

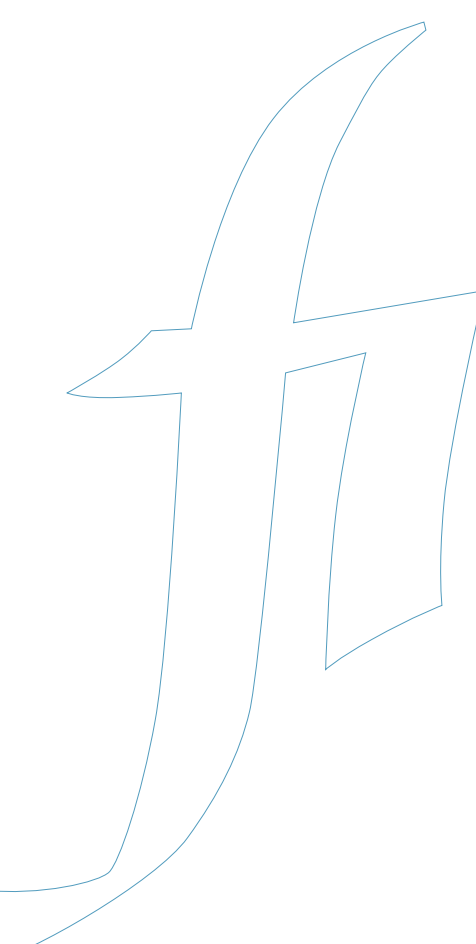


FINANSINSPEKTIONEN

Den svenska bolånemarknaden 2013

7 MARS 2013





Innehåll

SAMMANFATTNING	3
BAKGRUND	4
Beskrivning av undersökningen	4
LÅNTAGARANALYS	7
Belåningsgrader	7
Amorteringstid och amorteringsfrihet	9
Skuldkvot och räntekvot	10
LÅNTAGARNAS BETALNINGSFÖRMÅGA	12
Bankernas beräkning av "kvar att leva på"-kalkyl	12
FI:s sammanställning av "kvar att leva på"-kalkyl	13
Bostadsrättsföreningars ekonomiska ställning	14
STRESSTESTER	16
Räntekänslighet	16
Prisfall och arbetslöshet	16
ORDLISTA	19

Sammanfattning

Denna rapport baseras på Finansinspektionens (FI:s) tredje stora undersökning av bolånemarknaden. Undersökningen bygger på ett omfattande material från de åtta största bankerna.

Undersökningen visar att bolånetaket har fortsatt god effekt. Knappt 11 procent av hushållen i stickprovet har en belåningsgrad över 85 procent. Trenden med stadigt stigande belåningsgrader är bruten och hushållens belåningsgrad för nya lån ligger kvar på omkring 70 procent.

Endast ett av tio hushåll har tagit ett blacolån och av dessa amorterar samtliga hushåll. Dessutom visar undersökningen att nära nio av tio hushåll med en belåningsgrad över 75 procent amorterar. Det innebär att bankerna numera följer Svenska Bankföreningens rekommendation om amortering på lån med en belåningsgrad över 75 procent.

I bolånestocken som helhet är däremot andelen av lånevolymen som amorteras fortfarande låg. I stickprovet av nya lån är det endast fyra av tio hushåll med en belåningsgrad lägre än 75 procent (bottenlån) som amorterar. Dessutom är amorteringstiden i genomsnitt mycket lång för de bottenlån som amorteras (drygt 140 år). En viktig uppgift blir därför att följa upp vilka eventuella risker som den svaga amorteringsviljan för lån med belåningsgrad under 75 procent kan medföra på längre sikt. Samverkansrådet för makrotillsyn har därför beslutat att tillsätta en gemensam analysgrupp mellan FI och Riksbanken. Analysgruppen kommer bland annat att analysera långsiktiga effekter av hushållens skuldsättning.

En genomgång av bankernas ”kvar att leva på”-kalkyler visar att beräkningssätten skiljer sig åt mellan bankerna. FI:s sammanställning, som baseras på de uppgifter om amorteringar, kalkylräntor och boendekostnader som bankerna anger att de använder i sina egna beräkningar, visar att fler hushåll får mindre kvar att leva på än vad bankernas beräkningar visar. FI avser att följa upp detta med bankerna.

Precis som i 2011 års stickprov visar FI:s stresstest att hushåll som har tagit ett nytt bolån generellt sett har en god återbetalningsförmåga och god motståndskraft. Det gäller såväl mot ränteuppgångar och inkomstbortfall som prisfall på bostäder. Enskilda hushåll kan dock få problem med återbetalningsförmågan.

■ FI:S

BOLÅNEUNDERSÖKNING

För tredje gången genomför FI en omfattande undersökning av bolånemarknaden. Den är en viktig del i FI:s arbete att analysera risker mot den finansiella stabiliteten och för konsumentskyddet.

Undersökningen består av fyra delar; ett stickprov av mer än 18 000 nya lån, ett formulär på aggregerad nivå, kvalitativa frågor och paneldata på förra årets stickprov. FI har utifrån materialet från bankerna analyserat läget på bolånemarknaden, effekter av bolånetaket och även testat hushållens känslighet för ränteförändringar, inkomstbortfall och prisfall på bostäder. I årets rapport läggs särskilt stor vikt vid hur lånen amorteras och bankernas ”kvar att leva på”-kalkyler.

■ STATISTIKBILAGA

Till Den svenska bolånemarknaden 2013 finns en statistikbilaga med fler diagram än i rapporten och med dataunderlag till diagrammen. Statistikbilagan kan laddas ned från www.fi.se/bolan2013.

Bakgrund

Finansinspektionen (FI) genomför för tredje gången en omfattande undersökning av utvecklingen på den svenska bolånemarknaden. Syftet med bolåneundersökningen är att analysera läget på bolånemarknaden och de risker som hushållens skuldsättning medför. Undersökningen är därför en viktig del i FI:s arbete att analysera risker mot den finansiella stabiliteten och för konsumentskyddet på de finansiella marknaderna.



Ungefär två tredjedelar av Sveriges befolkning bor i eget hus eller i bostadsrätt och bostadsrelaterade lån utgör cirka 85 procent av utlåningen till hushåll.¹ Mellan 1995 och 2007 steg hushållens skuldsättning i ungefär samma takt som bostadspriserna. Därtill steg hushållens belåningsgrader (bolånen i relation till bostädernas marknadsvärde) för nya lån under nästan hela perioden 2000 till 2009. En för hög belåningsgrad gör en låntagare sårbar om fastighetspriserna sjunker och låntagaren samtidigt tvingas sälja sin bostad. Mot denna bakgrund beslutade FI om att införa allmänna råd om begränsning av lån mot säkerhet i bostad. Bolånetaket, som råden kallas, trädde i kraft den 1 oktober 2010.

Råden innebär att lån med bostad som pant inte får överstiga 85 procent av bostadens marknadsvärde. Målet med regleringen är att motverka en osund kreditgivning på bolånemarknaden och allt högre belåningsgrader.² Det är fortfarande möjligt att ta blacolån, det vill säga låna utan säkerhet, men dessa är generellt förknippade med något högre ränta och hårdare amorteringskrav. När möjligheten att belåna bostaden begränsas och lån utan säkerhet generellt är något dyrare skapas incitament för låntagaren att begränsa sin skuldsättning. På det sättet får låntagaren en säkerhetsmarginal mot eventuella prisfall på bostadsmarknaden. Dessutom blir låntagaren mindre utsatt för effekterna av stigande räntor. Ökningstakten av utlåningen till hushåll har sjunkit till 4,7 procent i genomsnitt under 2012, vilket kan jämföras med cirka 10,5 procent i genomsnitt från 2003 till 2010 (se diagram 1).

BESKRIVNING AV UNDERSÖKNINGEN

Syftet med bolåneundersökningen är att analysera läget på bolånemarknaden, utvärdera bolånetaketts effekter samt att bedöma eventuella risker som hushållens skuldsättning medför. I årets rapport läggs särskilt stor vikt vid att analysera hur lånen amorteras och hur bankerna beräknar det belopp som hushållen har kvar att leva på efter att räntekostnader, boendekostnader och övriga levnadsomkostnader är betalda (de så kallade ”kvar att leva på”-kalkylerna). Hushållens återbetalningsförmåga analyseras genom bland annat stresstester och ”kvar att leva på”-kalkyler. Inom ramen för stresstesterna har FI testat känsligheten mot ränteuppgångar, inkomstbortfall på grund av arbetslöshet och prisfall på bostäder bland de hushåll som ingår i stickprovet. De hushåll som har

1 Till bostadsrelaterade lån räknas kreditinstituts utlåning till svenska hushåll för småhus, ägarlägenheter, bostadsrätter och flerbostadshus. Därtill avser en del av utlåningen med säkerhet i lantbruksfastigheter även bostäder.

2 För ytterligare information se Finansinspektionens allmänna råd (FFFS 2010:2) om begränsning av lån mot säkerhet i bostad.

höga belåningsgrader, över 85 procent, är av särskilt intresse ur ett konsumentskyddsperspektiv.

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 drygt 95 procent av hela bolånemarknaden. Det insamlade materialet omfattar i år följande fyra delar:

- Information på aggregerad nivå för bolånestocken som helhet och för nya lån.³ I bolånestocken ingår såväl befintliga som nya lån. Variablerna är fördefinierade av FI och bankerna har själva summerat de underliggande uppgifterna och rapporterat det beräknade resultatet för dessa på aggregerad nivå. Data från detta formulär kallas därför i rapporten för *bankernas beräkningar*. Formuläret omfattar information om bland annat utlåningsvolym, amortering och belåningsgrader för bolånestocken samt för nya lån. FI har samlat in denna typ av data sedan 2006 med uppgifter tillbaka till 2002.
- En totalundersökning av ett stort antal utbetalade nya lån på hushållsnivå (mikrodata), som i rapporten benämns *stickprovet*. Stickprovet omfattar alla nya bolåneavtal som ingåtts under perioderna 28 augusti till 4 september 2012 och 26 september till 3 oktober 2012. Totalt ingår 18 178 lån, med information om bland annat eventuell medlåntagare, antal hemmavarande barn, inkomst, hushållens totala lånebörda, lån med säkerhet i bostaden inklusive bostadsrelaterade blancolån, räntesatser, eventuell amortering och marknadsvärde på säkerheten. Det är tredje gången som FI tar in ett sådant stickprov. De tidigare stickproven omfattar 2009 (året innan bolånetaket infördes) och 2011.
- *Kvalitativa uppgifter*. Genom ett antal fördjupningsfrågor behandlas bland annat information om bankernas värdering av bostadsobjekt, bedömning av låntagaren samt bankernas 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 som till exempel aktuell skuld, ränta och information om amorteringar för de hushåll som ingick i 2011 års stickprov. Det är första gången som FI får tillgång till denna typ av mikrodata, vilken möjliggör för FI att framöver kunna analysera beteenden och förändringar hos låntagarna över tid.

Rapporten bygger på uppgifter från bankernas beräkningar, stickprovet samt kvalitativa uppgifter från bankerna. I rapporten är det, om inget annat anges, nya lån från stickprovet som används. De stresstester som presenteras bygger också på data från stickprovet. Utöver rapporten publiceras också en diagrambilaga. I tabell 1 och 2 presenteras en övergripande beskrivning av låntagarna i stickprovet.

3 Definitionen av nya bolån i såväl bankernas beräkningar som i stickprovet är lån som har tagits av strikt nya låntagare och befintliga låntagare som har ökat belåningsgraden med mer än 50 procent på befintligt säkerhetsobjekt. 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.

TABELL 1. Geografisk fördelning av lånen i stickprovet

	Stor- stockholm	Stor- göteborg	Stor- malmö	Övriga landet	Totalt
Andel av antal låntagare (%)	28	11	6	55	100
Andel av volym utbetalda lån (%)	40	13	7	40	100
Genomsnittligt lån (kr)	1 490 600	1 220 400	1 148 800	754 600	1 033 600
Genomsnittligt marknadsvärde på bostaden (kr)	3 014 600	2 494 900	2 146 600	1 432 700	2 030 400
Genomsnittlig disponibel inkomst (kr)	41 050	38 300	36 900	34 050	36 650

Anm. Siffrorna avser genomsnitt per lån, vilket till exempel innebär att genomsnittlig disponibel inkomst kan avse inkomsten för fler än en person. Det innebär också att man inte kan använda siffrorna i tabellen för att beräkna belåningsgrad och skuldkvot.

Källa: FI:s stickprov

TABELL 2. Åldersfördelning av lånen i stickprovet

	<26 år	26–35 år	36–50 år	51–65 år	>65 år
Andel av antal låntagare (%)	9	25	33	23	10
Andel av volym utbetalda lån (%)	7	31	38	19	6
Genomsnittligt lån (kr)	787 400	1 269 700	1 191 000	829 800	620 000
Genomsnittligt marknadsvärde på bostaden (kr)	1 092 600	1 928 500	2 350 800	2 073 700	2 002 600
Genomsnittlig disponibel inkomst (kr)	26 650	35 100	42 300	37 950	27 700

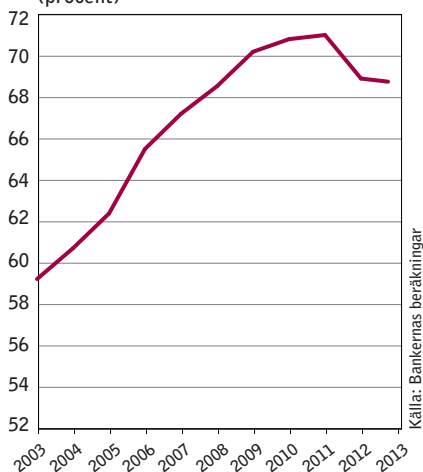
Anm. Siffrorna avser genomsnitt per lån, vilket till exempel innebär att genomsnittlig disponibel inkomst kan avse inkomsten för fler än en person. Det innebär också att man inte kan använda siffrorna i tabellen för att beräkna belåningsgrad och skuldkvot.

Källa: FI:s stickprov

Låntagaranalys

Bankerna följer bolånetaket och det är en låg andel hushåll som har tagit lån med belåningsgrad över 85 procent. Det har lett till att trenden med stadigt stigande belåningsgrader är bruten, och hushållens genomsnittliga belåningsgrad för nya lån ligger kvar kring fjolårets nivå på 70 procent. Dessutom visar undersökningen att en stor andel hushåll har en belåningsgrad på exakt 85 procent, vilket tyder på att bolånetaket har en fortsatt normerande effekt. Amorteringsbeteendet bland hushåll med en hög belåningsgrad har förbättrats sedan 2011 års undersökning. Av hushållen med en belåningsgrad över 75 procent amorterar närmare nio av tio.

2. BELÅNINGSGRAD NYA LÅN
(procent)



Anm. Belåningsgraden är volymviktad.

Källa: Bankernas beräkningar

BELÅNINGSGRADER

FI:s bolåneundersökning visar att bolånetaket fortfarande har en god effekt och att bankerna följer bolånetaket. Det förklaras av att belåningsgraden⁴ för nya lån ligger kvar kring fjolårets nivå på 70 procent – både i stickprovet och enligt bankernas beräkningar (se diagram 2). Denna utveckling är positiv eftersom en för hög belåningsgrad gör låntagare mer sårbara om fastighetspriserna sjunker och låntagarna samtidigt skulle tvingas sälja sin bostad. Nu har hushåll som tagit nya lån i genomsnitt en säkerhetsmarginal på 30 procent mot eventuella prisfall.

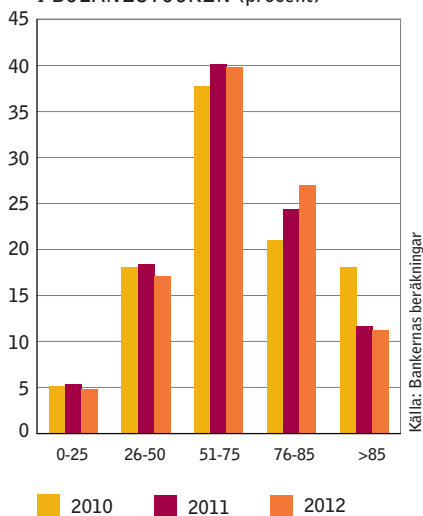
Bankernas beräkningar visar att andelen av bolånestocken som har en belåningsgrad över 85 procent har minskat de senaste två åren, medan andelen av bolånestocken som har en belåningsgrad mellan 76 och 85 procent har ökat (se diagram 3). Eftersom blancolån inte är inkluderade i bankernas beräkningar är detta en naturlig effekt av bolånetaket. Den genomsnittliga belåningsgraden i bolånestocken uppgår till cirka 65 procent, vilket inte är särskilt långt ifrån den genomsnittliga belåningsgraden för nya lån.⁵

I stickprovet har drygt 12,5 procent av hushållen en belåningsgrad på exakt 85 procent. Även om detta är en lägre andel än i 2011 års stickprov, då andelen uppgick till 14 procent, tyder detta på att bolånetaket fortsatt har en normerande effekt. I den yngsta åldersgruppen (<26 år) är det 27 procent som har en belåningsgrad på exakt 85 procent.

Belåningsgraden är relativt oförändrad inom de två yngsta åldersgrupperna i 2012 års stickprov jämfört med 2011 års stickprov (se diagram 4). Inom de tre äldsta åldersgrupperna har belåningsgraden dock ökat något.

I 2009 års stickprov, då bolånetaket ännu inte införts, hade 20 procent av

3. BELÅNINGSGRAD
I BOLÅNESTOCKEN (procent)



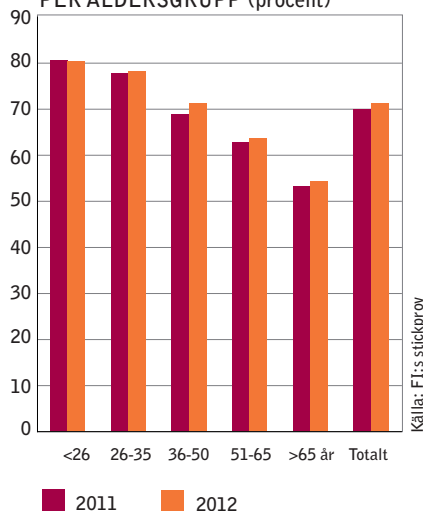
Anm. Belåningsgraden är volymviktad.

Källa: Bankernas beräkningar

4 Beräkningen av belåningsgrader skiljer sig något åt mellan bankernas beräkningar och FI:s beräkningar utifrån stickprovet. Bankerna har beräknat belåningsgraden utifrån de lån som har tagits med *pant i bostaden* (bottenlån och topplån). När det gäller beräkningen av belåningsgrader i stickprovet har FI även inkluderat eventuella bostadsrelaterade blancolån. För ytterligare information och beräkningsbeskrivning se ordlistan.

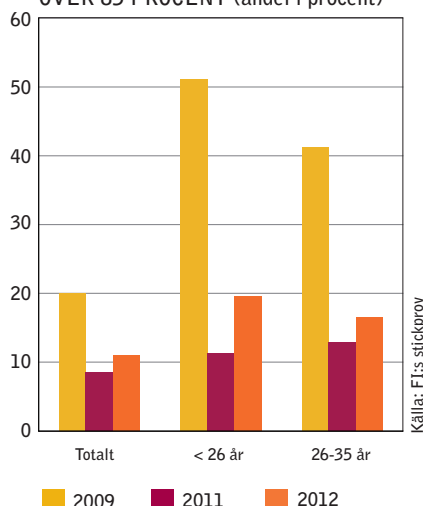
5 Beräkningen av belåningsgrader är volymviktad. De beräknas som ett viktat medelvärde där varje lån tilldelas en vikt utifrån lånets storlek (volym). Det betyder att belåningsgraden för ett stort lån påverkar den slutliga volymviktade belåningsgraden mer än ett mindre låns belåningsgrad gör.

4. BELÅNINGSGRAD PER ÅLDERSGRUPP (procent)



Anm. Belåningsgraden är volymviktad.

5. HUSHÅLL MED BELÅNINGSGRAD ÖVER 85 PROCENT (andel i procent)



Anm. Belåningsgrad över 85 procent totalt respektive i de två yngsta åldersgrupperna.

hushållen en belåningsgrad över 85 procent (se diagram 5).⁶ I 2012 års stickprov uppgår andelen hushåll med en belåningsgrad över 85 procent till 11 procent (se diagram 5 och 6). Även om det innebär en liten uppgång jämfört med 2011 års stickprov, då 9 procent hade så hög belåningsgrad, tyder resultatet på att bolånetaket fortfarande har en tydligt dämpande effekt på hushållens skuldsättning. Hos den yngsta åldersgruppen ligger andelen med en belåningsgrad över 85 procent på 19 procent, jämfört med 51 procent innan bolånetaket infördes (se diagram 5). Denna andel har dock ökat jämfört med förra årets stickprov.

I 2012 års stickprov är det bara ett av tio hushåll som har tecknat ett lån utan säkerhet (blancolån).⁷ Undersökningen visar att det har skett en liten ökning av blancoutlåningen sedan 2011. Blancoutlåningens andel av totalt utlånat belopp i stickprovet uppgår till drygt en procent jämfört med strax under en procent i 2011 års stickprov. Den mindre ökningen speglas också i bankernas kvalitativa svar där de uppger att det kan ha blivit något vanligare med blancoutlåning jämfört med 2011. FI kommer att följa utvecklingen av blancoutlåningen, men kan konstatera att det är en väsentligt lägre andel nya låntagare med höga belåningsgrader i dag jämfört med innan bolånetaket infördes. I den yngsta åldersgruppen är det två av tio hushåll som har tagit ett blancolån.

En viss ökning av blancolån för bostadsändamål är en naturlig följd av införandet av bolånetaket, eftersom det har medfört att det inte längre är möjligt att pantsätta mer än 85 procent av bostadens marknadsvärde. Detta räknade FI med redan innan bolånetaket infördes. FI räknade samtidigt med att det högre priset för blancolån skulle leda till att låntagarna så snabbt som möjligt skulle betala av dessa blancolån, och därigenom minska sin utsatthet för prisfall på bostadsmarknaden.

I 2012 års stickprov har låntagare med ett blancolån i genomsnitt en belåningsgrad på 93 procent och blancolånet uppgår i genomsnitt till 140 000 kronor. Den genomsnittliga räntan för ett blancolån uppgår till 5,5 procent (se tabell 3). Det är drygt två procentenheter högre än den genomsnittliga räntan för ett bottenlån. Det råder dock stor spridning av räntan på blancolån vilket till stor del kan förklaras av hushållens varierande återbetalningsförmåga. Om banken bedömer att det är låg risk att hushållet får problem att betala på lånet får hushållet en lägre ränta, jämfört med om risken anses vara högre.

TABELL 3. Genomsnittliga räntenivåer i stickprovet (procent)

	2011	2012
Genomsnittlig ränta, bottenlån	3,6	3,2
Genomsnittlig ränta, topplån	4,6	4,2
Genomsnittlig ränta, blancolån	5,4	5,5

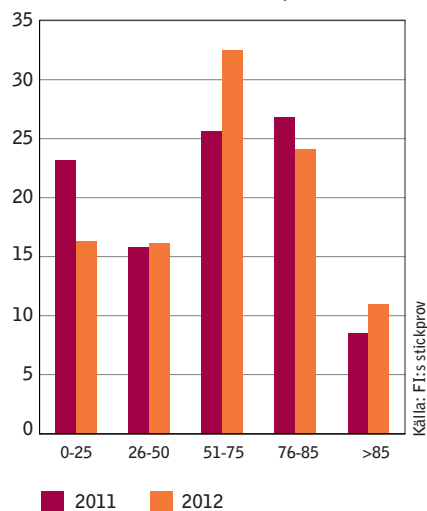
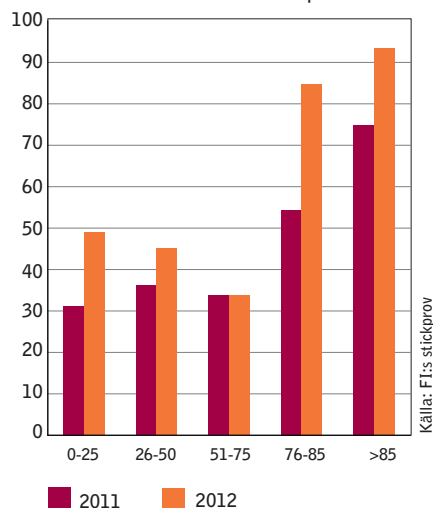
Anm. Räntesatserna är volymviktade snitt.

Källa: FI:s stickprov

Bankerna anger att det vanligaste sättet att finansiera den egna insatsen på 15 procent är att använda sparade medel eller det överskott man har

⁶ Innan bolånetaket infördes var det möjligt att ta lån med pant i bostaden över 85 procents belåningsgrad.

⁷ Skillnaden mellan 11 procent med en belåningsgrad över 85 procent och 10 procent som har tagit ett bostadsrelaterat blancolån förklaras av att en del hushåll har bytt bank och flyttat ett lån som togs innan bolånetaket trädde i kraft. Dessa omfattas inte av bolånetaket.

6. ANDEL HUSHÅLL
PER BELÄNINGSGRAD (procent)7. AMORTERING PER
BELÄNINGSGRAD (andel i procent)

Anm. Motsvarar antalet hushåll inom varje belåningsgradsintervall som amorterar som andel av totala antalet hushåll inom varje belåningsgradsintervall. I stickprovet ingår också hushåll som har bytt bank och inte omfattas av bolånetaket, det förklarar varför det finns hushåll som har över 85 procents belåningsgrad som inte amorterar.

från en tidigare bostadsförsäljning. Bankerna uppger också att det är vanligt att föräldrar hjälper till, antingen genom sparade medel eller att de använder pantutrymme i sin egen fastighet (låntagaren har då en kompletterande säkerhet). Resultatet från 2012 års stickprov visar att av de med en belåningsgrad över 85 procent är det ungefär en av tio i de två yngsta åldersgrupperna som antingen har en medlåntagare utanför hushållet (till exempel en förälder) eller en kompletterande säkerhet (till exempel föräldrars bostad). Endast en bank av åtta uppger att den har observerat en ökning av en medlåntagare utanför hushållet, och då främst i storstäderna. En annan bank uppger att den redan innan bolånetaket infördes erbjöd sina kunder en finansieringslösning där föräldrar är medlåntagare till förstagångs köpare upp till 28 år. Totalt i stickprovet är det emellertid endast drygt fyra procent som har en medlåntagare utanför hushållet eller en kompletterande säkerhet. Av dem som har en medlåntagare utanför hushållet är det 14 procent som har en belåningsgrad över 85 procent.

AMORTERINGSTID OCH AMORTERINGSFRIHET

Undersökningen visar att det har skett en förändring i amorteringsbeteendet bland de svenska hushållen sedan den förra undersökningen. Av stickprovets drygt 18 000 hushåll amorterar 57 procent på något av sina bolån. Det är en ökning jämfört med 2011 års stickprov där 43 procent amorterade. Det mest tydliga skiftet har skett hos hushåll med en belåningsgrad över 75 procent (se diagram 7). Alla hushåll i undersökningen som har tagit ett blancolån, det vill säga de som har en belåningsgrad över 85 procent, amorterar.

Samtliga banker uppger i de kvalitativa svaren att de följer Svenska Bankföreningens rekommendation om amortering på lån med belåningsgrader över 75 procent. Detta bekräftas i stor utsträckning av analysen av stickprovet av nya lån. Av de hushåll som har en belåningsgrad över 75 procent är det 88 procent som amorterar på sina bolån (se diagram 7). Det är en förbättring jämfört med 2011 års stickprov där 59 procent av hushållen med en belåningsgrad över 75 procent amorterade på sina bolån. Stickprovet visar även att amorteringsviljan bland hushåll med belåningsgrader under 50 procent har förbättrats.

Amorteringstiden för hushållen med höga belåningsgrader har också blivit kortare. Bankerna uppger att lån med en belåningsgrad över 75 procent, men under 85 procent, ska amorteras ned till 75 procent på i genomsnitt 14 år. De uppger också att lån över 85 procents belåningsgrad ska amorteras ned till 85 procent på i genomsnitt 10 år. Detta bekräftas av analysen av såväl stickprovet som bankernas beräkningar, som båda visar att amorteringstiderna för sådana lån ligger kring dessa nivåer (se tabell 4).

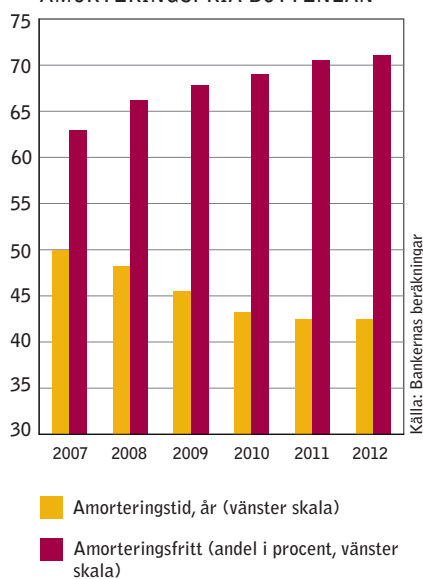
TABELL 4. Amorteringstider för bolån beroende på belåningsgrad (år)

	Bankernas beräkningar	Stickprov
Lån upp till 75 %	148	140
Lån mellan 76 och 85 %	13	12,5
Lån över 85 %	8	9,5

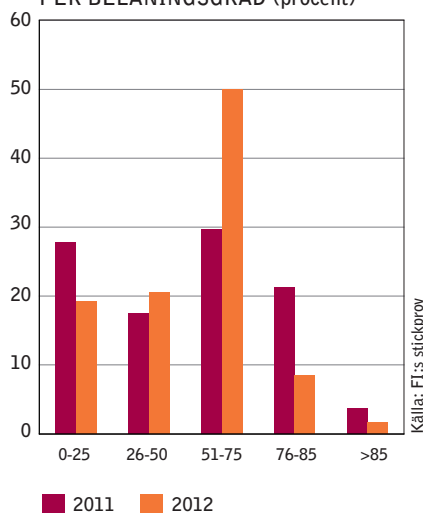
Källor: Bankernas beräkningar och FI:s stickprov

I bolånestocken som helhet och för lån med lägre belåningsgrader, under 75 procent, syns inte de positiva effekterna i form av förbättrat amorte-

8. AMORTERINGSTID OCH ANDEL AMORTERINGSFRIA BOTTENLÅN



9. AMORTERINGSFRIHET PER BELÄNINGSGRAD (procent)



Anm. Motsvarar antalet hushåll inom varje belåningsgradsintervall som inte amorterar som andel av totala antalet hushåll i hela stickprovet som inte amorterar. I stickprovet ingår också hushåll som har bytt bank och inte omfattas av bolånetaket, det förklarar varför det finns hushåll som har över 85 procents belåningsgrad som inte amorterar.

ringsbeteende och kortare amorteringstider (se tabell 4 och diagram 8). Andelen av bottenlånestockens volym som amorteras har minskat de senaste åren.⁸ Amorteringstiden för den del av bottenlånestocken som faktiskt amorteras har sjunkit från 50 år 2007 till knappt 43 år 2012, medan andelen av lånevolymen som är amorteringsfri har ökat under samma period från 63 till 71 procent. Om man inkluderar hushållens amorteringsfria lån, och om man antar att låntagarna amorterar samma volym i kronor per år på dessa lån som på de som faktiskt amorteras, skulle det innebära en total amorteringstid på 148 år.

Analysen av stickprovet av nya lån visar att 40 procent av hushållen med en belåningsgrad under 75 procent amorterar. Det är en något större andel än i hela bottenlånestocken. Stickprovet visar att de hushåll som har amorteringsfria lån har en ungefär lika god återbetalningsförmåga som stickprovet som helhet. Därtill visar stickprovet att många av de med amorteringsfria lån återfinns i belåningsgradsintervallet 51–75 procent (se diagram 9).

Amorteringstiden i stickprovet för de hushåll med lägre belåningsgrader än 75 procent, och som faktiskt amorterar på sina bolån, uppgår till 140 år. Det är i linje med den totala amorteringstiden för bottenlånestocken på 148 år enligt bankernas beräkningar.

Bankerna har även fått svara på vad de anser är en långsiktigt acceptabel belåningsgrad. De flesta banker anger 75 procent av säkerhetens värde som gräns. En bank anger att 70 procent är en acceptabel nivå. Den höga andelen amorteringsfrihet och de långa amorteringstiderna blir viktiga frågor att fortsätta utreda. Det krävs en fördjupad analys för att kunna se de långsiktiga effekterna på hushållens skuldsättning och hur det i förlängningen kan påverka den finansiella stabiliteten. Detta kommer att utredas inom ramen för den FI- och Riksbanksgemensamma analysgrupp som Samverkansrådet för makrotillsyn har beslutat att tillsätta.

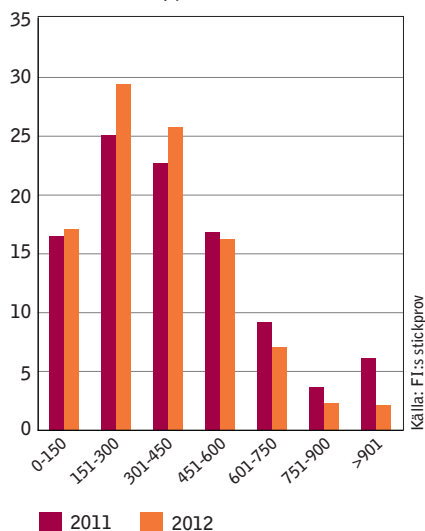
SKULDKVOT OCH RÄNTEKVOT

Andelen hushåll i 2012 års stickprov med riktigt hög skuldkvot har minskat jämfört med 2011 års stickprov (se diagram 10). I 2012 års stickprov har 21 procent av hushållen en skuldkvot på mer än fem gånger den disponibla inkomsten. För 2011 var motsvarande andel 27 procent. Skuldkvoten, här beräknad genom att hushållets totala lånebörda sätts i relation till den årliga disponibla inkomsten, har minskat sedan bolånetaket infördes.⁹ Hushållens genomsnittliga skuldkvot i årets stickprov uppgick till drygt 350 procent. Innan bolånetaket infördes var den cirka 370 procent.

Analysen av 2012 års stickprov visar också, precis som tidigare undersökningar genomförda av både FI och andra, att det är de hushåll med

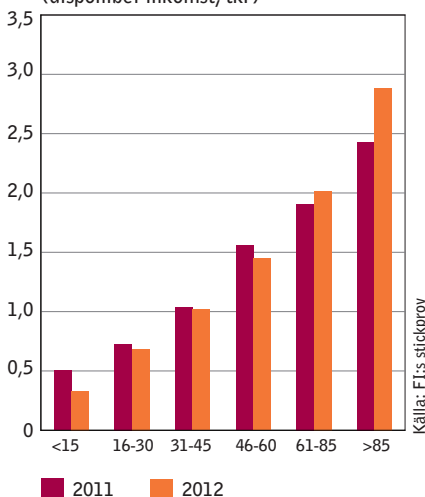
8 I 2012 års undersökning har FI begärt in tidsserier från 2007 på aggregerad nivå enligt en ny definition på amorteringstider och amorteringsfrihet. Bankerna har ombetts att rapportera in genomsnittliga (volymviktade) amorteringstider för den delen av bolånestocken respektive nya lån som amorteras. Numera går det att se hur stor del av lånestocken som inte amorteras alls. Detta förklarar den stora skillnaden för amorteringstider i årets rapport jämfört med tidigare års rapporter.

9 Den normala definitionen av skuldkvot motsvaras av hushållens totala skulder (inklusive till exempel skulder i utlandet) i förhållande till hushållens disponibla inkomster.

10. HUSHÅLLENS SKULDKVOT
(andel hushåll, procent)

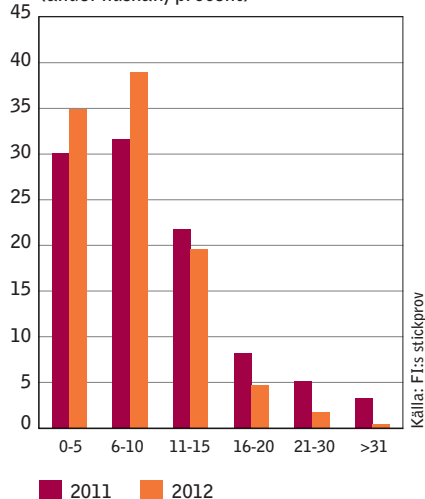
högst inkomster som har tagit de största lånen (se diagram 11). Detta tillsammans med en förbättrad fördelning av skuldkvoterna, det vill säga att det är en lägre andel med mycket hög skuldkvot, tyder på att hushållen har en förbättrad återbetalningsförmåga.

Fyra banker uppger att de använder ett inkomstbaserat lånetak för att mäta låntagarens skuldsättning och återbetalningsförmåga. En av bankerna har uppgett att de har en gräns för lånebelopp i förhållande till bruttoinkomsten på 500 procent och en annan bank menar att kraven i deras kreditprövning, den så kallade ”kvar att leva på”-kalkylen, motsvarar ett lånetak på 400 procent av bruttoinkomsten. Resterande två banker som uppger att de använder ett inkomstbaserat lånetak säger att de kontrollerar skuldsättningen, men att de inte har en uttalad gräns för denna utan att de gör individuella bedömningar. En femte bank uppger att de kommer att införa en gräns för en sådan kvot under 2013. En sjätte bank uppger att de kontrollerar att låntagarens boendekostnad i förhållande till inkomsten inte är för hög.

11. SNITTLÅN PER INKOMSTGRUPP
(disponibel inkomst, tkr)

Anm. Lånebelopp i miljoner kronor (vänster skala).

Hushållens räntekvot, som mäter hur stor del av den disponibla inkomsten som går till räntebetalningar efter skatt, har minskat i 2012 års stickprov jämfört med 2011 års stickprov (se diagram 12). Den genomsnittliga räntekvoten är nu åtta procent, vilket kan jämföras med tio procent 2011. Räntekvoten har sjunkit till följd av att räntorna på bolån generellt har varit något lägre under 2012. Hushållen har således lägre ränteutgifter på sina bolån, vilket talar för att de borde ha utrymme att amortera på sina bolån. På så vis kan hushållen öka sin säkerhetsmarginal mot ett eventuellt prisfall på bostadsmarknaden. Den lägre räntenivån kan således också vara en delförklaring till det förbättrade amorteringsbeteendet som FI noterat i 2012 års undersökning.

12. HUSHÅLLENS RÄNTEKVOT
(andel hushåll, procent)

Anm. I det fall lånen är uppdelade i olika delar är beräkningen av räntan volymviktad.

Låntagarnas betalningsförmåga

En genomgång av bankernas ”kvar att leva på”-kalkyler visar att deras antaganden skiljer sig mycket åt. FI:s sammanställning, som baseras på de amorteringstider, kalkylräntor och kostnader som bankerna anger att de använder, visar att en större andel hushåll får mindre ”kvar att leva på” än vad bankernas egna beräkningar visar. Det innebär att bankerna inte verkar följa sina egna riktlinjer, vilket är något som FI kommer att följa upp med bankerna.

För att bedöma hushållens återbetalningsförmåga använder sig samtliga banker av en ”kvar att leva på”-kalkyl. Genom en sådan kalkyl kan bankerna se hur mycket ett hushåll har kvar av sin disponibla inkomst efter att boendekostnader och övriga levnadsomkostnader är betalda. Vid ansökningstillfället lämnar kunden in uppgifter om inkomster och eventuella andra skulder. Banken stämmer därefter av dessa uppgifter med en kreditupplysning. Från inkomsterna dras skatter och kostnader som är relaterade till boendet, det vill säga räntor, amortering och driftskostnad för bostaden (se tabell 5).

I avsnittet ”Bankernas beräkning av ”kvar att leva på”-kalkyl” presenteras bankernas egna beräkningar, som har hämtats från stickprovet. Därefter kommer ett avsnitt där FI, utifrån bankernas kvalitativa svar, har sammanställt en egen ”kvar att leva på”-kalkyl utifrån vad respektive bank har angett att de har för krav på amortering, kalkylränta och boendekostnader. Därtill har FI använt Konsumentverkets uppgifter om levnadsomkostnader.

TABELL 5. Bankernas schablonvärden till ”kvar att leva på”-kalkylen

Kalkylränta (%)	7,0
Amortering bottenlån (år)	63
Amortering topplån (år)	14
Amortering blancolån (år)	10
Driftkostnad villa (kr)	3 800
Driftkostnad fritidshus (kr)	1 500
Driftkostnad bostadsrätt (kr)	600
Avgift bostadsrätt (kr)	2 550

Anm. Avser genomsnittliga uppgifter.

Källa: Bankernas beräkningar

BANKERNAS BERÄKNING AV ”KVAR ATT LEVA PÅ”-KALKYL

En genomgång visar att bankernas antaganden när de beräknar boendekostnaderna skiljer sig åt. De kalkylräntor som bankerna kräver att hushållen ska klara varierar till exempel mellan 5,7 och 8,0 procent.¹⁰ För ett bolån på en miljon kronor motsvarar det en skillnad på 1 350 kronor i månaden efter skatt. Därtill är det stor skillnad på vilka amorteringstider bankerna kräver i sina kalkyler. Det finns en bank som i sin kalkyl inte ställer något krav alls på att hushållen ska klara en amortering på bottenlånen, medan en annan bank kräver att hushållen ska klara att amortera bottenlånen på 40 år. I genomsnitt kräver bankerna i sina kalkyler att hushållen ska klara av att amortera ett bottenlån på 63 år. Ban-

¹⁰ Räntorna på bolån varierar över tid och därför måste bankerna när de beräknar ”kvar att leva på” ta höjd för högre räntor. Det gör bankerna genom att använda en så kallad kalkylränta som ligger högre än marknadsräntorna. Den genomsnittliga kalkylräntan som bankerna har uppgett är 7,0 procent.

kerna uppger vidare att topplån ska amorteras på mellan 10 och 30 år och blacolån på mellan 5 och 12 år.¹¹

För att beräkna hushållets ”kvar att leva på” använder sig bankerna av ett antal schablonkostnader för hushållets levnadsomkostnader som också dras från inkomsten. Också där skiljer sig bankernas antaganden för låntagarna åt. Bankerna har uppgett vilken ”kvar att leva på”-kostnad de skulle använda schablonmässigt för en familj med två vuxna och två barn och den varierar mellan 14 000 kronor och 22 000 kronor. Huvuddelen av posterna som ingår i bankernas beräkning av levnadsomkostnader ingår också i Konsumentverkets uppskattning av vilka kostnader ett hushåll har. I bankernas beräkning tillkommer dessutom kostnader för till exempel bil, lunch och barnomsorg. Även här är det stora skillnader mellan bankerna, både vad gäller belopp och vilka poster som ingår.

En jämförelse av ett genomsnitt av bankernas beräkningar av levnadsomkostnader med Konsumentverkets dito visar att det är relativt liten skillnad. Både banker och låntagare bör dock ha i åtanke att Konsumentverkets utgångspunkt för levnadsomkostnaderna är att de ska röra kostnader som är nödvändiga för vardagslivet, oberoende av inkomst. Det är emellertid inte ovanligt att konsumtionsmönstret varierar beroende på vilken inkomst man har. Det är därför viktigt att hushållen förstår att, även om bankerna räknar med vissa utgifter, ingår det varken sparande till en buffert för oväntade utgifter eller övrig konsumtion som till exempel nöjen eller semesterresor.

FI bedömer att bankerna generellt sett tar höjd för högre räntor och ser till att hushållen kan klara att amortera på sina bolån. Det innebär att bankerna generellt sett säkerställer att hushållen har en god återbetalningsförmåga och motståndskraft mot eventuella negativa händelser. FI bedömer därför att risken för direkta kreditförluster för bankerna är små.

FI:S SAMMANSTÄLLNING AV ”KVAR ATT LEVA PÅ”-KALKYL

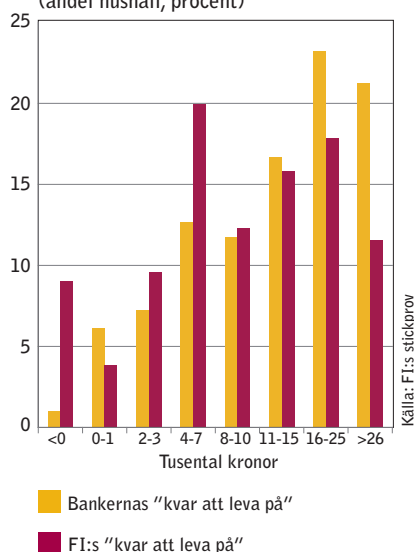
FI:s sammanställning baseras på respektive banks kvalitativa svar om krav på amortering, kalkylränta och boendekostnader. Kalkylräntan har använts på hushållens totala lånebörda.¹² FI har vidare antagit att hushållen i stickprovet amorterar på den del av bolånet som har högst belåningsgrad, enligt de krav om amorteringstider som respektive bank ställer. Det betyder att om ett hushåll har blacolån, topplån och bottenlån antas det amortera på blacolånet först, därefter topplånet och sist bottenlånet (förutsatt att banken kräver amortering på bottenlånet).

FI har baserat levnadsomkostnaderna på Konsumentverkets uppgifter och FI har också inkluderat ett snitt av bankernas uppgifter för bil, lunch och barnomsorg. Enligt denna beräkning blir levnadsomkostnaden för en familj med två vuxna och två barn 20 050 kronor (se tabell 6). Denna uppgift är marginellt högre än medelvärdet för bankernas levnadsomkostnad på 19 350 kronor. FI:s levnadsomkostnader inkluderar inte heller något annat än nödvändig konsumtion.

11 Bottenlån avser vanligen lån upp till 75 procents belåningsgrad, topplån från 76 till 85 procents belåningsgrad och blacolån över 85 procents belåningsgrad. Några banker har emellertid inget topplån utan erbjuder bottenlån ända upp till 85 procents belåningsgrad och blacolån därutöver.

12 I hushållens totala lånebörda inkluderas, förutom samtliga bostadsrelaterade lån, även andra lån som hushållet har tagit.

13. "KVAR ATT LEVA PÅ"
(andel hushåll, procent)



Anm. Bankernas uppgift avser den "kvar att leva på"-kalkyl som de uppgett i stickprovet. FI:s sammanställning inkluderar amorteringar baserat på kundens belåningsgrad och respektive banks eventuella amorteringskrav, respektive banks kalkylränta samt hushållets totala lånebörda.

TABELL 6. Levnadsomkostnader (kronor)

1 vuxen	7 800
1 vuxen 1 barn	11 200
2 vuxna	14 200
2 vuxna 2 barn	20 050

Källor: FI:s beräkningar och Konsumentverket

Det är stor skillnad mellan FI:s "kvar att leva på" och bankernas beräkning i stickprovet (se diagram 13). Det verkar således vara så att bankerna inte riktigt följer sina egna riktlinjer. Detta är något som FI kommer att undersöka vidare samt följa upp med bankerna.

Enligt FI:s sammanställning har nio procent av hushållen varje månad underskott i sin "kvar att leva på"-kalkyl och mer än vart femte hushåll har 3 000 kronor eller mindre kvar att leva på. Det kan jämföras med bankernas beräkning som visar att knappt en procent har underskott och att ett av tio hushåll har 3 000 kronor eller mindre kvar att leva på. Det är en lägre andel hushåll som amorterar bland dessa än i stickprovet som helhet. Samtidigt är belåningsgraden bland dessa hushåll också marginellt högre än i hela stickprovet. Inom åldersgrupperna "under 25 år" och "över 65 år" finns störst andel hushåll med 3 000 kronor eller mindre kvar att leva på i månaden.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGARS EKONOMISKA STÄLLNING

FI har i den kvalitativa delen av undersökningen ställt frågor till bankerna om bostadsrättsföreningar. Detta eftersom bostadsrättsföreningars ekonomiska ställning är en aspekt som banker bör ta hänsyn till vid bedömning av kreditrisken när det gäller utlåning till ett köp av en bostadsrätt. Även om medlemmarna i en bostadsrättsförening juridiskt sett inte är personligt betalningsskyldiga för föreningens skulder påverkar föreningens skuldsättning hushållens ekonomi.

Om räntorna stiger påverkas det enskilda hushållet inte bara genom höjd räntekostnad på sitt eget bolån. I det fall bostadsrättsföreningen inte har någon buffert för ökade räntekostnader kan de behöva höja månadsavgiften. Givet att bostadsrättsföreningen inte är skuldfri, innebär det att bostadsrättsägaren generellt sett kan anses vara mer känslig för ränteförändringar.

Bostadsrättsföreningarnas skulder uppgår till 337 miljarder kronor och om de skulle inkluderas i beräkningen av hushållens skuldkvot skulle hushållens skulder på aggregerad nivå uppgå till drygt 190 procent av den disponibla inkomsten, i stället för cirka 170 procent.¹³

Utöver detta är bostadsrättsägare i genomsnitt högre belånade än småhusägare. Enligt bankernas beräkningar är belåningsgraden i både bolånestocken och bland nya lån cirka fyra procentenheter högre för bostadsrättsägare än för småhusägare. Det är också en större andel av bostadsrättsägarna i bolånestocken som har en belåningsgrad över 85 procent.¹⁴ Bankernas beräkningar visar också att amorteringstiden

13 När hushållens skuldkvot beräknas på aggregerad nivå ingår samtliga hushålls disponibla inkomster, även de hushåll som är skuldfria. Det innebär att skuldkvoten på aggregerad nivå är lägre än den är i till exempel FI:s stickprov där endast skuldsatta hushåll inkluderas.

14 Innan bolånetaket infördes var det möjligt att belåna bostaden mer än 85 procent.

för nya lån med lägre belåningsgrad än 75 procent är 10 år längre för bostadsrättsägare. Det kan sannolikt till viss del förklaras av att småhusägarna amorterar något mer för att kunna ha låneutrymme att utföra nödvändiga reparationer. Dessutom är det en högre andel amorteringsfria lån bland bostadsrättsägare.

De flesta banker uppger att de analyserar bostadsrättsföreningens ekonomi och att de tar hänsyn till kommande renoveringsbehov. Bankerna uppger vidare att de analyserar om det finns händelser som skulle kunna få ekonomiska konsekvenser för låntagaren, och om låntagarens återbetalningsförmåga skulle klara en högre månadsavgift. Även om hushållens andel av bostadsrättsföreningens skulder inte ingår i bolånetaket är detta en fråga som FI följer.

Stresstester

FI:s stresstester visar att hushåll som har tagit ett nytt bolån uppvisar en god återbetalningsförmåga och generellt sett har god motståndskraft. Det gäller såväl mot ränteuppgångar, inkomstbortfall som prisfall på bostäder. Dock innebär ett inkomstbortfall på grund av arbetslöshet att cirka fyra procent i stickprovet får ett underskott i sin ”kvar att leva på”-kalkyl. Även om de hushåll som drabbas av inkomstbortfall tvingas till anpassningar, är FI:s bedömning att den finansiella stabiliteten för närvarande inte hotas genom direkta kreditförluster på bolån. Det går emellertid inte att utesluta att detta kan öka risken för kreditförluster i bankernas utlåning till icke-finansiella företag.

RÄNTEKÄNSLIGHET

Räntekänsligheten för hushållen i stickprovet har testats genom att beräkna andelen hushåll som får ett underskott i sin ”kvar att leva på”-kalkyl vid olika räntepåslag på den faktiska ränta som kunden fick vid avtalstillfället. För att beräkna hur mycket hushållen har kvar att leva på – efter boendekostnader och levnadsomkostnader har betalats – har samma kostnader som i föregående avsnitt använts (se tabell 5 och 6).

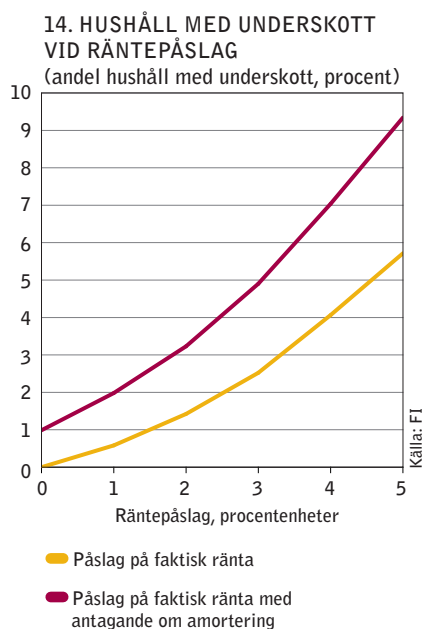
Räntekostnaderna i stresstestet är beräknade på hushållets totala lånebörd och inte enbart på bolånet.¹⁵ En ränteuppgång på så mycket som fem procentenheter på låntagarens faktiska ränta innebär att knappt sex procent av hushållen får ett underskott (se diagram 14). Motsvarande siffra i 2011 års undersökning var marginellt högre, drygt sex procent. Förbättringen beror delvis på att det generella ränteläget var lägre 2012 samtidigt som hushållen i 2012 års stickprov har lägre skuldkvoter och därmed inte är lika räntekänsliga. Om det dessutom antas att alla hushåll amorterar på den del av sitt bolån med högst belåningsgrad, enligt samma princip som i FI:s sammanställning av ”kvar att leva på”, beräknas cirka nio procent av hushållen i stickprovet få ett underskott vid fem procentenheters högre ränta (se diagram 14).

Hushåll med högre skuldkvot är naturligtvis mer räntekänsliga än hushåll med lägre skuldkvot. FI har analyserat hushållen i stickprovet med högre skuldkvot än 600 procent separat. De uppgår till cirka elva procent. Vid en ränteuppgång på fem procentenheter på dessa låntagares faktiska ränta får ungefär ett av fyra av dessa hushåll ett underskott i sin ”kvar att leva på”-kalkyl.

PRISFALL OCH ARBETSLÖSHET

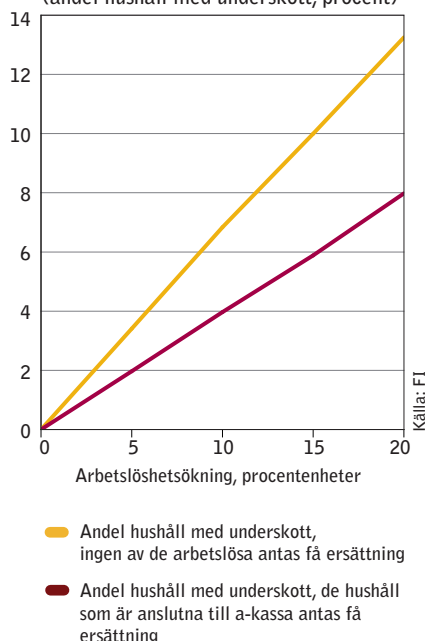
Genom att simulera prisfall på bostäder kan man få en uppfattning om hur goda säkerhetsmarginaler hushållen i stickprovet har mot eventuella prisfall på bostadsmarknaden. Ett stresstest visar att vid ett prisfall på 15 procent får cirka 11 procent av hushållen ett bolån som är större än värdet på bostaden. Det kan jämföras med knappt 9 procent av hushållen i 2011 års stickprov. Uppgången kan förklaras av att det är en något större andel hushåll som har en belåningsgrad över 85 procent i 2012 års stickprov än i 2011 års stickprov.

Vid ett prisfall på 20 procent får cirka en tredjedel av hushållen i stick-

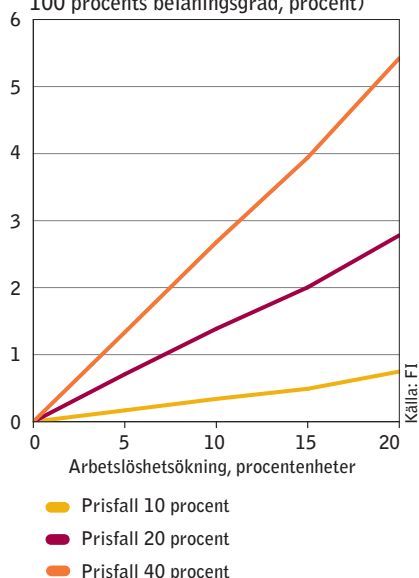


¹⁵ Vid en ränteuppgång för bolån är det rimligt att anta att även räntan för övriga lån stiger.

15. HUSHÅLL MED UNDERSKOTT VID ÖKAD ARBETSLÖSHET (andel hushåll med underskott, procent)



16. HUSHÅLL MED UNDERSKOTT VID ÖKAD ARBETSLÖSHET (andel hushåll med underskott och över 100 procents belåningsgrad, procent)



provet en belåningsgrad som är större än 100 procent, vilket är en oförändrad andel jämfört med 2011 års stickprov. Det är viktigt att komma ihåg att detta avser nya lån. Enligt 2012 års stickprov amorteras lån med höga belåningsgrader i en snabbare takt än tidigare, vilket betyder att hushållens säkerhetsmarginal mot prisfall på lite sikt förbättras.

Känsligheten för inkomstbortfall för hushållen i stickprovet har testats genom att simulera en ökad arbetslöshet. Denna simulering är oberoende av den rådande arbetslösheten eller i stickprovet. I stresstestet antas att alla låntagare som är yngre än 67 år kan bli arbetslösa.¹⁶ Precis som i stresstestet för räntekänslighet presenteras resultatet som andel hushåll med underskott i sin "kvar att leva på"-kalkyl. Vid en ökning av arbetslösheten på tio procentenheter, och ett antagande om att arbetslösa som är anslutna till a-kassan får ersättning, får cirka fyra procent av hushållen i stickprovet ett underskott i sin kalkyl (se diagram 15). Det finns emellertid hushåll som drabbas av arbetslöshet som av olika skäl inte är kvalificerade för att få a-kassa. Det skulle tala för att antagandet om hur stor andel som får ersättning vid arbetslöshet kan vara något högt. Ett mycket hårt antagande är att ingen får ersättning vid arbetslöshet. Med ett sådant antagande får cirka sju procent av hushållen i stickprovet ett underskott vid en ökad arbetslöshet med tio procentenheter.

Stresstestet för arbetslöshet har även kombinerats med fallande bostadspriser för att undersöka hur stor andel av hushållen i stickprovet som får underskott i sin "kvar att leva på"-kalkyl samtidigt som deras lån överstiger värdet på bostaden. Vid ett prisfall på 20 procent och vid ett extremt scenario där arbetslösheten antas öka med tio procentenheter får drygt en procent av hushållen underskott i sin "kvar att leva på"-kalkyl samtidigt som de får en belåningsgrad över 100 procent (se diagram 16). Det betyder att något fler än ett av tio hushåll som drabbas av inkomstbortfall inte har möjlighet att betala på sitt lån samtidigt som deras bostad är mindre värd än lånet.

FI:s bedömning är att stabiliteten i det finansiella systemet i dag inte hotas genom att bankerna riskerar att få stora kreditförluster på bolån. Det förklaras av att FI:s stresstester, precis som i 2011 års undersökning, visar att hushållen som har tagit ett nytt bolån har god motståndskraft. Även vid betydligt högre räntor har hushållen överlag en god återbetalningsförmåga. Hushållen visar även i 2012 års stickprov att de har en säkerhetsmarginal mot prisfall på bostäder.

De direkta effekterna av att hushållen får underskott av inkomstbortfall och höjda räntor behöver inte påverka den finansiella stabiliteten genom kreditförluster i banksektorn. Detta eftersom hushållen till exempel kan ha besparingar att använda under en kortare period eller att banken kan ge temporära lättnader med till exempel amorteringar. Dessutom har de

16 Av dem som kan bli arbetslösa antas 66 procent vara anslutna till a-kassan, resterande antas få grundbeloppet som är 320 kronor om dagen vid arbetslöshet. En individ som är ansluten till a-kassan och har varit arbetslös mindre än 201 dagar får 80 procent av inkomsten och därefter 70 procent upp till 300 dagar. Givet att en individ är arbetslös antar vi att sannolikheten att denne har varit det i mer än 200 dagar är 0,36. Ett antagande görs att 40 procent av de långtidsarbetslösa förblir arbetslösa mer än 300 dagar och de blir således utförsäkrade och får en inkomst på noll kronor. Om en individs bruttoinkomst överstiger 18 700 kronor utgår den maximala ersättningen som är 680 kronor per dag i maximalt 22 dagar per månad. Inkomstskatten är satt till 30 procent. Det antas slutligen att hushållets inkomst är jämnt fördelad på två låntagare i hushållet, om det är fler än en låntagare.

flesta hushåll, vilket stresstestet av ett kombinerat prisfall och inkomstbortfall visade, en säkerhetsmarginal. Det innebär att hushållen i värsta fall kan sälja sin bostad och betala tillbaka hela det lånade beloppet, även om det naturligtvis innebär ett hårt slag för de hushåll som drabbas.

Även om risken för att bankerna ska få stora kreditförluster på bolån bedöms vara liten, går det inte att utesluta att ett inkomstbortfall och prisfall på bostäder kan öka risken för kreditförluster i bankernas utlåning till icke-finansiella företag.

Ett inkomstbortfall och räntehöjningar innebär att hushållens utrymme för annan konsumtion än boende minskar. I händelse av ett prisfall på bostadsmarknaden går det inte heller att utesluta att hushållens konsumtion påverkas negativt. Ett prisfall skulle kunna leda till att hushållen vill återställa sina balansräkningar, det vill säga återställa den ursprungliga relationen mellan tillgångar och skulder. Det kan de göra bland annat genom att spara och amortera ner lånet. I det fallet kommer utrymmet för konsumtion att bli ännu mindre. Det kan i förlängningen innebära att det i stället uppstår kreditförluster i bankernas utlåning till icke-finansiella företag, eftersom de är beroende av hushållens konsumtion. Dessa indirekta effekter skulle i sin tur kunna påverka den finansiella stabiliteten. Omfattningen av sådana effekter kräver fördjupad analys och är något som FI kommer att utreda vidare. Detta kommer bland annat att ske tillsammans med Riksbanken inom ramen för den gemensamma analysgrupp som Samverkansrådet för makrotillsyn har beslutat att tillsätta. En första avrapportering kommer att ske vid Samverkansrådets möte i oktober 2013.

Det bör avslutningsvis noteras att FI har för avsikt att införa ett riskviktsgolv på 15 procent för svenska bolån. Ett motiv för detta är de strukturella förändringar som har skett på den svenska bolånemarknaden under de senaste 20 åren. Dessa förändringar kan innebära att förlusterna på svenska bolån vid en finansiell kris kan komma att överstiga de historiska förlustnivåerna. Att bankerna har en kapitalbas som täcker riskerna i de svenska bolåneportföljerna är avgörande för stabiliteten i det finansiella systemet.

Ordlista

Amorteringstid Den tid inom vilken kunden ska ha återbetalat sitt lån. Amorteringstiden för ett bottenlån är oftast längre än för topplån och blancelån. För ett bottenlån har låntagaren dessutom ofta möjligheten att välja amorteringsfrihet. I undersökningen visar amorteringstiden på aggregerad nivå hur många år det tar att betala tillbaka lånet (botten-, topp- och i förekommande fall blancelån) givet att det inte är amorteringsfritt.

Belåningsgrad En procentsats som beskriver hur stor del av bostadens marknadsvärde som är belånat. Om bostadens marknadsvärde minskar stiger belåningsgraden, givet att lånet hålls konstant. I undersökningen skiljer sig beräkningen av belåningsgraden något mellan stickprovet och data på aggregerad nivå. På aggregerad nivå är belåningsgraden beräknad utifrån de lån som har tagits med pant i bostaden (botten- och topplån). Om bolånetaket följs får lån med pant i bostaden inte överstiga 85 procent av marknadsvärdet. I stickprovet har dessutom eventuella blancelån som kan relateras till bostadsfinansieringen inkluderats.

Blancelån Ett lån som beviljas utan någon säkerhet eller borgen. Bankerna tar ofta ut en högre ränta för blancelån än för lån som tas med en säkerhet, till exempel botten- och topplån. I den här undersökningen inkluderas endast de blancelån 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.

Bottenlån Den del av bolånet som har pant med bästa säkerhet i bostaden, vanligtvis upp till 75 procent av bostadens marknadsvärde. Detta innebär att sannolikheten för att banken får tillbaka det utlånade beloppet är stor även om bostaden måste säljas till ett marknadsvärde som är lägre än lånet. En del banker erbjuder numera bottenlån upp till 80 och 85 procents belåningsgrad.

Bottenlånestock Den totala volymen utestående lån med bästa säkerhet i bostaden.

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.

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

Kreditinstruktion Ett dokument för bankens interna bruk som ska ge riktlinjer för 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. 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 genom antingen 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 inkluderas som ett nytt lån. För nya låntagare kan lånet uppkomma

genom byte av bank. Dessa lån går inte att skilja från övriga lån och är därför inkluderade. Omförhandlade lån och förnyande av existerande låneavtal ingår inte.

Paneldata Paneldata är i det här fallet 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 tid.

Räntekvot Ett mått på hur stor del av sin inkomst som hushållen lägger på räntekostnader. Räntekvoten definieras som hushållens faktiska räntekostnader i förhållande till hushållens disponibla inkomst.

Schablonkostnad Uppskattade genomsnittsbelopp för olika boendekostnader och levnadsomkostnader som banken använder i sin ”kvar att leva på”-kalkyl.

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

Topplån Den del av bolånet som överstiger gränsen för bottenlån, vanligtvis lån mellan 75 och 85 procent av bostadens marknadsvärde. Topplån har därför sämre säkerhet i bostaden än bottenlån. Det betyder att risken för att banken inte får tillbaka topplånet vid en försäljning efter ett prisfall på bostadsmarknaden är högre än för bottenlån. Bankerna tar därför ofta ut en högre ränta för topplån.

Total lånebörda Bolån, blacolån för bostadsändamål, övriga blacolån, studielån och övriga lån.

Villkorsändrade lån Ett bolån med bunden ränta (längre än tre månader) vars räntevillkor, och eventuellt andra villkor, har omförhandlats när lånets räntebindningstid har gått ut.



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