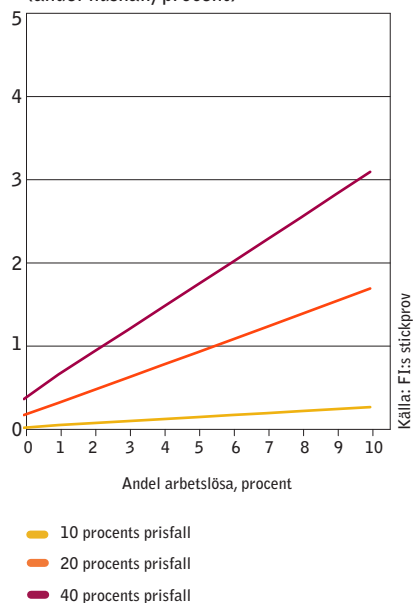
I praktiken innebär stresstestet en simulering där en andel av låntagarna under 67 år slumpmässigt antas bli drabbade av arbetslöshet, varpå hushållens inkomst sjunker.²⁴ Hushållens nya inkomster ligger sedan till grund för en ny månadskalkyl och på samma sätt som för räntekänsligheten undersöker FI hur många hushåll som får underskott. Stresstestet görs dels med antagandet att en del av låntagarna är anslutna till en arbetslöshetskassa, dels med antagandet att ingen är det. Ingen av bankerna uppger att de har som allmänt krav att låntagaren är medlem i en arbetslöshetskassa för att bevilja lån.

Om 10 procent av låntagarna antas bli arbetslösa får nästan 5 procent av hushållen underskott i sin månadskalkyl (diagram 23). Dessa hushåll står för ungefär motsvarande andel av den totala lånevolymen i stickprovet. Är ingen av låntagarna ansluten till en arbetslöshetskassa blir andelen med underskott ungefär 1 procentenhet högre. Andelen hushåll med underskott i motsvarande kategorier låg förra året knappt 2 procentenheter högre, vilket återigen bekräftar bilden av att hushållens marginaler ökat. Eftersom bankerna kräver att bolånetagare ska ha en god ekonomisk ställning innebär en arbetslöshet på 10 procent bland hushållen i stickprovet sannolikt att arbetslösheten för befolkningen som helhet skulle vara betydligt högre.

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

24 FI antar att 71 procent av låntagarna är anslutna till en arbetslöshetskassa. Med arbetslöshetskassa antas inkomsten falla till 80 procent av den ursprungliga inkomsten under de första 200 dagarna och till 70 procent av den ursprungliga lönen därefter upp till 300 dagar. Inkomsten kan dock inte överskrida maxbeloppet på 680 kronor per dag. 28 procent av de arbetslösa antas bli långtidsarbetslösa. Med långtidsarbetslösa avses de som varit arbetslösa i mer än 200 dagar. Vidare antas att 34 procent av de långtidsarbetslösa blir utförsäkrade. Inkomsten för dessa och de som drabbas av arbetslöshet och som inte är anslutna till någon arbetslöshetskassa uppgår till 320 kronor per dag, det så kallade grundbeloppet. För att säkerställa att utfallet är robust upprepas slumpdragningen 10 000 gånger. Varje låntagare under 67 år kan bli arbetslös i stresstestet vilket innebär att båda låntagarna i hushåll med fler än en vuxen kan drabbas. I diagrammen redovisas ett genomsnitt av samtliga utfall.

24. ANDEL HUSHÅLL MED
UNDERSKOTT OCH ÖVER 100
PROCENTS BELÄNINGSGRAD VID
ÖKAD ARBETSLÖSHET I KOMBINA-
TION MED BOSTADSPRISFALL
(andel hushåll, procent)



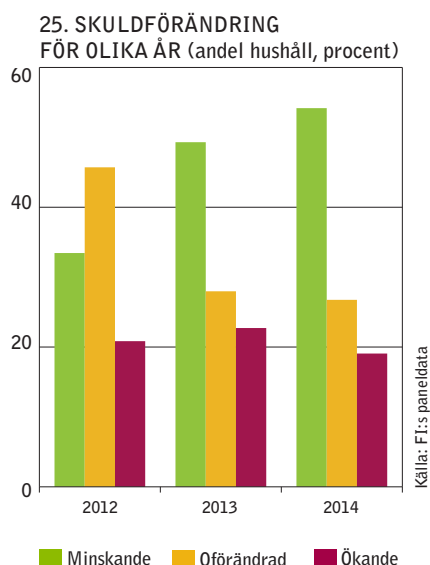
FI gör även en utveckling av analysen för arbetslöshet genom att kombinera en ökad arbetslöshet med fallande bostadspriser. Resultaten visar andelen hushåll som får underskott samtidigt som värdet på deras bostad understiger storleken på deras lån. Analysen försöker ge en indikation på hur många hushåll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

I ett scenario där bostadspriserna faller med 20 procent och arbetslösheten ökar till 10 procent, skulle strax under 2 procent av hushållen med nya bolån få underskott samtidigt som de får en belåningsgrad över 100 procent (diagram 24). Skulle priserna falla dubbelt så mycket, med 40 procent, skulle strax över 3 procent av hushållen få underskott samtidigt som värdet på deras bostad understiger deras bostadslån. Andelen hushåll som drabbas av underskott är något lägre än motsvarande test förra året.

Stresstesterna visar sammantaget att hushåll som tagit ett nytt bolån i nuläget överlag har god motståndskraft mot negativa scenarier som högre räntor, ökad arbetslöshet eller bostadsprisfall. Även vid betydande stress är det få av hushållen som får underskott. Samtliga stresstester visar också en ökad motståndskraft hos hushållen jämfört med tidigare år.

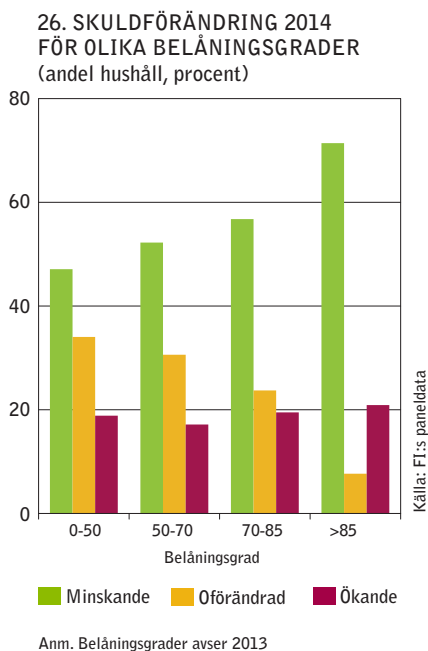
Skuldtutveckling över tiden

Av de hushåll som tog ett nytt lån under perioden 2011–2013 var det lite över hälften som minskade sin skuld 2014, samtidigt som 20 procent ökade sin skuld. Allt fler hushåll minskar sin skuld vilket kan bero på att de i större utsträckning följer sin amorteringsplan.



En metod för att analysera hushållens låne- och amorteringsbeteende är att följa samma hushåll över tid och studera hur deras skuldnivå förändras. FI har fram till hösten 2014 följt hushåll som tog ett nytt lån hösten 2011, 2012 eller 2013, och som hade kvar sina lån i samma bank till 2013 eller 2014. Hushåll som betalar av sina lån eller byter bank försvinner alltså från panelen. I panelen finns hushåll som kan observeras under en period på två, tre eller fyra år. Samtliga resultat i det här kapitlet baseras på detta datamaterial. Panelen skiljer sig från stickprovet eftersom information om storleken på och villkoren för hushållens lån uppdateras.²⁵

Enligt informationen i panelen minskade skulden för mer än hälften av hushållen under 2014, vilket är en större andel än 2013 och en betydligt större andel än 2012 då endast en tredjedel av hushållen minskade sin skuld (diagram 25). Det kan vara ett tecken på ett förändrat amorteringsbeteende, men det kan också vara så att hushåll inte börjar amortera omedelbart när de tar sina lån utan först senare. Ökningen i andelen hushåll som minskade sin skuld motsvaras till stor del av en minskning av andelen hushåll som hade en oförändrad skuld. Denna omfördelning mellan att amortera eller inte amorterar tycks dock inte ha påverkat andelen hushåll som ökade sin skuld, som uppgick till omkring 20 procent för samtliga år.

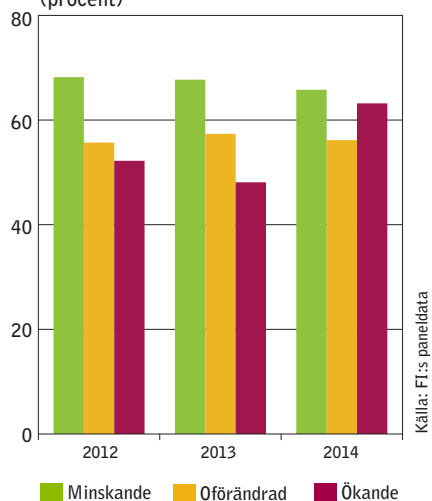
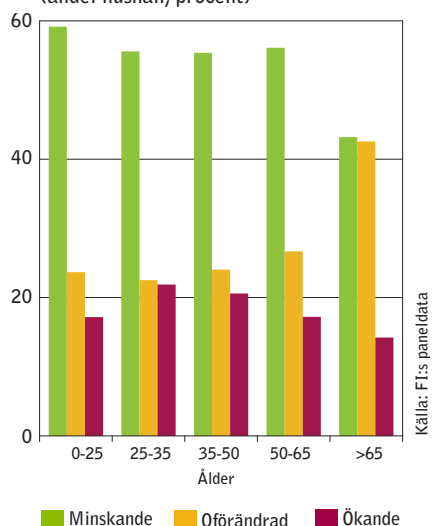
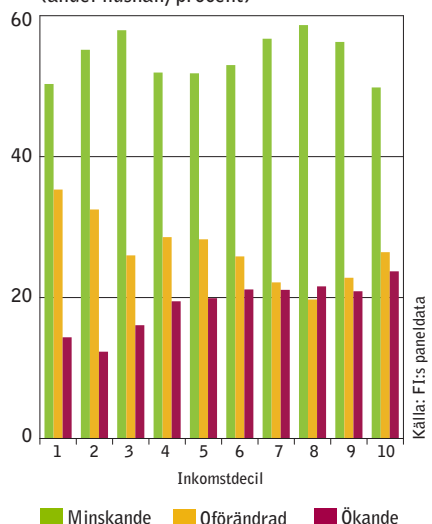


Det var vanligare att hushåll med en hög belåningsgrad minskade sin skuld än att hushåll med en låg belåningsgrad gjorde det (diagram 26). Bland hushåll med en belåningsgrad över 85 procent 2013 minskade 71 procent sin skuld under det följande året. Motsvarande andel för hushåll med en belåningsgrad mellan 0 och 50 procent var 47 procent. Samtidigt var det betydligt vanligare att hushåll med en låg belåningsgrad hade en oförändrad skuld. För hushåll som ökade sin skuld går det inte att se någon direkt koppling till föregående års belåningsgrad.

De hushåll som under 2014 ökade sin skuld hade året före i genomsnitt en belåningsgrad på 63 procent. Deras genomsnittliga belåningsgrad skiljer sig inte markant från de hushåll som hade en oförändrad eller minskande skuld, vilka hade en genomsnittlig belåningsgrad på 56 respektive 67 procent. Tidigare år såg mönstret något annorlunda ut (diagram 27). Då hade hushåll som ökade sin skuld en tydligt lägre genomsnittlig belåningsgrad jämfört med hushåll som minskade sin skuld.

Bland de som var yngre än 65 år uppgick andelen hushåll som minskade sin skuld under 2014 till omkring 56 procent. För de över 65 år var motsvarande andel endast 43 procent (diagram 28). Samtidigt var det betydligt vanligare att de äldre hushållen hade en oförändrad skuld. En bakomliggande orsak till skillnaderna i skuldförändring kan vara graden av

²⁵ Även information om hushållens inkomster och värdet på säkerheterna för lånen kan uppdateras, men detta görs inte löpande för samtliga hushåll. Därmed kan skuldkvoter och belåningsgrader komma att överskattas som en följd av inkomstökningar och bostadsprisuppgångar.

27. BELÅNINGSGRAD I FÖRHÅLLANDE TILL SKULDFÖRÄNDRING (procent)**28. SKULDFÖRÄNDRING 2014 FÖR LÅNTAGARE I OLIKA ÅLDRAR (andel hushåll, procent)****29. SKULDFÖRÄNDRING 2014 I OLIKA INKOMSTGRUPPER (andel hushåll, procent)**

belåning, där de i åldersgrupperna 0–25 och 26–35 år hade en genomsnittlig belåningsgrad över 75 procent, samtidigt som de i åldersgruppen över 65 år hade en genomsnittlig belåningsgrad på 42 procent. Det kan även vara så att äldre hushåll, oavsett belåningsgrad, inte har samma behov av att spara som yngre hushåll.

I panelen finns det inget tydligt samband mellan inkomstnivå och skuldminskning. Oavsett inkomstdecil minskade 50–60 procent av hushållen sin skuld under 2014 (diagram 29). Däremot hade fler hushåll med låga inkomster en oförändrad skuldnivå jämfört med hushåll med höga inkomster. Samtidigt uppgick andelen som ökade sin skuld till omkring 10 procent av hushållen med låga inkomster jämfört med 20 procent av hushållen med höga inkomster. Sammantaget tyder detta på att inkomsten har betydelse för viljan eller möjligheterna att utöka lånevolymen, men att den inte är direkt avgörande för återbetalningen av lånen.

Omkring 40 procent av hushållen i panelen gör inga regelbundna amorteringar, det vill säga saknar en amorteringsplan (diagram 30). Andelen har ökat från 37 procent 2012 till 46 procent 2014, trots att amorteringarna ökat för hushåll med nya bolån. Panelen består dock till stor del av hushåll som tog sina lån 2011 då det var mindre vanligt med amorteringar. För hushåll med amorteringsplaner har andelen hushåll som följt sin plan ökat och andelen som amorterat mindre än sin plan har minskat. Andelen hushåll som amorterat mer än sin plan har varit omkring 10 procent för samtliga år.

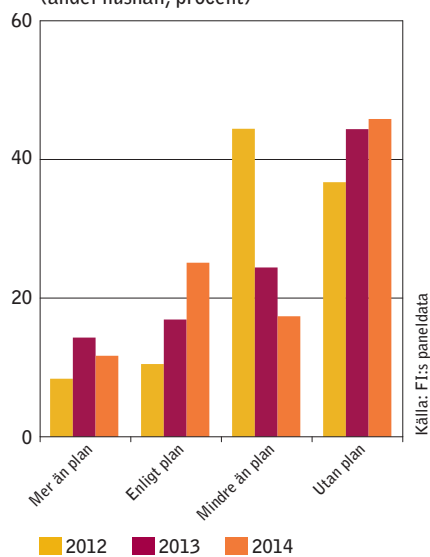
FI:s paneldata

Panelen 2014 innehåller uppgifter om hushåll under åren 2011–2014, där mätningarna genomförts under september varje år. Panelen har byggts upp genom att den fyllts på med uppdaterad information om bland annat aktuell skuld och amorteringar för 2012–2014 för hushåll som ingick i 2011 års stickprov och som har kvar sina lån. Panelen har dessutom fyllts på med information för 2012–2014 för hushåll som ingår i 2012 och 2013 års stickprov. Behovet av att fylla på med nya hushåll uppstår framför allt på grund att det finns de som byter bank eller som betalar av sina lån. Därmed försvinner hushåll ur panelen varje år.

I panelen finns uppgifter över hushållens skulder för flera år vilket gör det möjligt att följa deras skulder över tid. Det finns dock hushåll som till stor del återbetalar sina lån och hushåll som kraftigt utökar sina lån till följd av att de köper eller säljer bostäder. Detta gör att den genomsnittliga volymförändringen för de som ökar eller minskar sina skulder blir väldigt stor och svårtolkad. FI rapporterar därför endast andelen hushåll som minskar eller ökar sina skulder och inte hur mycket hushållens skulder förändras.

Samtantaget finns det 12 319 hushåll i panelen för 2013, varav 11 405 finns kvar för 2014. I urvalet från 2011 års stickprov ingår 7 969 hushåll, av vilka 7 201 finns med i fyra år. I urvalet från 2012 års stickprov ingår 2 565 hushåll, av vilka 2 419 finns med i tre år. I urvalet från 2013 års stickprov ingår 1 785 hushåll som alla finns med i två år.

30. AMORTERING I FÖRHÅLLANDE TILL AMORTERINGSPLAN (andel hushåll, procent)



Anm. Avser faktisk skuldförändring i förhållande till den amorteringsplan som lades upp vid lånetillfället.

TABELL 3. Fördelning av hushåll mellan år och stickprov (antal hushåll)

	2011	2012	2013	2014
Stickprov 2011	7 969	7 969	7 969	7 201
Stickprov 2012		2 565	2 565	2 419
Stickprov 2013			1 785	1 785
Samtliga stickprov	7 969	10 534	12 319	11 405

Det är första gången som FI har fyllt på panelen med information för hushåll från senare års stickprov för att därigenom skapa en större panel. Det innebär att det också är första gången som FI valt att göra analysen av skuldutvecklingen på en så kallad obalanserad panel. Metoden är dock densamma som vid tidigare års analyser. Den går ut på att beräkna skuldutvecklingen genom att jämföra nivån på skulden för två näraliggande år. Användningen av en obalanserad panel innebär emellertid att hushållens egenskaper kan skilja sig åt mellan olika stickprov och år. Av denna anledning har FI granskat både de hushåll som faller bort tidigare än 2014, och de som tillkommer efter 2011. Inget i granskningen pekar på väsentliga skillnader mellan respektive stickprov och de hushåll som ingår i 2011 års stickprov och som kan följas under fyra år.

Bilaga 1 – FI:s månads kalkyl

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

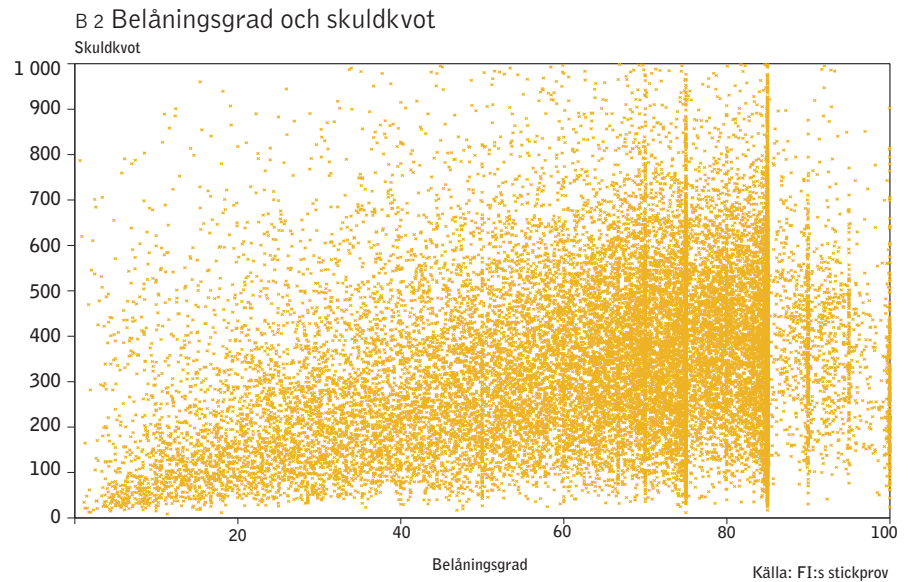
TABELL B1. FI:s schablonkostnader i månads kalkylen, kronor

	2014	2013	Konsumentverket
Levnadskostnader			
1 vuxen	8 100	8 000	5 600
2 vuxna	13 950	13 850	9 800
per barn	3 100	2 900	2 800
Driftkostnader			
Småhus	3 950	4 100	
Bostadsrätt	3 200	3 450	
Fritidshus	1 900	1 450	

Schablonkostnaderna i tabellen är baserade på ett genomsnitt av de schablonkostnader som bankerna uppgett. Till höger finns motsvarande schablonkostnader från förra årets undersökning och Konsumentverkets uppskattning av kostnaderna för att uppnå en rimlig konsumtionsstandard.

Bilaga 2 – Samband belåningsgrad och skuldkvot

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



Ordlista

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

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

Bolånestock Den totala volymen utestående lån med bostad som säkerhet.

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

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

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

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

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

Paneldata Paneldata är ett dataset som består av en uppsättning låntagare vars egenskaper observerats under mer än en tidsperiod. Dessa data används för att analysera beteenden och förändringar hos låntagarna över tiden.

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

Schablonkostnad Uppskattade genomsnittsbelopp för olika boendekostnader och levnadsomkostnader.

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

Skuldkvot Ett mått på skuldsättning som definieras som hushållens totala skulder i förhållande till hushållens årliga disponibla inkomst.



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

www.fi.se