



RAPPORT DEN 20 SEPTEMBER 2006

DNR 06-4788-306

2006 : 9

Utvecklingen på bolånemarknaden

Utvecklingen på bolånemarknaden

INNEHÅLL

| | |
|--------------------------|----|
| SAMMANFATTNING | 3 |
| UTGÅNGSPUNKTER | 5 |
| Omfattning och kvalitet | 5 |
| UNDERSÖKNINGENS RESULTAT | 6 |
| Volym nyutlåning | 6 |
| Belåningsgrader | 6 |
| Amorteringstider | 8 |
| Räntemarginaler | 8 |
| SLUTSATSER | 10 |

Sammanfattning

Låga räntor har bland annat lett till höga priser på bostäder. Den därigenom höga efterfrågan på bolån har inneburit en mer aggressiv konkurrens på den svenska bolånemarknaden, vilket bland annat medfört ökade belåningsgrader och pressade räntemarginaler.

3

Undersökningen visade att

- Belåningsgraderna i nyutlåningen ökade med ca 10 procent under perioden 2002 till och med första kvartalet 2006 och låg under första kvartalet 2006 på ungefär 57 procent. På portföljnivå uppgick den genomsnittliga belåningsgraden per 31 mars 2006 till 48 procent. Nivåerna på belåningsgraderna skiljer sig relativt mycket åt mellan företagen. Vissa företag hade en relativt sett hög genomsnittlig belåningsgrad medan andra hade betydligt lägre. På samma sätt ökade belåningsgraderna i olika stor utsträckning och det visade sig att ökningstakten var betydligt högre i några av de mindre företagen än i de större.
- Även amorteringstiderna ökade under perioden. Den genomsnittliga amorteringstiden för nyutlåning ökade med ca 11 procent och uppgick under första kvartalet 2006 till ungefär 63 år. De ökade amorteringstiderna tyder på en något ökad riskbenägenhet inom företagen. Denna är dock liten jämfört med att priserna på bostäder ökat med ca 36 procent under motsvarande period.
- Räntemarginalerna inom samtliga företag sjönk under analysperioden, i genomsnitt var nedgången 19 procent. Nedgången var betydligt större för bostadsrätter, vilket antas bero på det slopade räntetillägget för bostadsrätter. I dagsläget ligger kreditförlusterna inom företagen på en mycket låg nivå och det är mycket sannolikt att förlusterna kommer att öka framöver. Förutsatt att konkurrensen om bolånekunderna då är lika hög som idag så finns det risk att enskilda företag med ineffektiv bolånehantering inte kan höja räntorna i den utsträckning som de skulle behöva för att kunna täcka de ökade kreditförlusterna.

Analysen visade att riskuppbyggnaden på bolånemarknaden generellt sett är större gentemot bostadsrätter än gentemot småhus. Detta baserades på att belåningsgraderna på portföljnivå var 9 procent högre för bostadsrätter än för småhus, att räntetillägget för bostadsrätter slopades av flera institut från 2003, att bostadsrättsföreningar ofta är belånade och att utlåning mot bostadsrätter därmed i viss mening innebär en dubbel exponering för företagen samt på indikationen att kreditförlusterna historiskt sett varit högre för bostadsrätter än för småhus.

Undersökningen visade även att det fanns skillnader i storleken på räntemarginalerna mellan företagens olika regioner, i vissa företag stora och i vissa

företag mindre skillnader. Som mest uppgick skillnaden till ca 40 procent och tydligast var den mellan storstadsregionerna och övriga Sverige. De stora skillnaderna beror sannolikt på att konkurrenssituationen är olika på de olika marknaderna. En annan faktor kan vara att bostäder generellt sett är dyrare i storstadsregionerna och att de högre lånebeloppen leder till bättre räntevillkor.

4

Finansinspektionen (FI) har tidigare pekat på att det finns en riskuppbyggnad på den svenska bolånemarknaden. Sammanfattningsvis förstärks detta påpekande av det som denna undersökning konstaterat, nämligen ökade belåningsgrader, ökade amorteringstider och pressade räntemarginaler. Samtidigt som riskuppbyggnaden är förhållandevis kraftig är FI:s bedömning att den genomsnittliga belåningsgraden på portföljnivå, som enligt undersökningen uppgår till ca 48 procent, inte i sig bedöms utgöra ett stort risktagande. Vi utgår dock från att vissa kunder har högre belåningsgrad och vissa har lägre, vilket innebär betydligt högre risk än en genomsnittlig belåningsgrad på 48 procent.

Vidare är FI av uppfattningen att företagen överlag har en välutvecklad kreditgivning och en god riskhantering. De stresstester som företagen utför visar dessutom att det finns en stark motståndskraft mot försämrade förhållanden på bolånemarknaden. Mot bakgrund av ovanstående resonemang kvarstår FI:s bedömning att utvecklingen på bolånemarknaden inte utgör en allvarlig risk mot stabiliteten. Det är dock troligt att vissa enskilda konsumenter genom sina bolån utsätter sig för betydande risker.

Utgångspunkter

Med anledning av den ökade konkurrensen på den svenska bankmarknaden och den kraftigt växande bostadsutlåningen genomförde Finansinspektionen (FI) under våren 2006 en temaundersökning med inriktning på företagens utlåning för bostadsändamål. Utgångspunkten för undersökningen var att analysera om, och i så fall hur, stabiliteten på marknaden påverkats av den ökade konkurrensen.

Konsumentperspektivet har inte berörts i denna undersökning, men mot bakgrund av att det finns kredittagare på bolånemarknaden som har betydligt högre belåningsgrader och/eller längre amorteringstider än snittet så är det sannolikt att vissa enskilda konsumenter utsätter sig för betydande risker.¹

Målet med undersökningen var att få en bild av hur belåningsgrader, amorteringstider och räntemarginaler har utvecklats på marknaden snarare än hur respektive företag hanterar dessa frågor.

Omfattning och kvalitet

Undersökningen bygger på svar från Danske Banks filial i Sverige, Handelsbanken, Länsförsäkringar Bank, SBAB, SEB, Skandiabanken, Sparbanken Finn och Swedbank. Vissa företag har haft problem i framtagandet av svaren, vilket gör att det inte finns en fullständig svarsfrekvens på samtliga frågor. Den bristande svarsfrekvensen har givetvis inneburit viss påverkan på de siffror som redovisas.

Danske Bank står inte under Finansinspektionens tillsyn, men med anledning av att Danske Bank har blivit en relativt stor aktör på den svenska bolånemarknaden så ansåg vi att det var av värde att även de deltog i undersökningen.

Enkäten var inriktad på kreditgivning för bostadsändamål och behandlade områdena volym nyutlåning, belåningsgrader, amorteringstider samt räntemarginaler. Samtliga företag ombads svara utifrån sina bolåneexponeringar på den svenska marknaden, uppdelat på småhus, bostadsrätter och flerbostadshus. För samtliga frågor ombads företagen dessutom svara även ur ett historiskt perspektiv innefattande utlåning från 2002 och framåt.

Vår ambition var att undersökningen skulle omfatta samtliga krediter avsedda för bostadsändamål, d v s både bottenlån och topplån, oavsett var i de respektive företagen som kreditgivningen skett. Endast ett av de sex företag som har separata hypoteksbolag i koncernerna lyckades fullt ut sammanföra siffrorna från hypoteksbolaget med siffrorna från banken. Vissa företag valde att modifiera en eller flera av frågeställningarna för att kunna leverera så komplett som möjligt utifrån den information de hade möjlighet att ta fram. Detta gör att svaren inte fullt ut är jämförbara mellan företagen, men trenderna inom respektive företag har givit oss en bild av hur undersökningsområdena ser ut och hur de förändrats.

¹ Ett utförligt resonemang om konsumentperspektivet finns i rapport 2004:6 "Hushållens ökade lån – en riskanalys" på www.fi.se

Undersökningens resultat

6

Volym nyutlåning

Bolånevolymerna har ökat kraftigt under de senaste åren. Vad avser de undersökta företagens volymer på bolånemarknaden har undersökningen fokuserat på företagens nyutlåning² för bostadsändamål.

Från att 2002 ha haft en sammanlagd nyutlåningsvolym gentemot småhus och bostadsrätter på ca 171 mdr kr hade företagen 2005 en sammanlagd nyutlåningsvolym på 321 mdr kr. Detta motsvarar en ökning med 89 procent. Framför allt är det volymerna avseende utlåning till bostadsrätter som ökar. Även om ökningstakten i nyutlåningen är större för bostadsrätter så står dessa för enbart 25 procent av nyutlåningsvolymerna medan småhus står för 75 procent.

Beträffande flerbostadshus har volymerna inte ökat i samma utsträckning under motsvarande period. Den ökning som trots allt skett, från ca 59 mdr kr till ca 71 mdr kr, innebär en ökning med ca 22 procent.

Belåningsgrader³

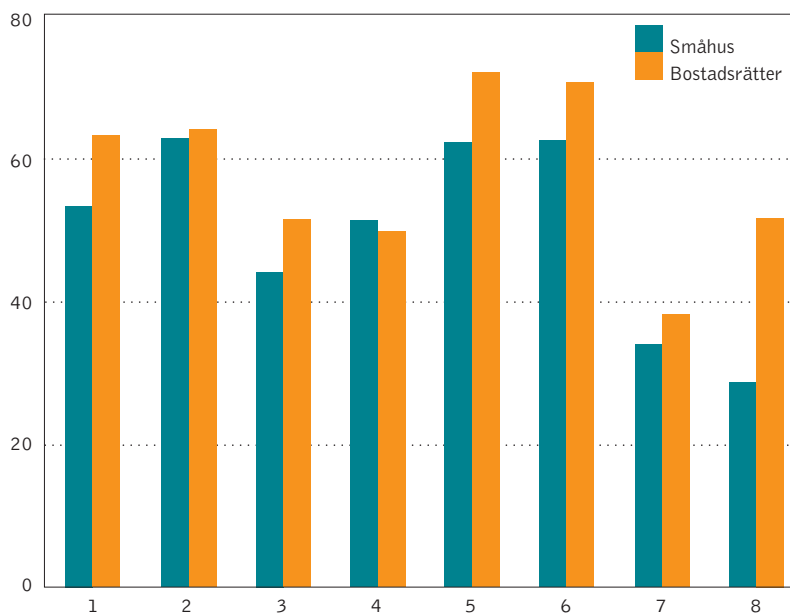
Småhus och bostadsrätter

Den genomsnittliga belåningsgraden för nyutlåningen låg under första kvartalet 2006 på ca 59 procent, och hade då ökat med ca 12 procent sedan 2002. Fördelningen mellan småhus och bostadsrätter gav under första kvartalet 2006 belåningsgrader på ca 58 procent respektive ca 64 procent. Detta kan jämföras med den genomsnittliga belåningsgraden för hela portföljen som per 2006-03-31 uppgick till ca 50 procent. För hela portföljen var belåningsgraden för småhus ca 47 procent och för bostadsrätter ca 57 procent.

Att belåningsgraderna var högre för bostadsrätter än för småhus beror sannolikt på att kunderna efterfrågar högre belåning. Det är exempelvis inte ovanligt att yngre personer gör sitt intåg på bostadsmarknaden med ett köp av en bostadsrätt. Dessa personer har i många fall ingen stor egen insats att lägga in i bostadsköpet utan lånar till en stor del av köpeskillingen och får därmed en hög belåningsgrad. I dagsläget är det heller inte ovanligt att personer som köper småhus i ett tidigare skede sålt en bostadsrätt med viss förtjänst. Denna förtjänst kan läggas in som egen insats i husköpet, vilket i sin tur leder till en lägre belåningsgrad.

2 Definition av nyutlåning: nya krediter samt utökade krediter på befintliga lån inklusive det ursprungliga kreditbeloppet.

3 Med anledning av att företagen beräknat sina belåningsgrader på lite olika sätt så är siffrorna inte helt överensstämmande med verkligheten. För några av företagen ingår bara information från bottenlåneinstituten och vissa företag har angivit att marknadsvärdena inte alltid varit helt uppdaterade. Trenden, d v s att belåningsgraderna har ökat, har vi dock kunnat utläsa utifrån informationen från respektive företag. Talen är volymviktade med bankernas nyutlåningsvolym.

Belåningsgrad i % för hela portföljen per 2006-03-31, småhus och bostadsrätter

7

Av ovanstående sammanställning av svaren från de åtta företagen (i sammanställningen numrerade 1–8) framgår tydligt att belåningsgraderna var högre för bostadsrätter än för småhus.

Materialet visade överraskande stora skillnader i nivån på belåningsgraderna mellan företagen, både beträffande nyutlåningen och hela bolåneportföljen, vilket även framgår av sammanställningen ovan. Vissa företag hade en relativt sett hög genomsnittlig belåningsgrad medan andra låg på betydligt lägre nivåer. Detsamma gäller hur belåningsgraderna förändrats under perioden 2002 till och med första kvartalet 2006.

Även om trenden inte är helt tydlig så förefaller ökningstakten vara högre för bostadsrätter än för småhus. Det var framför allt i några av de mindre företagen som belåningsgraderna för småhus och bostadsrätter ökade kraftigt under perioden. En anledning till detta antas vara att dessa företag varit något mer benägna att öka risken i sina portföljer för att därigenom bibehålla och öka sina marknadsandelar.

Flerbostadshus

Belåningsgraden för flerbostadshus ökade inte alls i samma utsträckning som för småhus och bostadsrätter. Från 2002 till och med första kvartalet 2006 ökade belåningsgraden i nyutlåningen med ca 5 procent, från en belåningsgrad på ca 45 procent till ca 47 procent. Det var främst de mindre företagen som stod för ökningen och generellt sett så hade de större företagen betydligt lägre belåningsgrader mot flerbostadshus än de mindre företagen.

Den genomsnittliga belåningsgraden för hela portföljen uppgick per 2006-03-31 till ca 40 procent.

Även för flerbostadshus var det stora skillnader i nivåerna på belåningsgrader mellan företagen, både vad gäller nyutlåningen och hela portföljen.

Amorteringstider⁴

Undersökningen visade att amorteringstiderna i företagen ökade något under den analyserade perioden, dock inte alls i samma utsträckning som priserna på bostäder ökade. Från 2002 till och med 2005 ökade nämligen priserna på småhus och bostadsrätter med ca 36 procent⁵, medan de genomsnittliga amorteringstiderna i nyutlåningen till småhus och bostadsrätter under samma period ökade med ungefär 11 procent och låg per första kvartalet 2006 på 59 år.

Sett till nyutlåningen så ökade den genomsnittliga amorteringstiden för bostadsrätter betydligt mer än för småhus under perioden. För bostadsrätter så ökade amorteringstiden med ca 20 procent, från 64 år under 2002 till 77 år under första kvartalet 2006. Motsvarande siffror visar att ökningen för småhus uppgick till 9 procent, från 49 år under 2002 till 54 år under första kvartalet 2006.

Sett till hela bolåneportföljen så uppgick den genomsnittliga amorteringstiden per 2006-03-31 till 45 år för småhus och 55 år för bostadsrätter.

Även för flerbostadshus skedde en liten ökning av amorteringstiderna under den studerade perioden, både sett till nyutlåningen och till hela portföljen. I genomsnitt uppgick amorteringstiden i nyutlåningen mot flerbostadshus till 77 år per första kvartalet 2006, vilket innebar en ökning med ca 10 procent från 2002.

Räntemarginaler

Samtliga företag drabbades av kraftigt sjunkande räntemarginaler under perioden. Den genomsnittliga nedgången i räntemarginalerna var 19 procent för småhus och 34 procent för bostadsrätter.

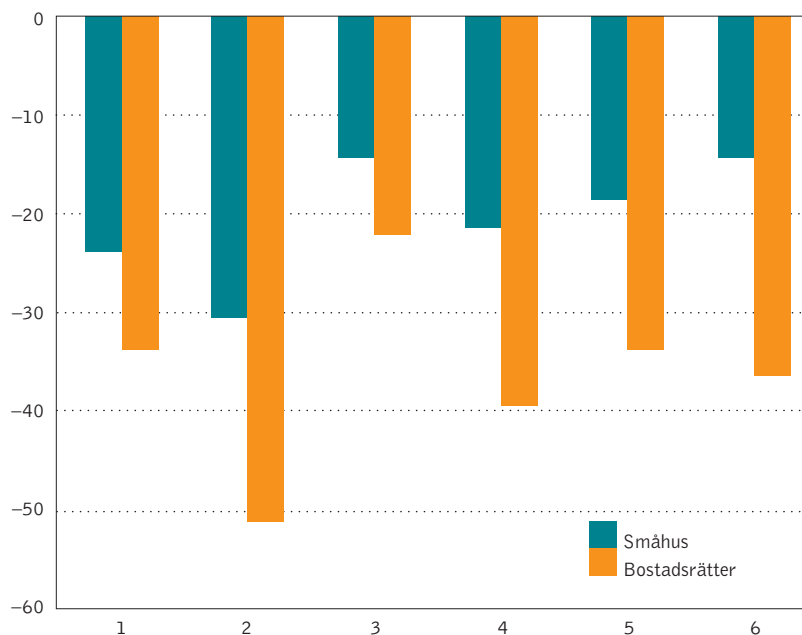
En anledning till att den genomsnittliga nedgången var så mycket större för bostadsrätter än för småhus tros vara att många företag under 2003 och framåt slopade räntetillägget för bostadsrätter. 2002-03-31 var räntemarginalerna för bostadsrätter klart högre än de för småhus. 2006-03-31 hade hela denna skillnad i marginaler försvunnit och räntemarginalerna för bostadsrätter var då lägre än de för småhus. Nedanstående sammanställning visar hur räntemarginalerna för småhus och bostadsrätter förändrades för de sex av företagen (i sammanställningen numrerade 1-6) som kunde ange räntemarginalnivå för hela perioden 2002-03-31 till och med 2006-03-31.

Den ökade konkurrensen har givetvis varit en bidragande orsak till de kraftigt pressade räntemarginalerna. Det faktum att mindre företag blivit mer aktiva på bolånemarknaden har tvingat alla aktörer på marknaden att se över och förbättra sina villkor. De skillnader som idag finns mellan de mindre och de större aktörerna är dels små och dels möjliga för kunden att förhandla om.

4 Med anledning av att företagen beräknat amorteringstid på olika sätt (bl a faktisk amorteringstid och kontraktsmässig amorteringstid) är dessa siffror inte helt överensstämmande med verkligheten. Trenden, nämligen att amorteringstiderna ökar, har dock gått att utläsa utifrån informationen från respektive företag. Talen är volymviktade med bankernas nyutlåningsvolym.

5 Enligt statistik från SCB, fastighetsprisindex.

Förändring i % av räntemarginalerna mellan 2002-03-31 och 2006-03-31



Företagens svar visade även att det fanns skillnader i storleken på räntemarginalerna mellan företagens olika regioner. Inom vissa företag var dessa skillnader marginella, medan de inom andra var betydligt större. Skillnaderna mellan regionerna uppgick som mest till ca 40 procent och tydligast var skillnaden mellan storstadsregionerna och övriga Sverige. Inom regionerna var det dock inga direkta skillnader mellan räntemarginalerna för småhus och för bostadsrätter.

Sannolikt är en av anledningarna till de stora skillnaderna i räntemarginaler mellan regionerna konkurrensen på de olika marknaderna. I t ex storstadsregioner finns det fler företag som kunden kan vända sig till med sin bolåneansökan. Detta borde kunna innebära att kunden lättare ”spelar ut” företagen mot varandra för att få så bra villkor som möjligt, vilket givetvis pressar marginalerna. Vidare är bostäderna generellt sett dyrare i storstadsregionerna, vilket innebär att kunderna behöver låna större volymer och därigenom sannolikt har större incitament att driva fram, och möjligheter att få, bättre räntevillkor.

En annan anledning till de stora skillnaderna mellan regionerna skulle kunna vara att vissa regioner har högre kreditförluster än andra och därmed måste ta ett högre pris för att ta höjd för denna risk. Vi är dock av uppfattningen att företagen i dagsläget inte i speciellt stor utsträckning tillämpar en diversifierad prissättning av riskerna på bolånemarknaden. I och med det nya kapitaltäckningsregelverket som träder i kraft vid årsskiftet 2006/2007 så kommer företagen sannolikt att utveckla dessa möjligheter.

Räntemarginalerna för flerbostadshus var 2006-03-31 generellt sett betydligt lägre än räntemarginalerna för småhus och bostadsrätter, men det har de å andra sidan varit även historiskt sett. Vidare minskade räntemarginalerna för flerbostadshus inte alls i samma utsträckning som de för småhus och bostadsrätter utan den genomsnittliga minskningen var ca 2 procent.

Slutsatser

10

Under perioden 2002–2005 har det varit en kraftig prisuppgång på småhus och bostadsrätter i stora delar av Sverige. Samtidigt har företagens vilja att låna ut kapital till boendeändamål ökat och bland annat medfört högre belåningsgrader. Möjligheten till ökade belåningsgrader har troligen lett till att nyutlåningsvolymerna ökat ytterligare. Vi menar att det är sannolikt att denna möjlighet till ökande belåningsgrader, i kombination med bland annat det låga ränteläget, ytterligare bidrar till prisuppgången på bostäder.

Det finns indikationer på att kreditförlusterna för bostadsrätter historiskt sett varit högre än kreditförlusterna för småhus. Undersökningen visar att bostadsrätter generellt sett har en högre belåningsgrad än småhus. Som kompensation för de högre kreditförlusterna har företagen tidigare haft ett räntepåslag för bostadsrätter på 0,5 procent. Sedan 2003 har ett flertal företag slopat detta tillägg, vilket fått till följd att räntemarginalerna, som tidigare var högre för bostadsrätter, numera är lägre för bostadsrätter än för småhus.

Vidare är risken med utlåning till bostadsrätter högre än utlåning till småhus i och med att bostadsrätter i viss mening belånas dubbelt. Många bostadsrättsföreningar är belånade och många föreningar, kanske framför allt nya, har dessutom ofta en relativt hög belåningsgrad. När de respektive medlemmarna i bostadsrättsföreningen dessutom lånar för att kunna köpa bostadsrätten kan det sägas att företagen får en dubbel exponering. Risken med utlåning till bostadsrätter bedöms ur denna synvinkel vara högre än risken med utlåning till småhus.

Den största prisnedgången på småhus i modern tid skedde under finanskrisen i början av 1990-talet. Priserna sjönk då med i genomsnitt ca 20 procent under perioden 1991–1993.⁶ Sett till en fiktiv genomsnittsvilla så skulle detta motsvara en belåningsgrad på 80 procent innan ett lån överstigit värdet på villan. Enligt den information vi tagit del av i undersökningen ligger den genomsnittliga belåningsgraden på portföljnivå på ca 48 procent per 2006-03-31, vilket i sig inte bedöms innebära ett stort risktagande. Vi har ingen information om hur fördelningen av de respektive kundernas belåningsgrader ser ut, men vi utgår ifrån att vissa kunder har en hög belåningsgrad medan andra har en betydligt lägre. Detta är naturligtvis betydligt mer riskfyllt, både för den enskilde kunden och för företaget, än en genomsnittlig belåningsgrad på 50 procent.

Trots att räntemarginalerna för småhus och bostadsrätter minskat kraftigt ska de även framöver räcka för att täcka företagets utgifter och eventuella kreditförluster. I dagsläget är kreditförlusterna mycket låga och de pressade

6 Sveriges Riksbank, Finansiell Stabilitet 2005:2.

räntemarginalerna bedöms därför inte utgöra något direkt problem. Det är dock inte sannolikt att kreditförlusterna kommer att ligga kvar på dessa låga nivåer i framtiden. Förutsatt att konkurrensen om bolånekunderna fortsätter på samma sätt som i dagsläget finns det risk att företag med ineffektiv bolånehantering inte kan höja räntorna i den utsträckning de skulle behöva för att täcka för de höjda kreditförlusterna.

De nya kapitaltäckningsreglerna ger företagen större möjligheter att prissätta med hänsyn till risken i den enskilda affären. Beträffande boendeutlåning så kommer de nya reglerna att ge företagen betydligt lägre kapitalkrav än vad som gäller idag. Vi ser en tendens att företagen redan idag accepterar högre belåningsgrader och kraftigt minskade räntor, och därmed även räntemarginaler. Företagen har helt enkelt redan börjat diskontera effekterna av det nya regelverket.

Vi har tidigare i rapporten indikerat risken med utlåning till bostadsrätter är högre än risken med utlåning till småhus. Trots detta förefaller företagen ta en allt högre risk i sin utlåning mot bostadsrätter

- Ökningstakten i belåningsgraderna förefaller vara större för bostadsrätter än för småhus och flerbostadshus
- Ökningstakten av amorteringstiderna är större för bostadsrätter än för småhus och flerbostadshus
- Bland annat till följd av det slojade räntetillägget för bostadsrätter så har räntemarginalerna för bostadsrätter sjunkit mer än räntemarginalerna för småhus och flerbostadshus.

Sammanfattningsvis förstärker resultatet av undersökningen FI:s tidigare påpekanden att en viss riskuppsyggnad sker på den svenska bolånemarknaden. FI:s bedömning är dock att det finns en motståndskraft mot eventuellt försämrade förhållande på bolånemarknaden och att riskuppsyggnaden därmed inte utgör någon allvarligt risk mot stabiliteten i banksektorn.

Finansinspektionens rapporter

finns på www.fi.se

- 2006:8 Ordning och reda? – en granskning av 150 försäkringsförmedlare
- 2006:7 Livbolagens förlusttäckning – redovisning av olika metoder
- 2006:6 Bankernas kapitalkrav med Basel 2
- 2006:5 Avgift efter prestation – en granskning av avgifter i 37 fondbolag
- 2006:4 Marknadstillsyn 2006
- 2006:3 Handel med förfallna fordringar och inkasso
- 2006:2 Företagens tillämpning av internationella redovisningsregler
- 2006:1 Fondbolagens informationsgivning
- 2005:13 Konsumenten och rådgivningen
- 2005:12 Interna affärer i livbolagen – en uppföljande granskning
- 2005:11 Från konto till konto VII
- 2005:10 Finanssektorns stabilitet 2005
- 2005:9 Hantering av klagomål i finanssektorn
- 2005:8 Företagens interna kapitalutvärdering
- 2005:7 Stärkt skydd för trafikskadade
- 2005:6 Den finansiella elmarknaden
- 2005:5 Livbolagens avgifter
- 2005:4 Blancokrediter till konsumenter
- 2005:3 Finanssektorns krisberedskap
- 2005:2 Livbolagens provisioner till försäkringsmäklare
- 2005:1 Indexobligationer – en granskning av informationen till kunderna



Finansinspektionen
Box 6750, 113 85 Stockholm
Tel 08-787 80 00
Fax 08-24 13 35
finansinspektionen@fi.se