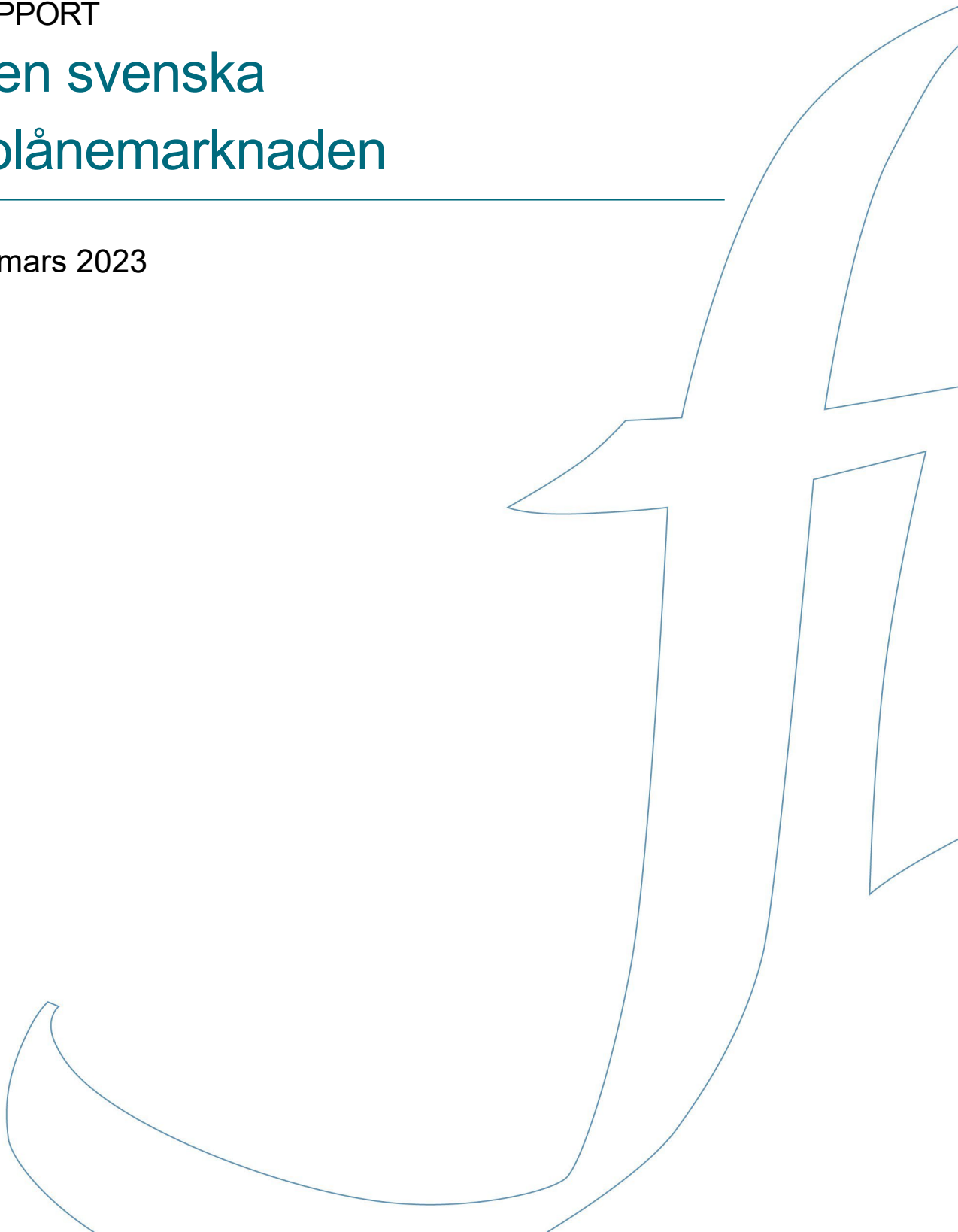




RAPPORT

Den svenska bolånemarknaden

28 mars 2023



Innehåll

Sammanfattning	3
Bakgrund	5
Syfte och datamaterial	7
Bolånetagarna i kartläggningen 2022	8
Nya bolånetagares lån	14
Betalningsförmåga avgörande för motståndskraften	14
Oförändrade belåningsgrader bland bostadsköpare	16
Lägre skuldkvoter efter att ha ökat under lång tid	19
Något färre högt belånade hushåll	21
Högre andel nya bostadsköpare med rörlig ränta	22
Fördubbling av den genomsnittliga bolåneräntan	23
Större andel av inkomsten går till räntebetalningar	24
Fortsatt låg andel med blacolån vid bostadsköp men lånen något större	26
Lån i bostadsrättsföreningar påverkar låntagare	27
Amorteringar	32
Oförändrad amorteringstakt	32
Låntagarnas kassaflöden	36
Fler bolånetagare med underskott än förra året	36
Bilaga 1. Kassaflödesberäkning	45
Bilaga 2. Hushåll med nya bolån – belåningsgrad och skuldkvot	47

Sammanfattning

De svenska hushållens lån har under lång tid ökat snabbare än de disponibla inkomsterna. Det beror bland annat på låga räntor och stigande bostadspriser. Under 2022 och början av 2023 förändrades den makroekonomiska utvecklingen dramatiskt. Inflationen steg kraftigt, bolåneräntorna mer än fördubblades och bostadspriserna sjönk. Många prognosmakare förutspådde en kommande lågkonjunktur. Allt detta påverkade situationen för hushållen, inte minst för de som köpte bostäder.

Den här rapporten analyserar utvecklingen på bolånemarknaden med hjälp av ett stickprov av nya bolånetagare som tog ett nytt bolån under tidig höst 2022, och där bostadsaffären ofta hade gjorts upp under sommaren 2022 eller tidigare. Därmed speglar stickprovet till viss del de dramatiska omställningar som har skett i den ekonomiska miljön, men omställningen har fortsatt därefter. Räntorna har fortsatt att stiga, bostadspriserna har fortsatt nedåt och utlåningen till hushåll växer allt långsammare.

Aktiviteten på bostadsmarknaden avtog under 2022. Det syns också i vårt stickprov. Samtidigt ökade antalet förstagångsköpare. Deras andel av bostadsköparna var tillbaka på samma nivå som 2019, efter att ha sjunkit under pandemiåren.

Stickprovet 2022 påminner annars på många sätt om hur det såg ut 2021. Nya bolånetagare köpte i genomsnitt lika dyra bostäder och lånade i genomsnitt lika mycket 2022 som 2021. Den genomsnittliga belåningsgraden var ungefär densamma båda åren och skuldkvoten minskade något i stickprovet 2022. År 2022 var det en något mindre andel låntagare som hade en skuldkvot över 450 procent och en belåningsgrad över 70 procent jämfört med året innan.

Låntagarna mötte väsentligt förändrade förutsättningar

Räntorna ökade markant under 2022. Den genomsnittliga bolåneräntan i stickprovet 2022 mer än fördubblades jämfört med året innan. För nya bolånetagare gick en betydligt större andel av inkomsten till att betala räntor än tidigare år. I genomsnitt gick ungefär 10 procent av inkomsten till räntebetalningar. Det är mer än en fördubbling sedan året innan, och den högsta sedan Finansinspektionen (FI) började med kartläggningen 2012. Samtidigt valde en betydligt större andel nya låntagare rörliga bolåneräntor än under 2021. Andelen med rörlig ränta 2022 var den största sedan 2016.

Låntagarna är betydligt mer sårbara än de var förra året

En hög belåningsgrad och skuldkvot innebär att låntagare kan vara mer sårbara för olika störningar. Men för en mer omfattande bedömning av sårbarheten behöver

måtten kompletteras med låntagarnas kassaflöden, som visar deras inkomster i förhållande till utgifterna. Vi gör därför en förenklad kassaflödesberäkning i rapporten. De nya låntagarna 2022 hade i genomsnitt ett lägre överskott redan när de tog lånet jämfört med låntagarna 2021. Den ökade sårbarheten beror framför allt på högre räntor och i viss mån på ökade schablonkostnader. Det innebär att många låntagare kan behöva minska på sitt sparande eller anpassa sin konsumtion till den förändrade ekonomiska situationen. Eftersom nya bolåntagare tenderar att ha större lån och mindre marginaler än befintliga låntagare kan denna grupp vara särskilt sårbar för högre inflation, högre räntor och fallande bostadspriser.

Försämringen i låntagarnas utgångsposition jämfört med 2021 innebär också att låntagarna är mer sårbara till följd av de kostnads- och räntehöjningar som har skett därefter. Sårbarheten för inkomstbortfall har ökat än mer. Mellan 12 och 17 procent av de ensamstående låntagarna bedöms kunna få negativa kassaflöden vid inkomstbortfall, som arbetslöshet. Denna andel tredubblades från 2021 till 2022 och är särskilt oroande i ljuset av svagare konjunkturutsikter. Låntagare som köper eller bor i en befintlig bostadsrätt är sårbara mot eventuella avgiftshöjningar.

Bakgrund

Den här rapporten redovisar resultatet från kartläggningen av nya bolånetagare 2022. Aktiviteten på bostadsmarknaden var lägre än tidigare år. Samtidigt köpte bostadsköparna i genomsnitt lika dyra bostäder och lånade lika mycket som 2021. Andelen förstagångsköpare ökade till ungefär samma nivå som före pandemin.

Bostadsköp är i många fall den största investering som ett hushåll gör i sitt liv. För att finansiera bostadsköp måste hushåll i regel ta bolån. Stora lån kan samtidigt innebära risker för såväl enskilda låntagare, långivare, den finansiella stabiliteten som för ekonomin som helhet.

Hushållens lån har ökat i snabb takt under en lång tid. I slutet av 1997 var kvoten mellan hushållens lån och deras disponibla inkomst ungefär en.¹ I slutet av 2021 hade den kvoten fördubblats. Bolånen utgör en majoritet av hushållens totala lån.² Några av orsakerna till att svenska hushåll har lånat allt mer har varit låga bolåneräntor och snabbt stigande bostadspriser. Kombinationen av en god inkomstutveckling och en växande befolkning har ökat efterfrågan på bostäder. De senaste årens låga räntor har gjort det möjligt att ta allt större lån till en lägre kostnad. Det har ökat efterfrågan på bostäder och bolån ytterligare. Det finns även strukturella faktorer på bostadsmarknaden som har bidragit till att efterfrågan på bolån har ökat. Hit räknas en dåligt fungerande hyresmarknad där bland annat omvandlingar av hyresbostäder till bostadsrätter har lett till långa kötider.

FI har, med början 2010, vidtagit flera åtgärder – bland annat infört bolånetak och amorteringskrav – för att minska sårbarheter förknippade med hushållens stora lån. Syftet med åtgärderna har främst varit att motverka att bolånetagare tar större lån än vad deras ekonomiska förutsättningar medger, och att det i sin tur påverkar utvecklingen för bolåne- och bostadsmarknaden som helhet. Åtgärderna har inneburit att nya bolånetagare har lånat mindre och köpt billigare bostäder än vad de skulle ha gjort utan åtgärderna. Framför allt har andelen nya bolånetagare som tar stora lån i förhållande till sin inkomst eller bostadens värde bromsats.³ En mindre efterfrågan på lån- och bostäder har bidragit till att bromsa både lånetillväxten och uppgången i bostadspriserna.⁴

¹ Avser aggregerad data från nationalräkenskaperna, Statistiska centralbyrån (SCB).

² I februari 2023 utgjorde bostadslånen 83 procent av den totala utlåningen till hushållen. Avser aggregerad data från finansmarknadsstatistiken, SCB.

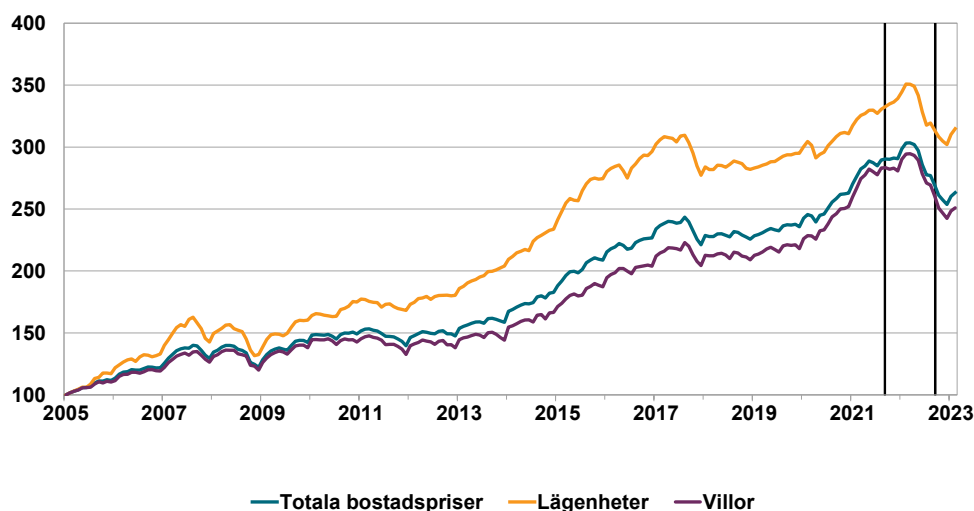
³ Se Samlad utvärdering av makrotillsynsåtgärder, Finansinspektionen (2021).

⁴ FI har även infört, och sedan höjt, ett riskviktsgolv för bolån för att stärka motståndskraften hos banker.

Sedan inledningen av 2022 har situationen för hushållen förändrats markant. Deras kassaflöden har försämrats till följd av hög inflation, inklusive höga elpriser, och snabbt stigande räntor. Bostadspriserna nådde en högsta nivå i mars 2022 och har sedan dess fallit med 13,2 procent (se diagram 1).⁵ Hushållens bolån växer fortfarande men allt långsammare.⁶ De växer nu dessutom långsammare än hushållens disponibla inkomster. Sammantaget pressas bolånetagarna hårt, och deras ekonomiska förutsättningar försämras.

1. Prisutveckling på bostäder

Index, januari 2005 = 100



Källa: Valueguard.

Anm.: Säsongrensad data. Sista observationen är februari 2023. De två vertikala linjerna markerar tidpunkt för stickproven 2021 och 2022. De bolånetagare i stickproven som köpte sin bostad gjorde förmodligen det ett antal månader innan.

Amorteringsregelverket ger långgivare möjlighet att ge bolånetagare som har fått väsentligt försämrade ekonomiska förutsättningar tillfälligt undantag från att amortera.⁷ Försämrade förutsättningar kan uppstå av olika skäl. Det kan till exempel bero på inkomstbortfall på grund av sjukdom eller arbetslöshet. Men det kan också bero på att viktiga utgifter har ökat på ett oförutsägbart sätt, till exempel energipriser. Det är upp till långgivaren att utifrån individuella bedömningar av den

⁵ Data finns tillgänglig till och med februari 2023. I säsongjusterade termer nådde priserna på villor sin högsta nivå i februari 2022 och har sedan dess fallit med knappt 15 procent. Priserna på bostadsrätter nådde sin högsta nivå i mars 2022 och har sedan dess fallit med drygt 10 procent.

⁶ I februari 2023 var den årliga tillväxttakten för hushållens bostadslån från monetära finansinstitut 3,3 procent. Tillväxttakten har varit allt lägre sedan april 2022. Avser aggregerad data från finansmarknadsstatistiken, SCB.

⁷ I 11 § Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2016:16) om amortering av krediter mot säkerhet i bostad (amorteringsföreskrifterna) finns en så kallad ventil som ger bolånegivare möjlighet att låta bolånetagare avstå från att amortera under en period om det finns särskilda skäl.

enskilda bolånetagarens ekonomi besluta om ett undantag ska beviljas. Antalet beviljade undantag till följd av försämrade ekonomiska förutsättningar har ökat under de senaste kvartalen. Totalt beviljades ungefär 15 000 undantag mellan september 2022 och februari 2023 (se bilaga *Bolånetagarnas marginaler och amorteringsundantag i början av 2023*).

Även om bostadspriserna började sjunka i april 2022, följde det efter en lång tid av prisökningar. Bostadspriserna låg därför på ungefär samma nivå under sommaren 2022, när många bostadsköpare i stickprovet 2022 troligen köpte sin bostad, som under motsvarande period 2021.

Syfte och datamaterial

Syftet med bolånekartläggningen är att analysera situationen för hushåll som tar nya bolån. Kartläggningen innehåller information om både nya bolån och andra lån som bolånetagare hade sedan tidigare.⁸ Vi använder informationen från kartläggningen för att bedöma vilka eventuella sårbarheter som hushållens bolån medför. Som en del av detta, utgår vi från låntagarnas inkomster och utgifter och gör en förenklad kassaflödesberäkning för att pröva låntagarnas betalningsförmåga vid högre ränta och inkomstbortfall. Kartläggningen har dessutom betydelse för vår bedömning av om reglerna på bolånemarknaden behöver förändras. Informationen används även för att utvärdera införda åtgärder.

I kartläggningen ingår data från de åtta största bolåneinstituteten. De stod för ungefär 93 procent av den totala bolånevolymen under 2022. Bolånekartläggningen består av tre delar:

- *Stickprov på hushållsnivå (mikrodata)*. Det är framför allt stickprovet som ligger till grund för analyserna i denna rapport. Stickprovet omfattar alla nya bolåneavtal som ingicks under perioderna 29 augusti – 5 september 2022 och 26 september – 3 oktober 2022. Efter bearbetning kvarstår ungefär 20 400 hushåll i kartläggningen.⁹ Informationen består bland annat av låntagarnas inkomster, total lånebörda, lån mot säkerhet i bostad, avtalade räntor och amorteringar för bolånet samt marknadsvärdet för bostaden. Däremot får vi ingen information om låntagarnas finansiella tillgångar. Det är trettonde gången som FI tar stickprov på nya bolån. De tidigare stickproven är från 2009 samt 2011–2021.

Data för de nya bolån som FI samlar in i bolånekartläggningen gäller inte bara nytagna bolån för köp av bostad. Som *nya bolån* räknas också utökningar av

⁸ Befintliga bolån för andra säkerheter, objektslån för exempelvis billån och konsumtionslån som blacolån och utnyttjade kortkrediter.

⁹ Bearbetning avser den validering av inrapporterade data som FI gör, där bristfälliga och extrema observationer rensas bort.

befintliga bolån (så kallade *tilläggs lån*). Hushåll tar tilläggs lån för att konsumera, renovera bostaden, lösa andra krediter eller för andra syften. Även befintliga bolån som låntagaren har flyttat från en bank till en annan (så kallade *bankbytare*) registreras som nya bolån. Hushåll kan välja att byta bank för att ta del av bättre lånevillkor. När ett hushåll flyttar ett befintligt bolån till en annan bank löser den nya banken det befintliga lånet i den ursprungliga banken.

- *Aggregerade data.* FI samlar även in information om bankernas totala utlåning till hushåll för bostadsändamål. Bland annat omfattar informationen total volym av nytulning, antal hushåll, befintliga lån, amorteringar och belåningsgrader.
- *Kvalitativa uppgifter.* Genom att svara på ett antal fördjupningsfrågor ger bankerna både övergripande och detaljerad information om sakförhållanden. Det handlar bland annat om bankernas metoder för att värdera bostäder, deras kreditprövning av bolånetagare och hur de lever upp till sitt konsumentskyddsansvar när de ger bolån.

Bolånetagarna i kartläggningen 2022

Antalet nya låntagare var betydligt färre 2022 än i tidigare stickprov (se Tabell 1). Jämfört med 2021 sjönk antalet låntagare med cirka 25 procent.

Tabell 1. Nya låntagare

Antal, Miljoner kronor, Procent, Tusentals kronor

Avser genomsnitt	2012	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Antal hushåll	24 113	27 793	24 093	25 362	26 980	27 292	20 435
Total lånebörda (mkr)	1,66	2,25	2,24	2,37	2,50	2,80	2,82
Från föregående år (%)		6,0	-0,4	5,6	5,8	12,1	0,5
Från 2012 (%)		35,6	35,0	42,6	50,8	69,0	69,9
Marknadsvärde (mkr)	2,22	3,27	3,12	3,28	3,39	4,01	3,98
Från föregående år (%)		7,3	-4,8	5,1	3,5	18,2	-0,6
Från 2012 (%)		47,4	40,4	47,5	52,7	80,4	79,4
Disponibel inkomst (tkr/mån)	42,5	44,7	46,0	47,7	49,0	51,1	52,1
Från föregående år (%)		3,9	2,9	3,8	2,6	4,4	1,9
Från 2012 (%)		13,3	16,6	21,0	24,2	29,6	32,1

Källa: FI.

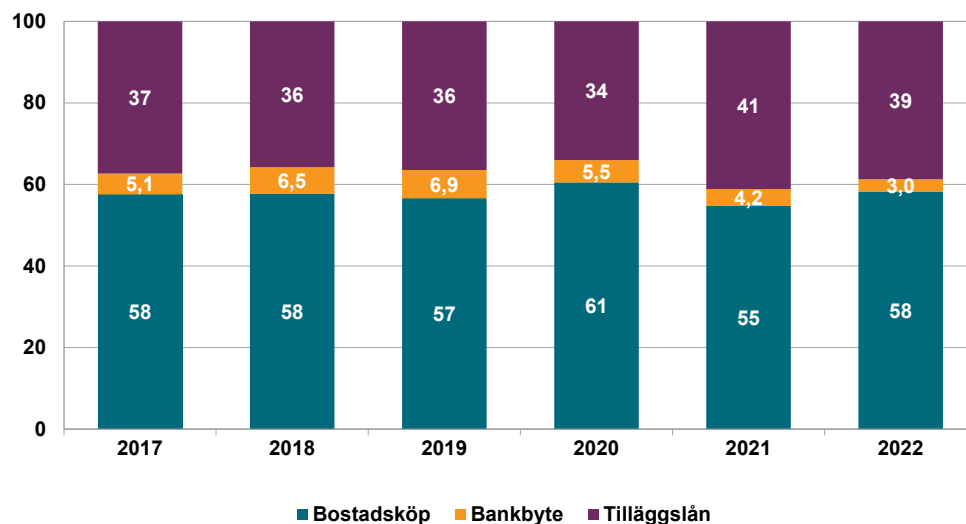
Anm.: Avser bostadsköp, tilläggs lån och bankbyte. Genomsnittlig total lånebörda avser hushållens totala lån (bolån, lån med annan säkerhet än bostad och icke säkerställda lån). Genomsnittligt marknadsvärde avser summan av belånade objekt. Total lånebörda ingår i beräkningen av skuldkvoten och marknadsvärdet ingår i beräkningen av belåningsgraden (se kapitlet Nya bolånetagares lån). Både ensamhushåll, samboende och eventuella låntagare utanför hushållet ingår i inkomstberäkningen.

För de låntagare som har köpt en ny bostad betalades lånet ut i samband med tillträdet. Det innebär att låntagarna köpte bostaden en tid innan stickprovsperioden, troligen under sommaren 2022. De mötte då förändrade ekonomiska förutsättningar jämfört med föregående år. Inflationen var hög, centralbanker hade börjat höja sina styrräntor och förväntningarna var att räntorna skulle fortsätta att stiga. Bostadspriserna hade dessutom börjat sjunka. Osäkerheten bidrog till att antalet bostadsaffärer började minska i mars 2022, jämfört med föregående år, för att sedan fortsätta att avta under resten av året. Den lägre aktiviteten på bostadsmarknaden syns även i stickprovet.

För tillägglåntagare och bankbytare ger kartläggningen en ögonblicksbild. De här personerna har under stickprovsperioden valt att ta ett tillägglån eller byta bank. För tillägglåntagarna kan förväntningar om en kommande lågkonjunktur ha minskat deras vilja att låna. Samtidigt gjorde stigande räntor tillägglån dyrare och därmed mindre attraktiva. När bostadspriserna sjunker minskar dessutom utrymmet för hushåll att utvidga ett befintligt bolån i förhållande till bostadens belåningsgrad. Det kan ha fått en del att avstå från att ta ett tillägglån. Andelen bostadsköpare, tillägglåntagare och bankbytare i kartläggningen 2022 var relativt oförändrad jämfört med tidigare år (se diagram 2).

2. Nya låntagare uppdelade efter ändamål

Procent



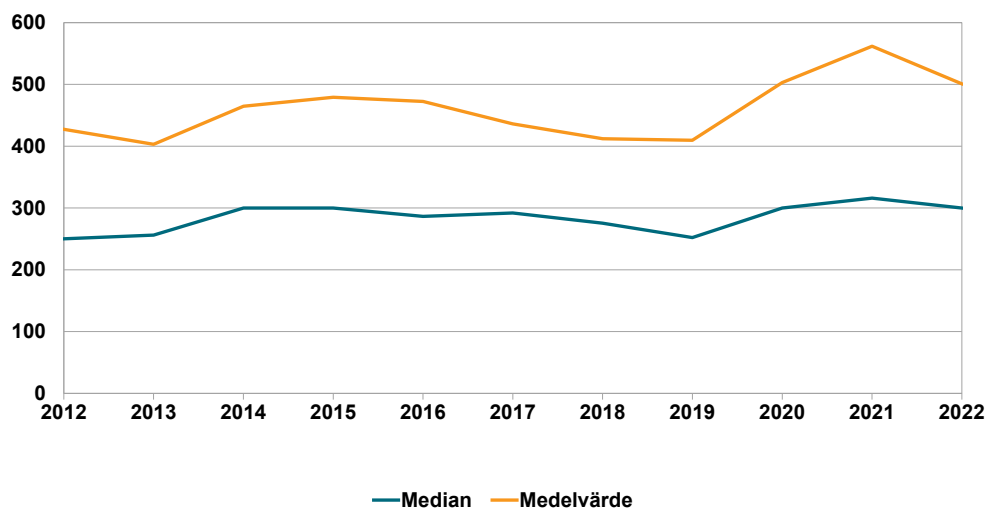
Källa: FI.

Bostadsköparna i stickprovet 2022 köpte i genomsnitt ungefär lika dyra objekt som 2021. De lånade även lika mycket. Även om andelen tillägglån var relativt oförändrad jämfört med 2021 så minskade antalet tillägglåntagare med nästan 30 procent mellan 2021 och 2022. De bolånetagare som höjde sitt bolån genom att ta ett tillägglån lånade också något mindre i genomsnitt än 2021 (se diagram 3). Storleken på tillägglånen var på ungefär samma nivå som 2020. Att tillägglånen

var något större under 2021 kan bero på en större vilja att genomföra mer omfattande renoveringar av bostaden under pandemin.

3. Storlek på höjningar av befintliga bolån (tilläggs lån)

Tusentals kronor



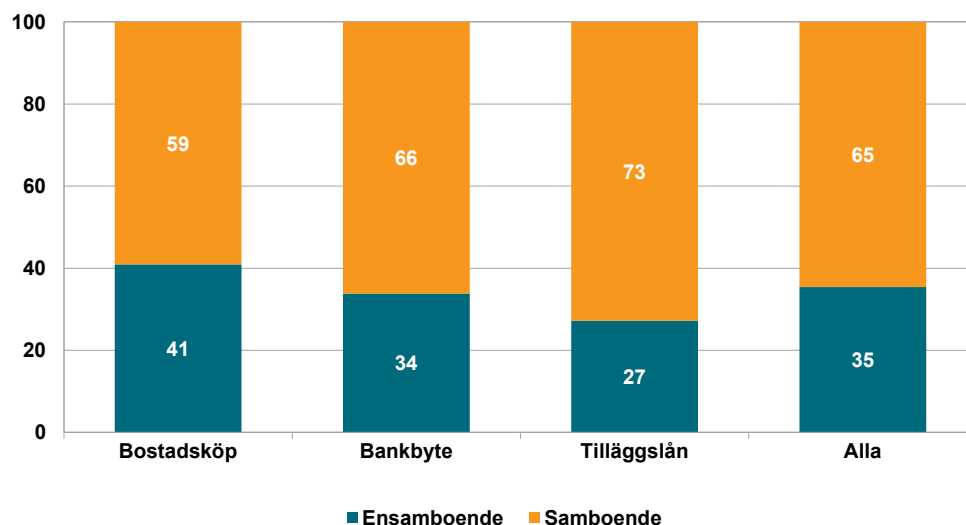
Källa: FI.

Vanligare med ensamboende bland de som köpte bostad

Ungefär 35 procent av de nya bolånen togs av ensamboende (se diagram 4). Bland bolånetagare som köpte en bostad har andelen ensamboende legat runt 40 procent under åren 2017 till 2022. Andelen är lägre bland de som bytte bank eller tog ett tilläggs lån. Mindre än en procent av bolånen 2022 hade mer än två låntagare på avtalet. I dessa fall var det vanligt att någon av medlåntagarna inte delade hushåll (bostadsadress) med huvudlåntagaren.

4. Andel ensamboende och samboende lånetagare 2022

Procent



Källa: FI.

Tabell 2. Geografisk fördelning av nya låntagare 2022

Procent, Miljoner kronor, Tusentals kronor

Avser genomsnitt	Stockholm	Göteborg	Malmö	Övriga stora städer	Övriga landet	Totalt
Andel av antal hushåll (%)	26	12	7	20	35	100
Andel av volym nya lån (%)	39	14	8	18	22	100
Total lånebörda (mkr)	3,94	3,23	2,90	2,54	2,00	2,82
Ensamboende	2,66	2,13	1,95	1,64	1,34	1,90
Samboende	4,75	3,81	3,44	2,98	2,35	3,32
Marknadsvärde (mkr)	5,85	4,80	4,18	3,45	2,60	3,98
Ensamboende	4,13	3,41	2,97	2,45	1,85	2,86
Samboende	6,93	5,53	4,87	3,94	3,00	4,60
Disponibel inkomst (tkr/mån)	59,5	54,3	52,3	50,5	46,9	52,1
Ensamboende	37,3	33,3	32,4	30,9	29,6	32,6
Samboende	73,3	65,3	63,6	60,2	56,1	62,8

Källa: FI.

Anm.: Avser bostadsköp, tilläggs lån och bankbyte. Genomsnittlig total lånebörda avser hushållens totala lån (bolån, lån med annan säkerhet än bostad och icke säkerställda lån). Eventuella låntagare utanför hushållet ingår i inkomstberäkningen. Stockholm, Göteborg och Malmö avser storstadsregioner.

Tabell 2 visar nya bolånetagare i årets stickprov uppdelade i regioner. Fördelningen var nästintill oförändrad jämfört med 2021. Även åldersfördelningen var ungefär densamma. De yngsta låntagarna (under 30 år) utgjorde cirka 20 procent av de nya bolånetagarna, medan de äldsta (över 65 år) utgjorde 7 procent (se Tabell 3).

Tabell 3. Åldersfördelning av nya låntagare 2022

Procent, Miljoner kronor, Tusentals kronor

Avser genomsnitt	18–30 år	31–50 år	51–65 år	Över 65 år	Totalt
Andel av antal hushåll (%)	19	51	23	7	100
Andel av volym nya lån (%)	22	57	18	4	100
Total lånebörda (mkr)	2,18	3,18	2,87	1,80	2,82
Ensamboende	1,50	2,15	2,03	1,41	1,90
Sammanboende	2,80	3,63	3,35	2,01	3,32
Marknadsvärde (mkr)	2,61	4,35	4,37	3,85	3,98
Ensamboende	1,96	3,05	3,45	3,14	2,86
Sammanboende	3,21	4,92	4,90	4,22	4,60
Disponibel inkomst (tkr/mån)	40,8	56,0	56,2	42,5	52,1
Ensamboende	26,9	35,0	36,0	28,5	32,7
Sammanboende	53,4	65,1	67,7	50,0	62,8

Källa: FI.

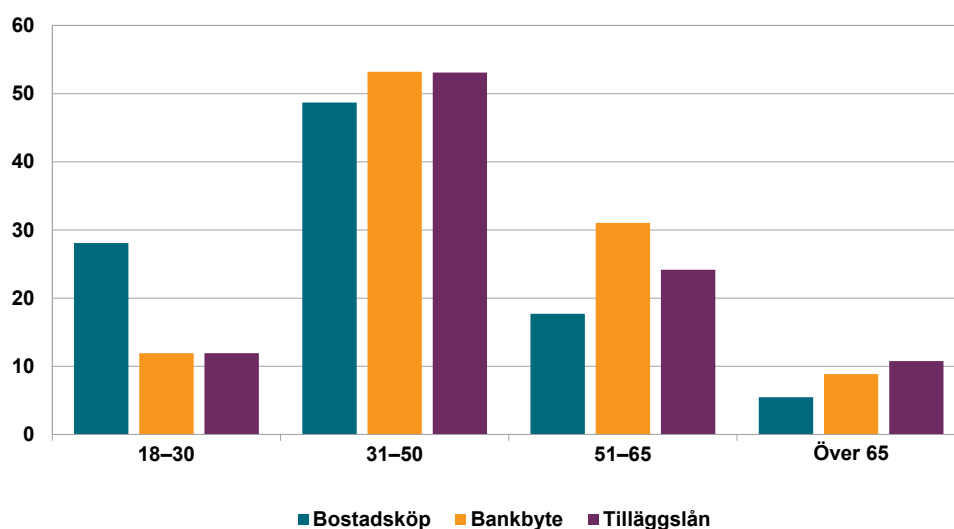
Anm.: Avser bostadsköp, tilläggs lån och bankbyte. Genomsnittlig total lånebörda avser hushållens totala lån (bolån, lån med annan säkerhet än bostad och icke säkerställda lån). Eventuella låntagare utanför hushållet ingår i inkomstberäkningen. Åldersfördelningen är baserad på huvudlåntagarens ålder vid lånetillfället.

Högre andel unga bland bostadsköpare

Åldersfördelningen skiljde sig åt mellan de som köpte en ny bostad och de som bytte bank eller tog ett tilläggs lån. År 2022 var 28 procent av bostadsköparna mellan 18 och 30 år jämfört med drygt 10 procent för bankbytare och tilläggs låntagare (se diagram 5).

5. Åldersfördelning efter typ av bolån

Procent



Källa: FI.

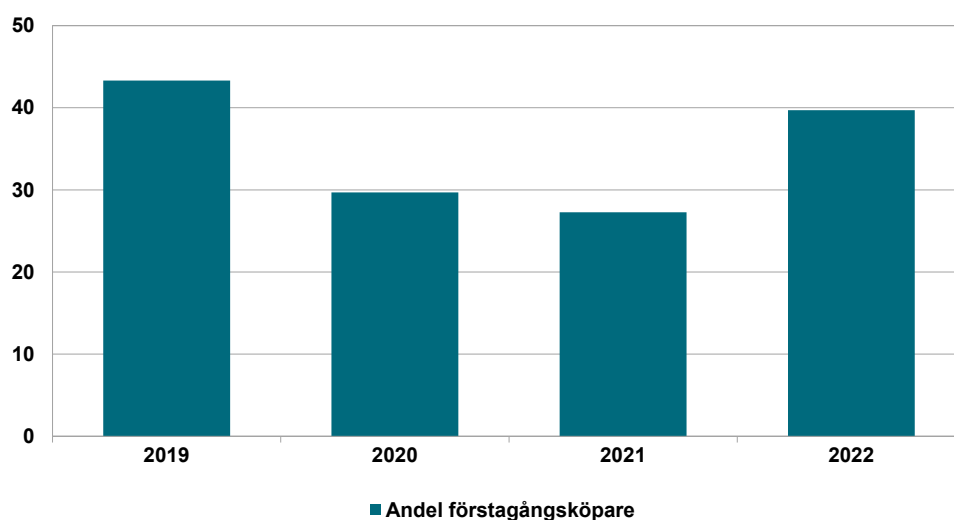
Anm.: Åldersfördelningen är baserad på huvudlåntagarens ålder vid lånetillfället.

Andelen förstagångsköpare ökade efter pandemin

Andelen förstagångsköpare, det vill säga låntagare som tog bolån för att köpa en bostad för första gången, ökade 2022 (se diagram 6).¹⁰ Andelen var högst för hushåll där huvudlåntagaren var mellan 18 och 30 år när bolånet togs. I den åldersgruppen var 62 procent förstagångsköpare 2022. Under 2021 var motsvarande andel endast cirka 28 procent.

6. Andelen förstagångsköpare ökade 2022

Procent



Källa: FI.

Anm.: Avser bostadsköp.

¹⁰ Det är inte möjligt att identifiera förstagångsköpare i stickproven innan 2019. För att identifiera förstagångsköpare tittar vi på om låntagarna i hushållet hade bolån innan och i samband med beviljandet av den nya krediten. Om de inte hade det, klassificeras de som förstagångsköpare. Det innebär att låntagare som hade en obelånad bostad och som har tagit ett nytt bolån också inkluderas. Det betyder också att någon som tidigare hade haft ett bolån men som till exempel därefter hade bott i en hyresrätt också inkluderas. Dessa individer är inte förstagångsköpare men klassas som det enligt denna metod. Vår klassificering skiljer sig från bedömningen i utredningen Startlån till förstagångsköpare av bostad där det noteras att man bör betraktas som förstagångsköpare om man inte ägt en primär bostad de senaste 10 åren (SOU 2022:12).

Nya bolånetagares lån

Kraftigt stigande räntor gav betydligt större räntebetalningar som andel av inkomsten 2022 jämfört med tidigare år. Den genomsnittliga skuldkvoten bland nya bolånetagare minskade något 2022, efter att ha ökat i flera år. Samtidigt var den genomsnittliga belåningsgraden oförändrad jämfört med tidigare år.

Betalningsförmåga avgörande för motståndskraften

Låntagarnas betalningsförmåga är utgångspunkten i vår bedömning av hur sårbara hushåll med bolån är. Hur stora lån som låntagarna kan ta beror på hur långgivaren bedömer deras ekonomiska förutsättningar. Att låntagare tar stora lån behöver därför inte vara ett problem i sig, varken för låntagarna, för långgivarna eller i förlängningen för den finansiella stabiliteten. Det viktiga är snarare hur lånets storlek påverkar låntagarna, speciellt om privatekonomin försämras. Det handlar om huruvida låntagarna kan fortsätta att betala ränta och amorteringar på sina lån, men också i vilken grad de kan upprätthålla sin konsumtion när inkomster faller eller priser och räntor stiger.

Ett sätt att identifiera grupper som kan vara mer sårbara än andra är att sätta lån och lånebetalningar i relation till andra variabler. Det gör också jämförelser mellan olika låntagare och jämförelser över tid mer relevanta. Det kan handla om lånen i relation till bostadens värde (belåningsgrad) eller låntagarnas inkomst (skuldkvot).¹¹ Det kan även handla om lånebetalningar (ränta och amorteringar) i förhållande till låntagarnas inkomst (räntekvot och lånebetalningskvot).¹²

Detta kapitel redovisar beräknade belåningsgrader och skuldkvoter i årets kartläggning. Vi beräknar belåningsgraden som storleken på de lån som en låntagare har tagit för att finansiera en bostad i förhållande till värdet (priset) på bostaden.¹³ Det så kallade bolånetaket som FI införde 2010 innebär att långgivare bör begränsa storleken på de bolån som hushåll kan ta till 85 procent av bostadens

¹¹ Skuldkvoten i denna rapport avser skuldkvot baserat på hushållets bruttoinkomst om inget annat anges.

¹² Räntekvoten och lånebetalningskvoten mäter räntekostnad, respektive räntekostnad och amorteringar, som andel av den disponibla inkomsten. I denna rapport avses räntekostnaden efter ränteavdrag. Om låntagaren har ränteutgifter som överstiger 100 000 kronor per person och år eller har ränteintäkter, kan möjligheten till fullt ränteavdrag minska. I de fall hushållet inte jämkar sina ränteutgifter för bolån och andra lån innebär det att den faktiska månadsbetalningen i kronor är högre.

¹³ Lånen inkluderar bolån och bostadskrediter utan säkerhet (förenklat, blancolån) som låntagare tog i samband med bostadsköp i samma bank. Blancolån som utbetalas vid förvärv av bostad räknas också, i formell mening, som bostadskredit (eller bolån) om det är avsett för bostadsändamål. Vi gör antagandet att alla blancolån som betalats ut i samband med bolån har det syftet. Eventuella blancolån som låntagaren har tagit vid annat tillfälle eller hos en annan bank ingår inte i måttet för belåningsgrad eftersom vi inte kan anta att syftet har varit att finansiera en bostad.

värde.¹⁴ Resterande 15 procent behöver finansieras på annat sätt, till exempel med eget sparande eller blancolån.¹⁵ En högre belåningsgrad innebär att låntagaren har en lägre motståndskraft mot fallande bostadspriser. Vid bostadsprisfall kan lånen överstiga bostadens värde. Belåningsgraden styr också hur mycket bolånetagare behöver amortera enligt det första amorteringskravet som infördes 2016. Det kravet innebär att hushåll som tar ett bolån med en belåningsgrad på mellan 50 och 70 procent måste amortera minst en procent av lånet per år. Låntagare med en belåningsgrad på över 70 procent måste amortera minst två procent av lånet per år.¹⁶

Ett annat mått på sårbarhet som vi redovisar i detta kapitel är skuldkvoten. Vi beräknar skuldkvoten som storleken på alla lån som låntagaren eller låntagarna gemensamt hade när det nya bolånet togs i förhållande till inkomsten. Lånebördan relateras till hushållets inkomst före och efter skatt (bruttoskuldkvot respektive nettoskuldkvot).¹⁷ En högre skuldkvot kan innebära att låntagaren behöver lägga en större andel av sina inkomster på räntebetalningar vid en given räntenivå. Stigande räntor och fallande inkomster får en större påverkan på kassaflödet för låntagare med en hög skuldkvot. Därför indikerar en högre skuldkvot lägre motståndskraft. Skuldkvoten mätt som totala bolån relativt årlig bruttoinkomst ligger till grund för det skärpta amorteringskravet som infördes 2018. Det kravet innebär att låntagare med hög skuldkvot bestående av bolån på över 450 procent av inkomsten före skatt, behöver amortera ytterligare en procent av lånet per år utöver den amortering som krävs enligt det första amorteringskravet.

Det nuvarande ekonomiska läget med hög inflation och stigande räntor innebär att bolånetagare blir pressade från flera håll. När löneökningstakten inte följer inflationen faller reallönerna och hushållens reala disponibla inkomst minskar.¹⁸ Om hushållet dessutom drabbas av inkomstbortfall, till exempel på grund av arbetslöshet, faller inkomsten ytterligare. Högre räntor innebär i sin tur att utgifterna ökar. Sammantaget kan allt detta göra det svårare för låntagare att klara sina lånebetalningar. Även de hushåll som har bättre ekonomiska förutsättningar ser sina marginaler minska, vilket tillsammans med fallande bostadspriser kan

¹⁴ Bolånetaket begränsar andelen av lånet som kan ha bostaden som säkerhet till 85 procent av bostadens värde. Se Finansinspektionens allmänna råd (FFFS 2016:33) om begränsning av krediter mot säkerhet i form av pant i bostad.

¹⁵ Eftersom det bidrar till att finansiera ett bostadsköp är ett sådant blancolån en så kallad bostadskredit utan säkerhet.

¹⁶ Måttet för belåningsgrad enligt amorteringsföreskrifterna beräknas endast på bostadskrediter med säkerhet (bolån).

¹⁷ Skuldkvotsmåttet inkluderar alla lån som nya bolånetagare hade vid tidpunkten när det nya bolånet togs, det vill säga: bolån, blancolån, lån mot andra säkerheter och utnyttjade kortkrediter.

¹⁸ Under 2022 föll reallönen (konjunkturlön deflaterad med konsumentprisindex med fast bostadsränta, KPIF) med 5,1 procent och hushållens reala disponibla inkomst minskade med 0,5 procent. Se Konjunkturläget, Konjunkturinstitutet, december 2022.

innebära att låntagare anpassar sig genom att minska sin konsumtion. Lägre konsumtion dämpar tillväxten och kan leda till högre arbetslöshet.

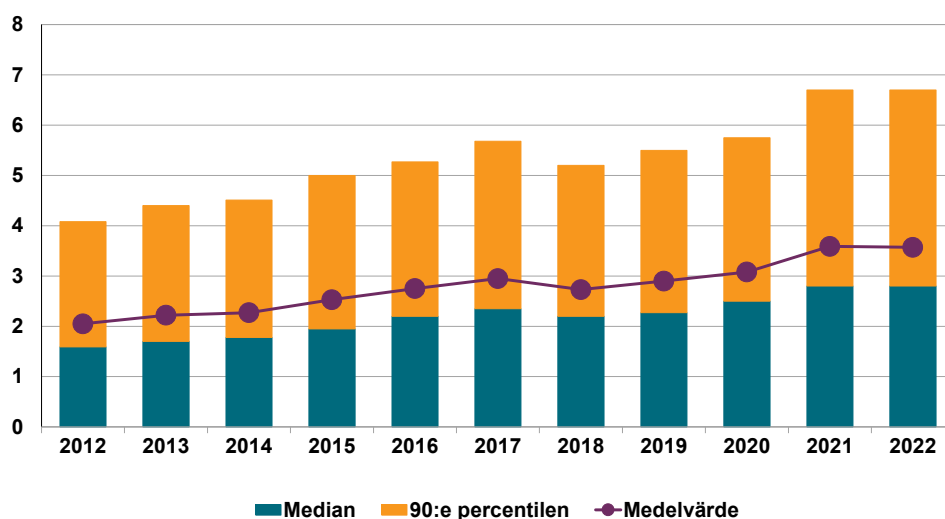
Om andelen bolånetagare med höga belåningsgrader och skuldkvoter ökar kan allt fler bolånetagare bli sårbara för ekonomiska störningar. Samtidigt ger belåningsgraden och skuldkvoten endast viss information om låntagares sårbarhet. För att skapa en mer komplett bild är det även viktigt att analysera låntagarnas betalningsförmåga i ansträngda situationer (se kapitlet Låntagarnas kassaflöden). Hushållens finansiella förmögenhet spelar också en viktig roll för deras motståndskraft men FI kan inte mäta den dimensionen på grund av att data saknas.

Oförändrade belåningsgrader bland bostadsköpare

Bostadspriserna har ökat de senaste åren, men under 2022 vände priserna nedåt och låg vid tidpunkten för stickprovet på ungefär samma nivå som året innan. Den genomsnittliga marknadsvärderingen av nya bolånetagares bostäder var också i stort oförändrad mellan stickproven 2021 och 2022. Liksom tidigare år skilde marknadsvärdet sig åt mellan de som köpte en ny bostad och de som tog ett tilläggs lån. Bostadsköparna, det vill säga de som köpte en ny bostad, köpte i genomsnitt en bostad för 3,6 miljoner kronor, och även det var oförändrat jämfört med 2021 (se diagram 7). För tilläggs låntagarna var marknadsvärdet på det objekt som utgjorde säkerheten i genomsnitt 4,5 miljoner kronor. Det var en aning högre än 2021.

7. Marknadsvärden för nya bostadsköpare

Miljoner kronor



Källa: FI.

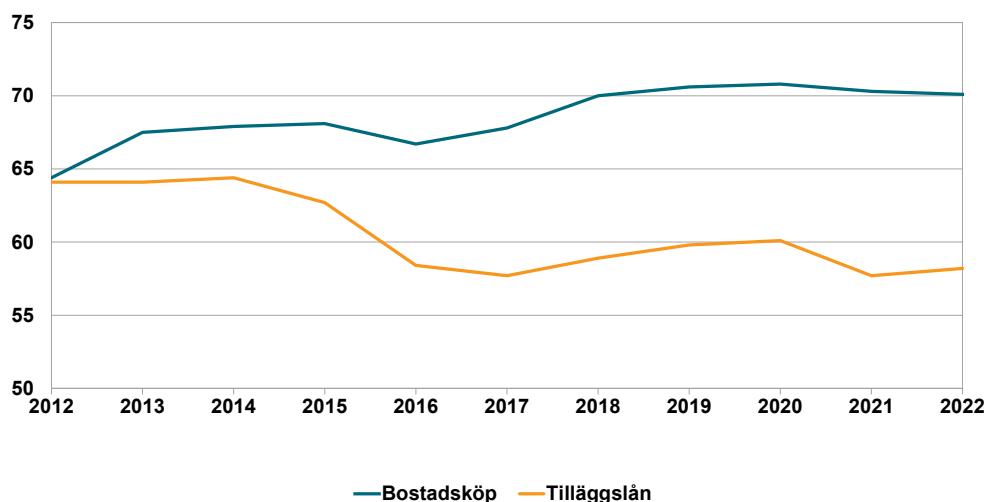
Anm.: Avser bostadsköp.

Belåningsgraden för nya bolånetagare 2022 var i genomsnitt 65 procent, vilket var ungefär samma som föregående år. Den var i stort oförändrad i samtliga regioner

jämfört med föregående år. Belåningsgraden steg en aning jämfört med 2021 för ensamboende. I likhet med tidigare år var det en tydlig skillnad på den genomsnittliga belåningsgraden mellan de låntagare som köpte en ny bostad jämfört med de som tog ett tilläggs lån (se diagram 8).¹⁹ Tilläggs låntagare hade i genomsnitt dyrare bostäder och hade samtidigt lägre belåningsgrad. Precis som i stickprovet 2021 var deras bolån i genomsnitt 58 procent av bostadens värde, efter tilläggs lånet. Det kan jämföras med 70 procent för bostadsköparna 2022.

8. Genomsnittlig belåningsgrad uppdelad efter typ av bolån

Procent



Källa: FI.

Anm.: I belåningsgraden ingår blancolån tagna i samband med bolånet hos samma långgivare.

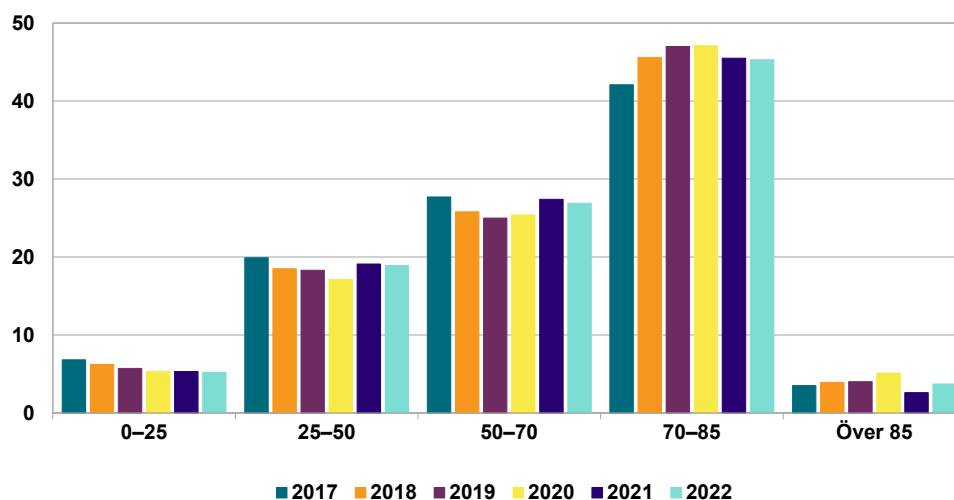
Ungefär hälften av nya bolånetagare hade en beräknad belåningsgrad på över 70 procent 2022. Det är ungefär samma andel som tidigare år. Andelen nya låntagare med belåningsgrader på över 85 procent ökade ungefär en procentenhet 2022 (se diagram 9).²⁰ Av de som köpte en ny bostad hade ungefär sex av tio låntagare en belåningsgrad på över 70 procent. För tilläggs låntagare var motsvarande andel tre av tio.

¹⁹ När höjningen av bolånet räknats in i belåningsgraden för tilläggs låntagare.

²⁰ Belåningsgraden inkluderar bolån och blancolån som låntagare tog i samband med bostadsköp i samma bank.

9. Nya bolånetagare fördelade efter belåningsgrad

Procent



Källa: FI.

Anm.: Avser bostadsköp, tilläggs lån och bankbyte.

Fortsatt högst belåningsgrad bland unga bostadsköpare

Nya bolånetagare i den yngsta åldersgruppen (under 30 år) hade en genomsnittlig belåningsgrad på 78 procent 2022. Det var ungefär 10 procentenheter högre än i åldersgruppen 31–50 år och nästan dubbelt så hög som i den äldsta åldersgruppen (över 65 år). Det beror på att det är en större andel bostadsköpare bland unga låntagare jämfört med övriga åldersgrupper där det är vanligare med bankbytare och tilläggs låntagare. I nästan alla åldersgrupper var belåningsgraden ungefär densamma som 2021 men för åldersgruppen över 65 år ökade den en aning.

Fördelningen av belåningsgrader för olika åldersgrupper hänger samman med bolånets ändamål. I likhet med tidigare år var de flesta i åldersgruppen under 30 år bostadsköpare. Samtidigt ökade andelen äldre bolånetagare som köpte bostad 2022 med 6 procentenheter till 46 procent, vilket innebar att andelen tilläggs låntagare bland äldre var lägre än 2021. Eftersom bolånetagare som köpte en ny bostad generellt sett hade högre belåningsgrad än de som valde att ta ett tilläggs lån på en befintlig bostad bidrar det till en totalt sett högre belåningsgrad för åldersgruppen under 30 år. Att belåningsgraden sedan minskar med stigande ålder kan bero på att låntagare i början av sin bostads- och yrkeskarriär ofta har begränsade besparingar att använda som kontantinsats och därmed behöver låna mer. Äldre låntagare har ofta gjort vinster vid tidigare bostadsförsäljningar (på grund av värdeökningar), amorterat på tidigare lån, och har haft längre tid på sig att bygga upp annat sparande.

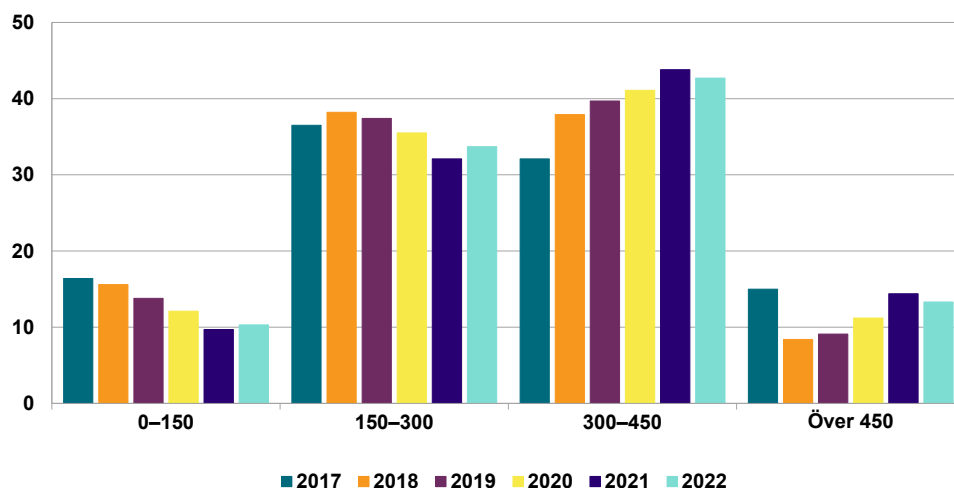
Lägre skuldkvoter efter att ha ökat under lång tid

Det skärpta amorteringskravet fungerar som en broms mot stigande skuldkvoter.²¹ Medan nya bolånetagare i genomsnitt lånade lika mycket 2022 som föregående år var deras inkomster i genomsnitt högre.²² Därför minskade den genomsnittliga skuldkvoten för nya låntagare från 327 procent 2021 till 321 procent 2022. Det är en fortsatt hög nivå i ett historiskt perspektiv.

I stickprovet 2022 var andelen nya låntagare med en skuldkvot på över 450 procent något lägre än 2021 (se diagram 10). De högre räntorna och ökade levnadskostnader sedan våren 2022 kan ha påverkat hur mycket hushåll får – och vill – låna. Det kan ha bidragit till att låntagare anpassade lånestorleken till förväntade kommande räntehöjningar och lägre bostadspriser framöver.

10. Nya bolånetagare uppdelade efter skuldkvot

Procent



Källa: FI.

Anm.: Avser bostadsköp, tilläggs lån och bankbyte. Skuldkvoten är beräknad med bruttoinkomst och total lånebörda, inklusive blacolån, lån med annan säkerhet än bostad, samt utnyttjade kort- och kontokrediter.

Skuldkvoten minskade oavsett lånets ändamål

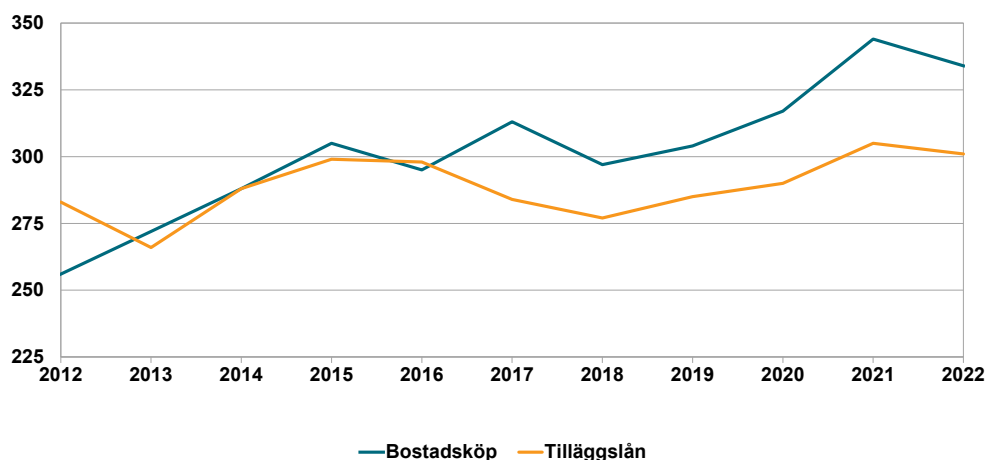
Den genomsnittliga skuldkvoten skiljde sig mellan bostadsköpare och tilläggs låntagare. Sedan 2017 har skuldkvoten i genomsnitt varit högre för bostadsköpare. Skuldkvoten minskade 2022 för båda grupperna men minskade mer för låntagare som köpte en ny bostad. För dessa låntagare var skuldkvoten ungefär 334 procent 2022, jämfört med 344 procent 2021 (se diagram 11).

²¹ Se Andersson, M. och Aranki, T. (2019) "Färre sårbara hushåll efter skärpt amorteringskrav", FI-analys 17, Finansinspektionen.

²² Det gällde både netto (efter skatt) och brutto (före skatt).

11. Genomsnittlig skuldkvot uppdelad efter typ av bolån

Procent



Källa: FI.

Anm.: Avser bruttoskuldkvot.

Skuldkvoten minskade mest i Stockholm

Den genomsnittliga skuldkvoten ökade i alla regioner under perioden 2018–2021. Men 2022 minskade skuldkvoten något i alla delar av landet. I Storstockholm minskade den mest, från 397 procent 2021 till 387 procent 2022. Även om skuldkvoterna generellt sett var fortsatt högre i Storstockholm än i resten av landet har andelen nya bolånetagare med en skuldkvot över 450 procent minskat. Ungefär 27 procent av de nya bolånetagarna i Storstockholm hade en skuldkvot över 450 procent 2022. I övriga regioner var motsvarande andel mellan 5 och 17 procent.

Skuldkvoten minskade i alla åldersgrupper

Efter att ha ökat under flera år minskade den genomsnittliga skuldkvoten i alla åldersgrupper något mellan 2021 och 2022. Framför allt sjönk den genomsnittliga skuldkvoten i åldersgrupperna under 30 år och 51–65 år. Det var också i dessa åldersgrupper som skuldkvoten ökade mest under perioden 2018–2021. Unga låntagare har generellt sett högre skuldkvoter än äldre, eftersom de ofta har lägre inkomster och mindre sparade medel till en egen insats i bostaden.²³ Men unga låntagares skuldkvoter har också ökat snabbare än de äldres de senaste tio åren. En anledning till det är att bostadspriserna har ökat kraftigt de senaste åren. Låntagare som köper en bostad för första gången behöver finansiera en större andel av bostadsköpet med lån jämfört med de som redan äger sin bostad. Unga kan därför behöva ta allt större finansiella risker för att kunna köpa en bostad jämfört med

²³ Även bland de som tar tilläggs lån har unga låntagare i genomsnitt en högre skuldkvot jämfört med äldre låntagare eftersom de inte har haft lika lång tid med inkomstökningar, och inte heller hunnit amortera på sina lån i samma utsträckning som äldre låntagare.

andra grupper.²⁴ Det har lett till att skuldkvoterna har ökat mer för unga låntagare än för andra grupper.

Något färre högt belånade hushåll

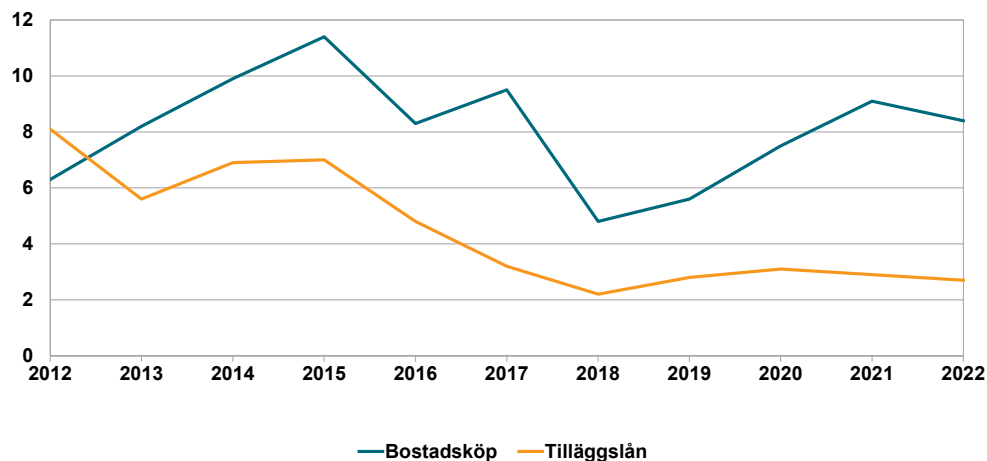
Sammanfattningsvis var den genomsnittliga belåningsgraden för nya bolånetagare oförändrad jämfört med 2021, samtidigt som den genomsnittliga skuldkvoten minskade något. Andelen låntagare med både hög skuldkvot och hög belåningsgrad minskade något 2022. Ungefär 6 procent av låntagarna hade både en belåningsgrad över 70 procent och en skuldkvot över 450 procent av inkomsten.

Bland bostadsköpare steg andelen med en skuldkvot över 450 procent av inkomsten och en belåningsgrad över 70 procent under perioden 2012–2015, före införandet av det första amorteringskravet 2016 (se diagram 12). Därefter minskade andelen och dämpades ytterligare av det skärpa amorteringskravet. Från 2019 började andelen nya låntagare med en skuldkvot över 450 procent och en belåningsgrad över 70 procent återigen öka. Men mellan 2021 och 2022 minskade den en aning. I stickprovet för 2022 låg andelen på drygt 8 procent. Högst andel hushåll med både en belåningsgrad över 70 procent och en skuldkvot över 450 procent fanns i Storstockholm, där andelen var drygt 12 procent 2022. I likhet med tidigare år var andelen högt belånade störst bland ensamboende under 30 år. Bland ensamboende som köpte en ny bostad 2022 hade något över 7 procent en skuldkvot över 450 procent och en belåningsgrad över 70 procent. Motsvarande andel bland samboende var drygt 5 procent.

²⁴ Se Olsén Ingefäldt, N. och Thell, V. (2019) ”Unga vuxnas ställning på bostadsmarknaden”, FI-analys 19, Finansinspektionen.

12. Andel låntagare med belåningsgrad över 70 procent och skuldkvot över 450 procent uppdelad efter typ av bolån

Procent



Källa: FI.

Högre andel nya bostadsköpare med rörlig ränta

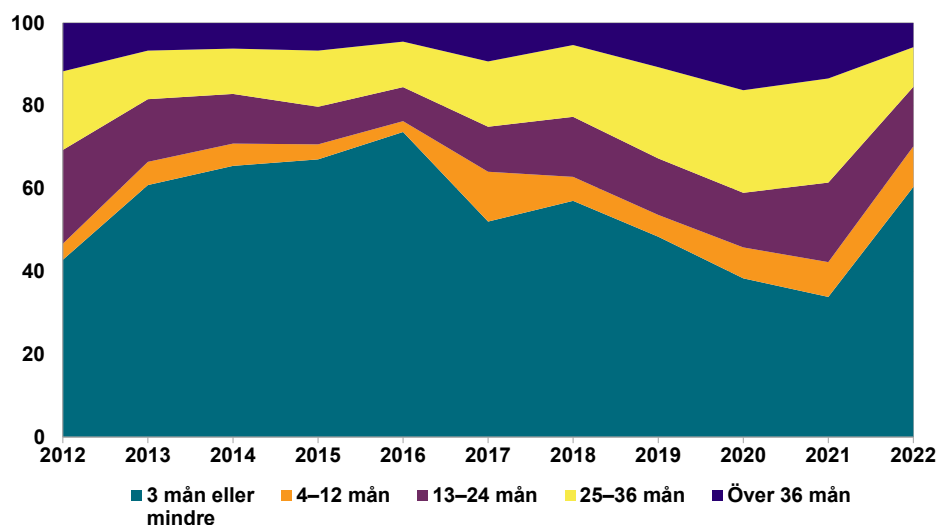
Låntagare kan skydda sig mot högre räntor genom att binda räntan på hela eller delar av bolånet. Det ger en större förutsägbarhet om framtida lånebetalningar. Den kortaste räntebindningstiden, som brukar benämnas som rörlig, är tre månader. De vanligaste räntebindningstiderna som erbjuds av långivarna är rörlig, samt 1, 2, 3 respektive 5 år. Om bolånet är uppdelat i flera delar kan låntagaren välja olika räntebindningstider. Utifrån alla lånedelar beräknas en sammanvägd räntebindningstid för varje ny bolånetagare.

Bland de bolånetagare som var bostadsköpare 2022 hade 6 av 10 delat upp sitt bolån i mer än en lånedel. Andelen låntagare med bolånet uppdelat i flera delar har ökat under de senaste åren. Med hjälp av storleken på respektive del har den volymviktade räntebindningstiden för hela bolånet beräknats för de låntagare som var bostadsköpare.²⁵ Bland bostadsköparna i stickprovet 2022 hade 60 procent en beräknad räntebindningstid på 3 månader (se diagram 13). Det var en nästan dubbelt så hög andel som 2021. En möjlig förklaring till att fler valde räntor med kortare löptid kan vara att rörliga bolåneräntor har varit lägre i förhållande till bolåneräntor med längre räntebindningstid den senaste tiden. Osäkerheten i de kommande ränteuppgångarna som en följd av den höga inflationen gör också att färre låntagare väljer att binda bolåneräntan under en längre tid när det finns sannolika scenarier där räntorna börjar sjunka mot slutet av året.

²⁵ Tillräckliga uppgifter för att beräkna motsvarande räntebindningstid för tilläggs låntagare saknas.

13. Räntebindningstid för nya bolån bland bostadsköpare

Procent



Källa: FI.

Anm.: Avser bostadsköp. Räntebindningstiden är sammanvägd (volymviktad) för alla lånedelar av det nya bolånet.

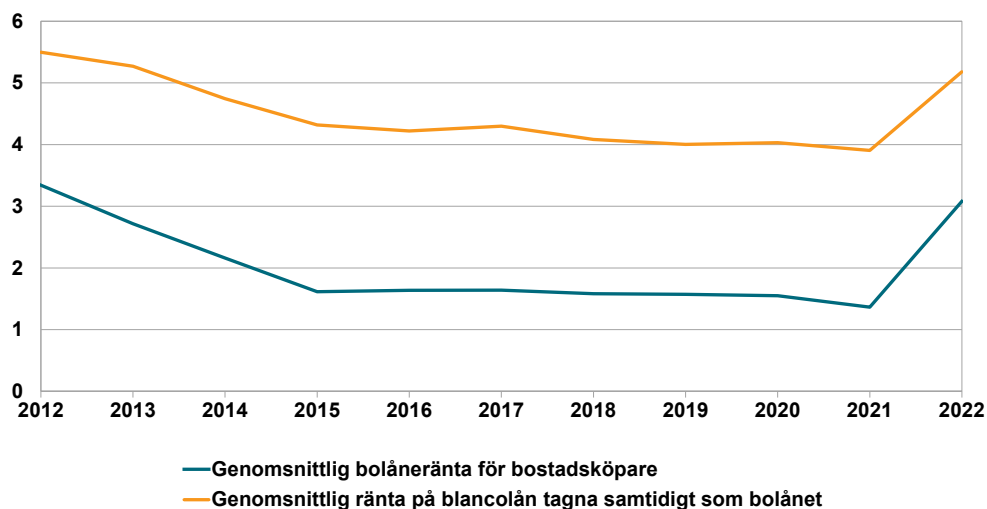
Andelen bostadsköpare med helt rörlig ränta på sina bolån var cirka 60 procent 2022. Det innebär att samtliga lånedelar hade en räntebindningstid på 3 månader. Samtidigt sjönk andelen bostadsköpare som hade hela bolånet bundet från 50 procent till 20 procent mellan 2021 och 2022. Ungefär 20 procent av låntagarna hade delvis bundit sina bolån. Den andelen har varit relativt oförändrad under de senaste åren.

Fördubbling av den genomsnittliga bolåneräntan

Den genomsnittliga bolåneräntan för bostadsköpare var 3,1 procent 2022 (se diagram 14). Det var mer än en fördubbling jämfört med 2021 då genomsnittsräntan var 1,4 procent. Bostadsköpare hade i genomsnitt en något högre ränta än bankbypare.²⁶ Det kan bero på att bankbypare oftare är lägre belånade i förhållande till bostadens värde. En lägre belåningsgrad kan ge bättre räntevillkor hos vissa långgivare eftersom risken är lägre. För tilläggsåntagare finns enbart räntan för höjningen av bolånet, därför är den inte direkt jämförbar med räntor för bostadsköpare och bankbypare.

²⁶ För tilläggsåntagare avser räntan själva tilläggslånet och inte bolånet som helhet, vilket inte gör dem direkt jämförbara.

14. Genomsnittliga räntor för bolån och blancolån för nya bostadsköpare Procent



Källa: FI.

Anm.: Avser bostadsköp.

Större andel av inkomsten går till räntebetalningar

Ett sätt att beräkna betalningsförmåga är att uppskatta hur mycket av den disponibla inkomsten som låntagaren använder för att betala på sina lån. I det här avsnittet redovisar vi lånebetalningar i förhållande till låntagarnas inkomst.

Räntekvoten mäter räntekostnad, efter ränteavdrag, som andel av den disponibla inkomsten.²⁷ Den genomsnittliga räntekvoten för nya bolånetagare minskade mellan 2012 och 2015. Kvoten innehåller både räntekostnader för bolån och andra lån som till exempel blancolån. Det berodde i huvudsak på lägre räntor. Sedan 2015 har räntekvoten varit relativt oförändrad fram till 2021 (se diagram 15).

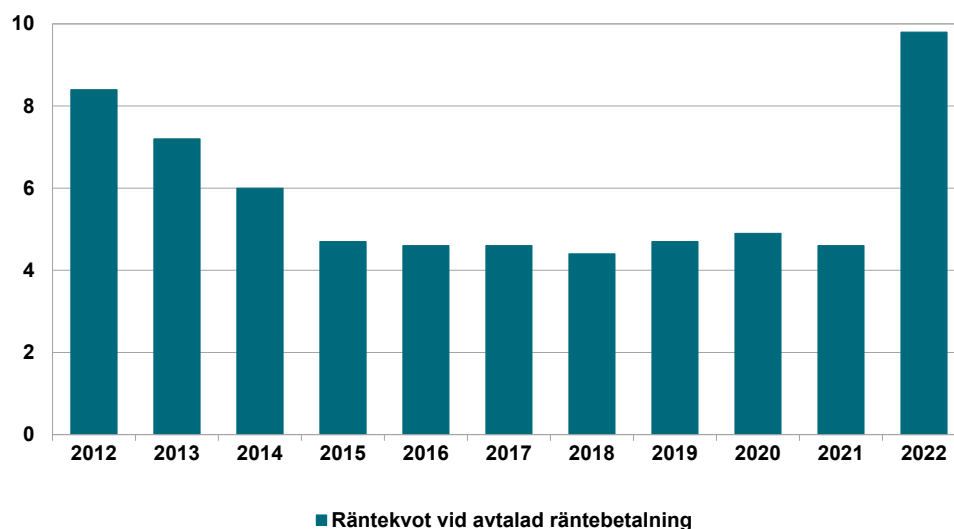
Under 2022 steg räntorna kraftigt, vilket innebar att låntagare har behövt lägga en större andel av sin inkomst på räntebetalningar.²⁸ År 2022 var räntekvoten knappt 10 procent i genomsnitt. Det är mer än en fördubbling jämfört med 2021, och den högsta genomsnittliga räntekvoten sedan FI började med kartläggningen.

²⁷ En låntagare kan göra ett ränteavdrag för räntekostnaden på lånet. Ränteavdraget är 30 procent upp till 100 000 kronors underskott av kapitalinkomster (det vill säga skillnaden mellan kapitalinkomster och ränteutgifter) och därefter 21 procent på överstigande belopp. Det är den ordinarie nominella räntan som är inbetald under året som låntagaren kan göra avdrag för. För en genomgång av ränteavdrag se Almenberg, J. och Andersson, M. (2020) "Ränteavdrag och hushållens lån", FI-analys 25, Finansinspektionen.

²⁸ Ränteavdraget påverkas när räntorna stiger, eftersom det sänks från 30 till 21 procent på räntekostnader över 100 000 kronor. Vi saknar data om hushållens kapitalinkomster och kan därför inte beräkna exakt hur bolånetagare påverkas av det nya ränteläget. Om vi bara beaktar information om lånen i kartläggningen har andelen bolånetagare som riskerar att slå i taket för ränteavdraget ökat från knappt uppskattningsvis 4 procent 2021 till 31 procent 2022.

15. Genomsnittlig räntekvot för bolån och övriga lån

Procent



Källa: FI.

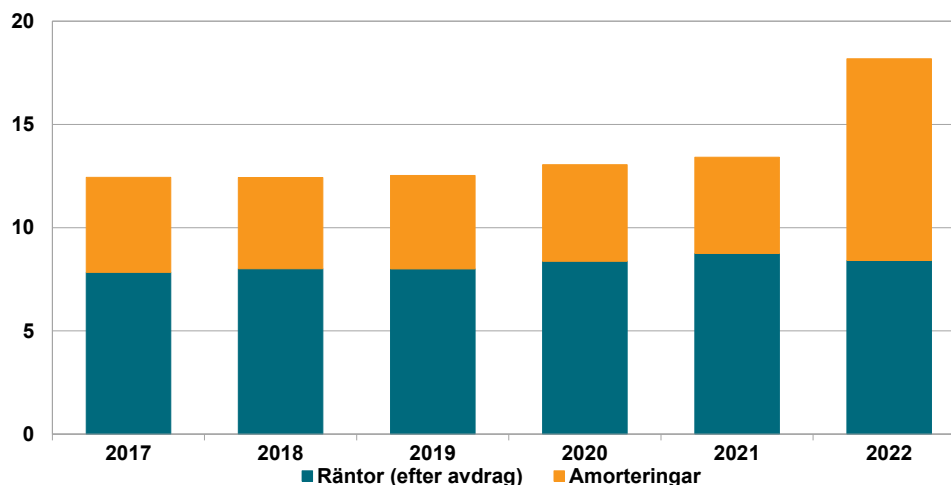
Anm.: Avser bostadsköp, tillägglån och bankbyte. Räntekvoten innehåller räntekostnaden (efter ränteavdrag) för totala lån som andel av låntagarnas disponibla inkomst.

Den beräknade lånebetalningskvoten uppskattar hur stor andel av inkomsten som låntagaren betalar i räntor och amorteringar.²⁹ Den genomsnittliga lånebetalningskvoten bland nya bolånetagare 2022 var drygt 18 procent (se diagram 16). Det är en ökning med knappt 5 procentenheter jämfört med 2021. Andelen låntagare med en beräknad lånebetalningskvot på över 30 procent av den disponibla inkomsten ökade från knappt 3 procent 2021 till drygt 9 procent 2022. På samma sätt som för räntekvoten beror det på de högre räntorna 2022.

²⁹ I de fall låntagare beviljas amorteringsundantag skulle lånebetalningskvoten vara lägre. Exempelvis blir räntekvoten och lånebetalningskvoten desamma för en låntagare som inte amorterar på sina lån.

16. Genomsnittlig lånebetalningskvot för bolån och övriga lån uppdelad i räntor och amorteringar

Procent



Källa: FI.

Anm.: Avser bostadsköp, tilläggs lån och bankbyte. Lånebetalningskvoten innehåller räntebetalningar på totala lån, faktiska amorteringar på det nya bolånet i stickprovet, samt amorteringar på övriga lån enligt schablonberäkningar som andel av låntagarnas disponibla inkomst. Lånebetalningskvoten inkluderar inte amorteringar på ytterligare bolån än det som ingår i stickprovet.

Fortsatt låg andel med blancolån vid bostadsköp men lånen något större

Låntagare med nya bolån kan hos vissa långivare ta ett blancolån samtidigt som bolånet. Eftersom syftet med blancolånet är att delfinansiera bostadsköpet är det en så kallad bostadskredit utan säkerhet.³⁰

Ungefär 4 procent av nya bostadsköpare 2022 kompletterade bolånet med ett blancolån hos samma långivare (se diagram 17). Det var ungefär samma andel som 2021, men lägre än 2012–2020, då andelen var i genomsnitt drygt 7 procent. Bland unga bostadsköpare var andelen med blancolån nästan 5 procent 2022. För bostadsköpare som identifierats som förstagångsköpare minskade andelen med blancolån från 8 procent 2021 till 5 procent 2022.

Att det var färre som tog blancolån hos bolånebanken behöver inte betyda att färre bolånetagare delfinansierar bostadsköpet med blancolån. Låntagare kan i högre utsträckning än tidigare ha tagit blancolån för bostadsköp hos en annan långivare, till exempel hos en nischbank. I våra kartläggningar av svenska

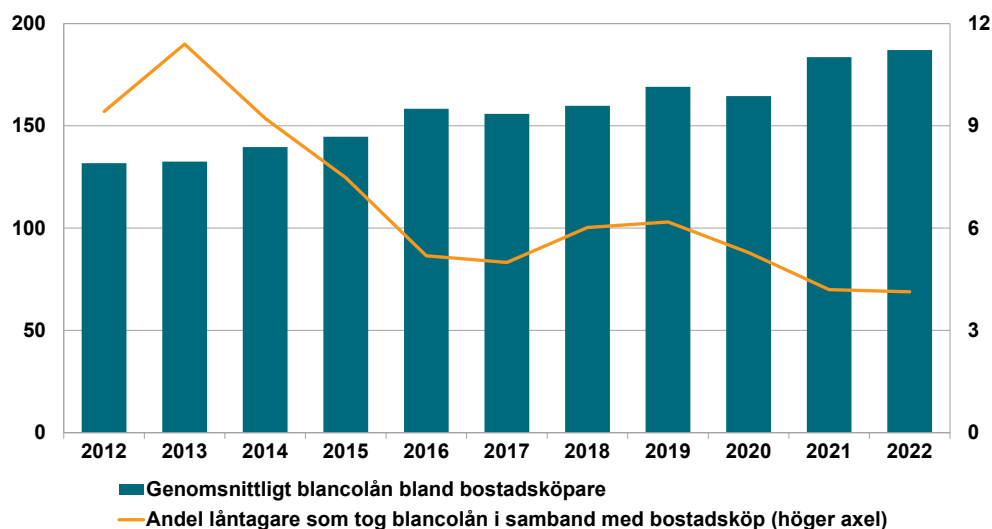
³⁰ Eftersom blancolån hos samma långivare kan härledas till det specifika bolånet så ingår dessa i beräkningen av låntagarens belåningsgrad.

konsumtionslån ser vi att många låntagare tar stora blacolån som kan ha använts till bostadsköp.³¹

Bland de bostadsköpare som tog ett blacolån i samband med det nya lånet för bostadsköp var det genomsnittliga lånet cirka 187 000 kronor 2022.³² Jämfört med 2012 när FI började med kartläggningen var det genomsnittliga blacolånet, mätt i kronor, 42 procent större 2022.

17. Blacolån tagna samtidigt som bostadsköpet

Tusentals kronor, Procent



Källa: FI.

Lån i bostadsrättsföreningar påverkar låntagare

Sedan 2017 samlar FI in uppgifter om bostadsrättsföreningars lån för nya bolånetagare som har tagit ett bolån med en bostadsrätt som säkerhet. Föreningens lån är en indirekt skuld för ägaren till en bostadsrätt.³³ Det nya ränteläget påverkar även bostadsrättsföreningarnas ekonomi. Med högre räntor kommer föreningarnas ränteutgifter att öka.³⁴ Det innebär att vissa föreningar kan behöva höja sina avgifter för att klara räntebetalningarna på sina lån, samt behålla samma

³¹ Se rapporten *Svenska konsumtionslån*, december 2022, FI för en beskrivning av den svenska konsumtionslånamarknaden, inklusive nischbankernas marknadsandelar över tid.

³² Medianlånet var 162 500 kronor och 10 procent av lånen översteg 342 250 kronor.

³³ Den 1 januari 2023 trädde flera ändringar i bostadsrättslagen (1991:614) i kraft. Ändringarna har som syfte att stärka det rättsliga skyddet för den som köper eller äger en bostadsrätt, se regeringens proposition Tryggare bostadsrätt 2021/22:171. Bland annat innebär ändringarna att en bostadsrättsförenings årsredovisning ska innehålla särskild information som är till nytta för föreningens intressenter samt att kraven på den ekonomiska planen och på de intygsgivare som granskar planen ska skärpas (börjar gälla först 2024).

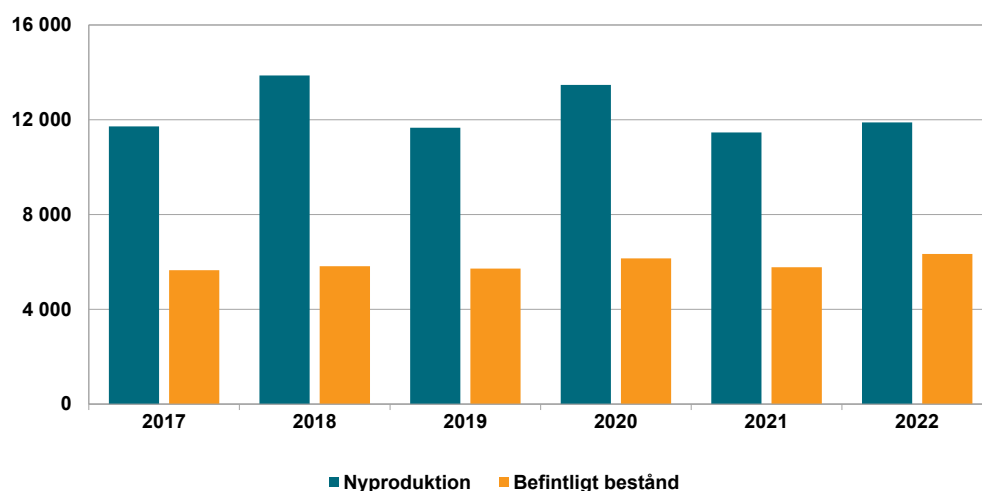
³⁴ Hur mycket ränteutgifterna ökar beror på hur stor andel av föreningens lån som är rörligt respektive bundet.

underhållsstandard och amorteringstakt.³⁵ Knappt 4 procent av bolånetagarna i bostadsrätt belånade en lägenhet i en nyproducerad bostadsrättsförening 2022. Det är samma andel som 2021.

Under de år som FI har samlat in uppgifter har bostadsrättsföreningars lån varit stabila och legat på i genomsnitt cirka 6 000 kronor per kvadratmeter. År 2022 var genomsnittet 6 600 kronor per kvadratmeter. Det var en ökning med knappt 10 procent från 2021. Låntagare i nybildade bostadsrättsföreningar hade i genomsnitt ungefär dubbelt så hög skuldsättning per kvadratmeter jämfört med bostadsrättsföreningar i befintligt bestånd (se diagram 18).

18. Bostadsrättsföreningars genomsnittliga skuld per kvadratmeter

Kronor



Källa: FI.

Anm.: Avser bostadsköp, tilläggs lån och bankbyte för låntagare i bostadsrätt.

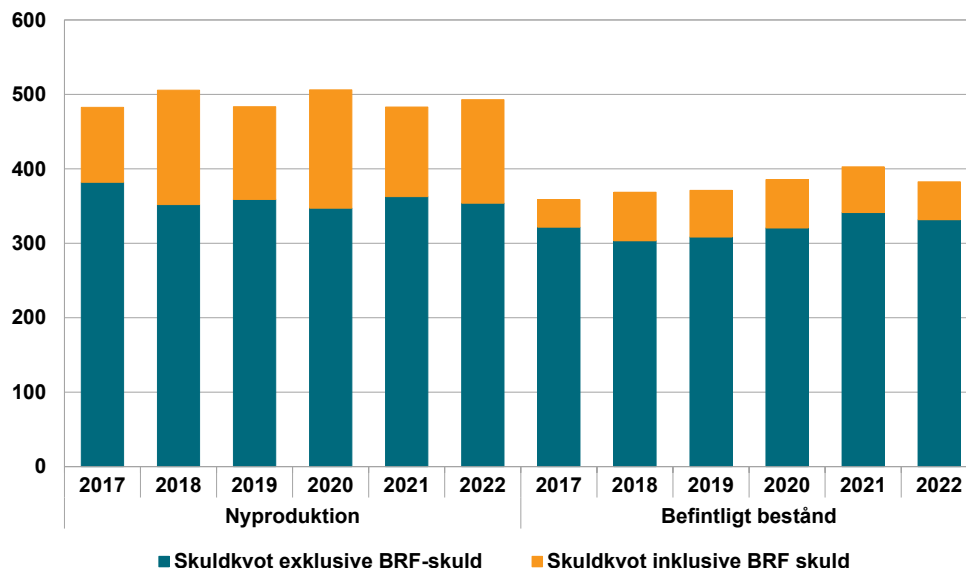
Med en förenklad metod uppskattar vi låntagarnas andel av föreningarnas skulder. Resultatet inkluderas i beräkningen av låntagarnas skuldkvot.³⁶ När föreningens lån inkluderas i skuldkvoten för bostadsrättsinnehavaren steg den genomsnittliga skuldkvoten för låntagare i befintliga föreningar med ungefär 15 procent 2022. I nybildade föreningar ökade bruttoskuldkvoten i genomsnitt med 39 procent när indirekta skulder inkluderas. Det beror på att skuldsättningen per kvadratmeter i sådana föreningar i genomsnitt är betydligt högre (se diagram 19).

³⁵ Räntekostnader för bolån är avdragsgilla för den enskilda bolånetagaren. En bostadsrättsförening får inte göra avdrag på sina räntekostnader.

³⁶ Uppgifter om föreningens räntebärande tillgångar och likvida medel saknas, liksom bostadsrättens andelstal för avgifter till föreningen. I beräkningen används därför endast produkten av rapporterad skuld per kvadratmeter och bostadens area som en uppskattning av den indirekta skulden för bostadsrättsinnehavaren.

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

Procent



Källa: FI.

Anm.: Avser bostadsköp, tillägglån och bankbyte för låntagare i bostadsrätt.

Skuldsättningen till bostadsrättsföreningen är en förenklad beräkning.

Faktaruta – Högre boendekostnader kan påverka bostadspriserna

I förra årets bolånerapport *Den svenska bolånemarknaden 2022* beskrev vi hur en brukarkostnadsmodell kan anpassas på vår hushållsdata ur bolånekartläggningen. Det pris ett hushåll är villigt att betala för en bostad uttrycks som:

$$(1) \text{ Pris} = \frac{\text{Boendekostnad}}{\text{Brukarkostnad}}$$

Priset bestäms av de kostnader som hushållet har för att äga bostaden (brukarkostnad) och hur stor andel av den disponibla inkomsten som hushållet lägger på boendet (boendekostnad). Priset påverkas när brukarkostnaden förändras. Hur stor en sådan prisseffekt blir beror på i vilken utsträckning hushållet samtidigt väljer att förändra den andel av inkomsten som man lägger på boendekostnaden. För en konstant brukarkostnad varierar också bostadspriset om hushållens preferens för den andel av inkomsten som man lägger på boendet förändras. Hushållen antas vara rationella och framåtblickande samt planera för att nyttja sin bostad under en lång period när de gör kostnadskalkylen för bostadsköpet. Brukarkostnaden ska därför reflektera hushållens långsiktiga förväntningar på boendekostnaden.

Vi har beräknat brukarkostnaden och boendekostnaden för enskilda hushåll utifrån bolånekartläggningarna 2011–2022, totalt använder vi 166 000 hushåll. Under 2022 ökade brukarkostnaden och boendekostnaden kraftigt för de hushåll som

köpte bostad. Det berodde främst på markant stigande räntor och ränteförväntningar, men också till viss del på höga elpriser. Därmed ökade den andel av inkomsten som hushållen behövde lägga på boendekostnaden, från 28 procent 2021 till 39 procent 2022. Det var den klart högsta andelen under perioden som vi har räknat på. Eftersom hushållen valde att öka sin boendekostnad dämpades stora delar av den prisnedgång som en högre brukarkostnad annars hade lett till enligt ekvation (1). För att pröva vilka effekter en möjlig framtida utveckling skulle få i brukarkostnadsmodellen på priset som hushållen kan betala för bostäder, sätter vi upp tre möjliga scenarier.

Scenario 1: I vår modell var hushållens förväntan 2022 på den långsiktiga bolåneräntan i genomsnitt 4,1 procent. Här antar vi att respektive hushålls förväntan ökar med ytterligare 1 procentenhet. Vidare antar vi att hushållen inte ytterligare kan öka andelen av inkomsten som läggs på boendet. Hela kostnaden av den högre räntan faller därmed på det pris som hushållen är beredda att betala för en bostad.

Scenario 2: Hushållens förväntan på det långsiktiga elpriset ökar med 25 procent.³⁷ Även här antar vi att hushållen inte kan öka boendekostnaden så att hela kostnaden faller på bostadens pris.

Scenario 3: Brukarkostnaden för boende är oförändrad på nivån för 2022. En allmänt hög och ihållande inflation gör att hushållen måste minska den andel av inkomsten som läggs på boende, till den andel som hushållen lade på boende 2021.

Utvecklingen i scenarierna visas i diagram 20 och 21 som ett genomsnitt för samtliga hushåll som ingår i kartläggningen. Den historiska prisutvecklingen representeras av genomsnittliga bostadspriser i bolånekartläggningen och vi betecknar utfallsperioden för scenarierna som 2023. Den högre ränteförväntan leder i modellen till att hushållen är beredda att betala nästan 10 procent mindre för en bostad, både för villor och bostadsrätter. En högre förväntan på det framtida priset för el innebär att hushåll som köper en villa väntas betala cirka tre procent mindre, medan effekten på priset för bostadsrätter är liten, -0,4 procent. Det är naturligt eftersom kostnaden för el är en större del av brukarkostnaden för villor än för bostadsrätter. Den största priseffekten uppstår när vi reverserar tillbaka den andel av inkomsten som hushållen lägger på boendekostnaden till nivån för 2021. De hushåll som vill köpa en villa skulle då behöva minska det pris som de kan betala med 27 procent och hushåll som söker bostadsrätt med nästan 17 procent.

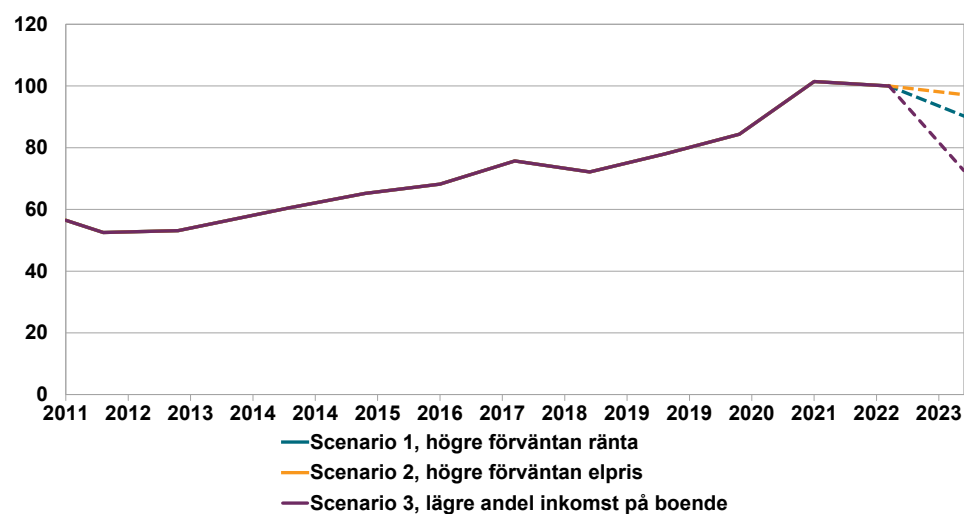
Hushållen som vi har räknat på här köpte i regel sin bostad under det andra kvartalet 2022 eller vid inledningen av det tredje kvartalet. Halvårsskiftet 2022 kan därför ses som en utgångspunkt för de priseffekter som vi har beräknat. Mellan halvårsskiftet 2022 och årsskiftet 2022/2023 föll priserna på villor med 13 procent och priserna på bostadsrätter med 8 procent.³⁸

³⁷ Det innebär att priset ökar till 182 öre/kWh samt 240 öre/kWh i elområde 3 respektive 4.

³⁸ Enligt Valueguards index.

20. Utfall scenarier, villor

Procent, Index 2022=100

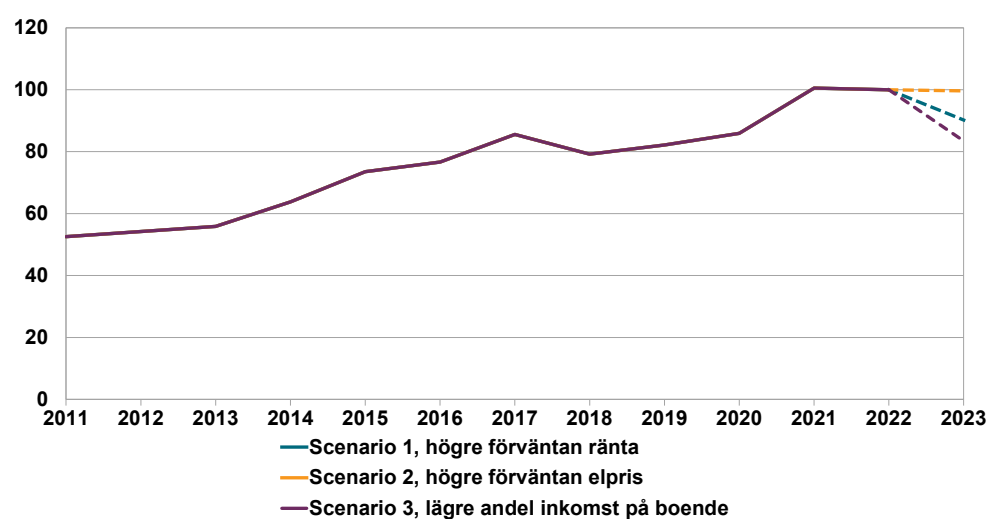


Källa: FI.

Anm.: Historisk prisutveckling enligt genomsnittliga priser i bolånekartläggningen.

21. Utfall scenarier, bostadsrätter

Procent, Index 2022=100



Källa: FI.

Anm.: Historisk prisutveckling enligt genomsnittliga priser i bolånekartläggningen.

Amorteringar

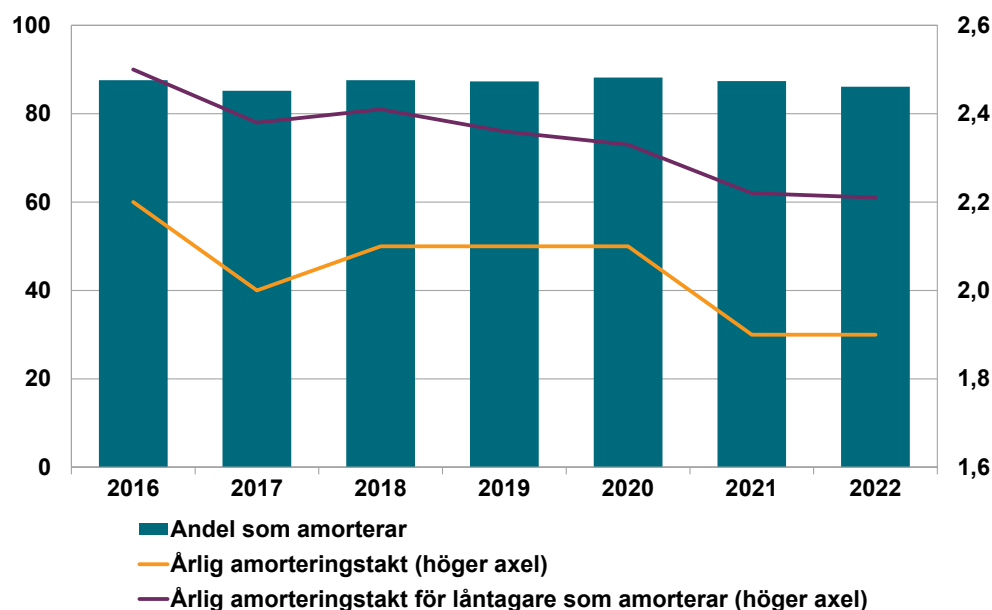
Låntagare minskar sina lån allteftersom genom att amortera. Då sjunker belåningsgraden och skuldkvoten. Andelen nya bolånetagare som amorterar har ökat sedan FI införde amorteringskraven. År 2022 var andelen nya bolånetagare som amorterade nära nog oförändrad jämfört med 2021. Den genomsnittliga amorteringstakten var också oförändrad mellan åren.

Oförändrad amorteringstakt

Drygt 86 procent av de nya låntagarna 2022 amorterade på sina bolån (se diagram 22).³⁹ Den genomsnittliga amorteringstakten för alla nya bolånetagare var 1,9 procent. Det är samma nivå som 2021, men något lägre än tidigare år. En förklaring till detta är att en något mindre andel nya bolånetagare amorterade 2022. Den genomsnittliga amorteringstakten bland de bolånetagare som amorterade var 2,2 procent 2022 och ungefär hälften amorterade 2 procent eller mer.

22. Andel nya bolånetagare som amorterar och årlig amortering

Procent, Procent



Källa: FI.

Anm.: Avser bostadsköp, tilläggs lån och bankbyte. Amorteringstakten avser låntagares totala amorteringar på bolånet i stickprovet.

³⁹ Andelen avser bolånetagare som avtalat om amortering. Övriga 14 procent kan välja att klumpamortera på lån utan bindningstid men det kan vi inte mäta.

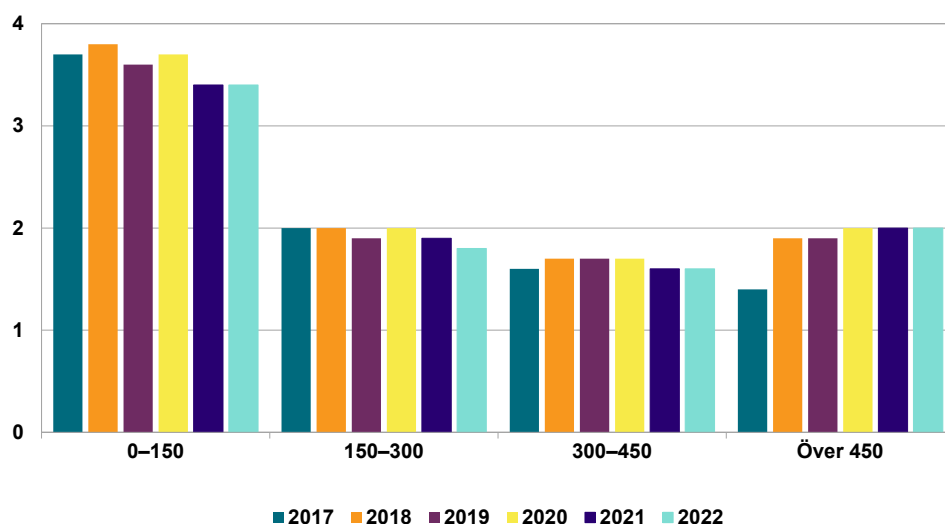
Nya bolånetagare med låg belåning omfattas inte av amorteringskraven. Och bland bolånetagare som omfattas av amorteringskraven, kan ha vissa ha beviljats undantag av sin bank enligt de undantagsregler som finns.⁴⁰

Låntagare med låg skuldkvot hade högst amorteringstakt

De låntagarna som hade lägst skuldkvot, under 150 procent av bruttoinkomsten, hade i genomsnitt högst amorteringstakt (se diagram 23). Samtidigt var det drygt 23 procent av bolånetagarna i denna grupp som inte amorterade alls. Även om amorteringstakten för denna grupp var högre var inte amorteringen mätt i kronor högre. I gruppen med en skuldkvot över 450 procent var den genomsnittliga amorteringstakten 2022 runt 2 procent. I denna grupp amorterade cirka 93 procent av låntagarna.

23. Amorteringstakt som andel av lån uppdelat efter skuldkvot

Procent



Källa: FI.

Anm.: Avser bostadsköp, tilläggs lån och bankbyte. Amorteringstakten avser låntagares totala amorteringar på bolånet i stickprovet. Skuldkvot är beräknad med bruttoinkomst. Även bolånetagare som inte amorterade ingår i beräkningen av den genomsnittliga amorteringstakten.

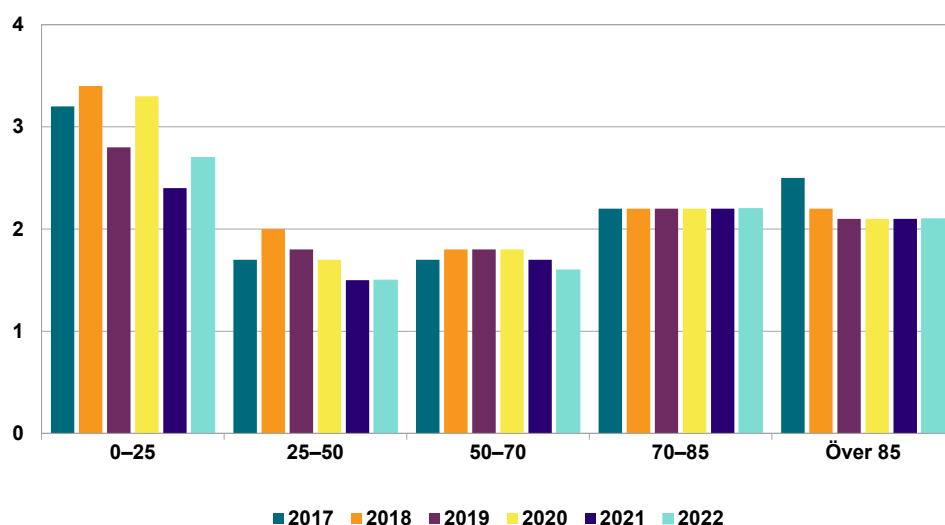
⁴⁰ Låntagare som på grund av sin belåningsgrad eller skuldkvot, eller båda, normalt amorterar enligt amorteringskravet kan undgå att amortera enligt de undantagsregler som finns i amorteringskravet. Möjlighet till undantag finns för låntagare med nya lån som uppkommer genom att ett befintligt lån flyttas från en bank till en annan bank. I det fallet har låntagaren möjlighet att behålla sina ursprungliga amorteringsvillkor. En låntagare som förvärvar en nyproducerad bostad kan få amorteringsfrihet under fem år, om långivaren beviljar det. Banker har även möjlighet att medge undantag från amorteringskraven för tilläggs lån som ställts ut före den 1 mars 2018. Då amorterar låntagaren minst 10 procent av tilläggs lånets belopp i stället för att amortera på hela lånet enligt amorteringskraven.

Få låntagare med låg belåningsgrad amorterade

Den genomsnittliga amorteringstakten var fortsatt högst i gruppen låntagare med lägst belåningsgrad (se diagram 24). Den höga amorteringstakten bland de som amorterade kan, på samma sätt som för skuldkvotsgrupperna, förklaras av att amorteringen är stor i förhållande till lånets storlek. Ungefär hälften av de nya bolånetagarna hade en belåningsgrad på 70 procent eller mer. I den gruppen amorterade nästan alla låntagare. Den genomsnittliga amorteringstakten var drygt 2 procent och har varit det under de senaste åren.

24. Amorteringstakt som andel av lån uppdelat efter belåningsgrad

Procent



Källa: FI.

Anm.: Avser bostadsköp, tilläggs lån och bankbyte. Amorteringstakten avser låntagares totala amorteringar på bolånet i stickprovet. Även bolånetagare som inte amorterade ingår i beräkningen av den genomsnittliga amorteringstakten.

Vanligare med amortering bland unga bolånetagare

Bland nya bolånetagare i åldersgruppen 18–30 år var den genomsnittliga amorteringstakten något högre än i övriga åldersgrupper. Det beror på att nästan alla av de yngsta låntagarna amorterade. Bland äldre bolånetagare var det en högre andel som inte amorterade. Om vi jämför amorteringstakten för de bolånetagare som faktiskt amorterade så var i stället den genomsnittliga amorteringstakten högst bland låntagare över 50 år. Det beror på att dessa åldersgrupper oftare har både mindre bolån och lägre belåningsgrad och skuldkvot, vilket ger en högre amorteringstakt i de fall låntagaren amorterar. Amorteringarnas storlek i förhållande till inkomsten var högst för de yngsta låntagarna. I genomsnitt uppgick andelen till drygt 8 procent 2022. Det var mellan 1 och 3 procentenheter högre än i övriga åldersgrupper. Andelen är högre bland yngre eftersom en högre andel av låntagarna amorterar. Unga har också lägre inkomster samtidigt som det är en högre andel ensamboende bland unga jämfört med övriga åldersgrupper.

Bolånetagare med hög skuldkvot amorterade mest i förhållande till sin inkomst

Den genomsnittliga månadsamorteringen bland de låntagare som amorterade var knappt 4 000 kronor 2022. Det var ungefär samma belopp som 2021.⁴¹

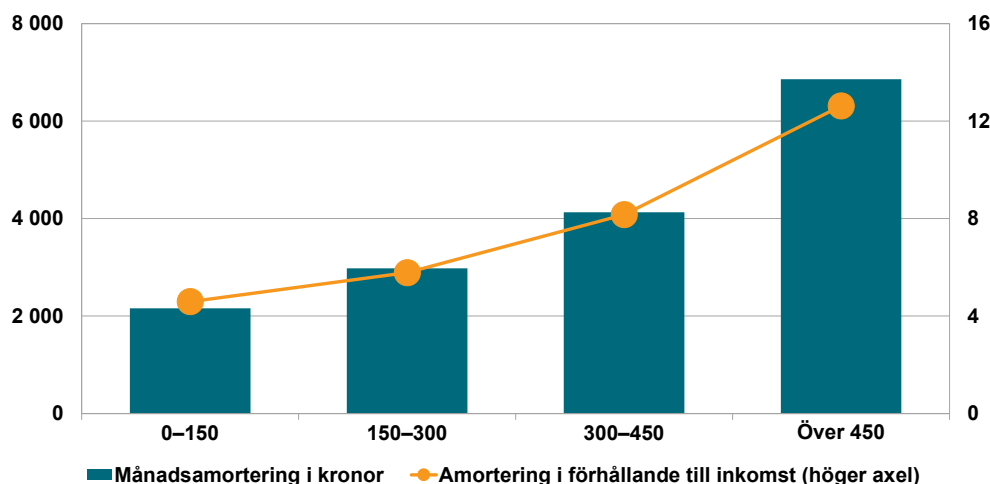
Medianamorteringen var 3 100 kronor och var tionde ny bolånetagare amorterade mer än 7 300 kronor per månad.

I genomsnitt uppgick amorteringarna för nya bolånetagare till 6,6 procent av den disponibla inkomsten 2022. Det var 0,4 procentenheter lägre än 2021. Om man exkluderar de bolånetagare som inte amorterade uppgick den genomsnittliga amorteringen i förhållande till inkomsten till knappt 8 procent 2022.

I gruppen låntagare med en skuldkvot över 450 procent var den genomsnittliga amorteringen drygt 6 800 kronor (se diagram 25). I förhållande till låntagarnas inkomst motsvarade det cirka 13 procent. Det är både en högre amortering i kronor och som andel av inkomsten jämfört med hushåll med mindre lån i förhållande till inkomsten. Amorteringarnas andel av inkomsten ökade också något för låntagare med högre belåningsgrad.

25. Amortering och amorteringstakt som andel av lån uppdelat efter skuldkvot

Kronor, Procent



Källa: FI.

Anm.: Avser bostadsköp, tilläggs lån och bankbyte. Avser genomsnitt av nya låntagares totala bolåneamorteringar på bolånet i stickprovet.). Bolånetagare som amorterade 0 kronor är exkluderade.

⁴¹ När bolånetagare med 0 kronor i amortering exkluderas.

Låntagarnas kassaflöden

Högre räntor och stigande kostnader innebär att låntagare som tog bolån 2022 hade mindre månadsöverskott än de som tog sina lån tidigare år. Den försämrade utgångspositionen innebär också att dessa låntagare är mer sårbara för de kostnads- och räntehöjningar som skett därefter. Den ekonomiska utvecklingen innebär också att sårbarheten för inkomstbortfall har ökat. Mellan 13 och 17 procent av de ensamboende låntagarna bedöms kunna få negativa kassaflöden vid inkomstbortfall.

I ett försämrat ekonomiskt läge minskar bolånetagarnas marginaler mellan inkomster och betalningar. För vissa minskar den så pass mycket att inkomsten inte räcker till. Låntagare som får underskott kan få svårt att betala på sina lån om de inte har andra tillgångar. Vi bedömer låntagarnas betalningsförmåga genom en förenklad kassaflödesberäkning som utgår från deras inkomst efter skatt. Från inkomsten drar vi bort lånebetalningar (amortering plus räntor efter skatteavdrag) för befintliga och nya lån, samt levnads- och boendekostnader utifrån schabloner (se Bilaga 1. Kassaflödesberäkning för en mer detaljerad förklaring). Vår beräkning visar inte bolånetagarens verkliga utgifter vid lånetillfället, utan är en uppskattning av vissa utgifter.

Om låntagare får underskott, och slutar betala på sina lån, kan det i förlängningen leda till att banker gör kreditförluster. Men underskott i våra beräkningar betyder inte nödvändigtvis kreditförluster för bankerna. Låntagarna kan exempelvis använda eventuellt sparande, beviljas tillfällig amorteringsfrihet eller välja att leva mer sparsamt under en tid. Omvänt gäller att även låntagare som inte får underskott kan tvingas göra betydande anpassningar i försämrade ekonomiska situationer – som att till exempel minska sitt sparande eller sin konsumtion. Vår kassaflödesberäkning beaktar inte sådana effekter, utan fokuserar uteslutande på nya bolånetagares förmåga att betala räntor och amorteringar.

Vi har, likt förra året, bortsett från de hushåll med medlåntagare som inte ingår i själva hushållet. Vi bortser dessutom från dem som har lånat för att köpa fritidshus, eftersom vi inte känner till kostnaderna för det huvudsakliga boendet vid tillfället för köpet av fritidshuset.

Fler bolånetagare med underskott än förra året

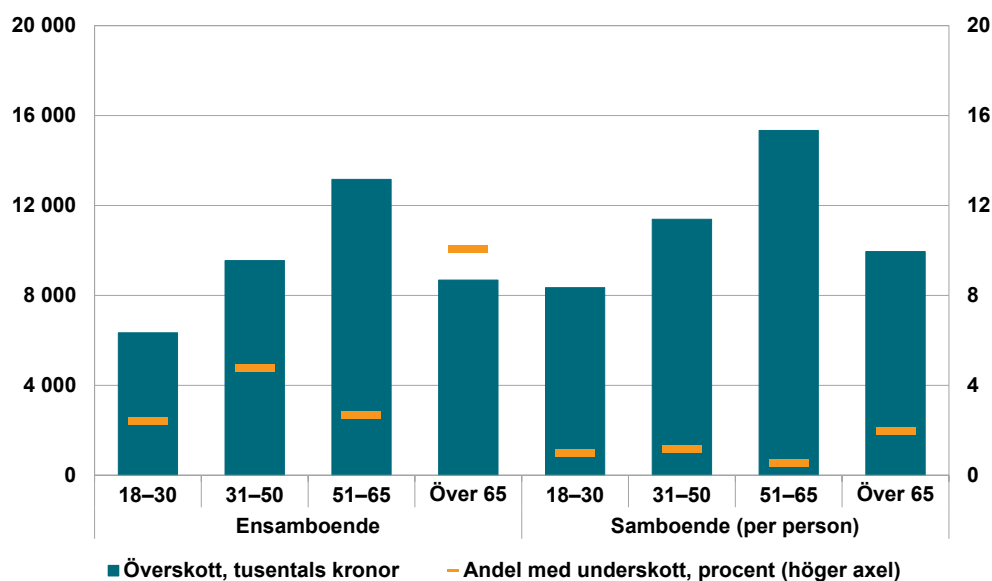
Bolånetagarnas månatliga överskott beror mycket på hur många personer som ingår i hushållet. Exempelvis har ett hushåll med två vuxna oftast två inkomster men inte dubbla utgifter. I vår förenklade kassaflödesberäkning ser vi att det genomsnittliga överskottet ökade varje år mellan 2017 och 2021, för både ensamboende och samboende. Den trenden bröts 2022 då det genomsnittliga överskottet i stället

minskade. Det beror främst på att schablonkostnaderna, som skrivs fram med inflationen mätt som KPIF, och de avtalade räntorna var högre än tidigare år. På samma sätt som tidigare år hade de yngsta och äldsta låntagarna, både bland ensamboende och samboende, de lägsta genomsnittliga månadsöverskotten (se diagram 26). Förklaringen är att de ofta har lägre inkomster. Även om överskotten var lägre 2022 jämfört med året före tyder våra förenklade kassaflödesberäkningar på att bolånetagare generellt sett fortfarande hade en marginal för att hantera oförutsedda utgifter.

Enligt våra beräkningar var andelen bolånetagare med underskott högre 2022 jämfört med året innan. Den högsta andelen med underskott för både ensamboende och samboende fanns i gruppen över 65 år. Och den allra största ökningen syntes i gruppen ensamboende över 65 år – från 4 till 10 procent.

26. Månadsöverskott per person i olika åldersgrupper för ensam- och samboende

Kronor och procent



Källa: FI.

Anm.: Avser bostadsköp, tilläggs lån och bankbyte. Avser månadsöverskott i genomsnitt med olika räntenivåer för låntagarnas totala lån.

Faktaruta – Förändringar i schablonkostnader och kalkylräntor

Som en del av kartläggningen ber vi bankerna besvara fördjupningsfrågor om kreditprövningen av bolånetagare. En del i kreditprövningen är att bankerna beräknar en kvar-att-leva-på-kalkyl (KALP). Den KALP som bankerna beräknar baseras, i största möjliga mån, på faktiska inkomster och utgifter. Bankerna använder även schabloner för att uppskatta vissa kostnader, till exempel levnadskostnader och driftskostnader för bostaden. Schablonerna skiljer sig åt mellan olika banker, framför allt sett till enskilda komponenter. Skillnaden mellan

bankerna minskar när vi tar hänsyn till alla kostnader som bankerna beaktar. För att säkerställa att bolånetagaren klarar av en situation med högre räntekostnader använder bankerna en kalkylränta som är högre än den avtalade räntan. Den rörliga genomsnittsräntan för nya bolån har under de senaste åren fram tills nyligen varit ungefär 1,5 procent. Den genomsnittliga kalkylräntan har under samma period legat mellan 6 och 7 procent, det vill säga betydligt högre än den faktiska bolåneräntan som nya bolånetagare mött.⁴²

Under senare delen av 2022 har bolåneräntorna stigit snabbt. Samtidigt har den kraftigt stigande inflationen lett till högre levnadskostnader för hushållen. Höga elpriser driver även upp driftskostnader, framför allt för småhusägare. När det ekonomiska läget förändras kan låntagarnas betalningsförmåga påverkas. Bankerna kan därför behöva se över sin kreditprövning av nya bolånetagare, exempelvis genom att justera schabloner och kalkylränta.

Samtliga långgivare som ingår i kartläggningen har höjt schablonbeloppen för levnads- eller driftskostnader under 2022. Hälften av långgivarna rapporterar att de har genomfört höjningar utöver den årliga översynen på grund av det rådande ekonomiska läget.⁴³ Samtidigt uppger 5 av 8 långgivare att de avser göra ytterligare justeringar av schablonkostnaderna under början av 2023. Alla banker höjde schablonerna för levnadskostnader under loppet av 2022. Hälften av bankerna höjde driftsschablonen för villor. Bland dessa ökade den genomsnittliga kostnaden med drygt 500 kronor i månaden, eller 14 procent. För bostadsrätter höjde 5 av 8 banker driftsschablonen. Bland dessa steg den genomsnittliga kostnaden med 260 kronor, motsvarande 53 procent.⁴⁴

Majoriteten av långgivarna uppger att kalkylräntan setts över till följd av det förändrade ränteläget på bolånemarknaden. Under 2022 har 5 av 8 långgivare höjt sin kalkylränta. Den genomsnittliga kalkylräntan bland bankerna i kartläggningen var 6,4 procent, vilket är en höjning med 0,4 procentenheter jämfört med föregående år. Den genomsnittliga kalkylräntan är trots höjningarna fortfarande lägre än under 2015–2020, när den var närmare 7 procent.

⁴² Skillnaden mellan kalkylränta och faktisk avtalad ränta var under senare delen av 2022 i stället historiskt lågt.

⁴³ Bankerna gör i regel en årlig översyn av sina schablonkostnader oberoende av det ekonomiska läget.

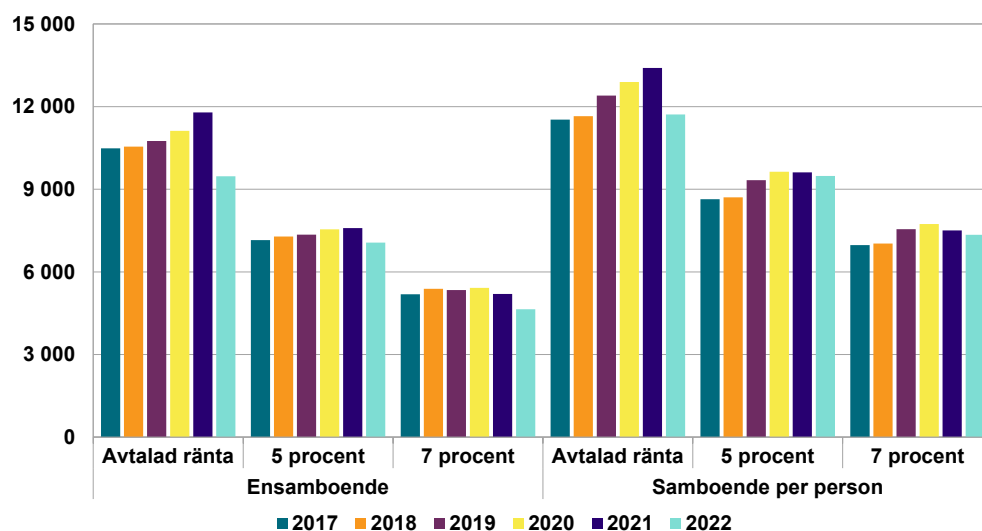
⁴⁴ Den stora procentuella ökningen för bostadsrätter beror på de små summorna, samt att ett institut infört driftsschablon för bostadsrätt under 2022.

Lägre överskott vid avtalad ränta

För att bedöma låntagarnas motståndskraft beräknar vi hur kassaflödet skulle se ut vid olika räntenivåer.⁴⁵ Vi ser att det genomsnittliga överskottet för både ensamboende och samboende var lägre vid avtalad ränta, det vill säga den ränta som gällde när kontraktet tecknades (se diagram 27). Samtidigt är överskotten förhållandevis oförändrade vid 5 och 7 procents ränta jämfört med förra året. Det är väntat eftersom bolånetagarna är mycket lika förra årets stickprov när det kommer till inkomster och lånestorlekar. De försämrade månadsöverskotten i utgångsläget beror därmed framför allt på att räntorna blivit högre.

27. Månadsöverskott per person för ensam- respektive samboende vid olika räntenivåer

Kronor



Källa: FI.

Anm.: Avser bostadsköp, tilläggs lån och bankbyte. Avser månadsöverskott i genomsnitt med olika räntenivåer för låntagarnas totala lån.

Högre andel bolånetagare med underskott 2022

Andelen bolånetagare som skulle få underskott vid avtalad bolåneränta var knappt 4 procent för ensamboende 2022 (se diagram 28). Det var ungefär 2 procentenheter fler än förra året. Och för samboende var andelen med underskott 1 procent. I båda fallen var det en dubbelt så stor andel som förra året. Den högre andelen ensamboende och samboende som får underskott beror på högre schablonkostnader och högre avtalade räntor.

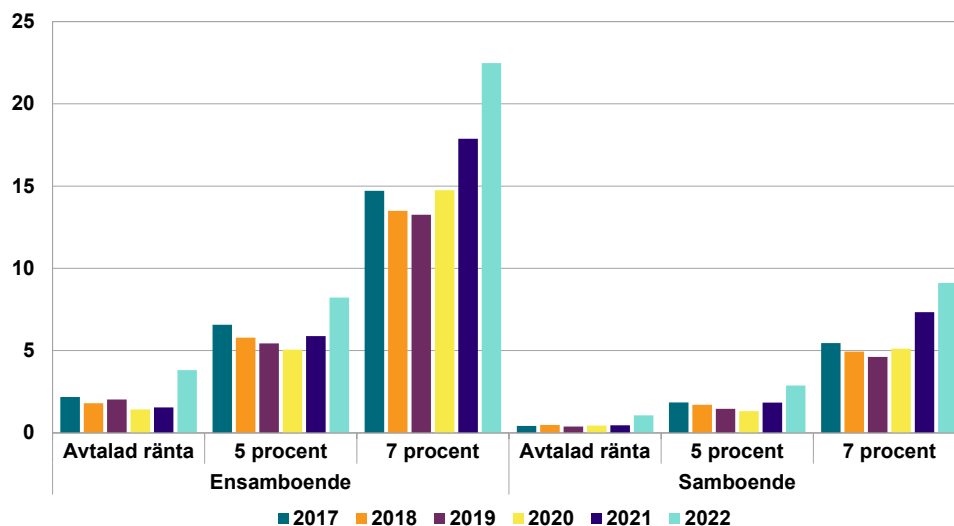
Vid en bolåneränta på 5 och 7 procent skulle andelen ensamboende med underskott vara ungefär 7 respektive 23 procent. För samboende var motsvarande andel cirka

⁴⁵ Vi har inte beaktat att en stor andel bolånetagare binder sin ränta. Kassaflödesanalysen ger därför inte en ögonblicksbild över hur många låntagare som faktiskt skulle få underskott. Däremot visar analysen hur stora marginaler låntagarna har om deras ränta ökar.

3 respektive 9 procent. Den högre andelen underskott jämfört med förra året beror på de högre schablonkostnaderna.

28. Andel låntagare med underskott för ensam- respektive samboende vid olika bolåneräntor

Procent



Källa: FI.

Anm.: Avser bostadsköp, tilläggs lån och bankbyte.

Många bostadsrättsinnehavare får underskott vid en stor höjning av bolåneräntan och en ökning av avgiften till bostadsrättsföreningen. Avgifter i en bostadsrättsförening kan höjas av olika anledningar, exempelvis ökade driftkostnader och räntekostnader för bostadsrättsföreningen.⁴⁶ Om räntan för en bostadsrättsförenings lån höjs med 1 procentenhet motsvarar ökningen i räntekostnader en ökning av avgiften med i genomsnitt drygt 9 procent.⁴⁷ För att se hur motståndskraftiga låntagare som köper, eller bor i, en befintlig bostadsrätt är mot eventuella avgiftshöjningar har vi räknat på tre olika scenarier – 10, 25 och 50 procents högre avgift.

Om bostadsrättsföreningarna inte höjde avgifterna (0 procent) ser vi att andelen bolånetagare med underskott vid avtalad ränta skulle vara ungefär 1 procent åren 2018–2021 (se tabell 4). År 2022 fördubblades andelen låntagare som skulle få underskott till drygt 2 procent. Det beror på de högre schablonkostnaderna och de högre avtalade räntorna. När vi räknar på om avgiften hade höjts med 10 procent

⁴⁶ Bostadsrättsföreningarnas genomsnittliga månatliga avgift var något högre i årets stickprov jämfört med föregående år (se avsnittet Lån i bostadsrättsföreningar påverkar låntagare). Givet den ekonomiska utvecklingen under hösten kan många föreningar ha höjt avgifterna senare under året, efter tidpunkten för vårt stickprov.

⁴⁷ Vi har beräknat detta genom enligt nedan:

$$\frac{0,01 * (\text{boyta} * \text{skuld per kvadratmeter}) / 12}{\text{bostadsrättsavgifter}}$$

2022 skulle andelen låntagare med underskott ha varit knappt 2,5 procent. Och om avgiften höjts med 50 procent skulle drygt 6 procent av låntagarna ha fått ett underskott. Resultaten tyder på att låntagare generellt sett hade en viss motståndskraft att hantera en stor avgiftsökning vid avtalad ränta.

Andelen bolånetagare som 2022 skulle fått underskott vid 7 procents bolåneränta och 12 procents ränta på övriga lån var betydligt högre än vid avtalad bolåneränta. Vid en oförändrad avgift hade knappt var sjätte låntagare fått ett underskott. Om avgiften höjts med 25 procent skulle drygt var femte låntagare fått ett underskott. Och vid en höjning på 50 procents skulle knappt var tredje låntagare fått ett underskott. Resultaten tyder på att många bolånetagare var sårbara för en stor höjning av bolåneräntor i kombination med en stor avgiftshöjning.

Tabell 4. Andel underskott vid olika avgiftshöjningar

Procent

Bolåneränta	Avgiftshöjning i procent	2018	2019	2020	2021	2022
Avtalad ränta	0	1,0	0,9	0,7	0,8	1,8
	10	1,2	1,2	0,9	0,9	2,4
	25	1,7	1,6	1,3	1,2	3,6
	50	3,4	2,8	2,6	2,3	6,2
7 procent	0	9,4	8,8	10,8	13,4	16,1
	10	11,8	11,1	13,2	15,6	18,6
	25	15,6	14,7	17,1	19,4	22,2
	50	22,6	22,1	24,0	26,3	28,6

Källa: FI.

Anm.: Avser bostadsköp, tilläggs lån och bankbyte.

Knappt var sjätte ensamboende bolånetagare får underskott vid arbetslöshet utan inkomstförsäkring

Vi har också analyserat låntagarnas förmåga att klara av räntebetalningar och övriga utgifter om de blir arbetslösa och får minskade inkomster. Arbetslöshet gör att låntagarnas inkomster minskar. De som saknar inkomstförsäkring drabbas särskilt hårt. Vid arbetslöshet minskar inkomsten med åtminstone 20 procent – eventuellt betydligt mer eftersom det finns en maximal ersättning i A-kassan på 26 400 kronor efter skatt.⁴⁸ Om låntagaren har en inkomstförsäkring minskar inkomsten med 20 procent, oavsett den ursprungliga lönenivån.

I båda scenarierna har vi gjort beräkningar för ensamboende och samboende bolånetagare. När två låntagare finns i hushållet antar vi att endast en blir arbetslös. Sedan beräknar vi hur många låntagare som får underskott i vår förenklade kassaflödesberäkning. Det är inte troligt att alla låntagare i stickprovet blir

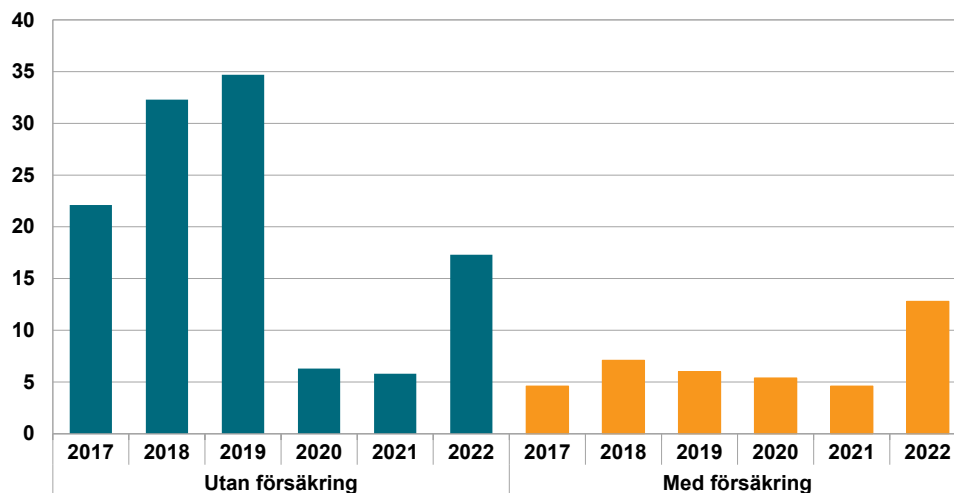
⁴⁸ För åren 2019 och bakåt har vi använt den gamla ersättningsnivån på 16 000 kronor.

arbetslösa samtidigt. Men stresstesten visar hur stor andel av låntagarna som klarar oförutsedda inkomstbortfall. Bolånetagare kan ansöka om amorteringsfrihet vid arbetslöshet. Om låntagare får tillfällig amorteringsfrihet när de blir arbetslösa minskar andelen som får underskott, vilket i sin tur gör dem mindre sårbara. Vi bortser från amorteringar i kassaflödesberäkningen.

Vid arbetslöshet utan inkomstförsäkring och med beviljad amorteringsfrihet skulle drygt 17 procent av de ensamboende med nya bolån få underskott i vår kassaflödesberäkning 2022 (se diagram 29). Det är en tre gånger så hög andel bolånetagare med underskott jämfört med året innan. Att fler låntagare får underskott jämfört med föregående år beror på de högre räntekostnaderna. Om dessa låntagare hade en inkomstförsäkring skulle ungefär 13 procent få underskott. Den stora förändringen i andelen ensamboende med underskott mellan 2019 och 2020 beror på den ändrade ersättningsnivån för A-kassa.

Samboende låntagare – som har två inkomster – är mer motståndskraftiga mot inkomstbortfall. Utan inkomstförsäkring och beviljad amorteringsfrihet skulle endast en procent av sammanboende låntagare få underskott i sin månadsalkyl. Och om låntagarna hade en inkomstförsäkring var andelen som får underskott densamma.

29. Andel ensamboende med underskott vid inkomstbortfall
Procent



Källa: FI.

Anm.: Avser bostadsköp, tilläggs lån och bankbyte. Totala lån är beräknade med avtalad bolåneränta och utan amorteringar.

Många nya bolånetagare med större lån än värdet på bostaden om bostadspriserna faller med 35 procent

I våra kassaflödesberäkningar ser vi att en del bolånetagare skulle få underskott vid högre räntenivåer och vid inkomstbortfall. I en sådan situation kan låntagaren exempelvis dra ned på konsumtionen till en lägre nivå än våra schabloner eller använda befintligt sparande för att motverka det negativa kassaflödet. I ett värre scenario kan låntagare behöva sälja sin bostad. I en sådan situation är låntagare med en hög belåningsgrad sårbara för bostadsprisfall, eftersom värdet på bostaden kan vara lägre än lånen kopplade till bostadsköpet. Priserna på bostäder som helhet nådde sin topp i mars 2022 och har sedan dess fallit med 13,2 procent.⁴⁹

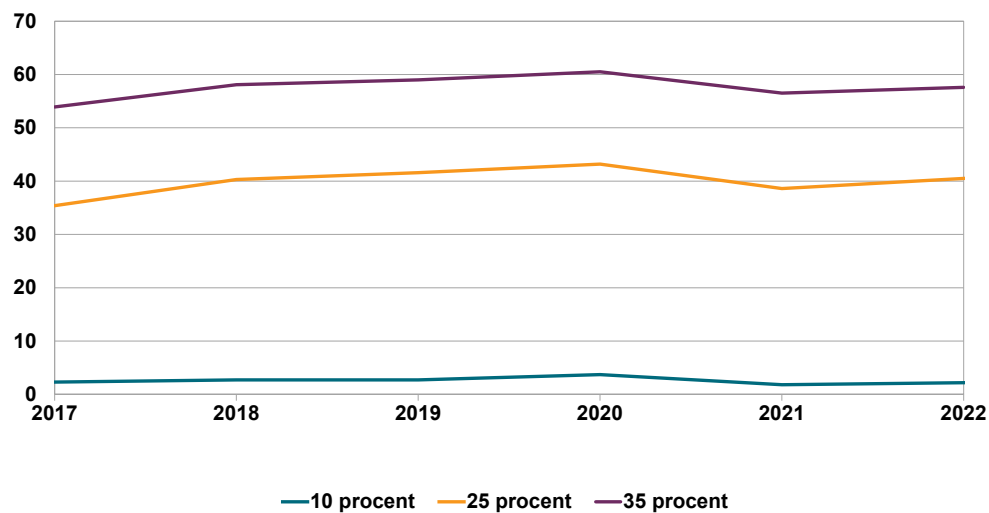
Enligt våra beräkningar skulle drygt 2 procent av låntagarna få en belåningsgrad över 100 procent vid ett bostadsprisfall på 10 procent (se diagram 30).⁵⁰ Det är ungefär vad bostadsrättspriserna har fallit med sedan de nådde sin topp i februari 2022. Andelen som skulle få en belåningsgrad över 100 procent är marginellt större än året innan. Om bostadspriserna skulle falla med 25 respektive 35 procent är det betydligt fler som inte skulle kunna lösa lånen enbart genom att sälja sin bostad. Ungefär 40 respektive 58 procent av de nya bolånetagarna skulle ha lån större än värdet på bostaden. Det är marginellt fler än föregående år. Något fler samboende än ensamboende skulle få en belåningsgrad över 100 procent. För de låntagare som skulle få ett underskott med en bolåneränta på 7 procent skulle knappt 70 procent få en belåningsgrad över 100 procent om värdet på bostaden föll med 35 procent. Det motsvarar drygt 9 procent av samtliga bolånetagare 2022, och är ungefär 2 procentenheter högre än året innan.

⁴⁹ Avser säsongsrensad data till och med februari 2023, se kapitlet Bakgrund.

⁵⁰ Prisfallet avser det marknadsvärdet bolånetagaren hade fått vid en marknadsmässig försäljning av bostaden under stickprovsperioden.

30. Andelen bolånetagare med en belåningsgrad över 100 procent vid olika bostadsprisfall

Procent



Källa: FI.

Anm.: Avser bostadsköp, tilläggs lån och bankbyte.

Bilaga 1. Kassaflödesberäkning

Bankernas bedömning av betalningsförmåga

Innan bankerna i stickprovet beviljar ett bolån gör de en bedömning av låntagarens ekonomi och betalningsförmåga genom en så kallad kvar att leva på-beräkning (KALP). Denna beräkning är central för bankernas riskhantering och i förlängningen för finansiell och makroekonomisk stabilitet. Dessutom är dessa beräkningar en del av ett gott konsumentskydd. När en låntagare ansöker om ett bolån begär banken in information om bland annat låntagarens inkomster och skulder. I KALP-beräkningen drar banken av uppskattade utgifter från låntagarens inkomster. Utgifterna består bland annat av skatter, bostadsrelaterade utgifter, driftskostnader, räntekostnader (med en kalkylränta som är högre än den avtalade) och amorteringar. Bankerna drar dessutom av ett schablonbelopp för levnadskostnader. För att bankerna ska bevilja ett bolån får låntagaren normalt inte ha ett underskott i beräkningen. I vissa fall kan dock bankerna ge lån även om låntagaren har ett underskott. Det beror oftast på att låntagaren har goda ekonomiska förutsättningar som inte fångas upp i beräkningen. Andra skäl kan vara att en del av lånet är tillfälligt (en så kallad överbrygningskredit).⁵¹

FI:s förenklade kassaflödesberäkning

Vi gör egna förenklade kassaflödesberäkningar av låntagarens månatliga överskott. De förenklade kassaflödesberäkningarna är inspirerade av bankernas KALP-beräkningar. Men de ska inte tolkas som en beräkning för att bedöma återbetalningsförmågan i samband med en kreditprövning. Vi beräknar en låntagares disponibla inkomst genom att dra bort skatt från bruttoinkomsten och komplettera inkomsterna med eventuella barnbidrag och flerbarnstillägg.⁵² Eftersom FI inte har komplett information om låntagarens livssituation använder vi schabloner för drifts- och levnadskostnader. Detta för att hantera alla låntagare lika. Vilka schablonkostnader det blir beror på antal låntagare, eventuella barn och vilken typ av bostad man har.⁵³ Schablonkostnaderna är inte hushållets verkliga utgifter vid lånetillfället, utan en uppskattning.⁵⁴ FI:s beräkningar fångar därför inte

⁵¹ En överbrygningskredit är en tillfällig kredit som ges under perioden mellan det att hushållet har betalat sitt nya boende men ännu inte fått betalt för det gamla boendet som hushållet har sålt eller har för avsikt att sälja.

⁵² Skatten beräknas utifrån den genomsnittliga kommunal- och landstingsskatten i hela riket. Därefter tar den hänsyn till statlig inkomstskatt, värnskatt (innan 2020), grundavdrag och jobbskatteavdrag.

⁵³ Schablonkostnaderna tar bara hänsyn till typ av bostad och inte till dess storlek. Eftersom bostadens storlek kan ha stor betydelse för kostnader som exempelvis uppvärmning, blir FI:s beräkningar inte lika exakta för enskilda låntagare som bankernas egna kalkyler.

⁵⁴ Bankerna har tillgång till mer detaljerad information om låntagarna och kan därför använda låntagarspecifika uppgifter om driftkostnader för småhus. Därefter kan bankerna även ta hänsyn till eventuella bil- eller övriga transportkostnader. Eftersom FI inte har tillgång till tillräckligt detaljerade uppgifter om låntagarens livssituation används i stället

att låntagarna kan tvingas dra ned på sin konsumtion för att fortsätta att betala på sina lån. FI:s schabloner grundar sig på bankernas genomsnittliga schablonkostnader som bankerna använder när de saknar uppgifter om låntagaren. De schablonkostnader som bankerna använder sig av har ökat över tid. Schablonkostnaderna sjönk mellan 2015 och 2016 och minskade även något efter 2018. I bedömningen av hushållens motståndskraft har vi valt att utgå från levnadskostnaderna 2015. Kostnaderna för tidigare och senare år har beräknats med hjälp av utvecklingen av KPIF, det vill säga konsumentprisindex med fast ränta. Skälet till att FI har valt KPIF är att vi vill undvika dubbelberäkning av räntekostnaderna. För 2022 använder FI schablonkostnaderna enligt Tabell 5. Sedan 2018 används också den faktiska nivån på bostadsrättsinnehavares avgift.

Tabell 5. FI:s schablonkostnader i månadsalkylen

Kronor per månad

Levnadskostnader	2020	2021	2022
Ensamboende	9 909	10 147	10 940
Samboende	17 157	17 570	18 942
Per barn	3 678	3 767	4 061
Boendekostnader			
Driftkostnad Småhus	3 919	3 919	4 209
Avgift Bostadsrätt (om faktisk avgift saknas)	3 086	3 086	3 213

Vi använder också den ränta som gällde vid lånetillfället. Låntagarens motståndskraft mot stigande räntor analyseras vid olika räntenivåer efter ränteavdrag. Vi använder två scenarier där räntenivåerna är 5 respektive 7 procent för bolån. Vi antar att räntenivån för övriga lån (lån med annan säkerhet och icke-säkerställda lån) är 10 respektive 12 procent i de två olika scenarierna.

Tabell 6. FI:s schablonräntor för bolån och övriga lån

Procent

Levnadskostnader	Avtalad ränta	Scenario 5 procent	Scenario 7 procent
Bolån	Avtalad*	5	7
Övriga lån	Avtalad och 6,7	10	12

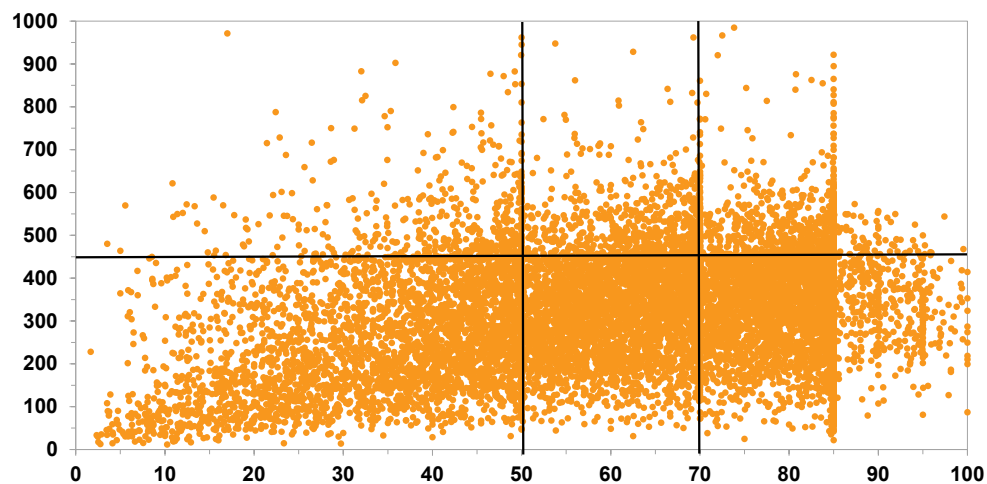
Anm.: För de befintliga övriga lånen använder vi en ränta på 6,7 procent vid avtalad ränta.

schablonkostnader. Det gör att FI:s beräkningar inte blir lika exakta för enskilda låntagare som bankernas kalkyler. Vidare kan bankerna även ta hänsyn till låntagarnas finansiella tillgångar i sin bedömning av deras betalningsförmåga. Eftersom FI saknar sådana uppgifter är detta inte möjligt att ta med i analysen. Bankernas metoder för att bedöma låntagares betalningsförmåga ser olika ut för olika banker. Genom att FI använder en standardiserad beräkning som är likadan för alla banker är det möjligt att göra konsistenta jämförelser mellan banker och över tid. Underskott i FI:s kassaflödesberäkningar betyder inte nödvändigtvis att låntagare får underskott i bankernas kalkyler. Ett överskott i beräkningen betyder inte heller att låntagarna har ett överskott givet deras faktiska levnadskostnader.

Bilaga 2. Hushåll med nya bolån – belåningsgrad och skuldkvot

31. Stickprov bolånekartläggningen 2022, bruttoinkomst

Procent

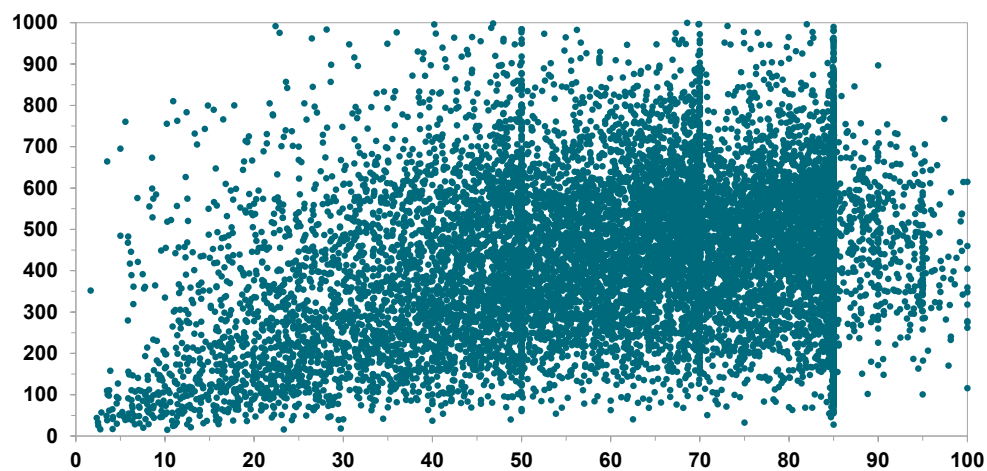


Källa: FI.

Anm.: Bruttoskuldkvot och belåningsgrad.

32. Stickprov bolånekartläggningen 2022, nettoinkomst

Procent



Källa: FI.

Anm.: Nettoskuldkvot och belåningsgrad.