

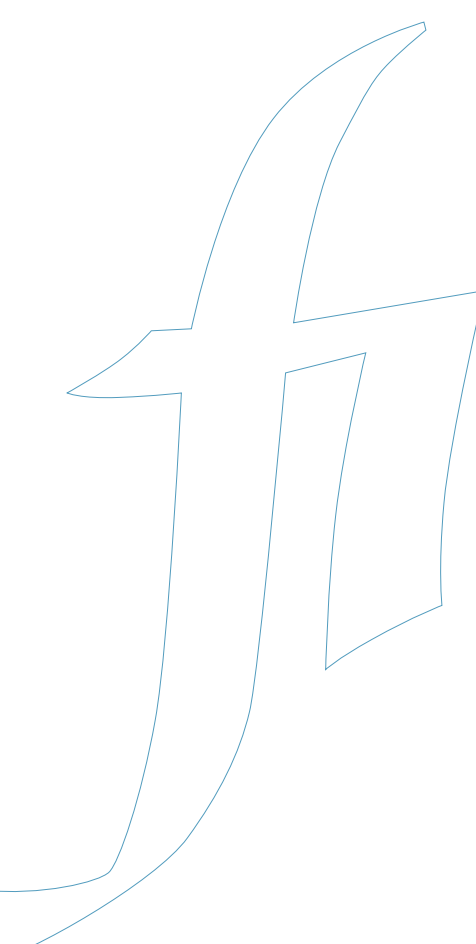


FINANSINSPEKTIONEN

Den svenska bolånemarknaden 2014

10 APRIL 2014





Innehåll

SAMMANFATTNING	3
BAKGRUND	4
Beskrivning av undersökningen	4
SVENSKA BOLÅNETAGARE	7
Blancolån	8
Hushåll med belåningsgrader över 75 procent	10
HUSHÅLLENS BETALNINGSFÖRMÅGA	12
Bankernas bedömning av hushållens betalningsförmåga	12
Hur mycket har hushållen kvar att leva på?	13
Stresstester	14
SKULDUTVECKLING ÖVER TIDEN	17
Totala skulder	17
Hushåll med ökande skuld	18
Hushåll med minskande skuld	18
BILAGA – FI:S "KVAR ATT LEVA PÅ"-KALKYL	20
ORDLISTA	21

Sammanfattning

En väl fungerande kreditmarknad är en förutsättning för att hushåll med låg förmögenhet ska kunna köpa en bostad. Men en hög skuldsättning innebär en risk för enskilda hushåll och kan innebära en risk för den finansiella stabiliteten. Därför är det viktigt för Finansinspektionen (FI) att följa hur hushållens skuldsättning utvecklas. För att begränsa dessa risker har FI nyligen vidtagit flera åtgärder – infört ett bolånetak, höjt riskvikterna för bolån och lagt fram förslag om individuella amorteringsplaner.

Bolånetaket följs av samtliga banker och bidrar fortsatt till att hålla nere belåningsgraderna. Genomsnittliga belåningsgrader är i stort sett oförändrade från förra året, både för nya lån och för bolånestocken som helhet. För nya lån uppgår genomsnittlig belåningsgrad till cirka 70 procent.

Det är fortfarande möjligt att låna till mer än 85 procent av bostadens värde genom att ta ett lån utan säkerhet i bostaden, ett så kallat blån-lån. Hushåll med belåningsgrader över 85 procent är fortsatt få och i stort sett alla dessa hushåll amorterar.

Bland hushåll med nya lån har andelen med belåningsgrader mellan 75 och 85 procent, det vill säga närmast under gränsen för bolånetaket, ökat jämfört med förra året. Samtidigt har andelen av dessa hushåll som amorterar minskat. Av hushållen med nya lån och belåningsgrader över 75 procent är det åtta av tio hushåll som amorterar på sitt lån. Det är en minskning från förra året då nio av tio amorterade, men högre än året dessförinnan.

Hushållen har överlag goda marginaler i sin ekonomi. Liksom i förra årets rapport visar FI:s stresstester att hushåll som har tagit ett nytt bolån generellt sett har god motståndskraft mot både räntehöjningar och inkomstbortfall.

Nästan hälften av de hushåll som tog ett nytt bolån 2011, och som FI följer sedan dess, har amorterat under det senaste året. Det innebär en stor ökning jämfört med det första året efter att lånet togs. Samtidigt är det cirka en fjärdedel av hushållen som tog ett nytt bolån 2011 som har tagit nya lån under det senaste året. Summan av de nytagna lånen är större än summan av samtliga amorteringsbelopp, vilket innebär att den totala skulden för de hushåll som tog lån 2011 har ökat det senaste året. Det är dock en liten andel hushåll som står för en stor del av volymökningen och dessa är lägre belånade i utgångsläget.

■ FI:S BOLÅNEUNDERSÖKNING

För fjärde gången genomför FI en omfattande undersökning av bolånemarknaden. Den är en viktig del i FI:s arbete att analysera utvecklingen av hushållens skuldsättning.

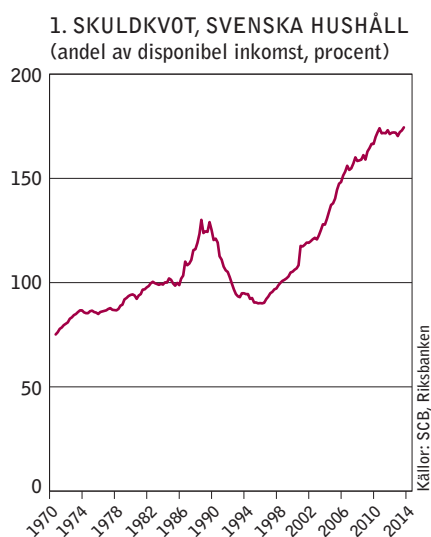
Undersökningen består av fyra delar; ett stickprov av cirka 26 000 nya lån, ett formulär på aggregerad nivå, kvalitativa frågor och paneldata på 2011 års stickprov. FI har utifrån materialet från bankerna analyserat läget på bolånemarknaden, effekter av bolånetaket och även testat hushållens känslighet för ränteförändringar, inkomstbortfall och prisfall på bostäder.

■ STATISTIKBILAGA

Till Den svenska bolånemarknaden 2014 finns en statistikbilaga med fler diagram än i rapporten och med dataunderlag till diagrammen. Statistikbilagan kan laddas ned från www.fi.se/bolan2014.

Bakgrund

Hög skuldsättning innebär en risk för det enskilda hushållet och kan även innebära en risk för den finansiella stabiliteten. Skuldsättningen är därför en angelägen fråga som Finansinspektionen (FI) följer noga. Bolåneundersökningen är en viktig del i FI:s arbete att analysera utvecklingen av hushållens skuldsättning.



En väl fungerande kreditmarknad är en förutsättning för att hushåll med låg förmögenhet ska kunna köpa en bostad. Att hushåll skuldsätter sig är därmed naturligt och speglar en viktig mekanism i en modern ekonomi. Svenska hushålls skuldsättning är dock hög såväl ur ett historiskt som internationellt perspektiv (diagram 1).

När ett hushåll lånar pengar för att köpa en bostad tar det på sig en kostnad för lång tid framöver och blir därmed mer sårbart för minskningar av inkomsten. Hushållet tar också på sig en ränterisk eftersom kostnaden för lånet kan öka om räntorna stiger. Slutligen utsätts också hushållet för risken att värdet på bostaden faller, vilket skulle påverka hushållets förmögenhet negativt. Om en eller flera av dessa risker realiseras kan enskilda hushåll hamna i en besvärlig ekonomisk situation och kan tvingas minska sin konsumtion för att klara kostnaderna för lånet eller för att återställa sin förmögenhet. Detta kan också innebära problem för banker som drabbas av kreditförluster och ekonomin i stort som drabbas av lägre konsumtion. Därför följer FI noga utvecklingen av skuldsättningen och har vidtagit ett antal åtgärder för att minska riskerna som en hög skuldsättning kan innebära för såväl enskilda hushåll som för den finansiella stabiliteten.

FI har infört ett bolånetak för att minska risken för att hushåll i händelse av ett bostadsprisfall har lån som är större än värdet på bostaden. FI har också infört ett riskviktsgolv för bolån som säkerställer att bankerna håller ett större eget kapital som bättre speglar de kreditrisker som finns i bostadsutlåningen. För att minska sårbarheten som följer av en hög skuldsättning är det viktigt för FI att stärka amorteringskulturen bland skuldsatta hushåll. För att nå dit föreslog FI för regeringen i höstas att alla banker ska erbjuda individuellt anpassade amorteringsplaner till kunder som tar nya lån. Syftet är att hushållen ska ges förutsättningar att göra medvetna val kring amorteringar genom att förstå de långsiktiga konsekvenserna av skuldsättning och amortering.

BESKRIVNING AV UNDERSÖKNINGEN

Syftet med bolåneundersökningen är att beskriva läget på bolånemarknaden, utvärdera bolånetakets effekter samt att analysera utvecklingen av hushållens skuldsättning. Precis som i tidigare rapporter lägger FI stor vikt vid att analysera hushållens amorteringsbeteende. I den här rapporten beskrivs även hur skulderna har utvecklats över tiden för de hushåll som tog ett nytt lån 2011 och då ingick i FI:s stickprov.

Precis som förra året jämför FI bankernas sätt att beräkna det belopp som hushållen har kvar att leva på efter att räntekostnader, boendekostnader och övriga levnadsomkostnader är betalda. FI analyserar även hushållens betalningsförmåga, bland annat genom dessa så kallade ”kvar att leva på”-kalkyler och stresstester. Som en del av stresstesterna

har FI analyserat hushållens känslighet för ränteuppgångar, inkomstbortfall på grund av arbetslöshet och prisfall på bostäder för de hushåll som ingår i stickprovet av nya lån.

I undersökningen ingår data från Danske Bank, Handelsbanken, Länsförsäkringar Bank, Nordea, SBAB Bank, SEB, Skandiabanken och Swedbank. Utlåningen för bostadsändamål från dessa åtta banker utgör cirka 97 procent av hela den svenska bolånemarknaden. Det insamlade materialet omfattar i år följande fyra delar:

- Information på samlad nivå för bolånestocken som helhet och för nya lån.¹ I bolånestocken ingår såväl befintliga som nya lån. Variablerna är fördefinierade av FI och bankerna har själva summerat de underliggande uppgifterna och rapporterat resultatet på aggregerad nivå. Data från detta formulär kallas därför i rapporten för *bankernas beräkningar* och omfattar information om bland annat utlåningsvolym, amortering och belåningsgrader för bolånestocken samt för nya lån. FI har samlat in denna typ av data sedan 2006 med uppgifter tillbaka till 2002.
- En totalundersökning av ett stort antal utbetalade nya lån på hushållsnivå (mikrodata), som i rapporten benämns *stickprovet*. Stickprovet omfattar alla nya bolåneavtal som ingåtts mellan 27 augusti och 3 september 2013 respektive 26 september och 3 oktober 2013. Totalt ingår 26 010 lån, med information om bland annat antal hemmavarande barn, disponibel inkomst, hushållens totala lånebörda, lån med säkerhet i bostaden inklusive bostadsrelaterade blancholån, räntesatser, eventuell amortering och marknadsvärde på säkerheten. Det är fjärde gången som FI tar in ett sådant stickprov. De tidigare stickproven omfattar åren 2009, 2011 och 2012.
- *Kvalitativa uppgifter*. Genom ett antal fördjupningsfrågor ger bankerna information om bland annat deras värdering av bostadsobjekt, bedömning av låntagare samt deras inställning till höga belåningsgrader och amortering.
- *Paneldata*. Innehåller uppdaterad information om hushållen som ingick i 2011 års stickprov. Det innebär att bankerna har uppdaterat data som till exempel aktuell skuld, ränta och information om amorteringar för de hushåll som ingick i 2011 års stickprov. Det är andra gången som FI får tillgång till denna typ av mikrodata, vilken möjliggör analys av beteenden och förändringar hos hushållen över tid.

1 Definitionen av nya bolån i såväl bankernas beräkningar som 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. Nya lån som uppkommit genom byte av bank går inte att skilja från strikt nya lån och är därför inkluderade i stickprovet. Se även beskrivning i ordlistan.

I tabell 1 och 2 presenteras en övergripande beskrivning av hushållen i 2013 års stickprov av nya lån.

TABELL 1. Geografisk fördelning av lånen i stickprovet

	Stockholm	Göteborg	Malmö	Övriga landet	Totalt
Andel av antal hushåll (%)	29	11	6	54	100
Andel av volym nya lån (%)	42	13	6	39	100
Genomsnittligt lån (kr)	2 034 000	1 716 700	1 449 700	1 066 800	1 447 600
Genomsnittligt marknadsvärde på bostaden (kr)	3 429 600	2 814 800	2 264 000	1 640 300	2 336 900
Genomsnittlig disponibel inkomst (kr/mån)	44 000	41 000	38 600	35 000	38 500

Anm. Siffrorna avser genomsnitt per hushåll, vilket till exempel innebär att genomsnittlig disponibel inkomst kan avse inkomsten för fler än en person. Avser respektive storstads-region.

Källa: FI:s stickprov

TABELL 2. Åldersfördelning av lånen i stickprovet

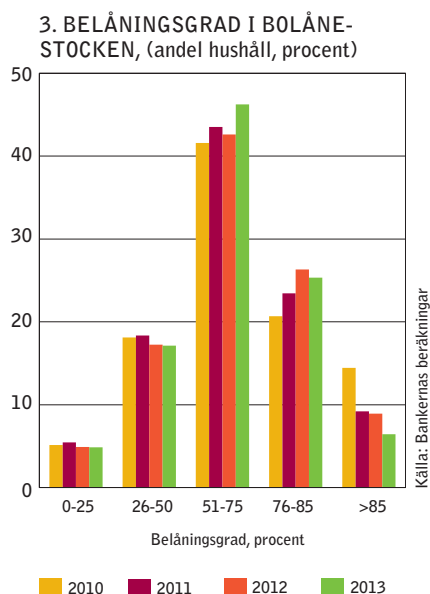
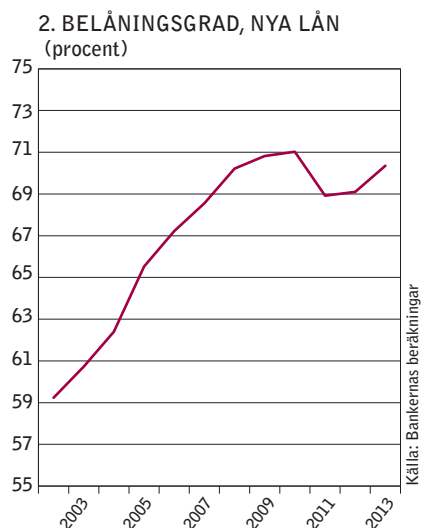
	< 26 år	26-35 år	36-50 år	51-65 år	> 65 år
Andel av antal hushåll (%)	8	24	35	23	9
Andel av volym nya lån (%)	6	30	38	19	6
Genomsnittligt lån (kr)	906 400	1 521 700	1 731 300	1 334 500	928 100
Genomsnittligt marknadsvärde på bostaden (kr)	1 222 900	2 102 300	2 690 300	2 462 200	2 238 800
Genomsnittlig disponibel inkomst (kr/mån)	28 000	36 400	43 200	41 200	28 500

Anm. Siffrorna avser genomsnitt per hushåll, vilket till exempel innebär att genomsnittlig disponibel inkomst kan avse inkomsten för fler än en person.

Källa: FI:s stickprov

Svenska bolånetagare

Belåningsgraden för hushåll som tar nya lån är fortsatt kring 70 procent. Liksom förra året är det få hushåll som tar lån med belåningsgrader över 85 procent och i stort sett alla dessa amorterar. På belåningsgrader under bolånetaket är det färre som amorterar.



Skuldsättning kan mätas på olika sätt. Ofta ställs skulden i relation till någon ekonomisk storhet, för att ge en mer relevant bild. Ett vanligt sätt att mäta skuldsättning är att relatera skulden till värdet på den bostad som man har lånat till. Hösten 2010 införde FI allmänna råd om begränsning av lån mot säkerhet i bostad. Bolånetaket, som regleringen kallas, innebär att nya lån med bostad som pant inte bör överstiga 85 procent av bostadens marknadsvärde.²

Bolåneundersökningen visar att alla medverkande banker följer bolånetaket. Genomsnittlig belåningsgrad för hushåll som har tagit nya lån är cirka 70 procent och har ökat marginellt jämfört med förra året (diagram 2). Genomsnittlig belåningsgrad för hela bolånestocken är 65 procent, precis som 2012.³ Under det senaste året har andelen av bolånestocken som har en belåningsgrad över 85 procent minskat, samtidigt som andelen hushåll med belåningsgrader mellan 51 och 75 har ökat (diagram 3).

Ett annat sätt att mäta skuldsättning är genom att relatera ett hushålls totala skulder till dess disponibla inkomster, det vill säga inkomst efter skatt. Denna relation brukar kallas hushållets skuldkvot. Den aggregerade skuldkvoten för hela den svenska befolkningen är drygt 170 procent (diagram 1). I denna aggregerade siffra ingår även hushåll som inte har några lån. FI:s undersökning visar att skuldkvoten bland hushållen som har tagit ett nytt bolån är 370 procent i genomsnitt.⁴ Andelen hushåll som har en skuldkvot som är mellan 300 och 600 procent har ökat sedan förra året (diagram 4).

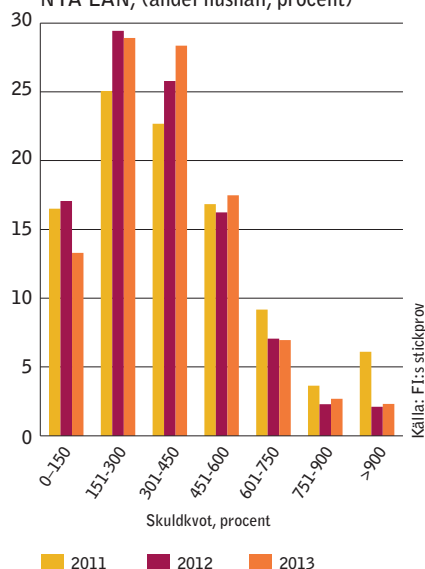
Liksom tidigare år visar stickprovet av nya lån att det är hushållen med högst inkomster som tar de största bolånen. Den genomsnittliga skuldkvoten för hushåll som har tagit nya lån är relativt lika för olika inkomstgrupper, men något högre för de med högre inkomster. Högst

2 Det är dock möjligt att ta ett lån utan säkerhet för att finansiera sitt bostadsköp, se avsnittet Blancolån. För ytterligare information kring bolånetaket se Finansinspektionens allmänna råd (FFFS 2010:2) om begränsning av krediter mot säkerhet i form av pant i bostad.

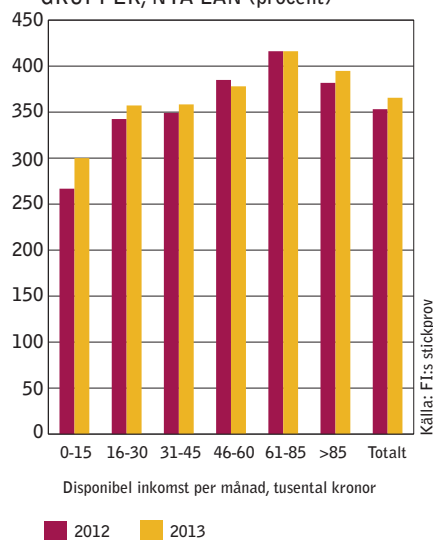
3 Beräknade siffror utifrån de lån som har tagits med pant i bostaden, dvs. exklusive bostadsrelaterade blancolån. Samtliga genomsnittliga belåningsgrader i rapporten är volymviktade med storleken på bostadslånet om inget annat anges. En sådan viktning innebär att ett större lån ger en större vikt till den genomsnittliga siffran. Bankernas inrapporterade siffror för belåningsgrader på stocknivå beror på deras respektive metoder för att värdera de fastigheter som fungerar som säkerhet för befintliga lån.

4 Hushållets skuldkvot beräknas genom att dividera dess totala lånebörda, inklusive konsumtionskrediter, kreditkortsskulder, samtliga bostadsrelaterade lån etc., med dess årliga disponibla inkomst. Hushållets genomsnittliga skuldkvot beräknas här som ett likaviktat (arimetiskt) medelvärde. Den aggregerade skuldkvoten är ett inkomstviktat genomsnitt och bör därför jämföras med stickprovets inkomstviktade genomsnitt på cirka 380 procent.

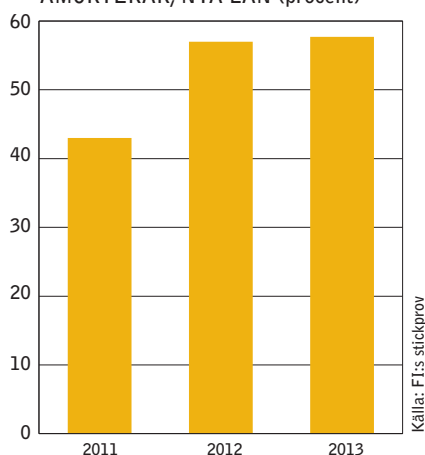
4. HUSHÅLLENS SKULDKVOTER, NYA LÅN, (andel hushåll, procent)



5. SKULDKVOT I OLIKA INKOMSTGRUPPER, NYA LÅN (procent)



6. ANDEL HUSHÅLL SOM AMORTERAR, NYA LÅN (procent)



genomsnittlig skuldkvot har de hushåll som har en disponibel inkomst över 60 000 kronor per månad (diagram 5).⁵

Att amortera är ett sätt att minska sin skuldsättning. Andelen hushåll som tagit ett nytt lån och som samtidigt lagt upp en amorteringsplan är i stort sett oförändrad sedan förra året och uppgår till 58 procent (diagram 6). Av de hushåll som har en belåningsgrad under 75 procent amorterar 40 procent – precis som förra året. Hälften av bankerna i undersökningen uppger att de beviljar amorteringsfrihet i maximalt fem år för lån med belåningsgrader under 75 procent. En av bankerna beviljar amorteringsfrihet i tio år medan övriga inte har någon specifik gräns för amorteringsfrihet.

På befintliga lån i bolånestocken amorterar drygt 62 procent av hushållen, vilket är en något större andel än för nya lån. Det skulle kunna tyda på att hushåll med lån som är amorteringsfria vid lånetillfället börjar amortera först något år senare. Av de hushåll som tog nya lån 2011 amorterade en betydligt större andel under det andra året efter lånet togs än under det första (se kapitlet Skuldutveckling över tiden).

Bankerna uppger att de vanligaste anledningarna till att bostadslån är amorteringsfria är att hushållen väljer att amortera på dyrare konsumtionslån eller att de har en låg belåningsgrad. Stickprovet visar att de hushåll som har amorteringsfria lån har ungefär likvärdig återbetalningsförmåga som stickprovet som helhet.⁶ Detta indikerar alltså att dessa hushåll har valt att inte amortera även om de har ekonomiska förutsättningar att göra det.

BLANCOLÅN

Även efter bolånetakets införande är det möjligt att låna till mer än 85 procent av bostadens värde genom att ta ett lån utan säkerhet, ett så kallat blacolån. I stickprovet av nya lån utgör den sammanlagda volymen blacolån strax över en procent av total utlånad volym, vilket är oförändrat från förra året. Om dessa lån inkluderas ökar den genomsnittliga belåningsgraden i stickprovet av nya lån från cirka 70 procent till drygt 71 procent. Blacolånen påverkar därmed inte den genomsnittliga belåningsgraden nämnvärt.

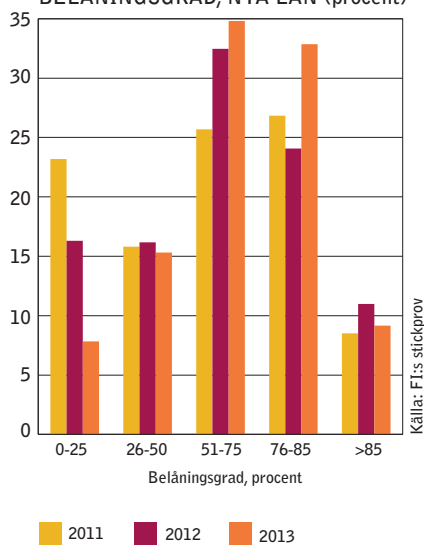
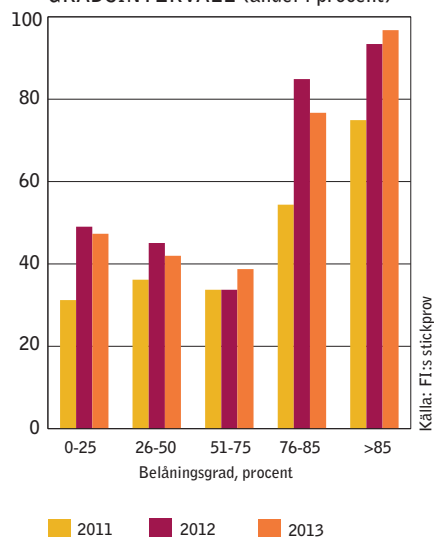
Det är fortfarande få hushåll som har en belåningsgrad över 85 procent, och andelen har minskat jämfört med förra året. Andelen hushåll som tar nya lån med belåningsgrader över 85 procent har minskat från 11 till 9 procent (diagram 7).⁷

Att det finns banker som erbjuder blacolån i samband med bostadslån innebär inte att de inte uppfyller FI:s råd om bolånetakets syfte är att se till att låntagare som tar bostadslån inte belånar sig alltför högt – för att därigenom säkerställa att de har en säkerhetsmarginal för ett eventuellt bostadsprisfall och bättre förutsättningar att klara räntehöjningar. Eftersom stickprovet av nya lån visar att i stort sett alla hushåll med blacolån amorterar på dessa får även hushåll med en initialt hög belåningsgrad en säkerhetsmarginal relativt kort tid efter lånet tas.

5 Drygt 65 procent av hushållen i stickprovet av nya lån 2013 har en disponibel inkomst mellan 16 000 och 45 000 kr per månad, vilket kan jämföras med drygt 70 procent 2012.

6 Enligt en ”kvar att leva på”-beräkning, för mer information om denna se kapitlet Hushållens betalningsförmåga.

7 Siffrorna inkluderar blacolån.

7. HUSHÅLL FÖRDELADE PÅ
BELÅNINGSGRAD, NYA LÅN (procent)8. AMORTERING I OLIKA BELÅNINGS-
GRADSINTERVALL (andel i procent)

Anm. Motsvarar antalet hushåll inom varje belåningsgradsintervall som amorterar som andel av totala antalet hushåll i intervallet. I stickprovet ingår också hushåll som tog lån innan 2010 och nu har bytt bank. Dessa omfattas inte av bolånetaket, vilket förklarar varför det finns hushåll som har över 85 procents belåningsgrad och inte amorterar.

Andelen hushåll med en belåningsgrad över 85 procent som amorterar har ökat något sedan förra året (diagram 8).

Andelen hushåll som har tagit ett blacolån är cirka 8 procent i årets stickprov.⁸ I genomsnitt uppgår blacolånen till 140 000 kronor per hushåll, vilket innebär att lånebeloppet är oförändrat jämfört med förra året. Räntan på blacolån är i genomsnitt 4,7 procent och därmed något lägre jämfört med förra året. I årets stickprov av nya lån är genomsnittlig ränta på blacolån 2,1 procentenheter högre än för lån med säkerhet i bostad, så kallat bottenlån (tabell 3). Hushåll med litet eget kapital men med goda inkomster och därmed tillräckliga marginaler har råd att betala den extra räntekostnad som ett blacolån innebär. Samtidigt motiverar ränteskillnaden hushållen att amortera ner blacolånet i snabba takt.

TABELL 3. Genomsnittliga räntenivåer i stickprovet (procent)

	2012	2013
Genomsnittlig ränta, bottenlån	3,2	2,6
Genomsnittlig ränta, topplån ⁹	4,2	3,3
Genomsnittlig ränta, blacolån	5,5	4,7

Den genomsnittliga belåningsgraden för hushåll som har tagit ett blacolån är knappt 94 procent. Det kan jämföras med motsvarande siffra för hushåll i stickprovet utan blacolån, som är cirka 70 procent. Samtidigt visar stickprovet av nya lån att i stort sett alla hushåll med blacolån amorterar och når i genomsnitt 85 procents belåningsgrad på 6,5 år.¹⁰ En majoritet av de banker som ingår i undersökningen kräver att ett blacolån ska amorteras av på cirka tio år.

Hur mycket ett hushåll har kvar att leva på av sin disponibla inkomst efter att räntekostnader, boendekostnader och levnadsomkostnader är betalda är ett mått på hushållets betalningsförmåga.¹¹ Av de hushåll som har tagit ett blacolån är det en något större andel som befinner sig i de lägre "kvar att leva på"-intervallen jämfört med hela stickprovet av nya lån (diagram 9). Samtidigt är den genomsnittliga skuldkvoten för hushåll med blacolån cirka 350 procent, vilket är lägre än genomsnittet för hela stickprovet.

Det är cirka 16 procent av hushållen som är mellan 16 och 25 år som har tagit ett blacolån i samband med bostadsköpet (diagram 10). Hushåll med låga inkomster har möjlighet att få hjälp av en medlåntagare utanför hushållet, såsom en förälder, när de ansöker om bolån. Medlåntagaren är liksom huvudlåntagaren betalningsskyldig, vilket innebär en säkerhet för både banken och huvudlåntagaren. Det går också att komplettera med ytterligare en bostad som säkerhet för bolånet. För unga låntagare kan det handla om föräldrars eller någon annan närståendes bostad.

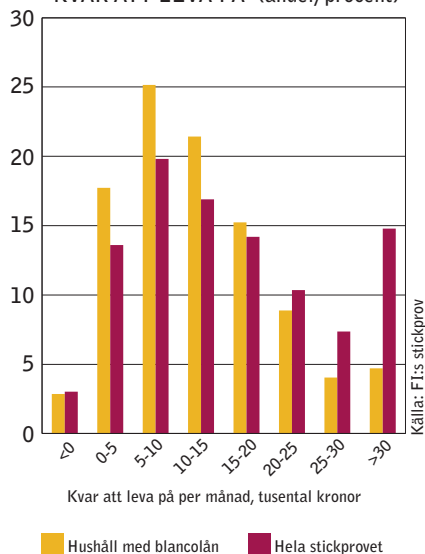
8 Att andelen hushåll med blacolån är mindre än andelen hushåll som har en belåningsgrad över 85 procent förklaras av att en del hushåll har bytt bank och flyttat ett lån som togs innan bolånetaket trädde i kraft. Dessa lån omfattas inte av bolånetaket.

9 Topplån är den del av bolånet som överstiger gränsen för bottenlån. En majoritet av de banker som erbjuder topplån definierar dessa som lån mellan 75 och 85 procents av bostadens marknadsvärde.

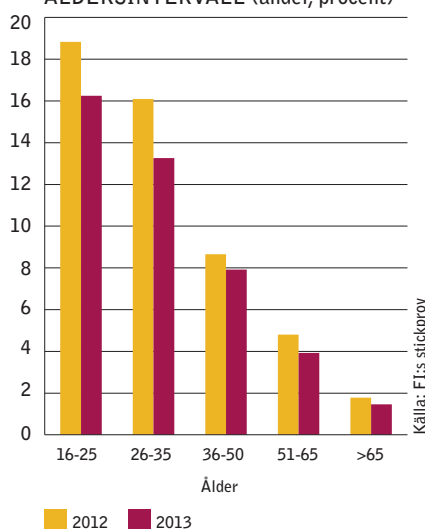
10 I beräkningen antas att nominella bostadspriser är oförändrade.

11 För mer information "kvar att leva på"-beräkningar se kapitlet Hushållens betalningsförmåga.

9. HUSHÅLL MED BLANCOLÅN, "KVAR ATT LEVA PÅ" (andel, procent)



10. BLANCOLÅN I OLIKA ÅLDERSINTERVALL (andel, procent)



Anm. Motsvarar antalet hushåll inom varje åldersintervall som har tagit ett blancolån som andel av totala antalet hushåll i intervallet.

HUSHÅLL MED BELÅNINGSGRADER ÖVER 75 PROCENT

Andelen hushåll med nya lån och belåningsgrader över 75 och upp till och med 85 procent, det vill säga strax under bolånetaket, har ökat jämfört med förra året (diagram 7). Knappt 20 procent av hushållen i stickprovet har en belåningsgrad på exakt 85 procent, vilket också är fler än förra året (diagram 11). Det tyder på att bolånetaket har en fortsatt begränsande och normerande effekt. Den genomsnittliga belåningsgraden för hushåll som har en belåningsgrad över 75 och upp till och med 85 procent är 83 procent och alltså i den övre delen av intervallet.

Även i årets undersökning uppger samtliga tillfrågade banker att de följer Svenska bankföreningens rekommendation och kräver amortering på lån med belåningsgrader över 75 procent.¹² I årets stickprov av nya lån amorterar åtta av tio hushåll med belåningsgrader över 75 procent. Det är en något lägre andel än förra året då nio av tio amorterade, men högre än i undersökningen från 2011. Av hushållen med belåningsgrader över 75 procent är det de med belåningsgrader över 75 och upp till och med 85 procent som amorterar i mindre utsträckning än förra året. Andelen hushåll med belåningsgrader över 85 procent som amorterar har ökat (diagram 8).

Till skillnad från stickprovet av nya lån är det i bolånestocken fler av de med en belåningsgrad över 75 och upp till och med 85 procent som amorterar jämfört med förra året (diagram 12).

Förutom att amortera via en uppsatt amorteringsplan kan hushåll amortera på sitt lån via större engångsamorteringar. För majoriteten av de banker som kan rapportera siffror för engångsamorteringar på aggregerad nivå, och skilja volymen för dessa från förtidsinlösta lån, utgör engångsamorteringar cirka en tredjedel av den totala amorteringsvolymen. Eftersom stickprovet av nya lån endast fångar ett hushålls uppsatta amorteringsplan, och inte faktiska amorteringar, ingår inte engångsamorteringar.¹³ För mer information kring engångsamorteringar se kapitlet Skuldutveckling över tiden.

De tillfrågade bankerna uppger att lån med en belåningsgrad över 75 procent, men under 85 procent, ska amorteras ned till 75 procent på i genomsnitt tretton år. Det bekräftas till stor del av stickprovet av nya lån som visar att hushåll som har en belåningsgrad över 75 procent och som amorterar når 75 procents belåningsgrad efter i genomsnitt tolv år (tabell 4).

TABELL 4. Amorteringstider

Antal år för låntagare över en viss belåningsgrad att nå denna via amortering

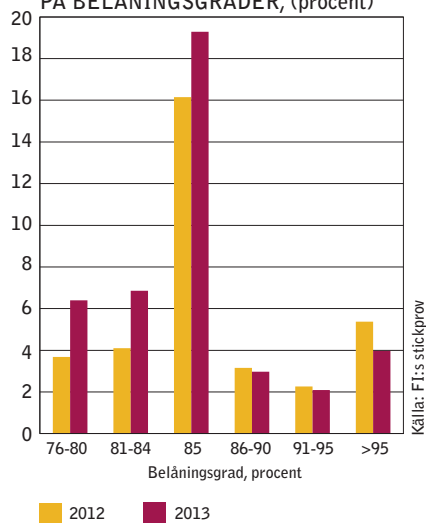
	Nya lån	Bolånestock
85 procent	6,5	8
75 procent	12	10

Med ett antagande om att ett hushåll fortsätter amortera samma belopp som uppsatt vid lånetillfället oavsett belåningsgrad, att inga engångsamorteringar görs, och att huspriserna hålls konstanta.

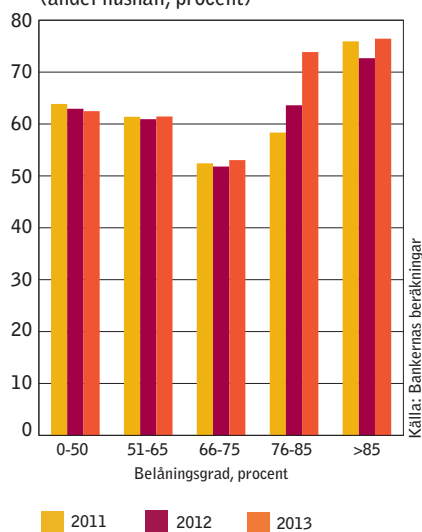
Det är inte bara amorteringar och därigenom lånets storlek som påver-

12 För att verka för en sund amorteringskultur utfärdade Svenska bankföreningen i december 2010 en rekommendation för utlåning till bostäder, som innebär att en låntagare bör amortera på sitt bolån på den del som ligger över 75 procent av marknadsvärdet.

13 Enligt en majoritet av bankerna tillåts extraamortering på bundna lån, dock mot ränteskillnadsersättning. En ändring av amorteringsplanen på bundna lån är möjlig hos de flesta banker under särskilda villkor.

**11. ANDEL HUSHÅLL FÖRDELADE
PÅ BELÄNINGSGRADER, (procent)**

Anm. Visar antalet hushåll i olika belåningsgradsintervall som andel av totala antalet hushåll i stickprovet av nya lån. De hushåll som inte visas i diagrammet (58 procent) har en belåningsgrad som är mindre eller lika med 75 procent. Stapeln för 85 procent visar andelen hushåll som har en belåningsgrad mellan 84,5 och 85,5 procent.

**12. AMORTERING I BOLÅNESTOCKEN
(andel hushåll, procent)**

kar belåningsgraden utan även värdet på den bostad som fungerar som säkerhet för lånet. Belåningsgraden beror således på hur bostadspriserna utvecklas. Vid beräkning av amorteringstiderna i tabell 4 antar FI att bostadspriserna är oförändrade, vilket är konservativt eftersom det innebär att priser i reala termer faller. Om man istället antar att bostadspriserna utvecklas med inflationen eller med en ökningstakt som motsvaras av utvecklingen i disponibla inkomster skulle tiden för att nå en viss lägre belåningsgrad bli kortare. Med ett antagande om att huspriserna utvecklas med inflationen och att nuvarande amorteringsbeteende förblir oförändrat skulle det ta knappt tre år för ett hushåll med 94 procents belåningsgrad¹⁴ att nå ner till 85 procent.

Än så länge är det för tidigt att se effekterna av de individuella amorteringsplaner som FI föreslog för regeringen i höstas.¹⁵ Planerna är ett led i att stärka amorteringskulturen bland skuldsatta hushåll och ska ge hushållen förståelse för vad bolånet innebär för framtiden, till exempel skuldens storlek den dag man går i pension och får en klart lägre inkomst. Individuella amorteringsplaner ger hushållen möjlighet att göra medvetna val genom att tydliggöra de framtida ekonomiska begränsningar ett lågt sparande i dag medför.

Flera av bankerna i undersökningen uppger att de har genomfört analyser om vilken nivå på skuldsättning som är långsiktigt hållbar. För de banker som har angett ett värde på lämplig skuldsättningsnivå varierar denna nivå mellan 60 och 75 procents belåningsgrad. En bank svarar att en lämplig skuldsättningsnivå för ett hushåll – vars belåningsgrad understiger 75 procent – bedöms utifrån nuvarande och framtida inkomster samt övriga tillgångar. Två av bankerna har som tumregel att en låntagares totala skuld inte bör överstiga fem gånger hushållets bruttoinkomst per år och ytterligare en bank överväger att införa en begränsning avseende skuldsättning i förhållande till inkomst.

¹⁴ För hushåll med blancolån är genomsnittlig belåningsgrad 94 procent.

¹⁵ I oktober 2013 lämnade FI ett förslag till regeringen att banker ska erbjuda hushåll som tar lån individuella amorteringsplaner. För att skynda på förslaget, som kräver en lagändring, var FI i kontakt med Svenska bankföreningen som ställde sig bakom förslaget. I samband med överenskommelsen med FI reviderade Svenska bankföreningen sin rekommendation om amortering och tydliggjorde att amortering ned till 75 procents belåningsgrad bör ske under en 10–15 års period. Samtliga tillfrågade banker har svarat att de ämnar följa den uppdaterade rekommendationen. Den 19 mars 2014 reviderade Svenska bankföreningen återigen sin rekommendation som nu innebär att banker ska kräva amortering, med amorteringstider på 10–15 år, på samtliga lån över 70 procents belåningsgrad. Dessutom ska individuella amorteringsplaner introduceras gradvis under våren och tillämpas fullt ut från och med halvårsskiftet.

Hushållens betalningsförmåga

För att bedöma hushållens betalningsförmåga använder bankerna så kallade ”kvar att leva på”-kalkyler. FI:s genomgång visar att det finns stora skillnader i de antaganden som kalkylerna bygger på. FI:s stresstester, som baseras på liknande kalkyler, visar att hushåll med nya bolån överlag har goda marginaler i sin ekonomi och därmed en god betalningsförmåga.

För att kunna avgöra hur mycket ett hushåll kan låna och hur stora risker som är förknippade med utlåningen är det viktigt att bankerna har en god förståelse för hushållens betalningsförmåga. FI följer därför upp hur bankerna gör sina bedömningar av låntagarna. Utöver detta gör FI även egna beräkningar av hushållens betalningsförmåga, såväl under nuvarande förhållande som under stressade förhållanden med exempelvis en ökad arbetslöshet eller en högre ränta.

BANKERNAS BEDÖMNING AV HUSHÅLLENS BETALNINGSFÖRMÅGA

För att bedöma ett hushålls betalningsförmåga använder sig bankerna av en så kallad ”kvar att leva på”-kalkyl innan de beviljar ett bolån. Genom en sådan kalkyl kan både banken och hushållet få en uppfattning om hur mycket hushållet har kvar av sin disponibla inkomst efter att räntekostnader och övriga boende- och levnadsomkostnader är betalda. Vid ansökningstillfället lämnar kunden uppgifter om inkomster och eventuella andra skulder. Banken stämmer därefter av dessa uppgifter med en kreditupplysning. Från inkomsterna dras skatter och kostnader som är relaterade till boendet, det vill säga räntor, amortering och driftskostnad för bostaden. Slutligen är det även vanligt att ett schablonavdrag för levnadsomkostnader¹⁶ dras av. För att försäkra sig om att hushållen har en god motståndskraft mot räntehöjningar använder bankerna en särskild ränta i kalkylen, en så kallad kalkylränta. Den är vanligtvis betydligt högre än den faktiska bolåneränta som bankens kunder för tillfället betalar.

Även om bankernas kalkyler följer samma principer så kan resultaten skilja sig väsentligt åt mellan banker. Det beror på att olika banker gör olika antaganden om ränta och andra kostnader. Kalkylräntan som de åtta medverkande bankerna i FI:s bolåneundersökning använder varierar mellan 5,9 och 8 procent. Bankernas genomsnittliga kalkylränta är 7,2 procent. Eftersom räntekostnaden ofta utgör en stor del av den totala boendekostnaden kan sådana skillnader få stora effekter för om ett hushåll beviljas lån eller inte.

Bankerna skiljer sig även åt när det gäller de levnadsomkostnader som de använder i sina kalkyler. Levnadsomkostnader för ett hushåll som består av en vuxen varierar till exempel mellan 6 300 och 10 200 kronor och för ett hushåll med två vuxna och två barn mellan 15 500 och 21 900 kronor. Detta kan jämföras med Konsumentverkets referensvärden för levnadsomkostnader på 5 480 kronor för en vuxen och 15 000 kronor för en familj med två vuxna och två barn eller Socialstyrelsens socialbidrags-

¹⁶ Levnadsomkostnader avser utgifter för till exempel livsmedel, förbrukningsvaror och telefon, men inte utgifter kopplade till bostaden så som hyra/bostadsrättsavgift, el eller underhåll.

norm för motsvarande hushållstyper som uppgår till 3 880 respektive 11 630 kronor.¹⁷

HUR MYCKET HAR HUSHÄLLEN KVAR ATT LEVA PÅ?

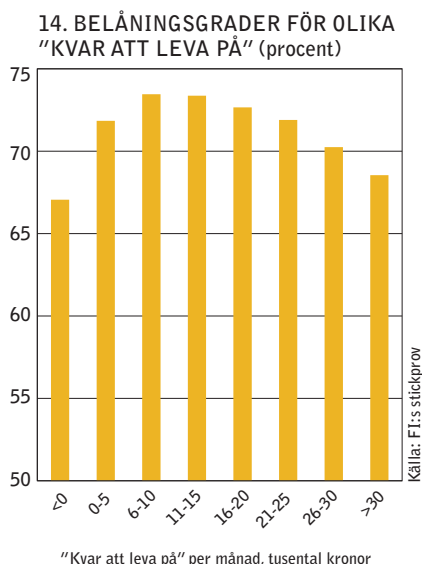
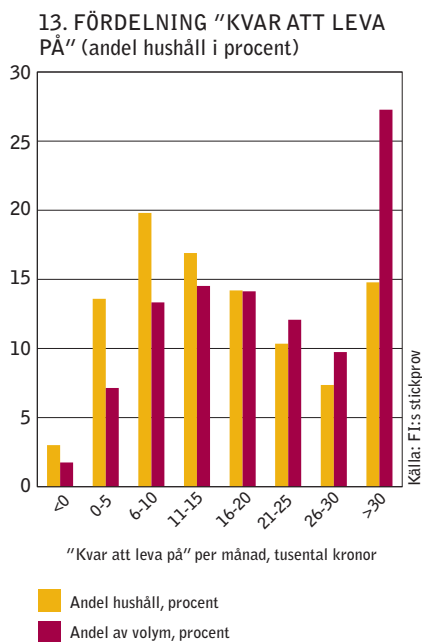
För att undersöka betalningsförmågan hos hushåll med nya bolån har FI beräknat hur mycket de har kvar att leva på varje månad. Beräkningen har gjorts på ett liknande sätt som bankerna gör.¹⁸ För att få en bild av hushållens betalningsförmåga vid lånetillfället är beräkningarna av räntekostnader baserade på den ränta som hushållen faktiskt betalar, och inte bankernas kalkylränta. Hushållens amorteringsutgift baseras på den eventuella amorteringsplan som sattes upp vid lånetillfället.

I FI:s kalkyl används ett genomsnitt av bankernas schablonkostnader för att beräkna hushållens övriga kostnader. Hur stora schablonkostnaderna är för varje enskilt hushåll beror på hushållets storlek (antal familjemedlemmar) samt boendeform (bostadsrätt, småhus eller fritidshus). Eftersom bankernas egna kalkyler i högre grad baseras på hushållsspecifika kostnader, för till exempel bostadsrättsavgifter och driftkostnader för småhus eller kostnader för till exempel bil och båt, får FI:s kalkyl inte samma precision som bankernas egna beräkningar.¹⁹

Överlag har hushåll med nya bolån goda marginaler i sin ekonomi. I genomsnitt har de 17 400 kronor i månaden kvar att leva på²⁰ efter att boendekostnader och levnadsomkostnader är betalda. Det motsvarar i genomsnitt ett överskott på cirka 40 procent av hushållens disponibla inkomster. Spridningen mellan olika hushåll är dock stor. Drygt 15 procent av hushållen har enligt FI:s beräkningar mindre än 5 000 kronor kvar att leva på per månad. Summan av dessa hushålls totala skulder motsvarar cirka 9 procent av den totala lånebördan i stickprovet (diagram 13).

Trots att alla banker uppger att de generellt kräver att hushållen ska ha överskott i "kvar att leva på"-kalkylen finns det hushåll med underskott som beviljas lån. Bankerna som deltar i undersökningen uppger att de främsta orsakerna till att hushåll med underskott beviljas lån är att de har en låg belåningsgrad i kombination med stora tillgångar, eller att det finns ytterligare personer i hushållet vars inkomst inte tagits med i beräkningen. Denna bild bekräftas till viss del av stickprovet av nya lån, som visar att hushåll med underskott i beräkningen av "kvar att leva på" i genomsnitt har lägre belåningsgrad än andra hushåll (diagram 14).

De hushåll som har minst kvar att leva på i månaden tar i genomsnitt



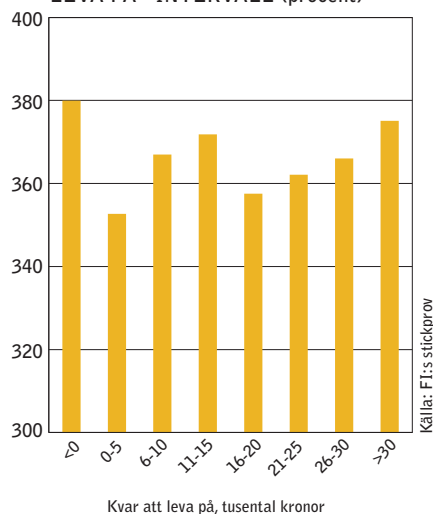
17 Konsumentverket anger att deras beräkningar utgår från ett grundläggande behov av varor och tjänster som behövs för att klara vardagen i dagens samhälle, oberoende av hushållets inkomster. Det är varken existensminimum eller en överflödeskonsumtion som gäller, utan en rimlig konsumtionsstandard. För mer information se Konsumentverkets rapport: "Rapport 2013:4 Konsumentverkets beräkningar av referensvärden".

18 Se Bilaga 1 för en detaljerad beskrivning av FI:s "kvar att leva på"-kalkyl.

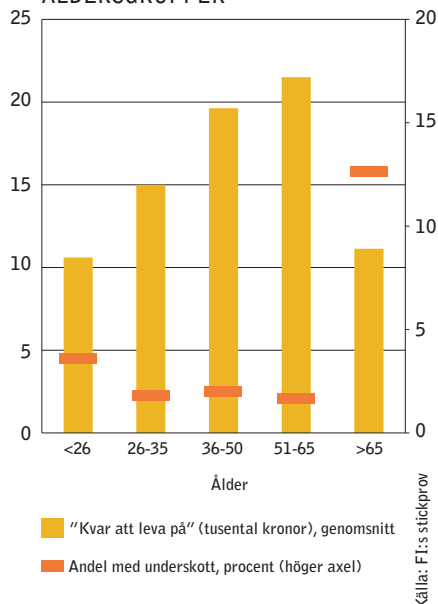
19 Till exempel tar FI:s beräkning inte hänsyn till att boendekostnaden (uppvärmning, bostadsrättsavgift etc.) sannolikt är högre för stora hushåll eftersom dessa vanligtvis har större bostäder. Därför är det troligt att FI underskattar vad små hushåll har kvar att leva på medan överskattar överskottet något för stora hushåll.

20 Med "kvar att leva på" avses här hushållets överskott efter en beräkning med bankernas genomsnittliga schablonkostnader och med faktisk ränta och faktisk uppsatt amorteringsplan.

15. SKULDKVOT I OLIKA "KVAR ATT LEVA PÅ"-INTERVALL (procent)



16. "KVAR ATT LEVA PÅ" I OLIKA ÅLDERSGRUPPER



mindre lån än hushåll med större överskott, men de har även lägre inkomster. De genomsnittliga skuldkvoterna är således relativt lika mellan hushåll som har olika mycket kvar att leva på. Oavsett storlek på överskott respektive underskott tar hushållen i genomsnitt lån som är mellan 3,5 och 3,8 gånger större än deras årliga disponibla inkomst (diagram 15).²¹

De yngsta (under 26 år) respektive de äldsta (över 65 år) åldersgrupperna har lägst inkomster och också de lägsta genomsnittliga överskotten. De uppgår till ungefär 10 000 kronor per månad. Cirka 13 procent av de hushåll som är över 65 år uppvisar underskott i sin kalkyl medan motsvarande siffra för de under 26 år är knappt 4 procent (diagram 16). Tillsammans står dessa åldersgrupper för cirka 11 procent av den totala volymen nya lån.

STRESSTESTER

För att undersöka hur sårbara hushållen är för förändrade ekonomiska förutsättningar gör FI så kallade stresstester. I stresstesterna testar FI hur hushållen påverkas under olika negativa scenarier såsom högre räntor, ökad arbetslöshet och fallande bostadspriser. Räntehöjningar och arbetslöshet påverkar hushållens betalningsförmåga genom att de får mindre kvar att leva på, medan fallande bostadspriser påverkar värdet på bostaden och därmed hushållens belåningsgrad. För att analysera hur hushållen påverkas av de negativa scenarierna beräknar FI andelen hushåll som får underskott i beräkningen av "kvar att leva på" respektive hur många hushåll som får en belåningsgrad över 100 procent.

Att ett hushåll får underskott i sin kalkyl behöver inte innebära att det inte klarar av att betala sina räntekostnader. Om hushållet har sparade medel kan dessa användas för att hantera underskottet. Alternativt kan hushållen anpassa sina kostnader, till exempel genom att tillfälligt komma överens med banken om uppehåll med amortering, eller genom att minska sin konsumtion. Således kan inte hushåll med underskott likställas med kreditförluster för bankerna.

Räntekänslighet

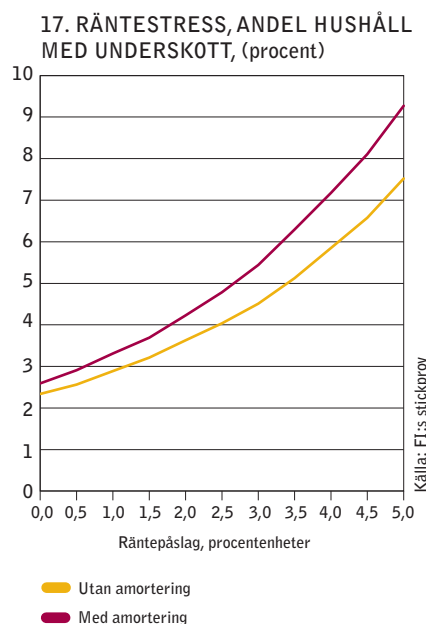
För närvarande är räntorna historiskt sett mycket låga. De kan därför förväntas stiga framöver. När ett hushåll tar ett lån är det viktigt att det tar höjd för att räntorna med tiden kan stiga, det vill säga att nuvarande räntenivåer inte tas för givna. Ett sätt att skydda sig mot svängningar i ränteläget är att binda sin ränta över en längre tid. Många hushåll väljer dock att ha rörlig (tre månaders) ränta på åtminstone en del av bostadslånet.²² Det innebär att förändringar i ränteläget snabbt får genomslag i hushållens ekonomi. Detta gäller oavsett om räntorna stiger eller sjunker.

För att undersöka i vilken utsträckning hushållen påverkas av stigande räntor beräknar FI andelen hushåll som får underskott i "kvar att leva på"-kalkylen vid olika räntepåslag. Räntepåslaget görs på den ränta som hushållet betalade vid lånetillfället. Vidare är räntekostnaderna beräknade på hushållens totala lån och inte enbart på deras bostadslån.²³ För

21 Hushåll med underskott står för knappt 2 procent av den totala lånevolymen i stickprovet, se diagram 13.

22 I slutet av augusti 2013 togs cirka 65 procent av den nya lånevolymen till rörlig ränta.

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



Anmärkning. En amorteringstid om 15 år ned till 70 procents belåningsgrad i enlighet med Svenska bankföreningens rekommendation antas.

att undersöka hur olika amorteringsbeteenden påverkar resultatet utförs beräkningarna både med och utan ett antagande om amortering. Vid amortering antas hushållen följa Svenska bankföreningens rekommendation om att nå en belåningsgrad på 70 procent på 15 år.

Vid en ränteökning med 3 procentenheter får drygt 4 procent av hushållen underskott i sin kalkyl. Det är cirka 2 procentenheter fler än i utgångsläget. Vid 5 procentenheters påslag är motsvarande andel drygt 7 procent. Dessa hushåll står för cirka 8 procent av den totala lånevolymen i stickprovet. Med ett antagande om att hushållen amorterar blir siffrorna något högre (diagram 17). Äldre hushåll (över 65 år) och hushåll med hög skuldkvot är överrepresenterade bland de som får underskott. Andelen hushåll som drabbas av underskott är något lägre än förra året.²⁴

Arbetslöshet och prisfall

Arbetslöshet kan ha en stor påverkan på ett hushålls förmåga att klara sina betalningar, framför allt om man inte är ansluten till en arbetslöshetskassa. Hushållens känslighet för inkomstbortfall har testats i stickprovet genom att simulera en ökad arbetslöshet. Varje vuxen låntagare under 67 år antas kunna bli arbetslös. Stresstestet är oberoende av den rådande arbetslösheten i den svenska ekonomin och av den befintliga arbetslösheten i stickprovet. Eftersom bankerna vanligtvis kräver att hushållen har en trygg ekonomisk situation för att de ska beviljas lån, är arbetslösheten och risken för arbetslöshet bland de nya låntagarna i stickprovet troligtvis väsentligt lägre än i befolkningen som helhet. Ökningen av arbetslöshet i stickprovet av nya lån går således inte att tolka som att den svenska arbetslösheten skulle öka ett visst antal procentenheter från nuvarande nivå.

I FI:s stresstest antas att en viss andel av låntagarna under 67 år blir arbetslösa.²⁵ Det är slumpen som avgör vilka som drabbas. Stresstestet görs både med ett antagande om att en del av låntagarna är anslutna till en arbetslöshetskassa och med antagandet att inga låntagare är anslutna.²⁶ Ingen av bankerna i undersökningen uppger att de kräver att låntagarna är anslutna till en arbetslöshetskassa för att beviljas lån. I stresstestet innebär arbetslöshet att hushållsinkomsten sjunker oavsett om individen är ansluten till arbetslöshetskassa eller inte. Utifrån de nya hushållsinkomsterna undersöker FI hur stor andel av hushållen som får underskott i sin "kvar att leva på"-kalkyl.

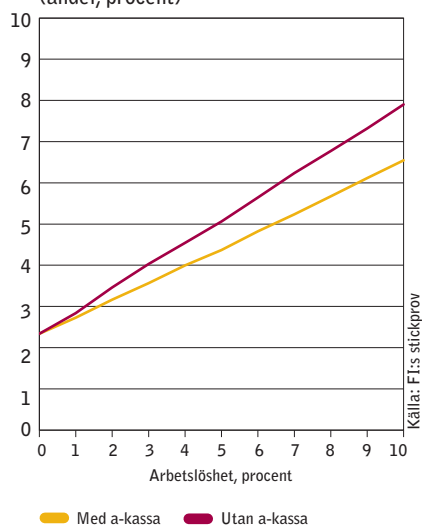
Med ett antagande om att 10 procent av låntagarna blir arbetslösa, och

24 Det bör noteras att dessa beräkningar är stiliserade exempel. I normalfall ökar inkomsterna oftast snabbt när räntorna är höga, vilket dämpar effekten på hushållens ekonomi.

25 Effekterna av arbetslöshet beräknas på låntagarnivå. I hushåll med fler än en arbetande låntagare antas båda bidra i lika hög utsträckning till hushållets totala inkomst.

26 FI antar att 71 procent av låntagarna är anslutna till en arbetslöshetskassa. Med arbetslöshetskassa antas inkomsten falla till 80 procent av den ursprungliga inkomsten under de första 200 dagarna och till 70 procent av den ursprungliga lönen därefter upp till 300 dagar. Inkomsten kan dock inte överskrida maxbeloppet på 680 kronor per dag. 30 procent av de arbetslösa antas bli långtidsarbetslösa. Med långtidsarbetslösa avses de som varit arbetslösa i mer än 200 dagar. Vidare antas att 32 procent av de långtidsarbetslösa blir utförsäkrade. Inkomsten för dessa och de som drabbas av arbetslöshet och som inte är anslutna till någon arbetslöshetskassa uppgår till 320 kronor per dag, det så kallade grundbeloppet.

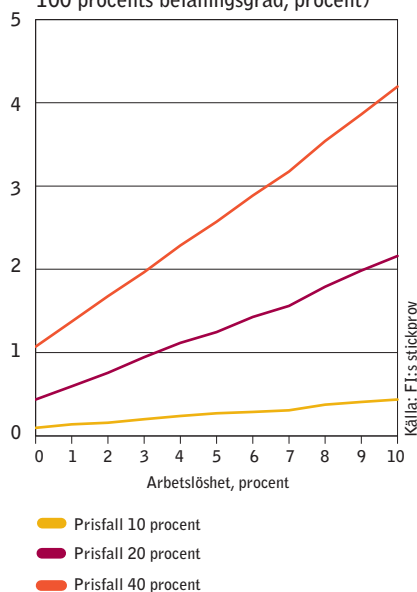
18. HUSHÅLL MED UNDERSKOTT (andel, procent)



att en del av dessa är anslutna till en arbetslöshetskassa, är det drygt 6 procent av hushållen som får underskott. Tillsammans står dessa hushåll för 5 procent av den totala lånevolymen i stickprovet. Utan arbetslöshetskassa är motsvarande andel hushåll knappt 8 procent (diagram 18). En arbetslöshet på 10 procent för bolånetagare motsvarar sannolikt en betydligt högre arbetslöshet för hela den svenska befolkningen. I jämförelse steg den svenska arbetslösheten med drygt 8 procentenheter under 1990-talskrisen och med 2,5 procentenheter under den senaste finanskrisen.

För att få en indikation på hur många hushåll som skulle få en kvarvarande förlust om de tvingas att sälja sin bostad i samband med att priserna har fallit, gör FI även en kombinerad simulering där arbetslösheten ökar samtidigt som bostadspriserna sjunker. Resultatet beskrivs genom att ange hur stor andel av hushållen som både har underskott i sin "kvar att leva på"-kalkyl och samtidigt en belåningsgrad som är högre än 100 procent, det vill säga har ett lån som är större än värdet på bostaden. Som tidigare påpekats finns det flera sätt för hushåll med underskott att anpassa sig, utöver att sälja sin bostad. Andelen hushåll med underskott och en belåningsgrad över 100 procent bör därför inte ses som andelen hushåll med nya lån som skulle tvingas realisera en förlust vid ett givet stressscenario. Sannolikt skulle andelen bli lägre om scenariot skulle inträffa på riktigt.

19. HUSHÅLL MED UNDERSKOTT (andel med underskott och över 100 procents belåningsgrad, procent)



Med ett bostadsprisfall på 20 procent och en arbetslöshet på 10 procent är det cirka 2 procent av hushållen i stickprovet som både har underskott och ett lån som är större än värdet på sin bostad. Dessa hushålls lån utgör knappt 2 procent av den totala lånevolymen i stickprovet. Vid ett dubbelt så stort prisfall är motsvarande andel hushåll drygt 4 procent och volymandelen cirka 3,5 procent (diagram 19). Jämfört med förra årets undersökning är det något högre andel hushåll som får både underskott och en belåningsgrad över 100 procent.

Skuldutveckling över tiden

Cirka hälften av de hushåll som tog ett nytt lån 2011 har amorterat på detta under det senaste året. Samtidigt har cirka en fjärdedel av hushållen tagit nya lån och summan av dessa är större än summan av amorteringsbeloppen.

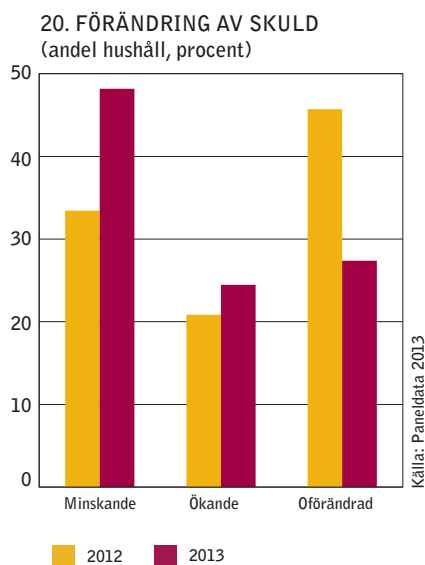
Det innebär att den totala skulden för hushållen som tog lån 2011 har ökat det senaste året, precis som den gjorde under året innan. Det är dock en liten andel hushåll som står för en stor del av volymökningen och dessa är lägre belånade i utgångsläget.

Ett sätt att studera hushållens amorteringsbeteende är att följa samma hushåll över tid och studera hur deras skuld förändras. FI har under två års tid följt de hushåll som tog ett nytt lån hösten 2011 och har årligen samlat in uppdaterad information om dessa hushåll.²⁷ Samtliga resultat i det här kapitlet baseras på detta kompletterande datamaterial (panelen) och skiljer sig från stickprovet av nya lån som refereras till i övriga rapporten, vilket består av de hushåll som tog ett nytt lån 2013.

TOTALA SKULDER

Under 2013²⁸ minskade skulden för nästan hälften av hushållen som tog ett nytt lån 2011. Det innebär att en större andel hushåll har amorterat under 2013 jämfört med 2012²⁹ då en tredjedel av hushållen minskade sin skuld. Det kan tyda på att hushåll inte börjar amortera omedelbart när de tar sitt lån utan först senare. Motsatt utveckling ser vi för hushållen med oförändrad skuld, där nästan hälften av hushållen som tog ett nytt lån 2011 hade en oförändrad skuld under 2012 medan denna andel minskade till en dryg fjärdedel under 2013. Samtidigt ökade cirka en fjärdedel av hushållen sin skuld under 2013, vilket är en liten ökning jämfört med under 2012 (diagram 20).

Trots att majoriteten av hushållen antingen haft en oförändrad eller minskad skuld har den sammanlagda lånevolymen för hushållen som tog ett nytt lån 2011 ökat. Lånevolymen ökade med 7 procent under 2012 och med 11 procent under 2013.³⁰ Med andra ord, både under det första och andra året var den sammanlagda ökningen för de hushåll som tog

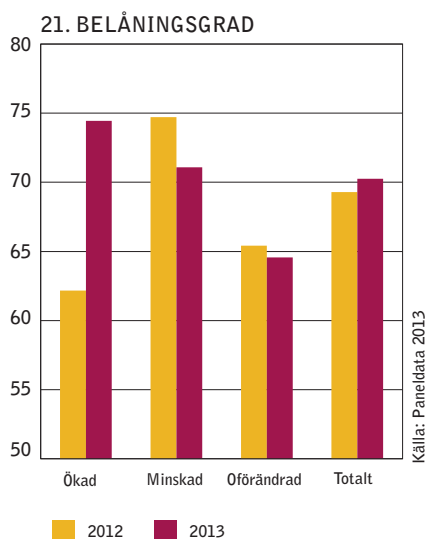


27 Bankerna som ingår i undersökningen har på årsbasis uppdaterat information angående bland annat aktuell skuld och information om amorteringar för de hushåll som ingick i 2011 års stickprov av nya lån. Panelen 2013 består av de hushåll som tog lån 2011 och som har kvar detta lån även 2012 och 2013, vilket innebär 7 985 hushåll. Eftersom det finns hushåll som byter bank eller betalar av sitt lån minskar antalet hushåll för varje år. 2012 års panel bestod av 9851 hushåll och resultaten redovisade i promemorian Analys av hushållens nuvarande belåningsgrader och amorteringsbeteenden i Sverige (http://www.fi.se/upload/43_Utredningar/90_samverkan/2013/pm3_131025.pdf) är därför inte direkt jämförbara med siffrorna för 2012 redovisade i denna rapport.

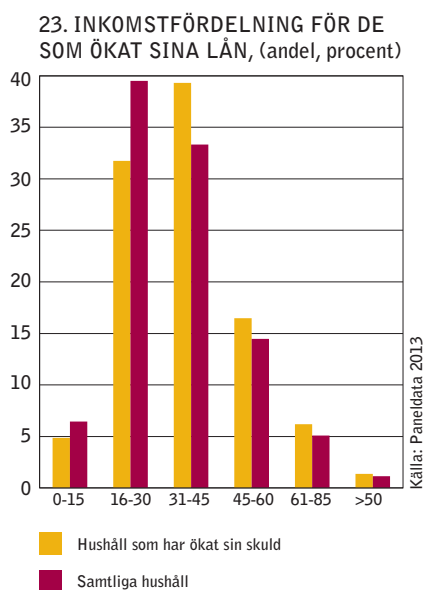
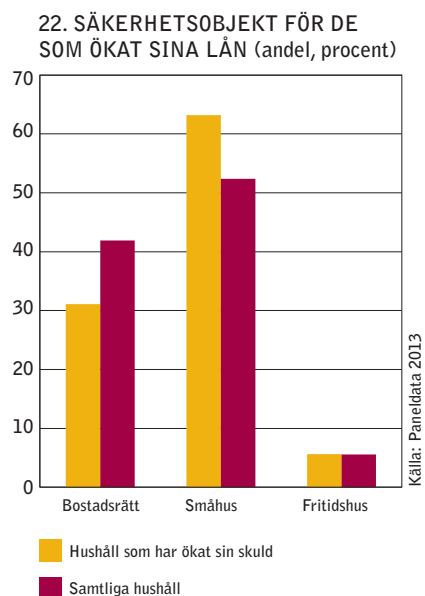
28 Avser förändring mellan oktober 2012 och oktober 2013.

29 Avser förändring mellan oktober 2011 och oktober 2012.

30 FI har tidigare angett att ökningen av skuld mellan 2011 och 2012 var 11 procent. Denna siffra är inte direkt jämförbar med siffrorna i årets panel eftersom dataseten inte innehåller exakt samma hushåll. Hushåll faller ur panelen över tiden då de byter bank eller betalar tillbaka hela sitt lån och nuvarande panel innehåller ungefär 20 procent färre hushåll än den som låg till grund för nämnd siffra.



Anm: Diagrammet visar genomsnittlig belåningsgrad för hushåll med ökad, minskad eller oförändrad skuld under 2013.



ett nytt lån större än den totala amorteringsvolymen för de hushåll som minskade sitt lån.³¹

HUSHÅLL MED ÖKANDE SKULD

En fjärdedel av de hushåll som tog ett nytt lån 2011 ökade sitt lån under det andra året. Dock var det en liten andel hushåll som stod för en stor del av volymökningen. Under det andra året stod 5 procent av hushållen för 80 procent av volymökningen och under det första året stod 5 procent av hushållen i panelen för hela 90 procent av volymökningen.

Samtidigt hade hushåll med ökande skuld en lägre belåningsgrad än övriga hushåll i panelen året innan lånet utökades. I genomsnitt hade denna grupp en belåningsgrad på 62 procent 2012, vilket understeg den genomsnittliga belåningsgraden för samtliga hushåll i panelen. Efter en utökning av lånet steg den genomsnittliga belåningsgraden till 74 procent 2013, vilket är högre än den genomsnittliga belåningsgraden i hela panelen (diagram 21). Knappt hälften av de hushåll som ökade sitt lån hade även ett ökat marknadsvärde på sin bostad.

Enligt bankerna är renovering eller ombyggnad den främsta anledningen till varför hushåll utökar sina lån. Att det är få hushåll som tar stora lån, till skillnad från om det skulle varit många hushåll som tar små lån, ger stöd för en sådan förklaring. Dessutom står hushåll med småhus, som har ett potentiellt större renoveringsbehov, för en större del av ökningen (diagram 22).

Nästan 40 procent av de som har ökat sin skuld är mellan 36 och 50 år. Av hushållen i denna åldersgrupp är det en dryg fjärdedel som har utökat sina lån under 2013. Det finns inga större regionala skillnader för de som har ökat sitt lån jämfört med samtliga hushåll.

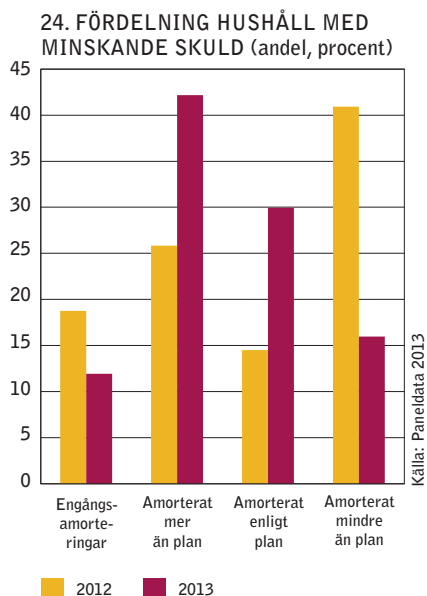
Den genomsnittliga skuldkvoten för de som har ökat sitt lån under 2013 är cirka 380 procent. Det innebär att den är högre än genomsnittet i hela panelen som är cirka 340 procent. Samtidigt är hushåll med högre disponibla inkomster mer benägna att öka sina lån (diagram 23).

HUSHÅLL MED MINSKANDE SKULD

De hushåll i panelen som minskat sin skuld har gjort det genom att antingen amortera löpande enligt en amorteringsplan eller genom att göra engångsamorteringar. Av de hushåll som hade en uppsatt plan amorterade nästan 60 procent enligt denna eller mer under det andra året. Det innebär mer än en fördubbling jämfört med det första året då motsvarande siffra var 23 procent. En förklaring till att planerna inte följs kan vara att dessa ändrats efter 2011. En amorteringsplan kan dock endast ändras med godkännande av banken. En annan förklaring kan vara att dessa hushåll amorterat enligt sin amorteringsplan, men även tagit ett nytt lån.

Av de hushåll som minskade sin skuld under det andra året amorterade drygt 40 procent mer än sin plan och 30 procent amorterade enligt sin uppsatta plan. Båda dessa andelar har ökat betydligt jämfört med det första året. Drygt 10 procent gjorde engångsamorteringar, det vill säga amorterade utan att ha en i förväg bestämd amorteringsplan, medan 15

31 Samtidigt steg genomsnittliga disponibla inkomster för hela den svenska befolkningen med knappt 5 procent mellan 2011 och 2012 och med drygt 3 procent mellan 2012 och 2013. Källa: Konjunkturinstitutet.



procent amorterade mindre än sin plan.³² Båda dessa andelar har minskat från 2012 (diagram 24).

De hushåll som minskade sin skuld under det andra året hade 2013 en belåningsgrad som låg i linje med genomsnittet för hela panelen. Lågst belåningsgrad hade de hushåll som hade en oförändrad skuld från 2012 till 2013 (diagram 21).³³

32 Data ger inte tillräcklig information för att särskilja om denna grupp inte följt sin amorteringsplan eller om den följt planen men även tagit ett nytt lån.

33 Att belåningsgraden för dessa hushåll har sjunkit något från 2012 till 2013 beror på att marknadsvärdet har justerats. Bankerna hanterar marknadsvärden olika. I vissa fall omvärderas hela bolåneportföljen vilket leder till en automatisk omvärdering av de enskilda säkerhetsobjekten. I andra fall kan det krävas att låntagaren aktivt ber om en omvärdering av objektet.

Bilaga – FI:s ”Kvar att leva på”-kalkyl

Bankerna upprättar kalkylen i dialog med kunden och har därför goda möjligheter att ta hänsyn till hushållsspecifika faktorer så som faktisk avgift för bostadsrätter. Storleken på bostaden är en annan omständighet som kan ha stor betydelse, framför allt för småhus där energikostnader är en relativt stor utgift. I de fall hushållsspecifika kostnader saknas används schablonkostnader. I FI:s kvar-att-leva-på-kalkyl används ett genomsnitt av de schablonkostnader som bankerna uppgett att de använder. Hushållens kostnad beror på hushållets storlek, det vill säga hur många vuxna och barn det innehåller, samt bostadstyp. Eftersom FI inte har tillgång till detaljerad data om bostaden så används samma schablonpåslag för alla bostäder av samma typ.

FI:S SCHABLONKOSTNADER i ”Kvar att leva på”-kalkylen

	2013	2012	Konsumentverket
Schablonkostnader			
1 vuxen	8 000	7 800	5 500
2 vuxna	13 850	14 200	9 550
per barn	2 900	2 850	2 700
Driftskostnader			
Småhus	4 100	3 800	
Bostadsrätt (inkl avgift 2 550 kr)	3 450	3 100	
Fritidshus	1 450	1 450	

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

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 dessutom ofta möjligheten att välja amorteringsfrihet. I undersökningen visar amorteringstiden på aggregerad nivå hur många år det tar att betala tillbaka lånet (botten-, topp- och i förekommande fall blacolån) givet att det inte är amorteringsfritt.

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

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 som på annat sätt kan härledas till bostadsfinansieringen.

Bolänestock Den totala volymen utestående lån med bostad som säkerhet.

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

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

Disponibel inkomst Hushållets inkomster efter skatt innan samtliga lånekostnader, boendekostnader och eventuella underhållsskyldigheter har betalats. Bankernas definitioner kan skilja sig något åt men disponibel inkomst består generellt av inkomst av tjänst eller rörelse, pension, barnbidrag, övriga skattefria inkomster och i vissa fall inkomst av kapital. Bankernas definitioner skiljer sig från den nationalräkenskapsliga definitionen.

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

Kreditinstruktion Ett dokument för bankens interna bruk som ska ge riktlinjer för bankens kredithantering rörande bland annat belopp, löptid, amorteringar och säkerhet.

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

Nya lån Nya lån eller strikt nya lån avser nya bolån genom antingen nya eller befintliga låntagare. För befintliga låntagare kan det nya lånet antingen avse lån på ett nytt säkerhetsobjekt, eller lån på ett befintligt säkerhetsobjekt. I det senare fallet måste belåningsgraden öka med mer än 50 procent

för att inkluderas som ett nytt lån. För nya låntagare kan lånet uppkomma genom byte av bank. Dessa lån går inte att skilja från övriga lån och är därför inkluderade. Omförhandlade lån och förnyande av existerande låneavtal ingår inte.

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

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

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

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

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

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

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



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

www.fi.se