

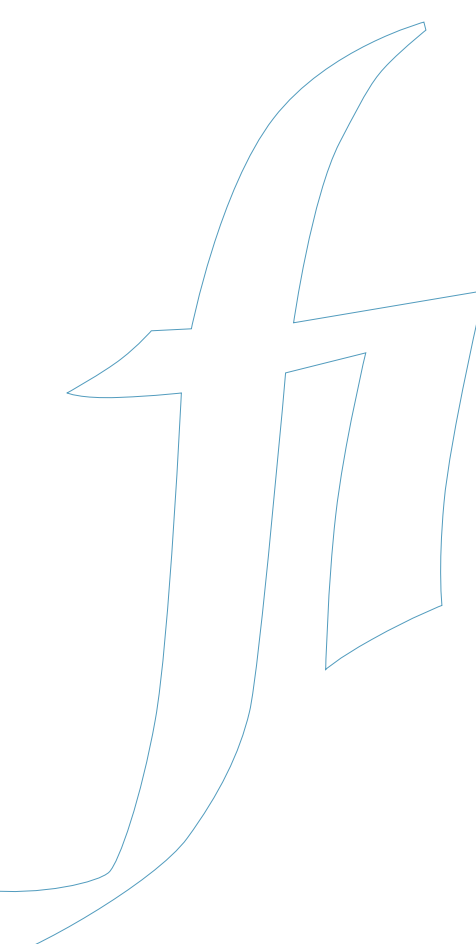


RAPPORT

Den svenska bolånemarknaden

13 MARS 2012





Innehåll

SAMMANFATTNING	3
BAKGRUND	4
Beskrivning av undersökningen	4
LÅNTAGARANALYS	6
Belåningsgrader	6
Skuld- och räntekvot	8
Amorteringstid och amorteringsfrihet	8
BANKERNAS BEDÖMNING AV LÅNTAGAREN	10
”Kvar att leva på”-kalkyl	10
Om låntagaren får betalningsproblem	10
STRESSTESTER	11
Räntekänslighet	11
Prisfall och arbetslöshet	12
ORDLISTA	14

Sammanfattning

Hushållens belåningsgrad för nya lån minskade under 2011, för första gången sedan 2002 då jämförbara siffror finns tillgängliga. Detta bekräftas av bankerna som i denna undersöknings kvalitativa del uppger att efterfrågan på höga belåningsgrader har minskat sedan bolånetaket infördes.

Knappt nio procent av hushållen i stickprovet av nya bolån har en belåningsgrad över 85 procent. Det är en halvering jämfört med motsvarande stickprov 2009. Hela 14 procent av hushållen som har tagit ett nytt bolån har en belåningsgrad på exakt 85 procent, vilket tyder på att bolånetaket haft en stark normerande effekt. Bankerna är överlag restriktiva med att bevilja lån över 85 procent av bostadens värde och kräver ofta en särskild beslutsprocess för att göra det. Av de hushåll som har tagit ett nytt bolån och har en belåningsgrad över 85 procent amorterar 98 procent på sitt bolån.

Vissa banker erbjuder sina kunder blancofinansiering i samband med lån för bostadsändamål. Blancoutlåningen har ökat något det senaste året. Andelen blancolån som kan relateras till bostadsfinansiering är dock väldigt liten.

Stresstesterna på stickprovet visar att de allra flesta hushåll som har tagit ett nytt bolån har en god återbetalningsförmåga och är motståndskraftiga mot ränteuppgångar. Även vid antaganden om kraftiga prisfall och arbetslöshet påverkas endast en begränsad andel av hushållen. Det tyder på att de svenska bolånen i dagsläget inte hotar den finansiella stabiliteten.

FI:S BOLÅNEUNDERSÖKNING

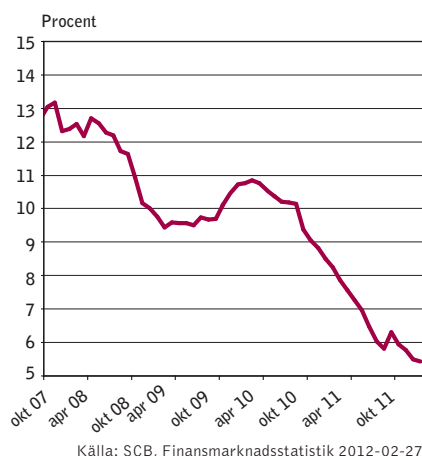
Ett år efter införandet av det så kallade bolånetaket har Finansinspektionen (FI) genomfört en undersökning i syfte att följa upp effekterna av bolånetaket. Undersökningen består av tre delar som bankerna har besvarat, ett stickprov av nya lån, ett formulär på aggregerad nivå och kvalitativa frågor. FI har utifrån materialet från bankerna analyserat effekterna av bolånetaket och även testat hushållens känslighet för ränteuppgångar, inkomstbortfall och prisfall på bostäder.

Bakgrund

Utlåningen till svenska hushåll fortsätter att öka, men i lägre takt än tidigare. Nästan två tredjedelar av Sveriges befolkning bor i eget hus eller i bostadsrätt och den största delen av hushållens skulder utgörs av bolån. Utlåningen för bostadsändamål är därför en viktig del av Finansinspektionens (FI:s) analys av risker för den finansiella stabiliteten och för konsumentskyddet på de finansiella marknaderna.

Bostadslånen utgör cirka 90 procent av de svenska hushållens skulder. Från mitten av 1990-talet har hushållens skuldsättning stigit kraftigt i takt med bostadspriserna. Under nästan hela 00-talet steg också hushållens belåningsgrader, det vill säga bolånens storlek i förhållande till bostädernas marknadsvärde. Mot den här bakgrunden beslutade FI om 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.¹ Målet med regleringen är att motverka en osund kreditgivning på bolånemarknaden och allt högre belåningsgrader. Under 2011 sjönk utlåningstillväxten till 7 procent i genomsnitt jämfört med nästan 10 procent i genomsnitt de två tidigare åren (diagram 1).

Diagram 1. UTLÅNINGSTILLVÄXT
BOLÅN (årstakt)



BESKRIVNING AV UNDERSÖKNINGEN

Ett av bolåneundersökningens syften är att följa upp bolånetakets effekter och göra en bedömning av eventuella risker som skuldsättningen för hushåll som har tagit nya bolån medför. Undersökningen har även testat dessa hushålls känslighet för ränteuppgångar, inkomstbortfall och prisfall på bostäder. Hushållen med mycket höga belåningsgrader är av särskilt intresse ur ett konsumentskyddsperspektiv.

De banker (inkl. deras bostadsinstitut) som har ingått i undersökningen är Handelsbanken, Swedbank, SEB, Nordea, SBAB Bank, Länsförsäkringar Bank, Skandiabanken och Danske Bank. Det insamlade materialet omfattar följande tre delar:

- Ett formulär med information på aggregerad nivå, där variablerna fördefinierats av FI, har tagits in från bankerna. I detta formulär har bankerna själva summerat ihop de underliggande uppgifterna och rapporterat det beräknade resultatet på sammanslagen nivå. Detta formulär, aggregerade data fortsättningsvis, innehåller uppgifter som rör både *nya lån och bolånestocken*. Det omfattar information om bland annat utlåningsvolym, amortering och belåningsgrader för *bolånestocken samt för nya lån*. FI har sedan 2006 samlat in data från bankerna på aggregerad nivå angående deras utlåning för bostadsändamål.
- Ett urval av utbetalade nya lån på hushållsnivå (mikronivå), fortsättningsvis *stickprovet*, har tagits in från bankerna. Stickprovet omfattar alla nya bolåneavtal som ingicks under perioden den 26 septem-

¹ De allmänna råden gäller vid lämnande av nya lån men också vid utökning av befintlig belåning med bostaden som pant och omfattar endast bostäder i Sverige. För ytterligare information se beslutspromemoria för Finansinspektionens allmänna råd om begränsning av krediter mot säkerhet i form av pant i bostad (FFFS 2010:2).

ber till den 6 oktober 2011, totalt över 12 000 lån.² Ett stickprov på utbetalade nya bolån har tagits in en gång tidigare, då i samband med bolåneundersökningen 2009.

- *Kvalitativa uppgifter* har samlats in genom ett antal fördjupningsfrågor. Frågorna behandlar bland annat information om bankernas värdering av bostadsobjekt, bedömning av låntagaren samt deras inställning till belåningsgrader och amortering.

Rapporten bygger på uppgifter från samtliga tre delar. Rapporten behandlar i stort sett uteslutande nya lån, antingen från stickprovet eller från aggregerade data. De stresstester som presenteras bygger enbart på nya lån från stickprovet. I rapporten är det, om inget annat anges, nya lån från stickprovet som används. Utöver rapporten publiceras även en diagrambilaga. I tabell 1 och 2 ges en övergripande beskrivning av lånen i stickprovet.

TABELL 1. Geografisk fördelning av lånen i stickprovet

	Storstockholm	Storgöteborg	Stormalmö	Övriga landet	Totalt
Andel av antal låntagare (%)	28	11	8	54	
Andel av volym utbetalda lån (%)	40	12	8	40	
Genomsnittligt lån (kr)	1 500 400	1 167 900	1 047 300	775 800	1 041 200
Genomsnittligt marknadsvärde på bostaden (kr)	3 162 700	2 606 800	2 257 500	1 506 500	2 145 000
Genomsnittlig disponibel inkomst (kr)	38 500	36 900	33 500	30 500	33 700

TABELL 2. Åldersfördelning av lånen i stickprovet

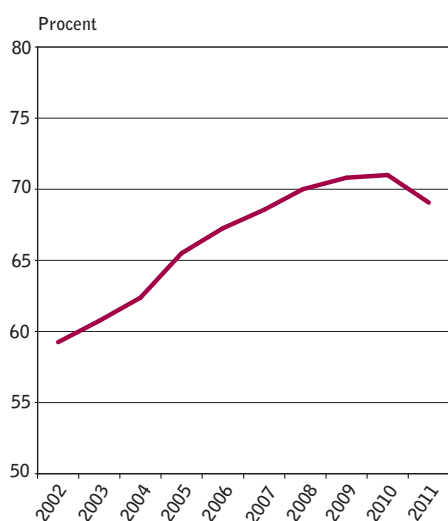
	16–25 år	26–35 år	36–50 år	51–65 år	> 65 år
Andel av antal låntagare (%)	8	24	35	24	10
Andel av volym utbetalda lån (%)	5	29	40	20	6
Genomsnittligt lån (kr)	748 800	1 276 900	1 173 000	884 200	603 900
Genomsnittligt marknadsvärde på bostaden (kr)	1 012 800	1 990 000	2 500 700	2 195 700	1 993 500
Genomsnittlig disponibel inkomst (kr)	22 200	31 700	38 800	35 700	24 000

2 Definitionen av nya bolåneavtal i stickprovet är strikt nya låntagare och befintliga låntagare som har tagit ett nytt lån på befintligt säkerhetsobjekt som har ökat belåningsgraden med mer än 50 procent. Analyser på stickprovet har utförts på 12 685 hushåll.

Låntagaranalys

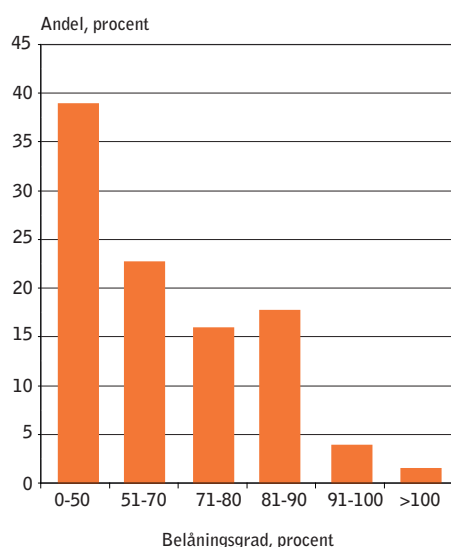
Belåningsgraden för nya lån minskade för första gången sedan jämförbara uppgifter finns tillgängliga. Bankerna anger att efterfrågan på höga belåningsgrader har minskat sedan införandet av bolånetaket. 14 procent av hushållen i stickprovet av nya bolån har en belåningsgrad på exakt 85 procent, vilket tyder på att bolånetaket haft en normerande effekt. Endast nio procent av hushållen i stickprovet har en belåningsgrad över 85 procent.

Diagram 2. BELÅNINGSGRAD
FÖR NYA LÅN



Källa: Aggregerade data

Diagram 3. BELÅNINGSGRADER
I BOLÅNESTOCKEN



Källa: Aggregerade data

BELÅNINGSGRADER

Under 2011 minskade belåningsgraden³ för *nya lån* på aggregerad nivå för första gången sedan 2002, då jämförbara siffror finns tillgängliga (diagram 2).⁴ Fram till och med 2010, då bolånetaket infördes, hade belåningsgraderna ökat stadigt.

Den sjunkande belåningsgraden för nya lån bekräftas i undersökningens kvalitativa del av bankerna som uppger att volymen bolån med en belåningsgrad större än 85 procent har minskat sedan bolånetaket infördes. Samtliga banker som ingår i undersökningen anger att deras kreditinstruktioner är anpassade till bolånetaket. Bankerna uppger att efterfrågan på höga belåningsgrader har minskat.

Unga låntagare (16–25 år) utgör åtta procent av 2011 års stickprov av nya bolån i jämförelse med två procent 2009. Det ger en indikation om att bolånetaket inte har medfört att de yngsta låntagarna stängs ute från lånemarknaden.

Enligt hälften av bankerna har det blivit något vanligare att kunder, framför allt förstagångs köpare, får avslag på sin låneansökan. Några av bankerna menar att avslagen inte har ökat, men att kunderna själva till stor del har kännedom om regleringen och därför avstår från att köpa bostad och därmed att söka bolån.

Även belåningsgraden i *bolånestocken* som helhet har minskat sedan 2009 års undersökning och låg vid den senaste värderingen⁵ på drygt 60 procent, jämfört med 63 procent 2009. Andelen av bankernas utestående stock med de allra högsta belåningsgraderna – över 90 procent – har även den minskat och var vid bankernas senaste värdering drygt 5 procent (diagram 3).

Den genomsnittliga belåningsgraden för *nya lån* i stickprovet är 70 procent, vilket överensstämmer väl med belåningsgraden för nya lån på aggregerad nivå (diagram 2).⁶ Belåningsgraden är likvärdig i storstadsregionerna och i övriga landet. Dock är andelen hushåll med en belåningsgrad på över 85 procent större i övriga landet än i storstadsregionerna. Hela 14 procent av hushållen i stickprovet av nya bolån har

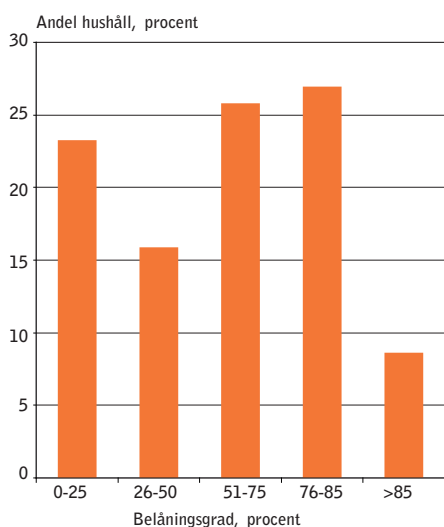
3 Beräkningen av belåningsgrader skiljer sig något mellan stickprovet och data på aggregerad nivå. Beräkningsbeskrivning finns i ordlistan.

4 Samtliga genomsnittliga siffror i rapporten är volymviktade. För aggregerade data har de tre första kvartalen använts för att beräkna helårssiffror för 2011.

5 De flesta bankerna i undersökningen har omvärderat stocken under 2011.

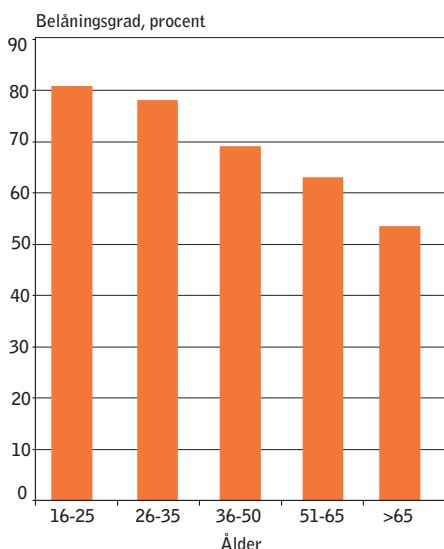
6 En osäkerhetsfaktor i både stickprovet och aggregerade data är blacolånen. Några banker har haft svårt att särskilja blacolån relaterade till bostaden från andra blacolån. Dock bedöms materialet ge en bra uppskattning.

Diagram 4. BELÅNINGSGRAD



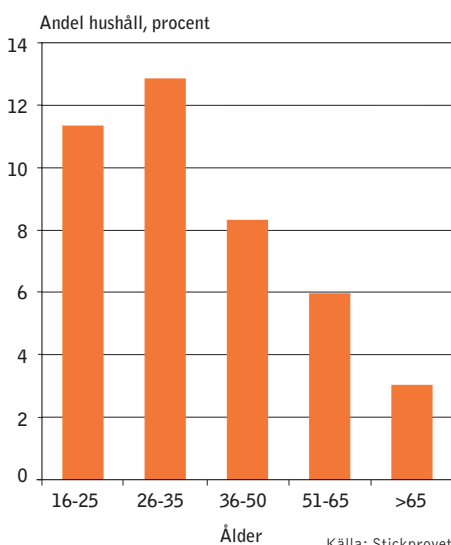
Källa: Stickprovet

Diagram 5. BELÅNINGSGRAD PER ÅLDERSKATEGORI



Källa: Stickprovet

Diagram 6. BELÅNINGSGRAD ÖVER 85 PROCENT PER ÅLDERSKATEGORI



Källa: Stickprovet

exakt 85 procents belåningsgrad, vilket tyder på att bolånetaket haft en stark normerande effekt.

Majoriteten av bankerna delar fortfarande upp bolån i topp- och bottenlån. Bankerna tillåter bottenlån med bostaden som fullgod säkerhet upp till mellan 75 och 85 procent av marknadsvärdet. I de fall då bottenlån uppgår till 75–80 procent erbjuder bankerna oftast topplån på överstigande del upp till 85 procent.

De flesta men inte alla banker erbjuder blancofinansiering för lån över 85 procents belåningsgrad. Ett vanligt sätt att finansiera lån över 85 procent är också genom föräldrars eller någon annan närståendes pant i annan säkerhet. Bankerna anger att det ställs höga krav på låntagaren för att bevilja belåningsgrader över 85 procent och att den maximalt beviljade belåningsgraden har gått ned.

En majoritet av de banker som erbjuder blancofinansiering i samband med bostadsköp anger att det i dag är något vanligare med blanco-lån jämfört med före bolånetaket. Det bekräftas av data på aggregerad nivå som visar att andelen blanco-lån, som kan relateras till bostadsfinansiering, i förhållande till nya bolån har ökat något sedan bolånetaket infördes. Men, blanco-lånen är fortfarande små. Det stämmer även överens med offentlig statistik.⁷

Knappt nio procent av hushållen i stickprovet av nya bolån har en belåningsgrad över bolånetakets gräns på 85 procent (diagram 4).⁸ Motsvarande siffra i bolåneundersökningen 2009 var 20 procent.

Cirka tre fjärdedelar av de hushåll som har tagit ett nytt bolån och har en belåningsgrad över 85 procent befinner sig i åldersgrupperna 26–35 eller 36–50 år. Dessa hushåll har en något starkare återbetalningsförmåga än genomsnittet för respektive kategori. Även bland de nya bolånetagare som har en belåningsgrad på exakt 85 procent är hushåll i åldersgrupperna 26–35 respektive 36–50 år överrepresenterade.

Inom stickprovets yngsta ålderskategori (16–25 år) har 11 procent av de som tagit ett nytt bolån en belåningsgrad som överstiger 85 procent. I samma ålderskategori har 35 procent en belåningsgrad som är exakt lika med 85 procent, vilket ger ytterligare belägg för bolånetakets starkt normerande effekt. I stickprovet av nya bolån som togs 2009 hade hela 51 procent av hushållen i den yngsta kategorin en belåningsgrad över 85 procent.

Bankerna uppger att räntan för ett blanco-lån ligger mellan 2,0 och 2,6 procentenheter högre än räntan på ett bottenlån. I stickprovet är den genomsnittliga skillnaden mellan räntan på ett bottenlån och ett blanco-lån något lägre, 1,8 procentenheter (tabell 3).

⁷ SCB, Finansmarknadsstatistik 2012-02-27.

⁸ Belåningsgrader större än 85 procent kan även uppstå då en kund som beviljats lån innan bolånetaket infördes byter bank.

Diagram 7. BOLÅN I FÖRHÅLLANDE
TILL DISPONIBEL INKOMST

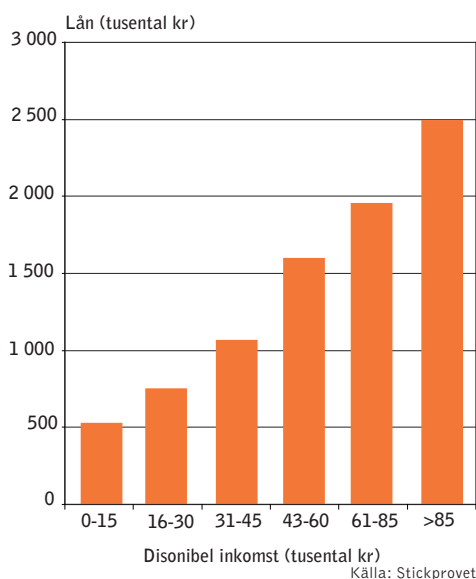


Diagram 8. HUSHÅLLENS SKULDKVOTER

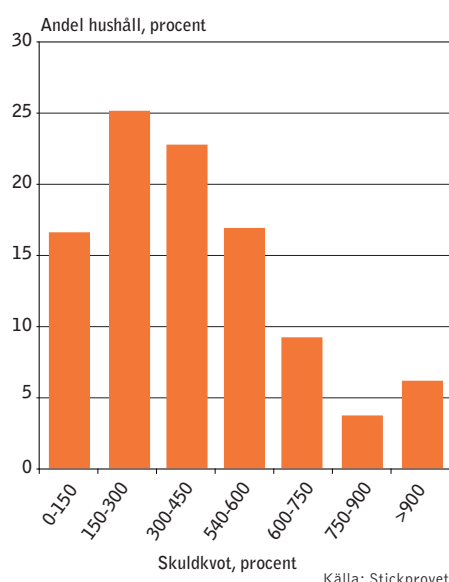
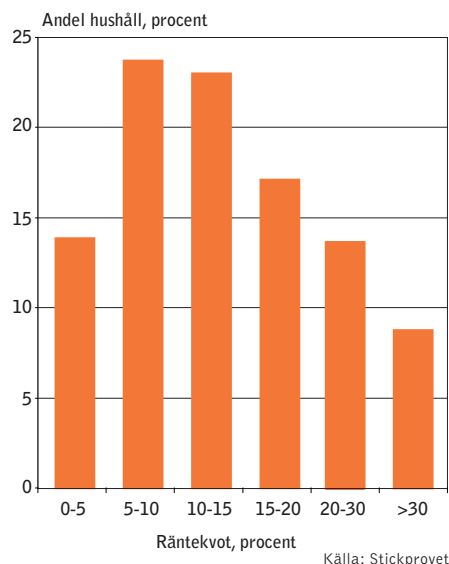


Diagram 9. RÄNTEKVOT VID FAKTISK
RÄNTA OCH TOTAL LÅNEBÖRDA



TABELL 3. Genomsnittliga räntenivåer i stickprovet ⁹

	Volymvikat snitt, %
Genomsnittlig ränta, bottenlån	3,6
Genomsnittlig ränta, topplån	4,6
Genomsnittlig ränta, blancolån	5,4

Diagram 7 visar den genomsnittliga lånestorleken för olika inkomstklasser i stickprovet av nya bolån. De största lånen innehåller av hushåll med hög disponibel inkomst och därigenom god återbetalningsförmåga.¹⁰

SKULD- OCH RÄNTEKVOT

Skuldkvoten för de hushåll som har tagit ett nytt bolån har minskat sedan införandet av bolånetaket. Skuldkvoten beräknas utifrån stickprovet av nya bolån och definieras som hushållets totala lånebörda som andel av den årliga inkomsten. Cirka 30 procent av hushållen i stickprovet har en skuld som är mer än fem gånger så stor som den disponibla inkomsten (diagram 8). I stickprovet av nya bolån 2009 var motsvarande siffra 50 procent, vilket betyder att andelen hushåll som har tagit ett nytt bolån och har hög skuldkvot har minskat.

De yngsta låntagarna i stickprovet av nya bolån har högst belåningsgrad (diagram 5) och även stor skuld i förhållande till sin disponibla inkomst. Det är låntagare mellan 26 och 35 år som har de högsta skuldkvoterna.

Räntekvoten är ett mått på hur stor del av den disponibla inkomsten som hushållen lägger på räntekostnader (diagram 9).¹¹ I 2009 års stickprov av nya bolån lade över 80 procent av hushållen som tagit ett nytt bolån mindre än en tiondel av sin disponibla inkomst på räntekostnader. Motsvarande siffra 2011 är knappt 40 procent. Att räntekvoterna har ökat sedan två år tillbaka är inte överraskande eftersom 2009 präglades av historiskt låga bolåneräntor.

AMORTERINGSTID OCH AMORTERINGSFRIHET

På aggregerad nivå har andelen nya bolån¹² med amorteringsfrihet ökat med drygt sex procentenheter sedan 2009. Den genomsnittliga amorteringstiden för nya bolån har under samma period ökat med cirka fyra år till nästan 70 år (tabell 4). En förklaring till detta kan vara förändringen av räntenivån. Under en period med låga räntor har hushållen större utrymme att amortera och 2009 präglades av rekordlåga utlåningsräntor på bostadslån. I motsats till vad de inrapporterade siffrorna visar, uppger hälften av bankerna i undersökningens kvalitativa del att de ser en ökad vilja att amortera. Lika många banker säger sig också nu ha en mer restriktiv inställning till långa amorteringstider jämfört med för ett år sedan.

⁹ Gäller för lån som är utbetalade under perioden 26 september till 6 oktober.

¹⁰ Antalet låntagare per hushåll i stickprovet varierar.

¹¹ Räntekostnaderna är beräknade för hushållets totala lån (bolån, blancolån, studielån och övriga lån) med den genomsnittliga faktiska ränta som bestämdes vid utlåningstillfället. Denna ränta bör vara en rimlig uppskattning även om eventuella studieskulder troligen har lägre ränta än bolån och eventuella blancolån har högre ränta.

¹² Här avses förutom nya lån även villkorsämdrade lån och inkluderar bottenlån, topplån och blancolån.

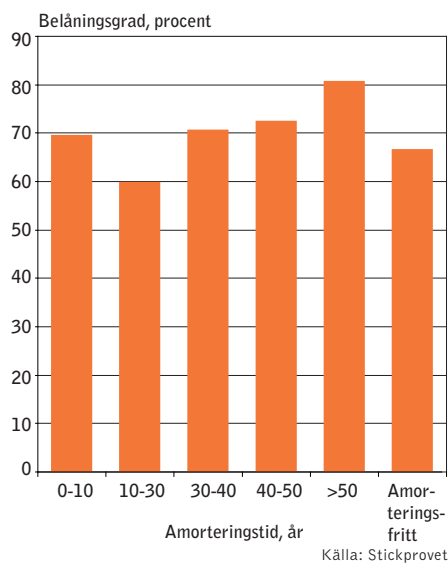
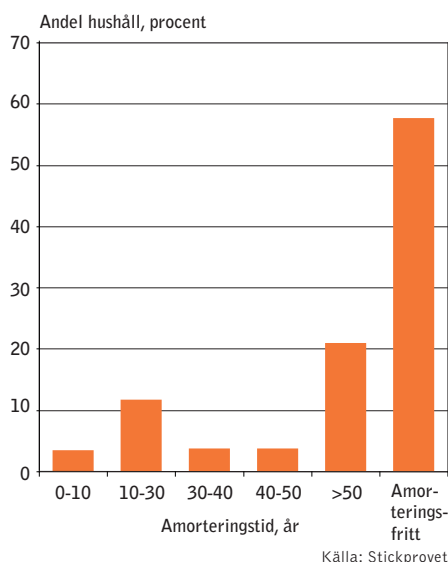
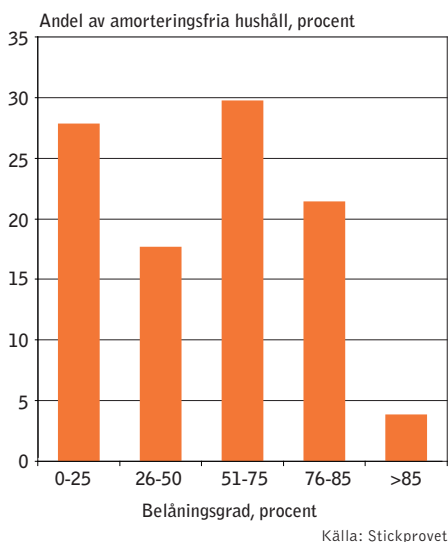
Diagram 10. BELÄNINGSGRAD FÖR
OLIKA AMORTERINGSTIDER

Diagram 11. AMORTERINGSTIDER

Diagram 12. BELÄNINGSGRAD FÖR HUS-
HÅLL MED AMORTERINGSFRIHET

TABELL 4. Amorteringstid och amorteringsfrihet, nya lån (aggregerade data)

	Amorteringstid (år)			Amorteringsfrihet (procent)		
	Småhus	Bostadsrätt	Totalt	Småhus	Bostadsrätt	Totalt
2009	55	80	66	59	65	59
2010	57	83	68	62	70	63
2011	61	83	70	65	70	65

Bankernas kreditinstruktioner skiljer sig något vad gäller krav på amortering. Amorteringskravet på bottenlån sträcker sig mellan 40 och 60 år, beroende på bank. Några banker kräver att den del av bottenlånet som har en belåningsgrad över 75 procent ska amorteras på 10 år. Majoriteten av bankerna som erbjuder topplån kräver en amorteringstid på 10 år för dessa. Två banker tillåter dock en amorteringstid på upp till 30 år för ett topplån. De flesta bankerna kräver att blacolån ska amorteras på 10 år. En bank kräver att blacolån amorteras på 5 år, medan en annan tillåter en amorteringstid på 15 år för dessa lån. Samtliga banker tillåter amorteringsfrihet på bottenlån men ingen bank gör det för topp- eller blacolån. Den genomsnittliga amorteringstiden för de som amorterar på sitt topp- och blacolån i stickprovet av nya bolån är 11 respektive 12 år.¹³

Av de hushåll i stickprovet av nya bolån med en belåningsgrad över 85 procent amorterar 98 procent. Det innebär att endast 2 procent av de hushåll som har en riktigt hög belåningsgrad varken amorterar på sitt botten-, topp- eller blacolån. Detta indikerar att bolånetaket har medfört starka krav på amortering av riktigt höga belåningsgrader.

Samtliga tillfrågade banker uppger att de följer Bankföreningens rekommendation att låntagare med en belåningsgrad över 75 procent bör amortera på sina lån. Men detta kan inte styrkas i stickprovet. En fjärdedel av de hushåll som inte amorterar på något lån relaterat till bostaden har en belåningsgrad över 75 procent (diagram 12).

13 De som har amorteringsfria lån eller har tagit handpenningslån, lån som amorteras av vid ett enstaka tillfälle (vanligtvis vid tillträdesdagen), är exkluderade.

Bankernas bedömning av låntagaren

För att bedöma låntagarens återbetalningsförmåga använder banken i första hand uppgifter från låneansökan. För att avgöra om ett hushåll har tillräcklig marginal gör alla banker en "kvar att leva på"-kalkyl. Den mäter hushållets överskott när boendekostnader och levnadskostnader har betalats.

Kreditgivningsprocessen börjar med att kunden lämnar in en låneansökan med uppgifter om bland annat inkomster. Det är dessa uppgifter som bankerna i första hand använder för att bedöma kundens återbetalningsförmåga. Uppgifterna stäms av mot kreditupplysning hos kreditupplysningsföretag.

"KVAR ATT LEVA PÅ"-KALKYL

För att avgöra om ett hushåll klarar åtagandet av ett sökt bolån gör samtliga tillfrågade banker en "kvar att leva på"-kalkyl. Kalkylen mäter hur mycket ett hushåll får över av sin disponibla inkomst när boendekostnader och levnadskostnader har betalats. För att ta med hushållets levnadskostnader och kostnader för drift och underhåll för bostaden i beräkningen används schablonkostnader (tabell 5). I kalkylen tar man också hänsyn till hushållets lån utöver bostadslånet.

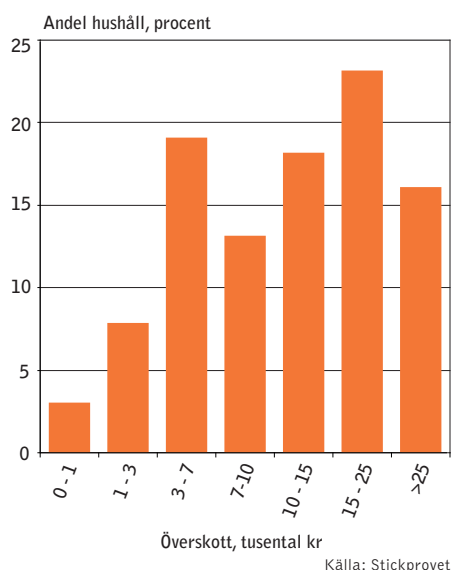
Bankerna beräknar räntekostnader utifrån en kalkylränta och räknar också med viss amortering. I kalkylerna används en ränta som betydligt överstiger dagens räntenivå. Bankernas genomsnittliga kalkylränta i årets stickprov är 7,7 procent¹⁴, medan den lägsta och högsta kalkylräntan är 6,6 respektive 8,7 procent. Ett bottenlån kalkyleras med 40–75 års amortering och ett topplån med 10–30 år.

OM LÅNTAGAREN FÅR BETALNINGSPROBLEM

En kund med tillfälliga betalningsproblem kan hos majoriteten av bankerna få betalningsuppskov alternativt minskat amorteringsbelopp under en viss tidsperiod. Några banker erbjuder liknande lösningar även för räntebetalningar. Om låntagaren är avsevärt försenad med betalningarna kan banken i yttersta fall säga upp lånet. Grunden till uppsägning kan också vara att värdet på fastigheten som ställts som säkerhet för lånet avsevärt har försämrats.¹⁵ I ett sista skede kan banken besluta om exekutiv försäljning av fastigheten. Att en bank säger upp ett lån sker dock mycket sällan.

Hälften av bankerna i undersökningen erbjuder sina kunder kreditförsäkringar i samband med bolån. Genom försäkringen löser banken vid dödsfall helt eller till viss del den avlidnes andel av lånet. Två banker erbjuder dessutom hjälp med amortering och räntebetalningar under en viss tidsperiod och beloppsgräns om kunden blir arbetslös eller sjukskriven på heltid. Endast 1,5 procent täcks av en sådan kreditförsäkring, medan drygt 21 procent av den totala bolånestocken täcks av någon form av kreditförsäkring.

Diagram 13. HUSHÅLLENS ÖVERSKOTT
I "KVAR ATT LEVA PÅ"-KALKYLER



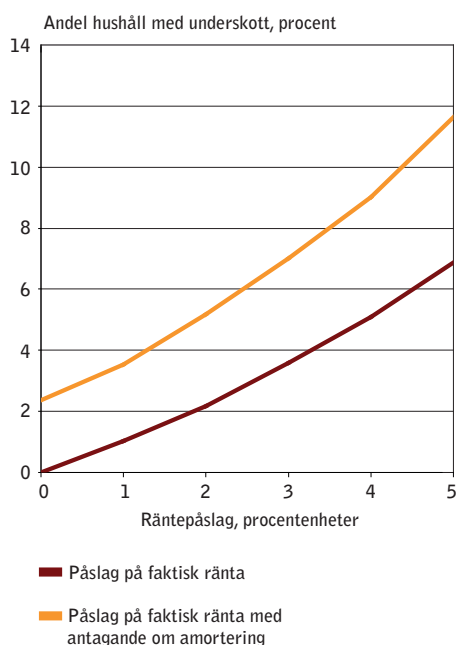
¹⁴ Bankernas genomsnittliga kalkylränta har använts för att beräkna hushållets överskott i diagram 13.

¹⁵ Konsumentkreditlagen (2010:1846) 33 § punkt 4

Stresstester

De svenska hushållen har överlag god återbetalningsförmåga och är motståndskraftiga mot ränteuppgångar, arbetslöshet och bostadsprisfall. Det visar stress-testerna som har genomförts på undersökningens stickprov på nya lån. Däremot kan det få konsekvenser för det enskilda hushållet som drabbas.

Diagram 14. HUSHÅLL MED UNDERSKOTT
VID OLIKA RÄNTEPÅSLAG



Källa: Stickprovet

RÄNTEKÄNSLIGHET

Räntekänsligheten för hushåll som har tagit ett nytt bolån har testats genom att beräkna andelen hushåll i stickprovet som får ett underskott i sin "kvar att leva på"-kalkyl vid olika räntepåslag på den faktiska ränta som kunden fick vid avtalstillfället (diagram 14).¹⁶ För att beräkna hur mycket hushållen som tagit ett nytt bolån har kvar att leva på efter boendekostnader och levnadskostnader har betalats har bankernas genomsnittliga schablonkostnader använts (tabell 5). Dessa har även jämförts och kompletterats med Konsumentverkets schablonkostnader. Räntekostnader i stresstestet är beräknade på hushållets totala lånebörda och inte enbart på det nya bostadslånet.¹⁷ En ränteuppgång på så mycket som fem procentenheter på låntagarens faktiska ränta innebär att endast sju procent av hushållen som har tagit ett nytt bolån får ett underskott. Dessutom visar diagrammet andelen hushåll som får ett underskott då ett antagande görs om att alla hushåll som har tagit ett nytt bolån med en belåningsgrad över 60 procent tvingas amortera ett belopp som innebär en amorteringstid på 50 år. Med ett antagande om amortering får knappt tolv procent av hushållen ett underskott vid ett räntepåslag på fem procentenheter.

TABELL 5. Schablonkostnader vid beräkning av hushållens "kvar att leva på"

Drift och underhåll för bostad

Småhus	3 700
Bostadsrätt	3 500
Fritidshus	1 300

Levnadskostnader

1 vuxen	7 100
2 vuxna	12 800
2 vuxna och 2 barn	18 500
Extra barn	2 850

¹⁶ I samtliga stresstester har ett antagande gjorts om att alla låntagare har tillräcklig återbetalningsförmåga för att betala den faktiska ränta som lånet har vid avtalstillfället. De hushåll som har ett underskott vid räntepåslag noll har därför exkluderats. En av förklaringarna till att ett sådant antagande behövs är att data är bristfällig.

¹⁷ Vid en ränteuppgång för bostadslån är det rimligt att anta att även räntan för övriga lån stiger.

Diagram 15. HUSHÅLL MED UNDERSKOTT MED OCH UTAN A-KASSA

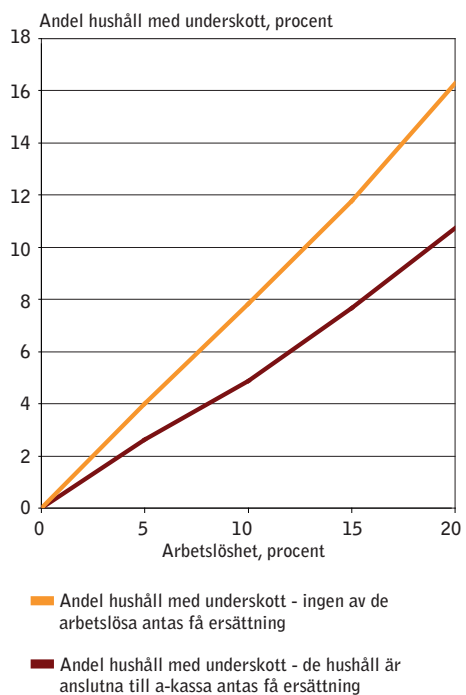
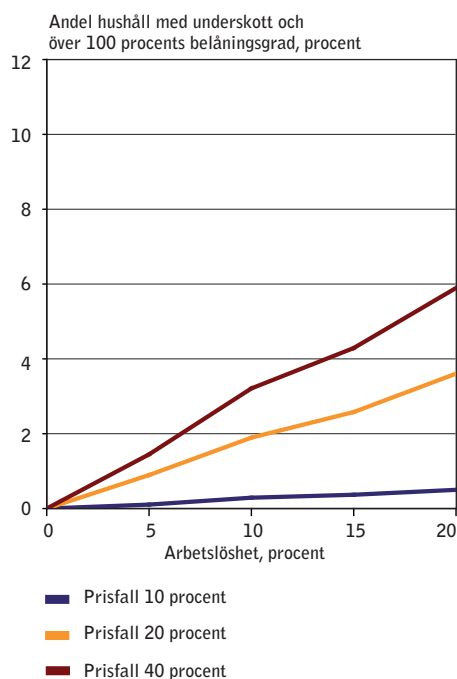


Diagram 16 SIMULERING AV ÖKAD ARBETSLÖSHET OCH PRISFALL



PRISFALL OCH ARBETSLÖSHET

Ett stresstest av bostadspriser visar att ett prisfall på 15 procent ger knappt en tiondel av hushållen i stickprovet av nya bolån ett lån som är större än värdet på bostaden. Vid ett husprisfall på 20 procent får en tredjedel av hushållen i stickprovet en belåningsgrad som är större än 100 procent. Det är en relativt stor andel av hushållen, men en belåningsgrad över 100 procent innebär inte att förlusten behöver realiseras.

Känsligheten för inkomstbortfall för hushåll som har tagit ett nytt bolån har testats genom att simulera en ökad arbetslöshet i stickprovet (diagram 15). Testet simulerar alltså en ökad arbetslöshet bland hushållen i stickprovet av nya bolån, oberoende av arbetslösheten i samhället. I stresstestet antas att alla nya bolåntagare som är yngre än 67 år kan bli arbetslösa.¹⁸ Precis som i stresstestet för räntepåslag presenteras resultatet som andel hushåll med underskott i sin ”kvar att leva på”-kalkyl. Vid en arbetslöshet på tio procent, och ett antagande om att arbetslösa som är anknutna till a-kassan får ersättning, får fem procent av hushållen i stickprovet av nya bolån ett underskott. Med antagandet att ingen av de arbetslösa får ersättning får åtta procent av hushållen i stickprovet av nya bolån ett underskott vid motsvarande arbetslöshet.

En utveckling av stresstestet för arbetslöshet har gjorts genom att kombinera det med fallande bostadspriser (diagram 16). Resultatet visar andelen hushåll vars nya bolån överstiger bostadens värde samtidigt som de får ett underskott i sin ”kvar att leva på”-kalkyl.

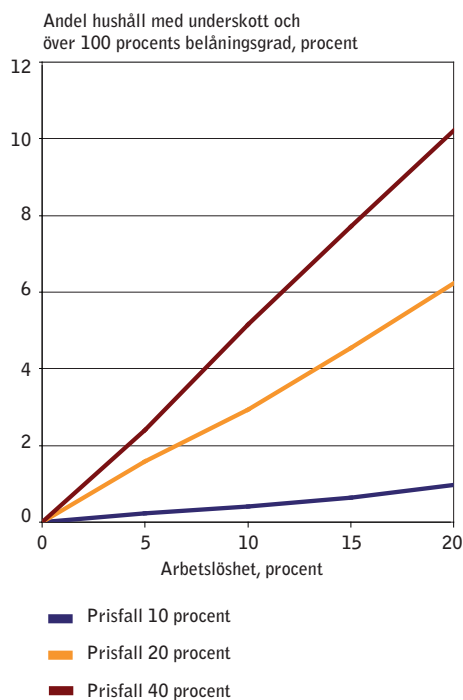
Vid ett bostadsprisfall på tio procent och en arbetslöshet på 20 procent får endast en halv procent av hushållen med ett nytt bolån underskott samtidigt som de får en belåningsgrad över 100 procent. Vid ett prisfall på 40 procent och en arbetslöshet på 20 procent ökar andelen, men ändå får under sex procent av hushållen underskott samtidigt som belåningsgraden överstiger 100 procent.

När stresstestet för prisfall och arbetslöshet utvecklas ytterligare med antagandet att ingen som blir arbetslös får någon ersättning ökar andelen hushåll med underskott och vars nya bolån överstiger bostadens värde (diagram 17). Men även med detta konservativa antagande får en relativt liten andel av hushållen i stickprovet av nya bolån problem. En anledning till att andelen hushåll med underskott är liten även vid mycket hög arbetslöshet och stora husprisfall är att de flesta hushåll i Sverige har två inkomster.

Stresstesterna visar att hushållen som har tagit ett nytt bolån i nuläget är motståndskraftiga mot ränteuppgångar och att deras återbetalningsförmåga är tillfredsställande. Även vid betydande räntehöjningar har hushållen i stickprovet av nya bolån överlag god återbetalningsförmåga. Det är endast en liten andel av hushållen som kan få problem med betydande

18 Av dem som kan bli arbetslösa antas 84 procent vara anslutna till a-kassan (källa: Röster om facket och jobbet, LO), resterande antas få noll inkomst 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 0,32. Sannolikheten att individen är arbetslös mer än 300 dagar och således utförsäkrad och får noll inkomst är 0,005. Om en individs bruttoinkomst överstiger 23 015 kr utgår den maximala ersättningen som är 680 kr per dag i maximalt 22 dagar per månad. Inkomstskatten är satt till 30 procent. Vi antar att hushållets inkomst är jämnt fördelad på alla låntagare i hushållet.

Diagram 17. SIMULERING AV ÖKAD
ARBETSLÖSHET OCH PRISFALL MED
ANTAGANDET ATT INGEN FÅR A-KASSA



Källa: Stickprovet

förluster om arbetslöshet tvingar dem att sälja sin bostad. Stresstesterna visar också att hushållen som har tagit ett nytt bolån har motståndskraft mot fall i bostadspriserna. Inte ens kraftigt tilltagna nivåer – på ränta, arbetslöshet eller boprisfall – skulle påverka en stor andel av hushållen. Därför utgör inte de svenska bolånen i nuläget ett hot mot den finansiella stabiliteten. Däremot kan det få konsekvenser för de hushåll som drabbas.

Ordlista

Amorteringstid Den tid inom vilken kunden ska ha återbetalat sitt lån. Amorteringstiden för ett bottenlån är oftast längre än för topplån och blacolån. För ett bottenlån har låntagaren ofta möjligheten att välja amorteringsfrihet. I undersökningen visar amorteringstiden på aggregerad nivå hur många år det tar att betala av hela den utlånade volymen (botten-, topp- och i förekommande fall blacolån) med det för tidpunkten avtalade amorteringsbeloppet. Det innebär att amorteringsfria lån bidrar med noll till amorteringsbeloppet men med lånets storlek till utlånad volym. Det kan beskrivas med formeln: $\text{Amorteringstid} = \text{Volym utlåning} / \text{årligt amorteringsbelopp}$

Belåningsgrad En procentsats som beskriver hur stor del av bostadens marknadsvärde som är belånat. Om bostadens marknadsvärde minskar så stiger belåningsgraden, om 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* (bottenlån och topplån). I stickprovet har dessutom eventuella *blacolån som kan relateras till bostadsfinansieringen* inkluderats. Dock blir skillnaden mellan beräkningarna marginell eftersom blacolån utgör en så pass liten del av nya bolån.

Blacolån Ett lån som beviljas utan någon säkerhet eller borgen. Bankerna tar ofta ut en högre ränta för blacolån än för lån som tas med en säkerhet, till exempel topp- och bottenlån. I den här undersökningen inkluderas endast de blacolån som har utbetalats vid samma tidpunkt som ett lån med säkerhet i bostad eller på annat sätt kan härledas till bostadsfinansiering.

Bolänestock Den totala volymen utestående bostadslån.

Bottenlån Den del av bostadslånet som har pant med bästa säkerhet i bostaden, vanligtvis 75–85 procent av bostadens marknadsvärde. Det innebär att sannolikheten är stor att banken får tillbaka det utlånade beloppet även om bostaden måste säljas till ett värde lägre än det ursprungliga marknadsvärdet. Risken att inte få tillbaka pengarna för till exempel ett topplån är högre.

Disponibel inkomst Hushållets inkomster efter skatt innan samtliga länekostnader, boendekostnader och eventuella underhållsskyldigheter har betalats. Bankernas definitioner av hushållets inkomster skiljer sig något åt då några av bankerna endast inkluderar inkomst av tjänst eller näringsverksamhet och skattefria inkomster (såsom bl.a. barnbidrag) medan andra även inkluderar inkomst av kapital.

Kalkylränta En procentsats som används i en ”kvar att leva på”-kalkyl för att beräkna hushållets 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 i bankens kredithantering rörande belopp, löptid, amorteringar och säkerhet.

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

Räntekvot Ett mått på hur stor del av sin inkomst som hushållen lägger på räntekostnader och definieras som hushållets räntekostnader dividerat med hushållets disponibla inkomst.

Schablonkostnad Uppskattade genomsnittsbelopp för olika levnadskost-

nader som banken använder i en ”kvar att leva på”-kalkyl.

Skuldkvot Ett mått på skuldsättning och definieras som hushållets totala skuld dividerat med hushållets årliga inkomst.

Topplån Den del av bostadslånet som överstiger gränsen för bottenlån och därför har sämre säkerhet i bostaden. Det betyder att risken för att banken inte får tillbaka topplånet vid en försäljning efter ett husprisfall är högre än för bottenlån. Bankerna tar därför ofta ut en högre ränta för topplån.

Total lånebörda Bostadslån, 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