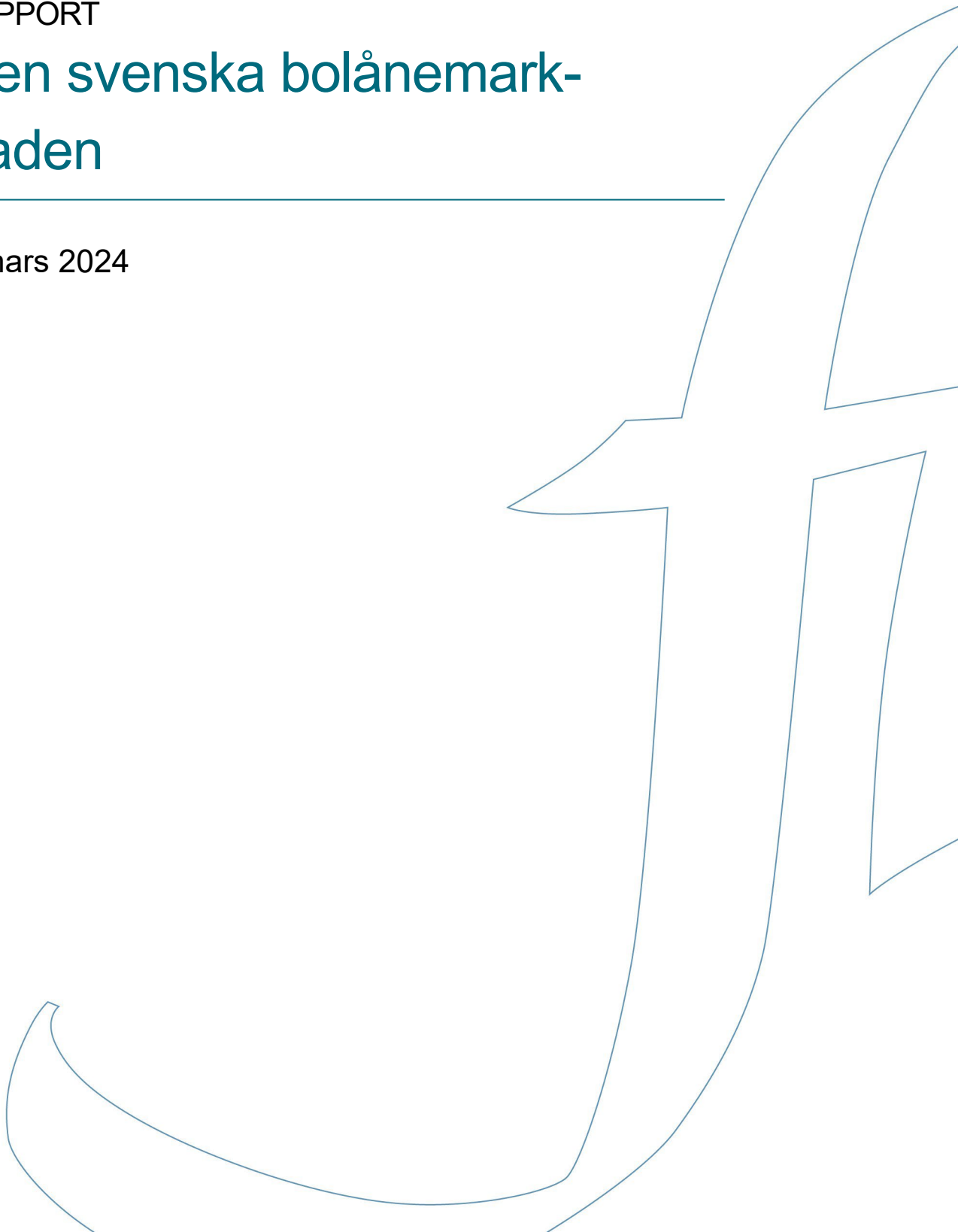




RAPPORT

Den svenska bolånemark- naden

7 mars 2024



Innehåll

Sammanfattning	3
Inledning	4
Stickprov med nya bolånetagare	6
Låntagarnas nya bolån	9
Bostadsrättsföreningarnas ekonomi	11
Amorteringar	14
Belåningsgrad	19
Skuldkvot	22
Lånebetalningar för bolånet	26
Låntagarnas marginaler	31

Finansinspektionen
Box 7821, 103 97 Stockholm
Besöksadress Brunnsgatan 3
Telefon +46 8 408 980 00
finansinspektionen@fi.se
www.fi.se

Sammanfattning

Inflationen var fortsatt hög under 2023 och bolåneräntorna fortsatte att stiga. Den svenska ekonomin befann sig i en lågkonjunktur. På bostadsmarknaden var stämningensläget avvaktande och aktiviteten låg. I denna rapport analyserar vi utvecklingen på bolånemarknaden med hjälp av ett stickprov av låntagare som tog ett nytt bolån under tidig höst 2023. Antalet nya låntagare i stickprovet var avsevärt färre än tidigare år, vilket speglar den ekonomiska utvecklingen. Samtidigt fortsatte hushållens ekonomi att pressas av både högre räntor och kostnader över lag.

Bostadsköpare köpte något billigare bostäder och lånade marginellt mindre 2023 än 2022. Sammantaget sjönk den genomsnittliga belåningsgraden för bostadsköparna. Även skuldkvoten var lägre och andelen låntagare som hade en skuldkvot över 450 procent minskade till 5,3 procent jämfört med 9,1 procent 2022.

De nya låntagarna lade i genomsnitt 10,8 procent av sin inkomst på räntebetalningar, efter ränteavdrag. Var tionde låntagare lade minst 17,5 procent av sin inkomst på räntebetalningar. Det är en tydlig ökning jämfört med åren fram till och med 2021 och även en fortsatt ökning jämfört med 2022. När vi adderar amorteringar lade nya låntagare i genomsnitt nästan 18 procent av sin inkomst på lånebetalningar. För var tionde låntagare var motsvarande siffra nästan 30 procent. Bland de nya bolånetagare som amorterade var den genomsnittliga amorteringen 4 200 kr per månad. Var tionde ny bolånetagare amorterade mer än 7 900 kronor per månad. Om det finns särskilda skäl har banken möjlighet att låta bolånetagare som omfattas av amorteringskraven avstå från att amortera under en period. Om denna summa frigörs, kan en låntagare med särskilda skäl stärka sitt månatliga kassaflöde betydligt. Antalet beviljade undantag till följd av särskilda skäl började öka under det tredje kvartalet 2022, och har sedan dess legat kvar på en högre nivå.

För de låntagare som köper en bostadsrätt påverkas deras månatliga kostnader även av nivån på avgiften till bostadsrättsföreningen. I stickprovet 2023 var årsavgiften per kvadratmeter i genomsnitt 8 procent högre än 2022. Föreningens lån är en indirekt skuld för ägaren till en bostadsrätt. År 2023 var genomsnittet 6 900 kronor per kvadratmeter. Det var en ökning med 5 procent jämfört med 2022.

I den kvar att leva på-kalkyl (KALP) som bankerna gör som ett led i sin kreditprövning, var medianöverskottet cirka 7 700 kronor per månad 2023, jämfört med 8 900 kronor 2022. Överskottet är inte inflationsjusterat, vilket innebär att det lägre beloppet för 2023 i verkligheten innebar en än större real försämring av köpkraften. Andelen med ett lågt överskott ökade: 19 procent hade ett beräknat överskott under 2 000 kronor per månad jämfört med 15 procent 2022. För att anpassa KALP-bereäkningen till det förändrade ekonomiska läget gjorde bankerna under 2022 justeringar av de kalkylräntor och schablonkostnader som används. Under 2023 fortsatte bankerna att göra justeringar, men i mindre utsträckning än 2022.

Inledning

Utlåningen till hushållen ökade i hög takt under en längre tid. Men hushållens ekonomiska förutsättningar har förändrats, och bostadslånen har vuxit allt långsammare sedan maj 2022. Trots det är hushållens totala skuldsättning fortsatt hög.

Hushållens lån ökade i snabb takt under många år, och de ökade dessutom mer än inkomsterna.¹ Men sedan inledningen av 2022 har det ekonomiska läget förändrats markant och utvecklingen för hushållens lån med det. I denna rapport analyserar vi ett årligen återkommande stickprov av alla nya bolån som betalades ut under två veckor tidigt på hösten 2023.

Det stickprov som vi samlade in 2022 var det första där de nya bolånetagarna mötte en förändrad ekonomisk verklighet. Den allmänna prisnivån i samhället hade ökat, bolåneräntorna hade börjat stiga och en lågkonjunktur var i antågande. Arbetsmarknaden var fortsatt stark, även om den förväntades försämrats framöver.²

Tidigt på hösten 2023 hade hushållens ekonomiska förutsättningar försämrats ytterligare då priserna hade fortsatt att öka i hög takt under ytterligare ett år och bolåneräntor hade stigit än mer. Den svenska ekonomin befann sig nu i en lågkonjunktur. Arbetsmarknaden hade utvecklats förvånansvärt starkt, men hade nu börjat försvasgas och väntades fortsätta i den riktningen en tid framöver.³

Bostadspriserna nådde en högsta nivå i mars 2022 (se diagram 1). Sedan sommaren 2022 har prisnivån varit relativt oförändrad. Bostadsköpare i stickprovet 2023 mötte ungefär samma prisnivå som i stickprovet 2022. Antalet sålda bostäder fortsatte att minska under 2023. Hushållens samlade bolån har vuxit allt långsammare sedan maj 2022, även i förhållande till disponibel inkomst. Detta karakteriserade stickprovet såväl 2022 som 2023. Trots detta är hushållens skuldsättning fortsatt hög i förhållande till disponibel inkomst.

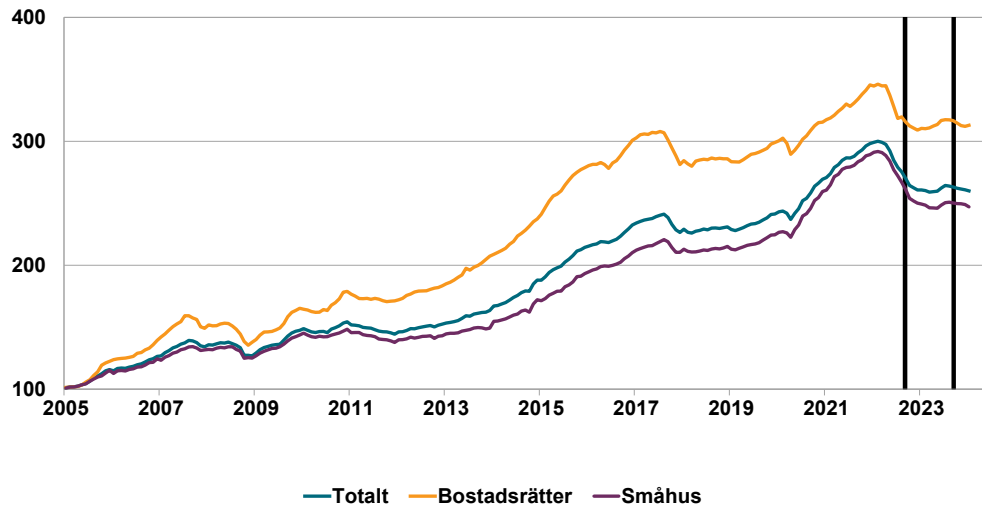
¹ Hushållens lån som andel av disponibel inkomst hade i slutet av 2021 fördubblats jämfört med 1997. Avser aggregerad data från nationalräkenskaperna, Statistiska centralbyrån (SCB).

² Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget september 2022.

³ Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget september 2023.

1. Den totala prisnivån var ungefär densamma 2023 och 2022

Index, januari 2005 = 100



Källa: Valueguard.

Anm.: Säsongsrensad data. Sista observationen är januari 2024. De två vertikala linjerna markerar tidpunkt för stickproven 2022 och 2023. De bolånetagare i stickproven som köpte sin bostad gjorde förmodligen det ett antal månader tidigare.

Stickprov med nya bolånetagare

Inom ramen för bolånekartläggningen samlar Finansinspektionen (FI) årligen in ett stickprov av nya bolånetagare. Färre hushåll tog ett nytt bolån 2023 än tidigare år, vilket speglade sämre ekonomiska förutsättningar och en avvaktande bostadsmarknad. Däremot var både åldersfördelningen och den geografiska fördelningen av nya bolånetagare relativt oförändrad mot tidigare år.

Syftet med bolånekartläggningen är att analysera situationen för hushåll som tar nya bolån. Vi använder även informationen för att utvärdera de åtgärder vi har infört. I kartläggningen ingår data från de åtta största bolåneinstituteten.⁴ De stod för ungefär 93 procent av den totala bolånevolymen under 2023. Som en del av kartläggningen samlar vi in ett stickprov, och det är framför allt stickprovet som ligger till grund för analyserna i denna rapport.

Ett stickprov på hushållsnivå

Stickprovet omfattar alla nya bolåneavtal där bolånet betalades ut under perioderna 28 augusti–4 september 2023 och 25 september–2 oktober 2023. Det är fjortonde gången som FI tar stickprov på nya bolån. De tidigare stickproven är från 2009 samt från åren 2011–2022. Informationen består bland annat av uppgifter om det nya bolånet som betalades ut under den aktuella perioden, låntagarnas inkomster och total lånebörda.⁵ Däremot får vi ingen information om låntagarnas finansiella tillgångar. För det nya bolånet har vi detaljerade uppgifter kring exempelvis avtalad ränta och amorteringar, men för den totala lånebördan har vi inte detaljerade uppgifter i den utsträckningen.

Nya bolån omfattar inte bara nytagna bolån för köp av bostad. Som *nya bolån* räknas också utökningar av befintliga bolån (så kallade *tilläggs lån*). Hushåll kan exempelvis ta tilläggs lån för att renovera bostaden, konsumera eller lösa andra krediter. Även befintliga bolån som låntagaren har flyttat från en bank till en annan (så kallade *bankbyten*) registreras som nya bolån.

Vi arbetar för tillfället med en översyn av stickprovet och med att förbättra datahanteringen. Det innebär en del metodförändringar som påverkar denna rapport. På samma sätt medför det vissa historiska revideringar jämfört med tidigare rapporter.

⁴ Danske Bank, Handelsbanken, Länsförsäkringar Bank, Nordea, SBAB Bank, SEB, Skandiabanken och Swedbank.

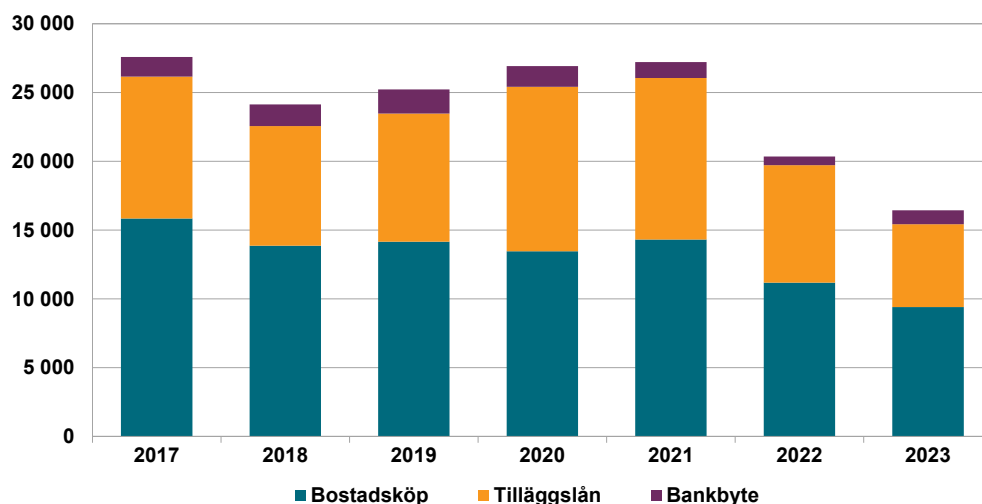
⁵ Den totala lånebördan omfattar bland annat ytterligare bolån som inte ingår i stickprovet, lån mot annan säkerhet, exempelvis en bil, och lån utan säkerhet, så som blancolån.

Färre låntagare 2023

Antalet hushåll som tog ett nytt bolån var avsevärt färre 2023 än i tidigare stickprov (se diagram 2). Det beror på en minskning av både antalet bostadsköpare och antalet tillägglåntagare.

2. Betydligt färre hushåll tog ett nytt bolån 2023

Antal



Källa: FI.

Anm.: Avser antal låntagare efter att bristfälliga och extrema observationer har rensats bort.

Liknande åldersfördelning som tidigare år

Trots den stora nedgången i antal nya låntagare var den geografiska fördelningen över nya bolånetagare relativt oförändrad jämfört med 2022 (se tabell 1). Även åldersfördelningen var ungefär densamma. De yngsta låntagarna (30 år eller yngre) utgjorde cirka 20 procent av de nya bolånetagarna, medan de äldsta (65 år och äldre) utgjorde 9 procent.⁶

⁶ Åldersfördelningen är baserad på huvudlåntagarens ålder vid lånetillfället.

Tabell 1. Geografisk fördelning och åldersfördelning av nya låntagare

Procent

Andel av antal hushåll	Stockholm	Göteborg	Malmö	Övriga stora städer	Övriga landet
2022	26	12	7	20	35
2023	29	11	7	19	35

Andel av antal hushåll	18–30 år	31–40 år	41–50 år	51–64 år	65 år och äldre
2022	19	28	23	22	8
2023	20	27	21	23	9

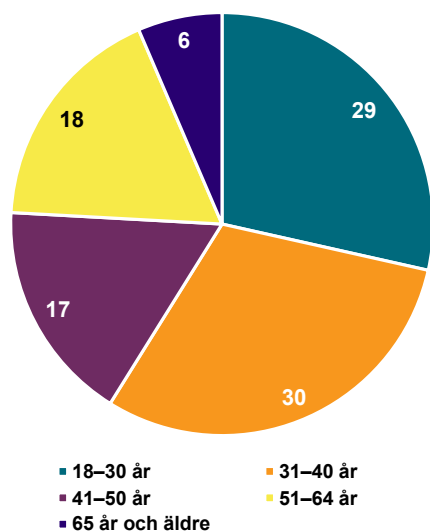
Källa: FI.

Anm.: Avser bostadsköp, tillägglån och bankbyte. Stockholm, Göteborg och Malmö avser storstadsregioner. Åldersfördelningen är baserad på huvudlåntagarens ålder vid lånetillfället.

Bland bostadsköpare var andelen yngre större än bland tillägglåntagare (se diagram 3 och 4). Ungefär sex av tio låntagare som köpte en ny bostad var 40 år eller yngre. För tillägglåntagare tillhörde knappt tre av tio låntagare motsvarande åldersgrupp. Eftersom bostadsköpare ofta var yngre, hade de generellt sett också lägre inkomster än tillägglåntagare.

3. Åldersfördelning för bostadsköp 2023

Procent

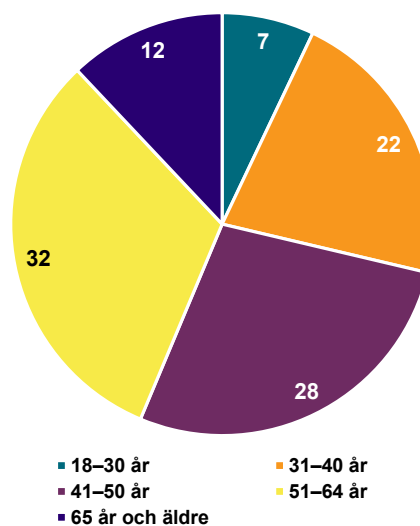


Källa: FI.

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

4. Åldersfördelning för tillägglån 2023

Procent



Källa: FI.

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

Låntagarnas nya bolån

De nya bostadsköparna i stickprovet 2023 lånade något mindre, mötte högre bolåneräntor och valde i större utsträckning korta räntebindingstider jämfört med tidigare år.

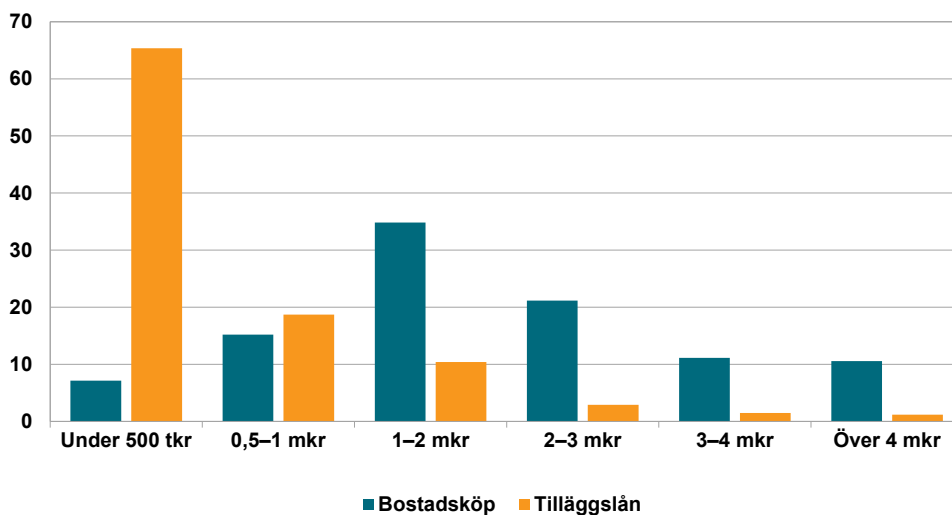
Bostadsköparna lånade något mindre 2023

Betydligt färre hushåll tog ett nytt bolån under stickprovsperioden 2023 jämfört med tidigare år. De som lånade tog också något mindre lån. I genomsnitt lånade de nya bostadsköparna 2,1 miljoner kronor 2023. Det är en minskning med drygt 100 000 kronor jämfört med 2022. Tilläggslåntagarna lånade i snitt 600 000 kronor, ungefär lika mycket som 2022.

Mer än var tredje låntagare som lånade för att köpa en ny bostad lånade mellan 1 och 2 miljoner kronor (se diagram 5). Men en betydande andel av bostadsköparna tog även större lån. De allra flesta tilläggslån låg under 500 000 kronor. Ett fåtal låntagare tog stora tilläggslån. Det kan röra sig om större renoveringar på tidigare lågt belånade objekt. Låntagare med låg belåning kan också välja att finansiera köp av till exempel ett fritidshus med en utökning av lånet på sitt huvudsakliga boende.

5. Storlek på nya bolånet uppdelat efter typ av lån

Procent



Källa: FI.

De flesta valde rörliga bolåneräntor

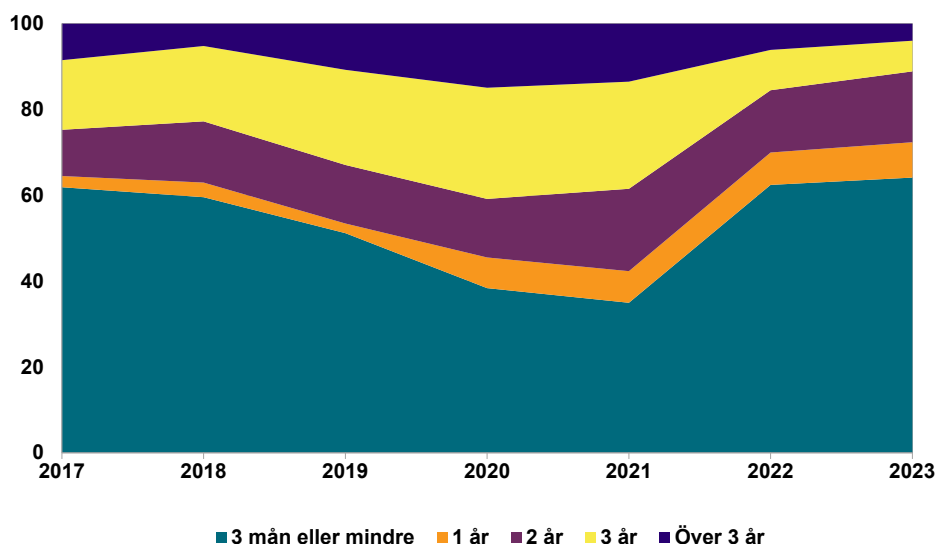
Den genomsnittliga bolåneräntan för bostadsköpare var 4,6 procent 2023. Det var en ökning jämfört med 2022 då genomsnittsrentan var 3,1 procent, och en betydande ökning jämfört med lågränteperioden 2015–2021. Låntagare kan försäkra sig mot högre räntor genom att binda räntan på hela eller delar av bolånet. Det ger en större förutsägbarhet om framtida lånebetalningar. Om bolånet är uppdelat i flera

delar kan låntagaren välja olika räntebindingstider på de olika lånedelarna. I 2023 års stickprov hade 6 av 10 bostadsköpare delat upp sitt nya bolån i mer än en lånedel. Vi beräknar en volymviktad räntebindingstid för varje ny låntagare – en sammanvägning av räntebindingstiden på de olika lånedelarna i förhållande till storleken på respektive del.⁷

Bland bostadsköparna i stickprovet 2023 hade ungefär 65 procent en viktad räntebindingstid på tre månader eller mindre (se diagram 6). Det var en något högre andel än 2022. Det kan finnas flera anledningar till att många väljer räntor med kortare löptider. Osäkerheten kring när inflationen kommer att stabiliseras kring inflationsmålet, och räntesänkningar blir aktuella, gör troligtvis att färre låntagare väljer att binda bolåneräntan under en längre tid. Dessutom är en ränta med tre månaders bindingstid standardvalet hos många banker, och därmed vanligast hos bolåntagare som inte aktivt efterfrågar en annan bindingstid.⁸

6. Räntebindingstid för nya bostadsköpare

Procent



Källa: FI.

Anm.: Räntebindingstiden är volymviktad för det nya bolånets olika lånedelar.

Det var vanligare att välja rörlig ränta bland låntagare med högre inkomster. Att försäkra sig mot högre räntor och skapa förutsägbarhet för kommande utgifter är troligtvis viktigare för bolåntagare med lägre inkomster och mindre marginaler. Unga i åldern 18–30 år och låntagare utanför storstäderna valde i större utsträckning längre bindingstider.

⁷ För tilläggslåntagare avser räntebindingstiden det nya lånet (höjningen). Vilken räntebindingstid som tilläggslåntagare hade för övriga delar av bolånet är okänt. Vi fokuserar därför huvudsakligen på bostadsköpare i detta avsnitt.

⁸ Se rapporten *Konsumenternas ställning på bankmarknaden*, oktober 2023, FI.

Bostadsrättsföreningarnas ekonomi

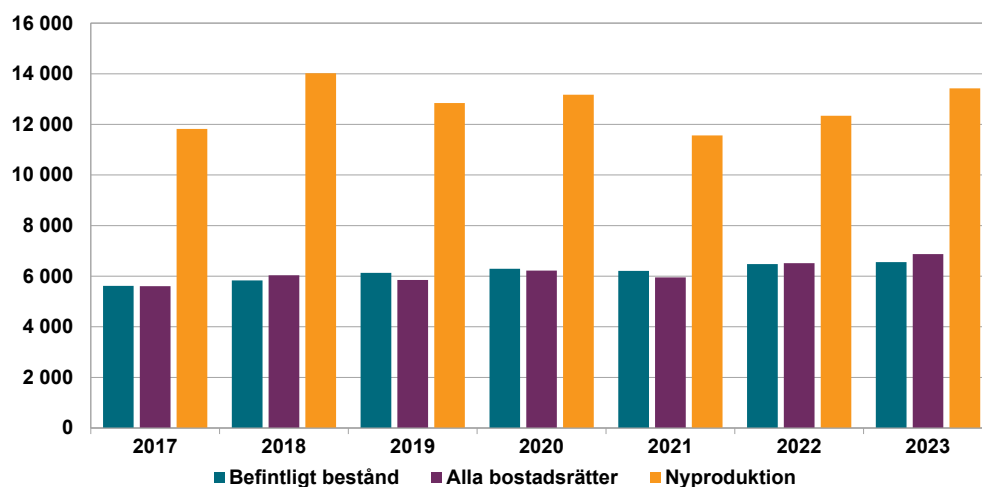
För de som köper en bostadsrätt är föreningens ekonomi viktig. Bostadsrättsföreningarnas genomsnittliga lån per kvadratmeter var ungefär 5 procent högre 2023 än 2022. Nybildade föreningar hade i regel högre belåning än föreningar i det befintliga beståndet. Även avgifterna till föreningarna var högre än föregående år.

Bostadsrättsföreningarnas lån påverkar låntagarna

Föreningens lån är en indirekt skuld för ägaren till en bostadsrätt.⁹ Under de år som FI har samlat in uppgifter har bostadsrättsföreningarnas lån legat runt i genomsnitt 6 000 kronor per kvadratmeter bostadsrättsyta. År 2023 var genomsnittet 6 900 kronor per kvadratmeter (se diagram 7). Det var en ökning med 5 procent jämfört med 2022 och 13 procent jämfört med 2021. Låntagare i nybildade bostadsrättsföreningar hade i genomsnitt ungefär dubbelt så stora lån per kvadratmeter jämfört med låntagare i föreningar i befintligt bestånd.¹⁰

7. Genomsnittliga lån per kvadratmeter bostadsrättsyta

Kronor



Källa: FI.

Anm. Bostadsrätter i befintligt bestånd och bostadsrätter i nyproduktion är delmängder av alla bostadsrätter. I alla bostadsrätter ingår även bostadsrätter där uppgift om nyproduktion saknas.

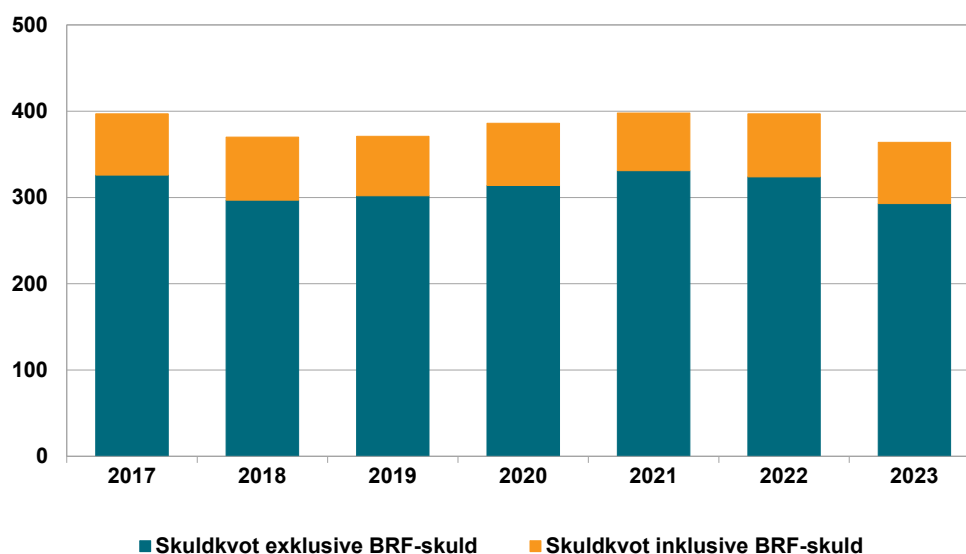
⁹ Den 1 januari 2023 trädde flera ändringar i bostadsrättslagen (1991:614) i kraft. Ändringarna har som syfte att stärka det rättsliga skyddet för den som köper en bostadsrätt, se regeringens proposition Tryggare bostadsrätt 2021/22:171. Den 1 januari 2024 infördes ytterligare nya regler gällande bland annat ekonomiska planer och kostnadskalkyler.

¹⁰ FI uppskattar att cirka 7 procent av de nya låntagarna som belånade en bostadsrätt belånade en nyproducerad sådan 2023. Andelen avser observationer där uppgifter om nyproduktion finns. Uppgifter om nyproduktion saknas för cirka 40 procent av observationerna.

Med en förenklad metod uppskattar vi låntagarnas andel av föreningens lån. Resultatet kan sedan inkluderas i beräkningen av låntagarnas skuldkvot för att uppskatta summan av låntagarnas direkta och indirekta lån i förhållande till inkomsten.¹¹ När föreningens lån räknas med steg den genomsnittliga skuldkvoten – hushållets totala bolån i förhållande till bruttoinkomsten – för samtliga nya bolånetagare i bostadsrätt med ungefär 20 procent 2023 (se diagram 8).¹² För bolånetagare i nybildade föreningar ökade skuldkvoten i genomsnitt med strax under 30 procent, när den indirekta skulden inkluderas.

8. Skuldkvot inklusive andel av bostadsrättsföreningens skulder

Procent



Källa: FI.

Anm.: Avser bruttoskuldkvot för de totala bolånen. Avser samtliga bostadsrätter.

Bostadsrättsinnehavarna mötte högre avgifter

De flesta hushåll som bor i en bostadsrätt betalar en månadsavgift till föreningen. Vad som ingår i avgiften varierar mellan olika föreningar, och avgifterna är därför inte fullt ut jämförbara mellan låntagare. Oftast inkluderar avgiften löpande driftskostnader – exempelvis värme, vatten och sophämtning. Även betalningar på föreningens lån och bidrag till underhåll av fastigheten ska vanligtvis täckas av avgifterna.

¹¹ Uppgifter om föreningens räntebärande tillgångar och likvida medel saknas, liksom bostadsrättsens andelstal. I beräkningen används därför endast produkten av rapporterad skuld per kvadratmeter och bostadens area som en uppskattning av den indirekta skulden för bostadsrättsinnehavaren.

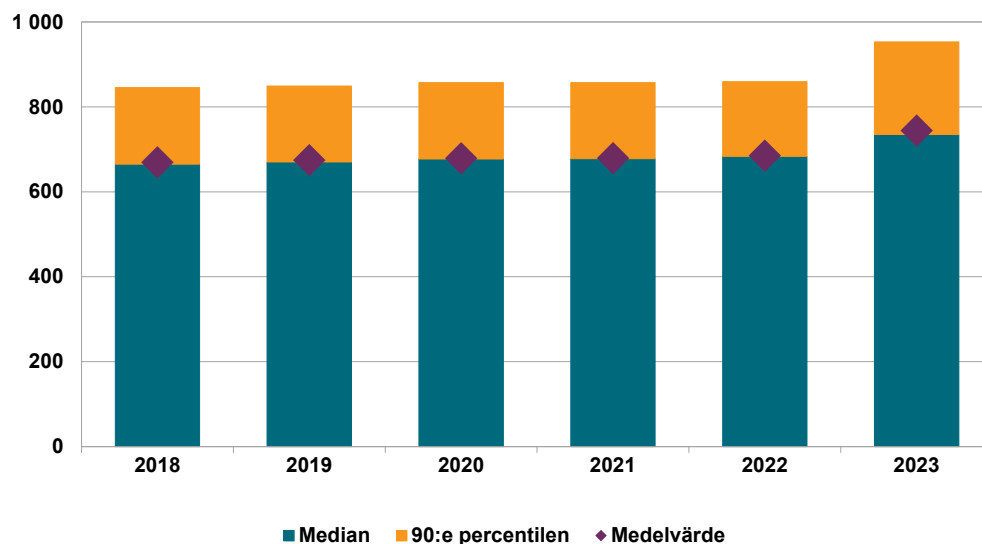
¹² För mer information om vår beräkning av skuldkvot, se fotnot 23.

Det nya ränteläget påverkar föreningarnas ekonomi. När räntorna stiger ökar föreningarnas ränteutgifter.¹³ Den svenska ekonomin befinner sig dessutom i en lågkonjunktur, vilket kan medföra att hyresintäkter för föreningar med inslag av kommersiella lokaler minskar om hyresgäster avslutar sina hyreskontrakt. Samtidigt påverkar den generellt sett högre prisnivån även bostadsrättsföreningar och driftskostnaderna har därför ökat. En del föreningar har redan höjt sina månadsavgifter. Fler kan komma att göra det för att kunna behålla samma underhållsstandard och samtidigt hantera högre kostnader över lag, inklusive räntekostnader, och eventuellt lägre hyresintäkter.¹⁴ Föreningar i nyproducerade bostadsrätter har ofta högre belåning än bostadsrättsföreningar i det befintliga beståndet, och är därför särskilt sårbara för snabba förändringar i ränteläget.

FI beräknar årsavgiften per kvadratmeter med hjälp av uppgifter om månadsavgift till föreningen samt storleken på bostadsrätten. Genomsnittsavgiften per år och kvadratmeter var omkring 8 procent högre i stickprovet 2023 jämfört med föregående år (se diagram 9). Ökningen syns främst för de låntagare som har högst avgifter. Där hade var tionde ny bolånetagare en årsavgift på mer än 950 kronor per år och kvadratmeter 2023. Låntagare i nyproducerade bostadsrätter betalade något högre avgifter till sina föreningar än låntagare i befintligt bestånd.

9. Årsavgift per kvadratmeter bostadsrättsyta

Kronor



Källa: FI.

Anm.: Avser samtliga bostadsrätter.

¹³ Hur mycket och hur snabbt ränteutgifterna ökar beror på hur stor andel av föreningens lån som har rörliga respektive bundna räntor, och hur lång räntebindningstiden är.

¹⁴ Räntekostnader för bolån är avdragsgilla för den enskilda bolånetagaren. En bostadsrättsförening får inte göra avdrag på sina räntekostnader.

Amorteringar

Andelen nya bolånetagare som amorterade var lägre 2023 jämfört med tidigare år. Det bidrog till att den genomsnittliga amorteringstakten minskade något. Bland de som amorterade var den genomsnittliga amorteringen 4 200 kronor och var tionde ny bolånetagare amorterade mer än 7 900 kronor i månaden.

Alltför stora lån är en risk för både den enskilda låntagaren och för ekonomin i stort. Låntagare minskar sina lån allteftersom genom att amortera. Genom att minska sin belåning över tid kan låntagarna minska sina räntebetalningar och stärka sin motståndskraft. FI har därför infört föreskrifter om amorteringskrav. Det första amorteringskravet trädde i kraft i juni 2016 och innebär att bolån tagna efter detta datum, och där belåningsgraden är över 50 procent, ska amorteras med 1 procent per år. Om belåningsgraden överstiger 70 procent ska amorteringstakten vara 2 procent per år. Det skärpta amorteringskravet trädde i kraft 2018. Det innebär att bolånetagare med totala bolån som överstiger 450 procent av bruttoinkomsten ska amortera ytterligare 1 procent av bolånet per år, utöver det tidigare amorteringskravet från 2016.¹⁵

Äldre lån, eller nya bolån där lånets storlek i förhållande till låntagarens inkomst eller bostadens värde understiger gränsvärdena, omfattas inte av amorteringskraven. I dessa fall kan låntagaren välja att inte amortera. Nya låntagare kan också i vissa fall beviljas undantag från amorteringskraven.¹⁶

Lägre andel nya bolånetagare amorterade

Knappt 83 procent av de nya bolånetagarna 2023 avtalade om amortering på sina bolån vid lånetillfället (se diagram 10).¹⁷ Det är något lägre än tidigare år. När räntorna är höga kan låntagare som inte omfattas av amorteringskraven, eller som har möjlighet att få ett undantag från att amortera, välja att inte amortera i större utsträckning för att hålla nere de månatliga lånebetalningarna. Samtidigt kan höga räntor få andra låntagare att prioritera amorteringar framför andra sparformer eller konsumtion, i syfte att minska storleken på sina räntebetalningar över tid.

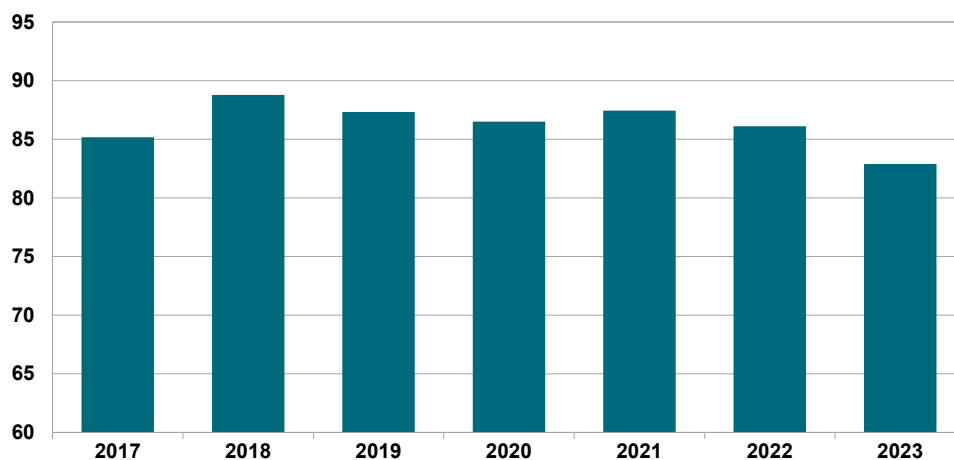
¹⁵ En låntagare med en belåningsgrad över 70 procent och en skuldkvot över 450 procent ska således amortera 3 procent av bolånet årligen.

¹⁶ Möjlighet till undantag finns exempelvis för låntagare som flyttar ett äldre befintligt lån från en bank till en annan samt för låntagare som förvärvar en nyproducerad bostad. Möjlighet till undantag finns även om det uppstår särskilda skäl under lånets löptid. För mer information om undantagsmöjligheter, se §§ 11–16 Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2016:16) om amortering av krediter mot säkerhet i bostad.

¹⁷ Andelen avser avtal om regelbunden amortering vid lånetillfället. De 17 procent som inte avtalade om amortering kan likväl välja att klumpamortera på lån utan bindningstid eller börja amortera vid ett senare tillfälle.

10. Andel nya bolånetagare som amorterar

Procent



Källa: FI.

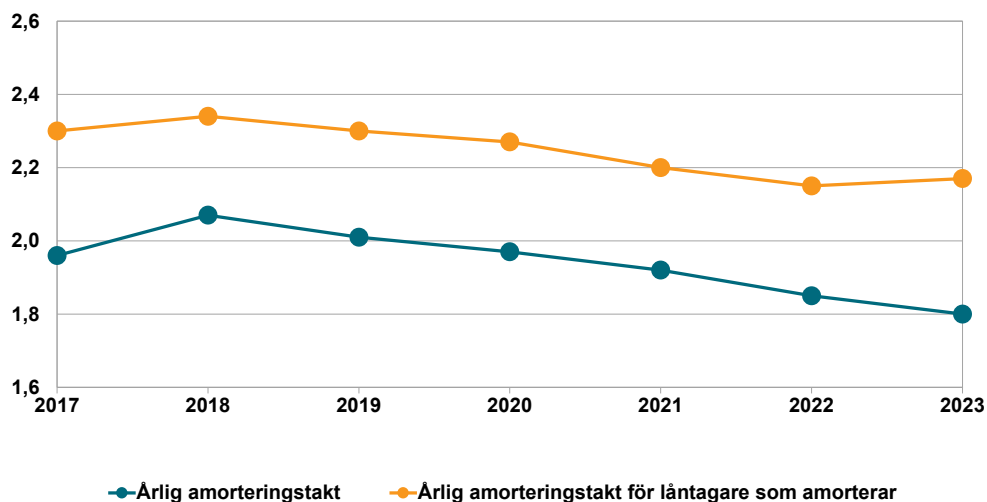
Anm.: Avser bostadsköp, tilläggs lån och bankbyte. Avser amorteringar på de totala bolånen på säkerheter i stickprovet.

Något lägre genomsnittlig amorteringstakt

Den genomsnittliga årliga amorteringstakten för alla nya bolånetagare i stickprovet 2023 var 1,8 procent, vilket är något lägre än tidigare år (se diagram 11). Det beror troligtvis till stor del på att det var färre nya bolånetagare i stickprovet som amorterade 2023. Den genomsnittliga amorteringstakten bland de bolånetagare som faktiskt amorterade var 2,2 procent. Det var marginellt högre än 2022.

11. Årlig amorteringstakt

Procent



Källa: FI.

Anm.: Avser bostadsköp, tilläggs lån och bankbytare. Avser amorteringar på de totala bolånen på säkerheter i stickprovet.

Bland de nya bolånetagare som amorterade var den genomsnittliga amorteringen 4 200 kronor per månad. Var tionde ny bolånetagare amorterade mer än 7 900 kronor per månad. Mätt i kronor amorterade de nya bolånetagarna något mindre än de senaste åren. Amorteringar kan utgöra en betydande del av lånebetalningarna. Om det under lånets löptid uppstår särskilda skäl har bankerna möjlighet att låta bolånetagare avstå från att amortera under en period. Under andra delen av 2022 och under 2023 har denna möjlighet utnyttjats i större omfattning än tidigare (se Faktaruta – Amorteringsundantag vid särskilda skäl). Genom att få en paus i de månatliga betalningarna kan låntagare med särskilda skäl stärka sitt kassaflöde.

Faktaruta – Amorteringsundantag vid särskilda skäl

Amorteringsregelverket ger långivare möjlighet att ge bolånetagare som har fått väsentligt försämrade ekonomiska förutsättningar tillfälligt undantag från att amortera.¹⁸ Det är upp till långivaren att, utifrån en individuell bedömning av den enskilda bolånetagarens ekonomi, besluta om ett undantag ska beviljas. FI hade under våren 2023 regeringens uppdrag att kartlägga hur bankerna tillämpade möjligheten till undantag vid så kallade *särskilda skäl*.¹⁹

Antalet beviljade undantag till följd av särskilda skäl började öka under det tredje kvartalet 2022 och nådde en topp under det första kvartalet 2023 (se diagram 12). Under andra och tredje kvartalet 2023 avtog antalet beviljade undantag, för att sedan öka igen under sista delen av året. Under det fjärde kvartalet 2023 beviljade bankerna knappt 9 000 undantag. Antalet låntagare som beviljades undantag 2023 mer än fördubblades jämfört med 2022, från knappt 15 000 till drygt 33 000.

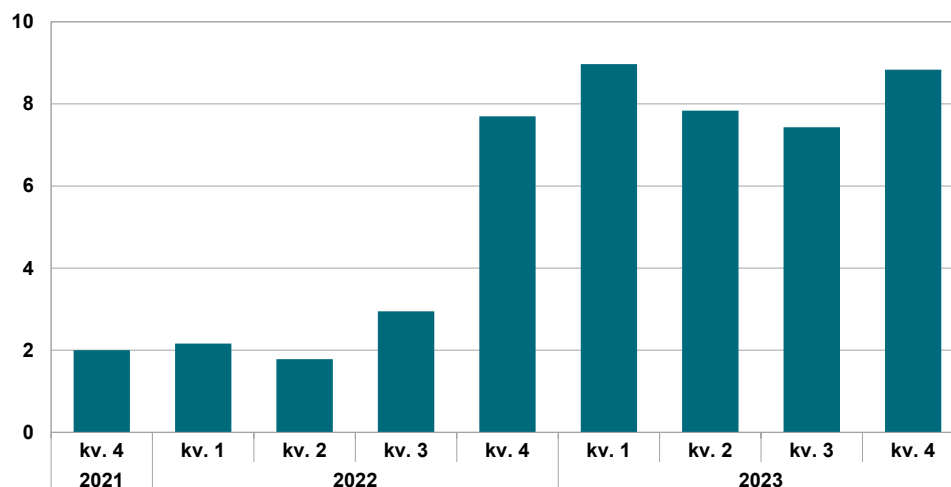
Sammantaget ser vi att antalet beviljade undantag har stabiliserats på en högre nivå än innan de började öka i september 2022. Det tyder på att förändringen i ekonomin det senaste året gör att många låntagare är fortsatt pressade. Det är därför fortsatt viktigt att den flexibilitet som finns i regelverket används och att bankerna beviljar undantag från amorteringskraven när det är motiverat.

¹⁸ 11 § Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2016:16) om amortering av krediter mot säkerhet i bostad (amorteringsföreskrifterna) ger bolånegivare möjlighet att låta bolånetagare avstå från att amortera under en period om det uppstår särskilda skäl under kreditens löptid.

¹⁹ För mer information, se rapporten *Bankernas hantering av undantag från amorteringskraven*, juni 2023, FI.

12. Antalet beviljade undantag ligger kvar på en högre nivå

Tusental



Källa: FI.

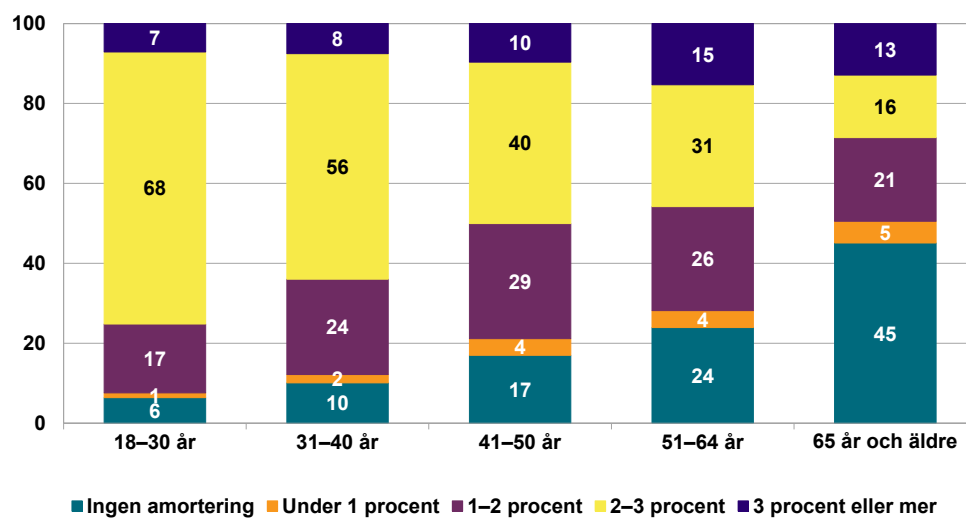
Anm.: Antal beviljade undantag från amorteringskraven med anledning av särskilda skäl, per kvartal.

Vanligare med amortering bland unga bolånetagare

Nya bolånetagare i åldersgrupperna 18–30 år och 31–40 år amorterade i större utsträckning än låntagare i övriga åldersgrupper (se diagram 13). Det beror till stor del på att unga bolånetagare i regel har högre belåningsgrad och skuldkvot än äldre låntagare, och därmed är skyldiga att amortera enligt amorteringskraven. En orsak till det är att unga låntagare oftare har lägre inkomster och att andelen ensamboende bland unga är hög. Bland de låntagare som amorterade, hade låntagare i de äldre åldersgrupperna däremot högre genomsnittliga amorteringstakter än yngre bolånetagare. Den genomsnittliga amorteringstakten bland de bolånetagare som amorterade i åldersgruppen 65 år och äldre var 2,8 procent. Motsvarande amorteringstakt bland bolånetagare i åldersgruppen 18–30 år var i stället 2 procent. Det beror framför allt på att äldre åldersgrupper ofta har mindre bolån. En rak amortering – där låntagaren betalar en fast summa vid varje betalningstillfälle – i förhållande till ett mindre lån ger en högre amorteringstakt i de fall låntagaren amorterar.

13. Storlek på amortering uppdelat på åldersgrupper

Procent



Källa: FI.

Anm.: Avser bostadsköp, tilläggs lån och bankbyte. Avser amorteringar på de totala bolånen på säkerheter i stickprovet. Åldersfördelningen är baserad på huvudlåntagarens ålder vid lånetillfället.

Belåningsgrad

Storleken på bolånen i förhållande till bostadens värde har under de senaste åren varit relativt stabil för nya låntagare. Bostadsköpare hade över lag högre belåningsgrader än de som tog ett tilläggs lån. Och bland de som tog ett nytt bolån för bostadsköp hade fyra av tio en belåningsgrad på 85 procent eller strax därunder.

Ett sätt att identifiera grupper som kan vara mer sårbara än andra är att sätta lån i relation till andra variabler. Det kan till exempel handla om bolånet i förhållande till bostadens värde (belåningsgrad). I ett scenario där låntagaren behöver sälja sin bostad är en låntagare med en hög belåningsgrad mer sårbar för bostadsprisfall, eftersom värdet på bostaden kan vara lägre än lånen på bostaden. Genom att amortera på bolånet minskar låntagaren den risken över tid.

Något lägre belåningsgrader vid bostadsköp

Den genomsnittliga belåningsgraden för nya bolånetagare var cirka 64 procent 2023.²⁰ Den nivån har varit relativt oförändrad sedan 2017. Bland bostadsköpare var belåningsgraden generellt sett högre än bland tilläggs låntagare. För bostadsköpare var belåningsgraden i genomsnitt knappt 68 procent 2023, vilket var något lägre än 2022. Bostadsköparna köpte över lag något billigare bostäder än föregående år, men lånen minskade än mer.²¹ För tilläggs låntagare var den genomsnittliga belåningsgraden cirka 61 procent. Det var relativt oförändrat jämfört med 2022.

Knappt var tredje ny bolånetagare hade en beräknad belåningsgrad mellan 80 och 85 procent av bostadens värde (se diagram 14). Andelen med en belåningsgrad över 80 procent har minskat något sedan 2020. Gruppen med en belåningsgrad som överstiger 85 procent, alltså över bolånetaket, utgjorde cirka 0,5 procent av låntagarna 2023.²² Ungefär var fjärde ny bolånetagare hade en belåningsgrad som var lägre än 50 procent. Enligt uppgifter om marknadsvärde och bolån i stickprovet omfattas de inte av det första amorteringskravet.

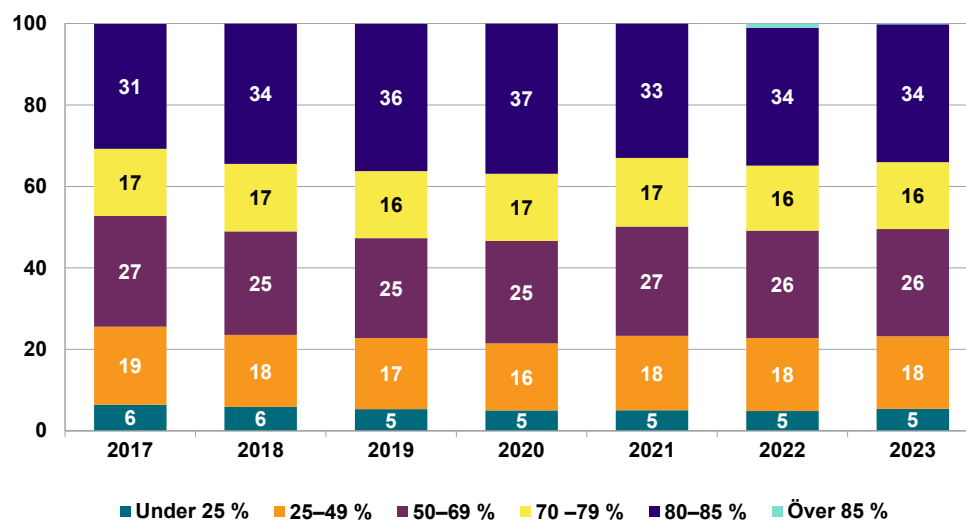
²⁰ Vid ett tilläggs lån är belåningsgraden baserad både på själva höjningen av bolånet och på tidigare bolån för samma bostad. I tidigare rapporter ingår blancolån som togs samtidigt som bolånet hos samma bank i beräkningen av belåningsgrad, men de ingår inte längre. Skälet till förändringen är att det är relativt få låntagare som tar blancolån i samband med bolånet hos samma bank. Samtidigt kan bolånetagare finansiera en del av bostadsköpet med ett blancolån hos en annan långivare och vid ett annat tillfälle än när bolånet utbetalas.

²¹ Det genomsnittliga marknadsvärdet var 3,3 miljoner kronor.

²² Bolånetaket innebär att låntagarens bolån som mest får uppgå till 85 procent av värdet på bostaden. I tidigare rapporter har andelen med en beräknad belåningsgrad över 85 procent varit större. Se fotnot 17 ovan.

14. Belåningsgrad

Procent



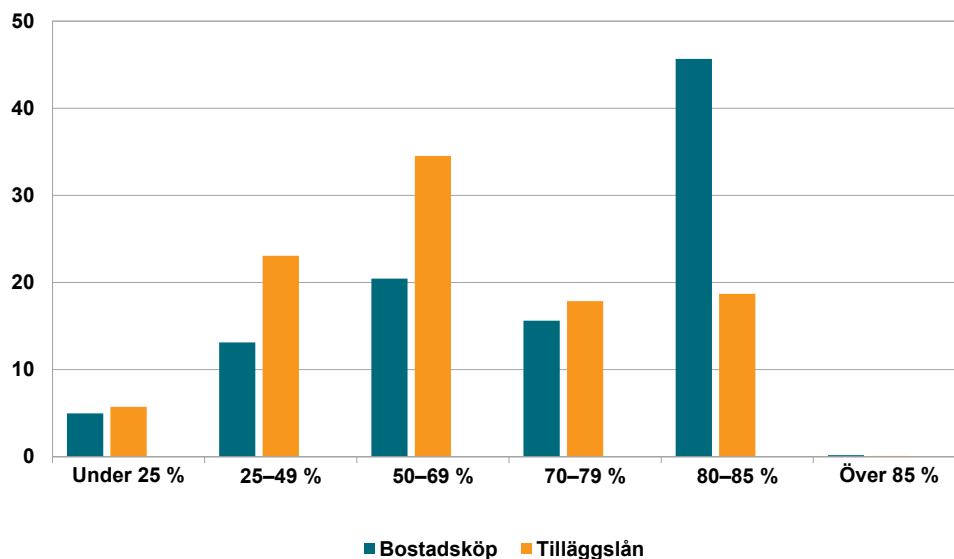
Källa: FI.

Anm.: Avser bostadsköp, tillägglån och bankbyte.

Bland bostadsköparna hade cirka 45 procent en belåningsgrad på 80 procent eller mer 2023 (se diagram 15). Knappt 40 procent hade en belåningsgrad på 84 eller 85 procent, alltså på eller strax under bolånetaket. Tillägglåntagarna hade generellt sett lägre belåningsgrader än bostadsköparna. Knappt var tredje låntagare som tog tillägglån hade, inklusive höjningen, en belåningsgrad under 50 procent. För bostadsköpare var andelen 18 procent och totalt för alla nya bolånetagare 24 procent.

15. Belåningsgrad uppdelad efter typ av bolån 2023

Procent



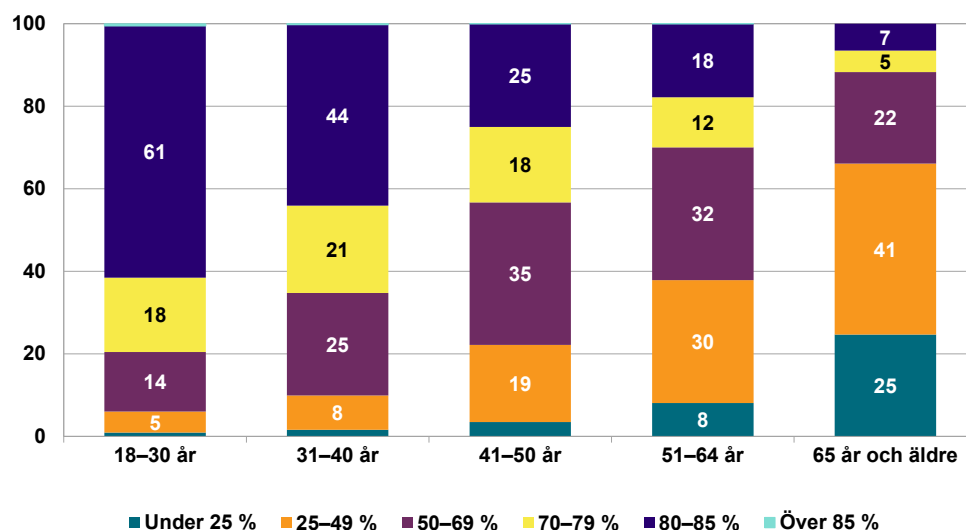
Källa: FI.

Högre belåningsgrader bland unga låntagare

Bland nya bolånetagare där huvudlåntagaren var 30 år eller yngre hade 6 av 10 en belåningsgrad på 80 procent eller mer (se diagram 16). Andelen är lägre bland äldre låntagare. En förklaring är att äldre låntagare som köper en ny bostad många gånger har möjlighet att finansiera köpet med en större andel eget kapital. De har ofta gjort tidigare bostadsaffärer, och gjort vinster när bostadspriserna har ökat. De har även hunnit spara och amortera under en längre tid. En låntagare som vill höja ett befintligt bolån och ta ett tilläggs lån, kan bara göra det om det finns ett kvarvarande låneutrymme på bostaden. För de låntagare som var 65 år eller äldre och tog ett nytt bolån hade nästan 7 av 10 en belåningsgrad under 50 procent. För äldre bostadsköpare är det också möjligt att de köper en mindre och billigare bostad än tidigare och de kan därmed få en lägre belåningsgrad.

16. Belåningsgrad uppdelad efter låntagarnas ålder 2023

Procent



Källa: FI.

Anm.: Avser bostadsköp, tilläggs lån och bankbyte.

Skuldkvot

Det högre ränteläget bidrog till att den genomsnittliga skuldkvoten bland nya bolåntagare minskade 2023. Utvecklingen var densamma både för bostadsköpare och tillägglåntagare. Även andelen låntagare med en skuldkvot över 450 procent fortsatte att sjunka och var 2023 tillbaka på ungefär samma andel som när det skärpta amorteringskravet infördes.

Utöver belåningsgrad är lån i förhållande till låntagarens inkomst (skuldkvot) ett annat mått för att identifiera grupper som kan vara mer sårbara.²³ En högre skuldkvot innebär att låntagaren måste lägga en större del av sina inkomster på räntebetalningar vid en given räntenivå. Skuldkvoten kan därför indikera hur en låntagare påverkas av räntehöjningar eller fallande inkomster.

Fortsatt minskande skuldkvoter

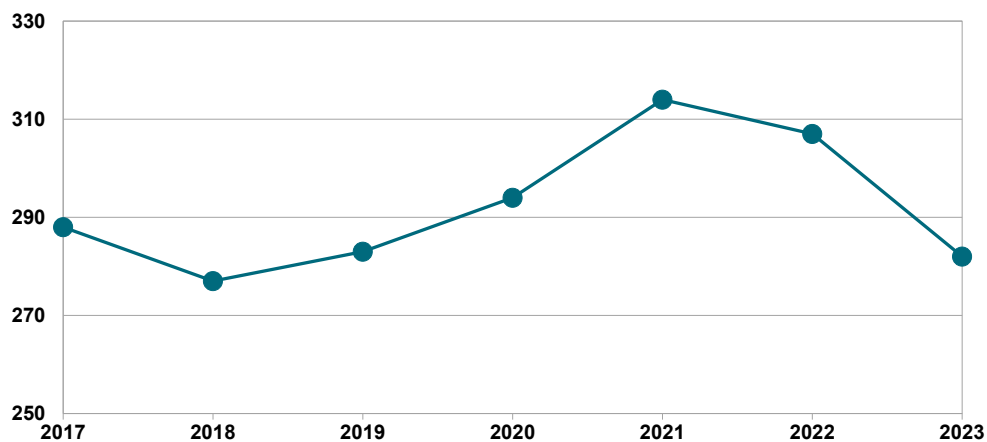
Nya bolåntagare tog i genomsnitt mindre bolån i förhållande till sin inkomst 2023 jämfört med de två föregående åren. En förklaring är att kostnaderna för att ta lån har ökat kraftigt som en följd av stigande räntor. En annan orsak kan vara att långivarna har blivit mer restriktiva i sin utlåning. Sedan sjönk även bostadspriserna jämfört med 2021. År 2023 var den genomsnittliga skuldkvoten för bolån 282 procent, vilket kan jämföras med 307 procent 2022 (se diagram 17).

Den genomsnittliga skuldkvoten var därmed tillbaka på ungefär samma nivå som 2018, då det skärpta amorteringskravet infördes. Bostadsköparna hade i genomsnitt större bolån i förhållande till sin inkomst än tillägglåntagare. En orsak till skillnaden är att tillägglåntagare generellt sett har högre inkomster.

²³ Vi använder genomgående bruttoinkomsten när vi beräknar skuldkvoten. Inkomsten omfattar inkomst av tjänst, kapital och näringsverksamhet. Den rapporterade inkomsten skiljer sig i viss mån åt mellan bankerna, exempelvis har en del banker inkluderat transfereringar som barnbidrag, studiebidrag och underhållsbidrag. Bruttoinkomsten relateras i skuldkvoten till hushållets totala bolån.

17. Genomsnittlig skuldkvot

Procent



Källa: FI.

Anm.: Skuldkvoten är beräknad som bruttolöns i förhållande till de totala bolånen. Avser bostadsköp, tilläggs lån och bankbyte.

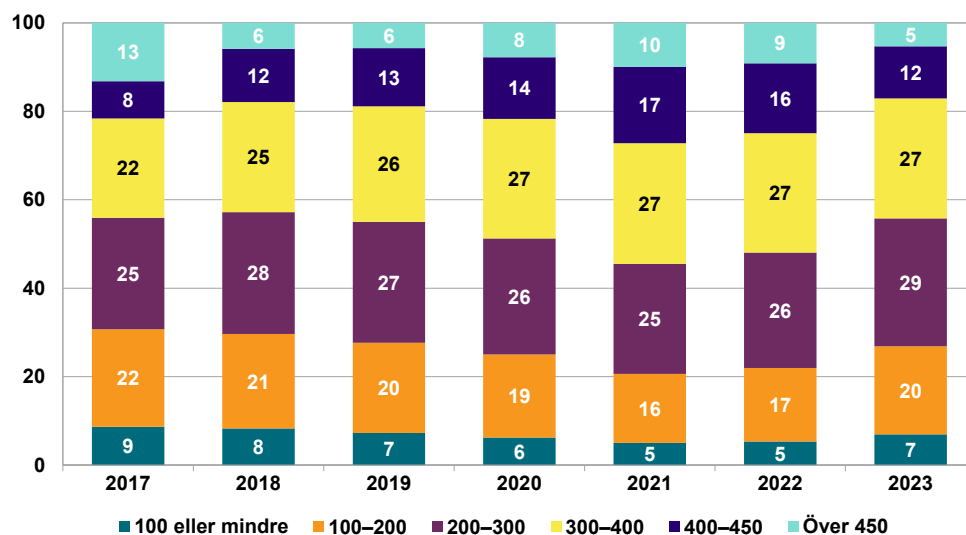
Stigande räntor minskar andelen med höga skuldkvoter

Majoriteten av nya bolånetagare hade en skuldkvot mellan 200 och 400 procent (se diagram 18). Andelen med en skuldkvot över 450 procent var 5,3 procent 2023.

Det var en minskning jämfört med 2022, när den andelen var 9,1 procent. Under pandemiåren 2020 och 2021 ökade andelen låntagare med en skuldkvot över 450 procent. Under denna tid var räntorna låga, samtidigt som bostadspriserna steg.

18. Skuldkvot för bolån

Procent



Källa: FI.

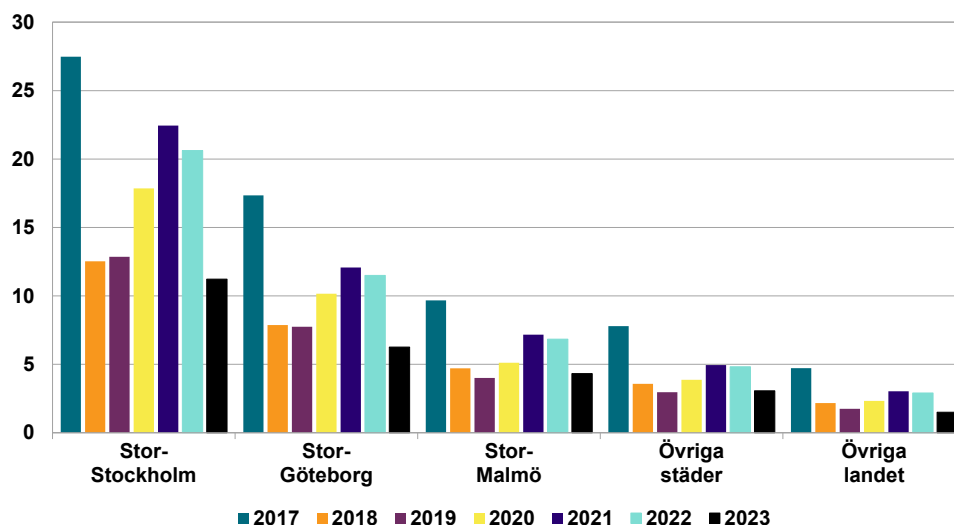
Anm.: Skuldkvoten är beräknad som bruttolöns i förhållande till de totala bolånen. Avser bostadsköp, tilläggs lån och bankbyte.

Höga skuldkvoter är vanligare i storstadsregionerna

Det var främst i storstadsregionerna, huvudsakligen i Stor-Stockholm, som nya bo-låntagare hade skuldkvoter över 450 procent (se diagram 19). År 2023 hade drygt 11 procent av nya låntagare i Stor-Stockholm en skuldkvot över 450 procent, vilket var en väsentligt större andel än i övriga regioner. Men det var samtidigt en betydligt lägre andel jämfört med 2022. Jämfört med 2022 minskade andelen med en skuldkvot över 450 i samtliga regioner.

19. Andel med skuldkvot över 450 procent uppdelade efter region

Procent



Källa: FI.

Anm.: Skuldkvoten är beräknad som bruttoinkomst i förhållande till de totala bolånen. Avser bostadsköp, tilläggs lån och bankbyte.

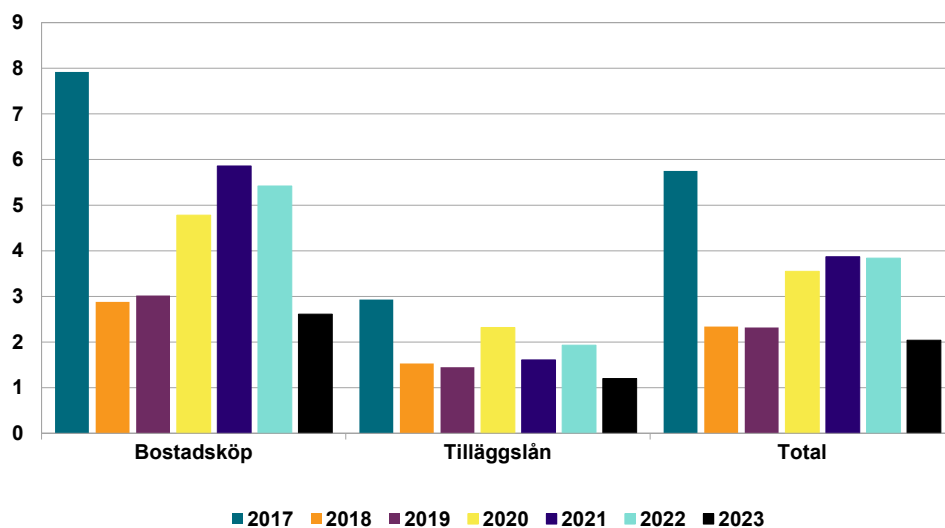
Färre högt belånade hushåll

Andelen låntagare med en skuldkvot över 450 procent och en belåningsgrad över 70 procent var 2 procent 2023.²⁴ Det var en minskning jämfört med 2022. Nedgången var tydligast bland bostadsköpare, där andelen minskade från 5,4 procent 2022 till 2,6 procent 2023 (se diagram 20).

²⁴ En låntagare med en belåningsgrad över 70 procent och en skuldkvot över 450 procent ska amortera 3 procent av bolånet årligen.

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

Procent



Källa: FI.

Anm.: Skuldkvoten är beräknad som bruttoinkomst i förhållande till de totala bolånen.

Lånebetalningar för bolånet

Hushållen lägger en allt större andel av inkomsten på lånebetalningar för sitt bolån. Räntekostnaden efter avdrag var i genomsnitt 6 000 kronor per månad för bolånet i stickprovet 2023. Det var en ökning med 2 000 kronor jämfört med 2022. Räntekostnaden i förhållande till den disponibla inkomsten ökade från 7,8 procent 2022 till 10,8 procent 2023.

Ett sätt att analysera betalningsförmågan hos hushållen är att uppskatta lånebetalningarna i förhållande till låntagarnas disponibla inkomster. Räntekvoten sätter räntekostnader (räntebetalningar efter ränteavdrag) i relation till inkomsten. I lånebetalningskvoten inkluderas även amorteringar. Ränta och amorteringar på bolån kan uppta en betydande del av inkomsten. När räntebetalningarna ökar så minskar hushållets utrymme för konsumtion och sparande. Om hushållet inte jämkar sina ränteutgifter blir påverkan på kassaflödet större. Vi beräknar därför räntekvoter före och efter ränteavdrag.²⁵ För det nya bolånet i stickprovet finns uppgifter om ränta och räntebindningstid.²⁶ Vi väger samman räntenivåerna för det nya bolånets olika lånedelar. Den sammanvägda räntan använder vi sedan för att uppskatta hushållets räntekostnad för hela bolånet i stickprovet samt för hushållets totala bolån.²⁷

Större andel av inkomsten går till räntebetalningar

Den genomsnittliga räntekvoten för bolån i stickprovet mer än fördubblades mellan 2021 och 2022. Och 2023 ökade den ytterligare (se diagram 21). I genomsnitt var räntebetalningen för bolånet i stickprovet – före ränteavdraget – drygt 15 procent av nettoinkomsten 2023.²⁸ Efter ränteavdraget var den genomsnittliga räntekvoten 10,8 procent.

²⁵ När vi beräknar faktisk räntekostnad efter ränteavdrag antar vi att hela ränteutgiften är avdragsgill och optimalt fördelad mellan låntagarna för att medge maximalt avdrag. Vidare beaktas brytgränsen för ränteavdraget där avdragsrätten minskar på överskjutande belopp. Ränteavdraget medger ett avdrag på 30 procent för ränteutgifter upp till 100 000 kronor per person och år. För överskjutande del är avdraget 22 procent.

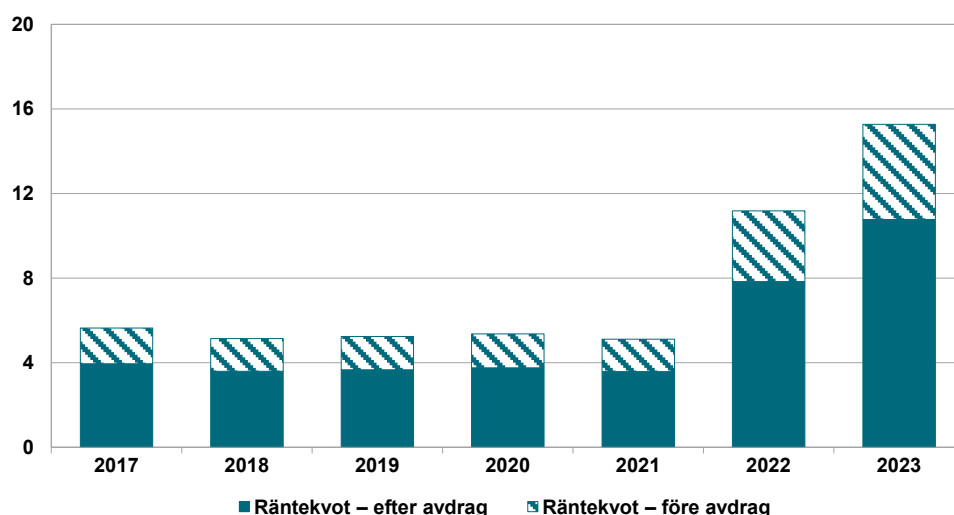
²⁶ Vi har uppgifter om den nominella räntan. Det innebär att de räntekostnader som har beräknats i viss mån är en underskattning av den effektiva räntan, det vill säga den faktiska kostnaden.

²⁷ Om lånet i stickprovet är ett tilläggs lån är ränta och räntebindningstid för resterande delar av bolånet okänt. Därför är den faktiska sammanvägda räntan för hela bolånet mer osäker vid höjningar av befintliga bolån än vid nya lån som bostadsköpare tar. För bostadsköpare har vi uppgifter om räntenivån för hela bolånet.

²⁸ Som en del av den pågående översynen av datahanteringen av stickprovet, har vi övergått till att använda bankernas egna rapporterade nettoinkomster för hushållet. Tidigare beräknade vi nettoinkomsten själva.

21. Genomsnittlig räntekvot före och efter ränteavdrag

Procent



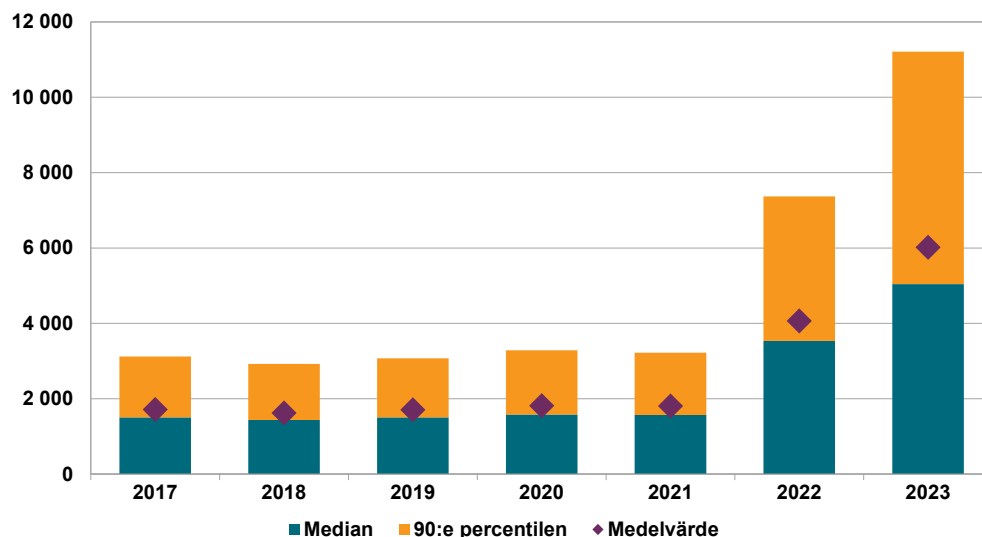
Källa: FI.

Anm.: Avser bolånet i stickprovet. Räntekvoten relaterar ränteutgiften (före ränteavdrag), samt räntekostnaden (efter ränteavdrag) till hushållets inkomst efter skatt. Avser bostadsköp, tilläggsån och bankbyte.

Hälften av bolånetagarna hade 2023 en räntekostnad – efter ränteavdrag – på minst 5 000 kronor per månad (se diagram 22). Det motsvarar cirka 7 200 kronor per månad före ränteavdrag. Och en av tio låntagare hade 2023 en räntekostnad på 11 200 kronor per månad eller mer. Det motsvarar en räntekvot på 17,5 procent eller mer.

22. Räntekostnad per månad efter ränteavdrag

Kronor



Källa: FI.

Anm.: Avser bolånet i stickprovet. Avser bostadsköp, tilläggsån och bankbyte.

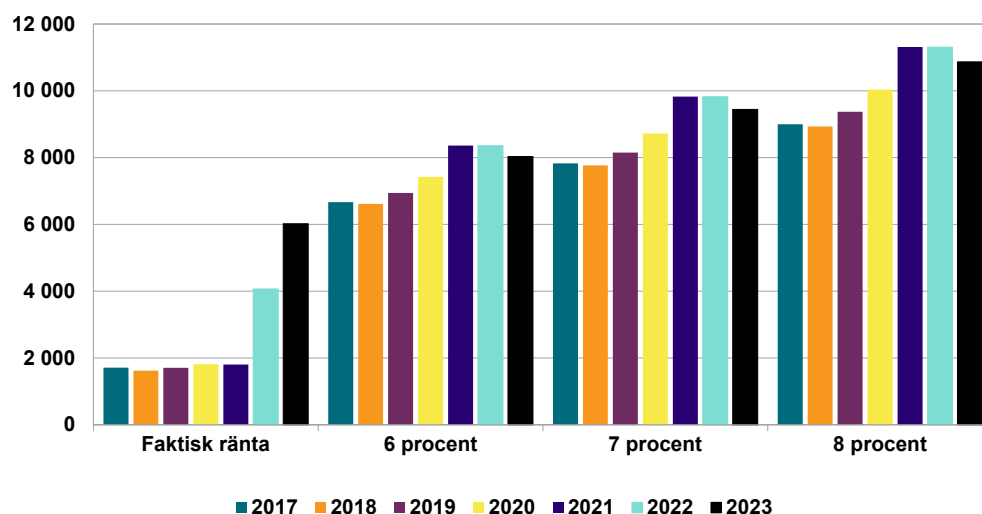
Faktaruta – Räntekostnader för bolånet vid högre räntenivåer

Räntekostnaderna mindre vid en högre ränta än föregående år

I ett scenario där bolåneräntan hade ökat till 6 procent, hade den genomsnittliga räntekostnaden ökat till cirka 8 000 kronor per månad (se diagram 23). Det är mindre än 2022, vilket beror på att låntagarna 2023 tog något mindre lån än tidigare. Vid en ränta på 8 procent var genomsnittet cirka 10 900 kronor per månad.

23. Räntekostnad per månad efter ränteavdrag vid olika räntenivåer

Kronor



Källa: FI.

Anm.: Avser beräknad räntekostnad efter avdrag för bolånet i stickprovet. Avser bostadsköp, tilläggs lån och bankbyte.

Den faktiska kostnaden för bolånet minskar på grund av möjligheten till ränteavdrag. Men vid stora räntebetalningar minskar avdraget, vilket ger en högre räntekostnad för hushållet. Vid den faktiska bolåneräntan, som låntagare hade i stickprovet, skulle cirka 16 procent av låntagarna ha en räntebetalning för bolånet som översteg brytgränsen för ränteavdrag 2023.²⁹ Det är en kraftig ökning jämfört med 2022, då motsvarande andel var 3 procent. Vid en bolåneränta på 6 procent, skulle andelen låntagare med en räntebetalning över brytgränsen för ränteavdrag öka till 32 procent. Andelen är baserad på bolånet som ingår i stickprovet. Om hushållet hade ytterligare ränteutgifter för andra bolån eller från konsumtionslån är det troligt att en ännu större andel låntagare skulle få ett reducerat ränteavdrag vid en högre räntenivå.

Lägre räntekvoter 2023 vid stressad bolåneränta

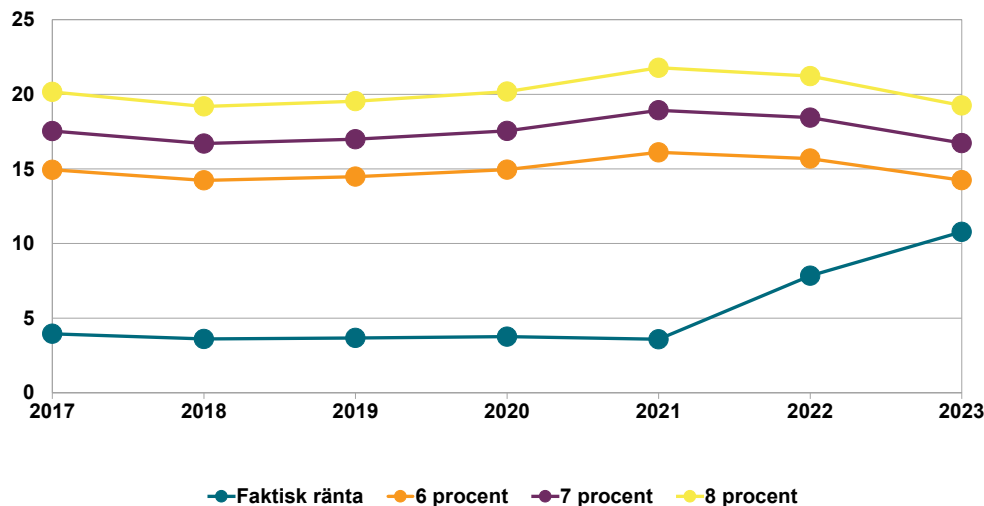
Låntagarnas räntekvot var lägre vid en högre bolåneränta än föregående år. Den genomsnittliga räntekvoten – efter ränteavdrag – vid en bolåneränta på 6 procent

²⁹ 100 000 kronor per år och låntagare.

uppskattas till 14,3 procent av den disponibla inkomsten (se diagram 24). Året innan var motsvarande siffra 15,7 procent. Det är en indikation på att låntagarna, genom att ta något mindre lån i förhållande till sin inkomst, var något mer motståndskraftiga mot stigande räntor 2023. Men skillnaderna mellan åren under perioden 2017–2023 var förhållandevis små.

24. Räntekvot per månad efter ränteavdrag vid olika räntenivåer

Procent



Källa: FI.

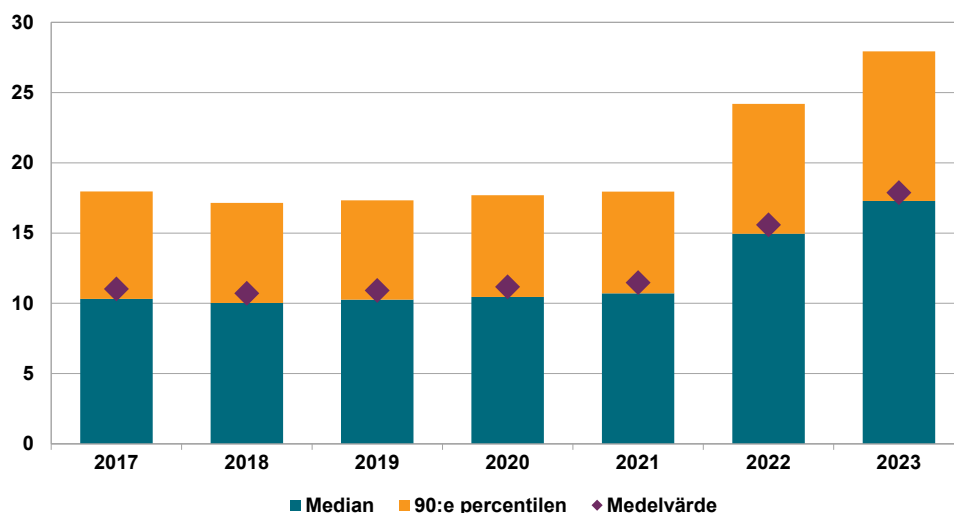
Anm.: Avser beräknad räntekostnad efter avdrag för bolånet i stickprovet i förhållande till hushållets nettoinkomst. Avser bostadsköp, tillägglån och bankbyte.

Räntor var en större andel av totala lånebetalningar

Den genomsnittliga lånebetalningskvoten bland nya låntagare som amorterade³⁰ på sitt bolån var 17,9 procent 2023 (se diagram 25). Hälften av låntagarna som amorterade hade en lånebetalningskvot, för bolånet i stickprovet, på 17,3 procent eller mer. Och var tionde låntagare betalade minst 27,9 procent av sin inkomst i räntor och amorteringar. Den genomsnittliga lånebetalningskvoten bland de som amorterar ökade med 2,3 procentenheter mellan 2023 och 2022.

³⁰ Vi använder de faktiska amorteringsbelopp som låntagarna hade för bolånet i stickprovet.

25. Lånebetalningskvot efter ränteavdrag för nya låntagare som amorterar Procent

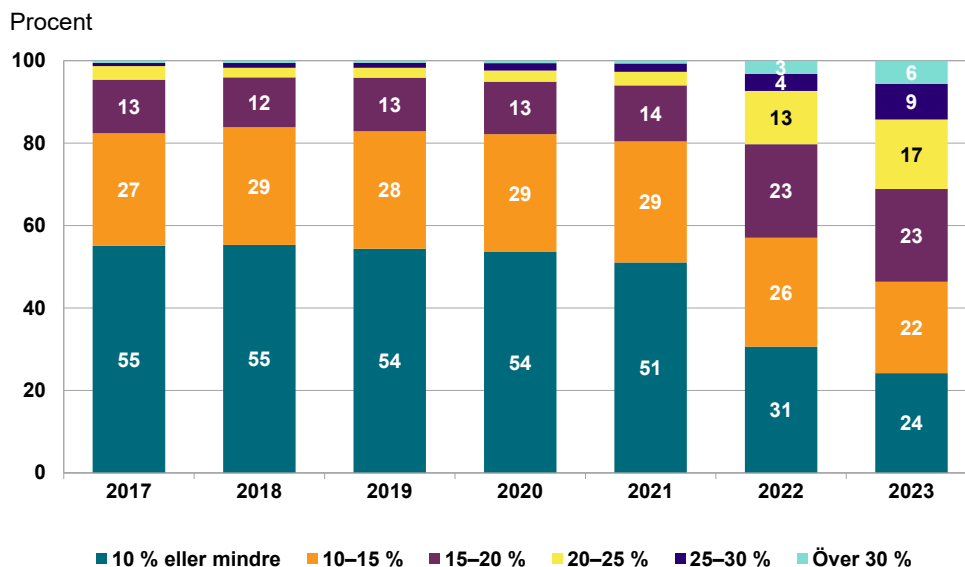


Källa: FI.

Anm.: Lånebetalningskvoten består av räntekostnad efter avdrag och amortering för bolånet i stickprovet i förhållande till disponibel inkomst. Diagrammet visar låntagare som amorterade på bolånet i stickprovet. Avser bostadsköp, tillägglån och bankbyte.

Under perioden 2017–2021 betalade mer än hälften av de nya bolåntagarna 10 procent eller mindre av sin nettoinkomst i räntor och amorteringar på sitt bolån (se diagram 26). År 2023 hade i stället var tredje ny låntagare en lånebetalningskvot på 20 procent eller högre. I andelarna ingår även låntagare som inte amorterar på sitt bolån.

26. Lånebetalningskvot efter ränteavdrag för nya låntagare Procent



Källa: FI.

Anm.: Avser bolånet i stickprovet. Avser bostadsköp, tillägglån och bankbyte.

Låntagarnas marginaler

Låntagarnas beräknade överskott per månad, som bankerna tar fram, var lägre 2023 än året innan. Överskotten uttrycks dessutom inte i inflationsjusterade termer. Även om bankerna justerade sina beräkningar 2023, innebär det att ett specifikt överskott räckte till mindre 2023 än 2022, eftersom kostnaderna i samhället har ökat över lag.

En kreditprövning syftar till att banken ska bedöma om låntagaren har ekonomiska förutsättningar att återbetala lånet. Endast då får långivaren bevilja lånet. Ett nytt bolån har typiskt sett en mycket stor påverkan på hushållets ekonomi. Därför är kreditprövningen av nya bolånetagare viktig för att säkerställa ett gott konsument-skydd genom att minska risken för att konsumenter lånar för mycket.

Samtliga banker som ingår i kartläggningen beräknar en kvar att leva på-kalkyl (KALP) som en del av kreditprövningen. I kalkylen drar bankerna av hushållets kostnader från inkomsterna. Hushållets levnads- och boendekostnader beaktas, liksom räntor och amorteringar på hushållets olika lån. För att bedöma om hushållet klarar ett högre ränteläge än vid lånetillfället använder bankerna olika kalkylräntor.

Kreditprövningen kan inte garantera att låntagaren klarar sina framtida lånebetalningar. Till exempel kan låntagaren råka ut för oväntade livshändelser – till exempel arbetslöshet, sjukdom och skilsmässa – som försämrar återbetalningsförmågan.³¹ I detta avsnitt utgår vi från bankernas egna KALP-beräkningar efter ränteavdrag.

Faktaruta – Förändringar i schablonkostnader och kalkylräntor

Bankerna gör i regel en årlig översyn av sina KALP-beräkningar. När det ekonomiska läget förändras avsevärt kan bankerna behöva se över sina KALP-beräkningar vid fler tillfällen. Bankerna kan till exempel justera sina kalkylräntor eller de schabloner som de kan använda för att uppskatta vissa kostnader, som levnads-kostnader och driftskostnader för bostaden. Under 2022 höjde bankerna både sina kalkylräntor och schablonkostnader till följd av stigande bolåneräntor, kraftigt ökande inflation och höga elpriser. Under 2023 gjorde bankerna fortsatta justeringar. Men bankerna gjorde, av allt att döma, en stor del av anpassningen till det nya ekonomiska läget redan under 2022.

Under 2023 höjde 3 av 8 långgivare sin kalkylränta på bolån. Det kan jämföras med förändringen 2022, då 5 av 8 banker ökade sina kalkylräntor. Den genomsnittliga kalkylräntan bland bankerna i kartläggningen var 6,6 procent 2023, vilket var en

³¹ Se Andersson, M. K., Bergling, A. och Üye, M. (2021), ”Lån, betalningsproblem och skuld hos Kronofogden”, FI-analys 32, Finansinspektionen.

höjning med 0,2 procentenheter jämfört med föregående år. Den genomsnittliga kalkylräntan var trots höjningarna fortfarande något lägre än under perioden 2016–2020, när den var närmare 7 procent.

Schablonerna för levnads- och driftskostnader 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. Under 2022 uppgav flera banker att de hade höjt schablonerna vid ytterligare tillfällen utöver de ändringar som gjordes i samband med den årliga översynen, till följd av den makroekonomiska utvecklingen. En majoritet av bankerna i kartläggningen höjde sina schabloner för levnadskostnader även under 2023, men den genomsnittliga ökningen var lägre än under 2022. Hälften av bankerna höjde driftsschablonerna för bostadsrätter och småhus under 2023. Bland dessa steg den genomsnittliga schablonkostnaden med cirka 300 respektive 900 kronor.

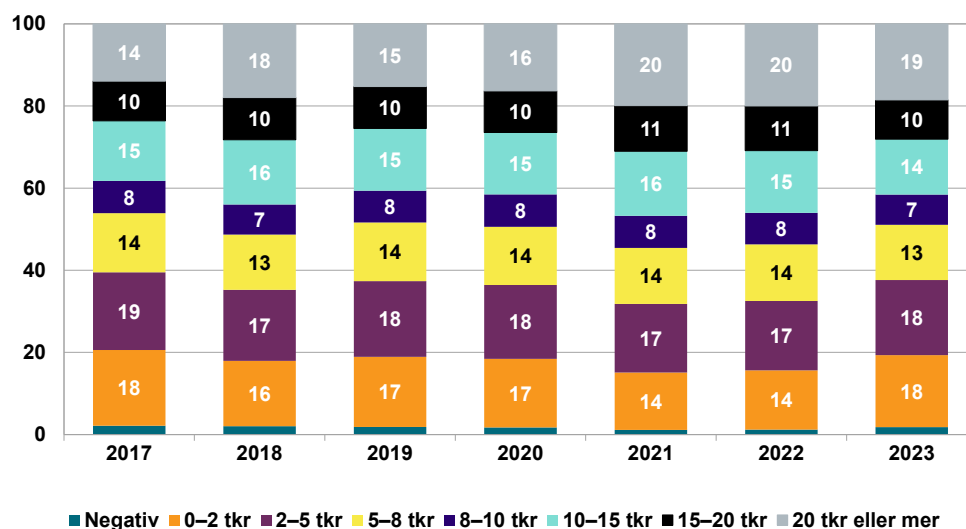
Det beräknade överskottet är en viktig del av bankernas kreditprövning av nya bolånetagare

De rapporterade överskotten uttrycks i kronor per månad i nominella termer. Det betyder att ett specifikt överskott inte är direkt jämförbart mellan åren över perioden 2017–2023. Även om bankerna gjorde justeringar i KALP-beräkningarna 2023, innebär ett oförändrat KALP-överskott i kronor i praktiken en real sänkning av köpkraften till följd av kraftigt ökande kostnader i samhället över lag. Det överskott som låntagaren har, räcker alltså inte till lika mycket som tidigare. Det är också relevant att konstatera att resultaten består av de hushåll som faktiskt har fått sin bolåneansökan beviljad. Det innebär att vi inte kan se motsvarande kalkyler för de som har ansökt om ett bolån, men fått avslag på grund av underskott i sin KALP.

Andelen nya bolånetagare som hade ett beräknat överskott under 2 000 kronor per månad var 19 procent 2023 (se diagram 27). År 2022 var den andelen 15 procent. Nästan var tredje låntagare hade 2023 ett beräknat överskott på 15 000 kronor eller mer. Det var en något lägre andel än det föregående året. Det var ändå fortsatt en stor andel av de nya bolånetagarna som bedömdes ha stora överskott även vid en stressad bolåneränta. Eftersom beräkningen bygger på ett stort antal antaganden och till viss del på schabloniserade kostnader ska resultaten inte övertolkas. Däremot kan resultaten ge en indikation på hur stor andel av nya bolånetagare som beräknas ha ett betydande överskott även vid ett stressat ränteläge. Och samtidigt, hur många och vilka hushåll som har små marginaler.

27. Månadsöverskott i tusentals kronor

Procent



Källa: FI.

Anm.: Avser bostadsköp, tilläggsån och bankbyte

Varje år under perioden 2017–2023 fanns det en liten andel nya bolånetagare som hade ett beräknat underskott i sin KALP, men som likväl fick bolånet beviljat. Det kan ha många olika förklaringar och är i sig inte anmärkningsvärt. Låntagaren kan exempelvis ha visat att hen snart skulle få en ökad inkomst, eller kan ha en förmögenhet som gör att återbetalningsförmågan i praktiken är mycket god.

Mycket lägre månadsöverskott per låntagare

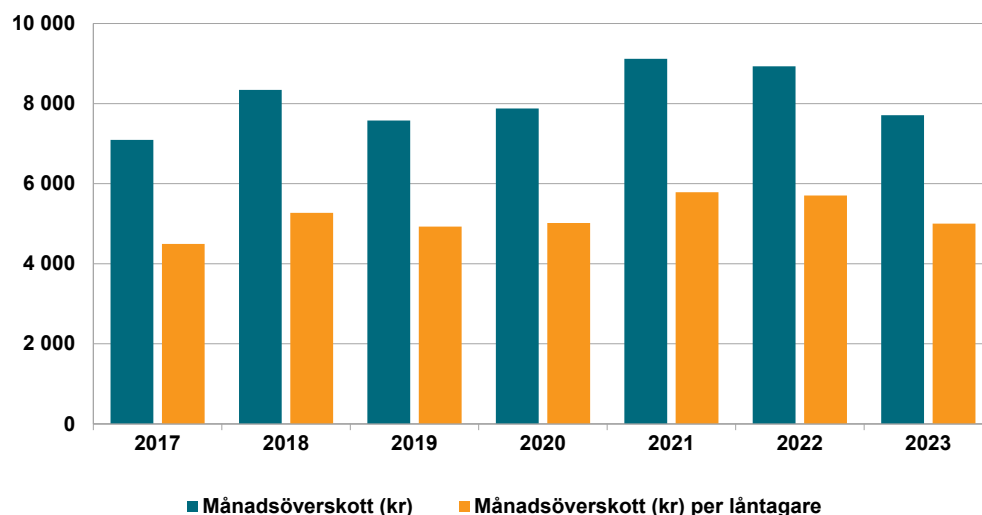
Medianöverskottet var cirka 7 700 kronor per månad 2023 (se diagram 28).³² De rapporterade överskotten i kronor är ett mått som inte tar hänsyn till antalet låntagare (vuxna) eller individer (vuxna och barn) som bor i hushållet. En ensamboende låntagare med ett specifikt överskott har ett betydligt större ekonomiskt handlingsutrymme än en barnfamilj med exakt samma överskott i kronor. För att illustrera detta, visar vi också överskottet per låntagare.³³ Medianöverskottet var då i stället 5 000 kronor per månad och låntagare (se diagram 28). Det är cirka 700 kronor lägre än medianöverskottet per låntagare 2022 och motsvarar en minskning med cirka 12 procent.

³² Det är stor spridning i de rapporterade överskotten. Vissa låntagare har ett underskott i kalkylen, medan andra har mycket stora överskott.

³³ Vi exkluderar samtidigt de fall där tre låntagare eller fler förekommer, då det vanligtvis består av lån där en eller flera medlåntagare utanför hushållet förekommer. Justeringen tar inte hänsyn till antalet hemmavarande barn.

28. Månadsöverskott i kronor

Procent



Källa: FI.

Anm.: För månadsöverskott per låntagare har det rapporterade KALP-resultatet halverats för samboende låntagare. Lån med tre låntagare eller fler har exkluderats. Avser bostadsköp, tilläggs lån och bankbyte.

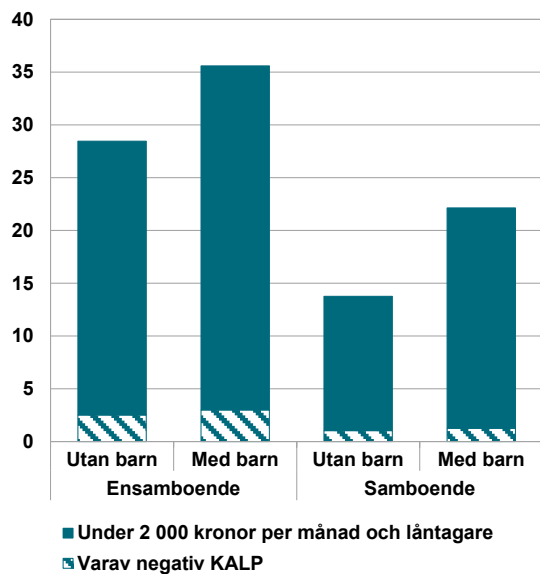
Ensamboende med barn hade lägst marginaler

Ensamboende med barn var den grupp av låntagare som hade lägst överskott. Mer än var tredje ensamboende bolånetagare med hemmavarande barn hade ett beräknat KALP-överskott som understeg 2 000 kronor per månad (se diagram 29). Bland samboende utan barn var andelen med ett KALP-överskott som understeg 2 000 kronor per månad och per person lägst.

Nästan var tredje bolånetagare i åldersgruppen 18 till 30 år hade 2023 ett överskott som understeg 2 000 kronor per månad och per person (se diagram 30). Det är en något större andel än bland äldre låntagare. I gruppen låntagare där huvudlåntagaren var 65 år eller äldre hade drygt var fjärde låntagare ett överskott som understeg 2 000 kronor per månad. Men i den gruppen var det mer än fyra gånger vanligare med en negativ KALP. Det innebär att det är vanligare att äldre låntagare får ett nytt bolån trots en negativ KALP-kalkyl. Troligen kan det ofta förklaras av faktorer som ett stort kapital efter många års sparande och eventuellt även vinster från tidigare bostadsaffärer.

29. Andel låntagare med månadsöverskott under 2000 kronor per person 2023, uppdelade efter hushållssammansättning

Procent

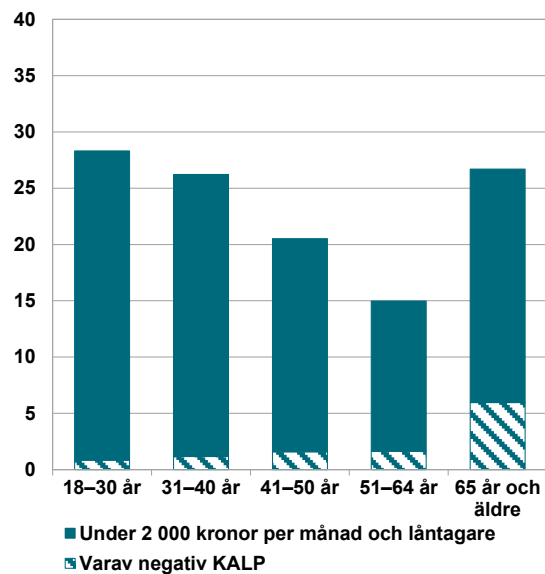


Källa: FI.

Anm.: Beräknat KALP-överskott har halverats för samboende låntagare. Hushåll med tre låntagare eller fler har exkluderats. Avser bostadsköp, tillägglån och bankbyte.

30. Andel låntagare med månadsöverskott under 2000 kronor per person 2023, uppdelade efter ålder

Procent



Källa: FI.

Anm.: Beräknat KALP-överskott har halverats för samboende låntagare. Hushåll med tre låntagare eller fler har exkluderats. Avser bostadsköp, tillägglån och bankbyte.