



FINANSINSPEKTIONEN

Den svenska bolånemarknaden

14 APRIL 2016





INNEHÅLL

SAMMANFATTNING	3
BAKGRUND	4
Undersökningen beskriver bolånemarknaden	5
SVENSKA BOLÅNETAGARE	8
Belåningsgraderna är i stort oförändrade	8
Skuldkvoterna har ökat	9
Amorteringarna har ökat något	10
HUSHÅLLENS BETALNINGSFÖRMÅGA	14
Bankernas bedömning av hushållens betalningsförmåga	14
FI:s bedömning av hushållens betalningsförmåga	15
Hushållens marginaler är goda	16
Stresstester tyder på goda marginaler	16
BILAGA 1 – FI:S MÅNADSKALKYL	20
BILAGA 2 – SAMBAND BELÅNINGSGRAD OCH SKULDKVOT	21
ORDLISTA	22

Sammanfattning

Hushåll behöver jämna ut konsumtionen över livet och därför är det viktigt att hushåll kan skuldsätta sig. Men svenska hushålls skuldsättning kan också innebära risker, såväl för enskilda konsumenter och banker, som för den makroekonomiska och den finansiella stabiliteten. Skuldsättningen är därmed en angelägen fråga som Finansinspektionen (FI) följer noga och bolåneundersökningen utgör en viktig del i denna uppföljning. För att hantera riskerna kopplade till skuldsättningen har FI vidtagit flera åtgärder. FI har bland annat infört ett bolånetak, höjt riskvikterna på bolån och planerar att införa ett amorteringskrav från den 1 juni 2016.

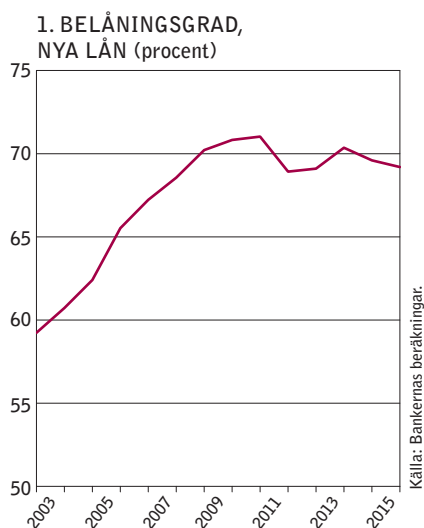
Den genomsnittliga skuldkvoten för hushåll med nya bolån ökade från 387 till 406 procent mellan 2014 och 2015. Det innebär att hushållen generellt lånar allt mer i förhållande till sina inkomster, vilket troligen till stor del beror på att bostadspriserna stigit klart snabbare än hushållens inkomster. Samtidigt har den genomsnittliga belåningsgraden sjunkit marginellt. Den uppgår nu till cirka 65 procent, vilket är cirka en procentenhet lägre än 2014. Det innebär att hushållen i genomsnitt lånar något mindre i förhållande till bostadens värde än tidigare.

Trots att hushållen lånar mer i förhållande till sina inkomster har de överlag tillräckliga marginaler för att klara sina betalningar. FI:s stresstester visar att det är få hushåll med nya bolån som skulle få problem att betala på sina lån om räntorna stiger eller om deras inkomster minskar. De senaste åren har andelen hushåll med små marginaler dessutom minskat.

Det har blivit allt vanligare med amorteringar sedan 2011. År 2015 amorterade 67 procent av alla hushåll med nya lån, vilket är en tydlig ökning från år 2011 då motsvarande siffra endast var 44 procent. Det är framför allt hushåll med belåningsgrader över 70 procent som amorterar medan det är mindre vanligt med amorteringar för hushåll med lägre belåningsgrader. FI:s föreslagna amorteringskrav, som omfattar hushåll som tar nya lån med belåningsgrader över 50 procent, kommer att innebära att amorteringarna ökar ytterligare.

Bakgrund

Svenska hushålls skuldsättning kan innebära risker både för enskilda konsumenter, banker och för den makroekonomiska och den finansiella stabiliteten. Skuldsättningen är därför en angelägen fråga som FI följer noga. Ungefär 80 procent av hushållens skulder är bolån. Bolåneundersökningen är en viktig del i FI:s arbete att analysera hushållens lånebeteenden och skuldsättning.



Anm. Belåningsgraden avser ett volymviktat genomsnitt, det vill säga att den är framräknad med hänsyn tagen till lånens storlek så att stora lån får större påverkan på genomsnittet. Diagrammet avser samtliga nya lån som utbetalats under året.

En väl fungerande kreditmarknad är en förutsättning för att hushåll med begränsad förmögenhet ska kunna köpa en bostad. Att hushåll skuldsätter sig fyller därför en viktig funktion i en modern ekonomi. Men det finns även risker med skuldsättning både för hushåll och banker och för ekonomin som helhet. Från början av 2000-talet fram till 2010 ökade skuldsättningen i den svenska hushållssektorn snabbt. Bolånen ökade snabbare än såväl värdet på hushållens bostäder som storleken på hushållens inkomster. De genomsnittliga lånebeloppen i förhållande till bostadens värde (belåningsgraden) för hushåll med nya bolån ökade snabbt under perioden (diagram 1).

Sedan 2010 har utvecklingen med stigande belåningsgrader avstannat, trots att bostadspriserna stigit betydligt. Men hushållens skulder i förhållande till deras inkomster ökar fortfarande och är på en hög nivå, både ur ett historiskt och ur ett internationellt perspektiv.

Hushållen löper flera risker kopplade till skuldsättningen. När hushåll lånar pengar för att köpa en bostad tar de på sig en kostnad för lång tid framöver och blir därmed mer sårbara för ekonomiska störningar. Hushållens bolåneutgifter är framför allt känsliga för räntenivån. När räntorna stiger ökar bolåneutgifterna, vilket kan orsaka problem för högt skuldsatta hushåll. Att äga sitt boende innebär även en risk för att hushållens förmögenhet påverkas negativt om värdet på bostaden faller. Fallande bostadspriser kan vara särskilt bekymmersamt för hushåll som har stora lån i förhållande till bostadens värde eftersom de riskerar att hamna i en situation med skulder som är större än deras tillgångar. Om hushåll får allvarliga problem med att betala på sina lån kan det även innebära en risk för att banker får problem med kreditförluster.

Utöver de direkta riskerna för hushåll och banker kan en alltför hög skuldsättning även påverka samhällsekonomin i stort. Om ekonomiska störningar inträffar kan hushållen tvingas till anpassningar för att klara sina skuldbetalningar eller för att återställa sina balansräkningar. Sådana anpassningar sker vanligen genom att hushållen minskar sin konsumtion. Om många hushåll samtidigt drar ner på konsumtionen kan det skapa eller förvärra en lågkonjunktur. För att få en klar bild över dessa olika risker räcker det inte att se till indikatorer på aggregerad nivå. Bolåneundersökningen innehåller detaljerad data på hushållsnivå och är därför en viktig del av FI:s analys av riskerna kopplade till skuldsättningen.

FI har successivt vidtagit åtgärder för att minska de olika risker som hushållens skuldsättning innebär. 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 säkerhet inte bör överstiga

85 procent av bostadens marknadsvärde.¹ FI har också infört ett riskviktsgolv för bolån som säkerställer att bankerna har mer kapital i förhållande till deras bolån för att bättre spegla de kreditrisker som finns i bostadsutlåningen. För att minska känsligheten som följer av en hög belåning anser FI att relativt högt belånade hushåll på sikt bör minska sina skulder. FI är därför på väg att införa ett amorteringskrav. Amorteringskravet planeras att börja gälla från och med den 1 juni 2016.

UNDERSÖKNINGEN BESKRIVER BOLÅNEMARKNADEN²

Syftet med bolåneundersökningen är att beskriva läget på bolånemarknaden och att analysera riskerna kopplade till hushållens skuldsättning. Undersökningen utgör också ett viktigt underlag för att utvärdera effekterna av redan vidtagna åtgärder som bolånetaket och FI:s kommande amorteringskrav och för att FI ska kunna bedöma om regeländringar behövs på bolånemarknaden. Utöver detta utgör undersökningen även ett viktigt underlag för FI:s tillsyn av bankernas bolåneverksamhet.

Liksom i tidigare bolåneundersökningar undersöker FI även i år betalningsförmågan för de hushåll som ingår i stickprovet av nya lån genom månads kalkyler och stresstester. Som en del av stresstesterna har FI analyserat känsligheten för ränteuppgångar, inkomstbortfall på grund av arbetslöshet och prisfall på bostäder. Detta är en viktig del för att kunna bedöma hushållens betalningsförmåga, och därmed bankernas kreditrisker.

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 så gott som all utlåning på den svenska bolånemarknaden. Rapporten utgår i år från följande tre delar:³

- Information om befintliga och nya lån i bolånestocken.⁴ Undersökningens variabler är definierade av FI och bankerna har själva summerat de underliggande uppgifterna och rapporterat resultatet på en aggregerad nivå. Data från detta formulär kallas därför i rapporten för bankernas beräkningar. Formuläret omfattar information om bland annat utlåningsvolym, amortering och belåningsgrader. FI har samlat in denna typ av data sedan 2006 med uppgifter tillbaka till 2002.
- Information om ett stort antal utbetalade nya lån på hushållsnivå

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

2 Utöver resultaten som presenteras i denna rapport publiceras även en diagrambilaga med mer statistik och diagram på FI:s webbplats: www.fi.se/bolan2016.

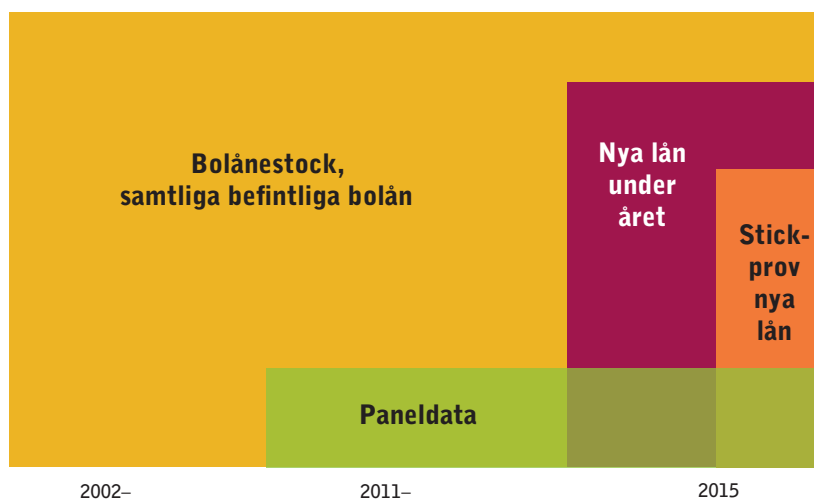
3 Tidigare år har rapporten även använt så kallad paneldata som innehåller uppdaterad information om hushåll som ingått i tidigare års stickprov. Vid analysen av paneldata har FI upptäckt vissa brister i den. Därför finns den inte med i årets rapport.

4 Definitionen av nya bolån i såväl bankernas beräkningar som i stickprovet är strikt nya lån där villkor och förutsättningar som påverkar räntan på utlåning för första gången bestäms. Därmed inkluderas både hushåll som utökat sina befintliga lån och de som för första gången lånar. Tidigare år har vissa utökade lån rensats bort, men i årets undersökning inkluderas alla utökade lån. 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.

(mikrodata), som i rapporten benämns stickprovet. Stickprovet omfattar alla nya bolåneavtal som ingåtts under perioderna 27 augusti–3 september 2015 och 28 september–5 oktober 2015. Totalt ingår 31 222 hushåll efter rensning⁵, med information om bland annat antal hemmavarande barn, disponibel inkomst, hushållens totala lånebörd, lån med säkerhet i bostaden inklusive bostadsrelaterade blacolån, räntenivåer, amortering och marknadsvärde på säkerheten. Det är sjätte gången som FI tar in ett sådant stickprov. De tidigare stickproven omfattar åren 2009, 2011, 2012, 2013 och 2014. Inför årets undersökning har FI gjort ett omfattande harmoniseringsarbete för att öka jämförbarheten mellan åren. Detta medför att resultaten i denna rapport inte är identiska med föregående rapporter.

- Kvalitativa uppgifter. Genom ett antal fördjupningsfrågor ger bankerna information om bland annat sina metoder för värdering av bostadsobjekt, bedömning av hushållens ekonomi samt sin inställning till höga belåningsgrader och amortering.

FIGUR 1. Innehåll i bolåneundersökningen



Tabell 1 och 2 ger en övergripande beskrivning av hushållen i 2015 års stickprov.

TABELL 1. Geografisk fördelning av lånen i stickprovet

	Stor-göteborg	Stor-malmö	Stor-stockholm	Övriga landet	Övriga stora städer	Totalt
Andel av antal hushåll (%)	11	6	30	32	21	100
Andel av volym nya lån (%)	12	6	43	21	18	100
Genomsnittlig skuld (kr)	2 397 774	1 952 063	2 912 510	1 359 485	1 799 959	2 071 351
Genomsnittligt marknadsvärde på bostaden (kr)	3 390 362	2 572 114	4 334 616	1 676 590	2 355 294	2 864 292
Genomsnittlig disponibel inkomst (kr/mån)	43 474	40 983	46 531	37 299	40 480	41 750

⁵ Med rensning avses den bearbetning av det inrapporterade materialet som FI gör och där bristfälliga, extrema eller felaktiga observationer rensas bort.

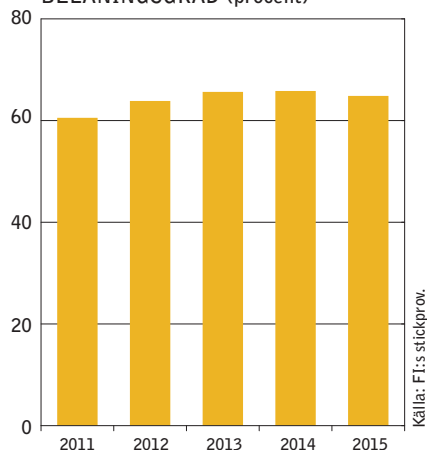
TABELL 2. Åldersfördelning av lånen i stickprovet.

	18–30 år	31–50 år	51–65 år	över 65 år	Totalt
Andel av antal hushåll (%)	18	48	24	10	100
Andel av volym nya lån (%)	20	55	20	6	100
Genomsnittlig skuld (kr)	1 676 029	2 405 770	2 023 938	1 269 767	2 071 351
Genomsnittligt marknadsvärde på bostaden (kr)	1 974 923	3 188 387	2 956 265	2 675 002	2 864 292
Genomsnittlig disponibel inkomst (kr/mån)	33 145	46 194	43 609	31 072	41 750

Svenska bolånetagare

Hushållen lånar mindre än tidigare i förhållande till bostadens värde men mer i förhållande till sina inkomster. Andelen hushåll som tar lån som överstiger 85 procent av bostadens värde har fortsatt att minska. Fler hushåll med nya lån amorterar, men bland hushåll med belåningsgrader på 50–70 procent är fortfarande nästan hälften amorteringsfria. Amorteringarna på nya lån väntas därför öka ytterligare när amorteringskravet införs.

2. GENOMSNITTLIG BELÅNINGSGRAD (procent)

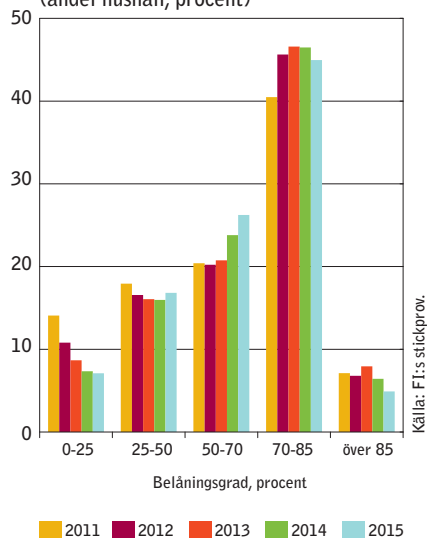


Anm. Avser aritmetiskt medelvärde

Hushållens 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 är att relatera skulden till värdet på den bostad som man har lånat till, det vill säga belåningsgraden. Belåningsgraden ger en indikation på hur sårbart ett hushåll är mot ändrade bostadspriser. Det handlar dels om risken att hushållen hamnar i en situation med ett lån som är större än värdet på bostaden, dels om att hushåll som drabbas av ett bostadsprisfall vill återställa sin balansräkning, det vill säga relationen mellan tillgångar och skulder. Om bostadspriserna faller kan hushåll som drabbas väntas minska sin konsumtion för att öka sitt sparande. Ju högre belånat ett hushåll är, desto större tenderar omfattningen av sådana anpassningar att vara.⁶

Ett annat sätt att mäta skuldsättning är genom att relatera ett hushålls totala skulder till dess disponibla inkomster, det vill säga inkomst efter skatt och transfereringar. Denna relation brukar kallas hushållets skuldkvot. Skuldkvoten ger främst en indikation på hur sårbart ett hushåll är mot störningar i dess kassaflöden, det vill säga inkomster och utgifter. En hög skuldkvot innebär att hushållet måste lägga en större del av sina inkomster på att betala på sina lån, vilket innebär att det har mindre utrymme för andra utgifter eller sparande. Hushåll med höga skuldkvoter är därmed mer sårbara för en högre räntenivå eller ett inkomstbortfall än hushåll med lägre skuldkvoter.

3. HUSHÅLL FÖDELADE PÅ BELÅNINGSGRAD (andel hushåll, procent)



BELÅNINGSGRADERNA ÄR I STORT OFÖRÄNDRADE

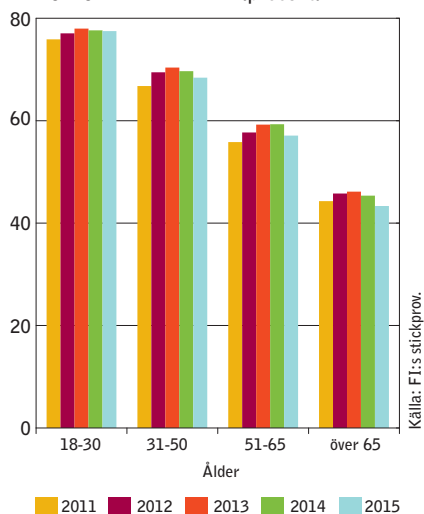
FI:s stickprov visar att hushåll med nya bolån i genomsnitt hade en belåningsgrad på 65 procent 2015, vilket är något lägre än 2013 och 2014 (diagram 2). För hela bolänestocken var belåningsgraden cirka 61 procent. Denna siffra är dock volymviktad, vilket innebär att den beräknas genom att vikta med storleken på lånen, och är därför inte direkt jämförbar med den genomsnittliga belåningsgraden för stickprovet. Den genomsnittliga belåningsgraden beräknas som ett aritmetiskt medelvärde, där ingen viktning med volym sker. Den volymviktade belåningsgraden i stickprovet var drygt 68 procent. Eftersom den genomsnittliga belåningsgraden på ett bättre sätt belyser de risker som hushållen möter kommer analysen fortsättningsvis att fokusera på detta mått.

Nästan hälften av hushållen i stickprovet har en belåningsgrad på över 70 procent (diagram 3). Det är en något lägre andel än i stickprovet 2014.⁷ I stället har det blivit vanligare med belåningsgrader på 50–70 pro-

⁶ Se FI:s promemorior ”Stabilitetsrisker med hushållens skuldsättning” Dnr 14-15503 och ”Förslag till nya regler om krav på amortering av bolån” Dnr 14-16628 för en mer utförlig diskussion om riskerna med hushållens skuldsättning.

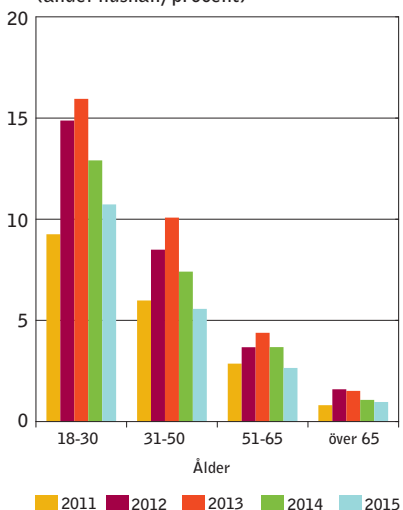
⁷ När FI beräknar belåningsgrader i denna rapport inkluderas eventuella blankolån. Att det finns hushåll med belåningsgrader över 85 procent innebär således inte att bankerna bryter mot bolånetaket.

4. BELÅNINGSGRAD FÖR OLIKA ÅLDRAR (procent)



Källa: FI:s stickprov.

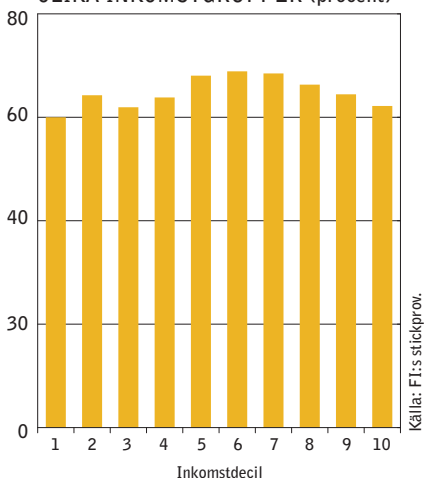
5. BLANCOLÅN FÖR OLIKA ÅLDRAR (andel hushåll, procent)



Källa: FI:s stickprov.

Anm. Andel hushåll inom varje åldersintervall som har tagit ett blancolån.

6. BELÅNINGSGRAD FÖR OLIKA INKOMSTGRUPPER (procent)



Källa: FI:s stickprov.

Anm. Gränsvärden för inkomstdecilerna är:

1: 0–20 747 kr, 2: 20 747–24 891 kr,
3: 24 891–29 850 kr, 4: 29 850–35 383 kr,
5: 35 383–40 070 kr, 6: 40 070–44 360 kr,
7: 44 360–48 750 kr, 8: 48 750–55 047 kr,
9: 55 047–63 614 kr och 10: 63 614–1 431 100 kr.

cent. Därmed är andelen hushåll med belåningsgrader över 50 procent i princip oförändrad jämfört med 2014.

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 blancolån. Men det är tydligt att bolånetaket har haft en normerande effekt på bolånemarknaden och andelen hushåll med en belåningsgrad över 85 procent har minskat sedan 2011. Ungefär 15 procent av hushållen i stickprovet har en belåningsgrad på 84,5–85,5 procent vilket är i linje med resultatet 2014.

Av hushållen i stickprovet 2015 var det cirka 5 procent som hade tagit blancolån i samband med bostadsfinansieringen. Den sammanlagda volymen blancolån uppgick till 0,7 procent av den totala nyutlåningen. Det är något lägre än 2014 då knappt 7 procent av hushållen tog blancolån och volymen blancolån utgjorde cirka 0,9 procent av nyutlåningen. Genomsnittlig storlek på ett blancolån var år 2015 cirka 150 000 kronor, vilket är 10 000 kronor högre än 2014. En majoritet av de banker som ingår i undersökningen uppger att de kräver att ett blancolån ska amorteras av inom tio år vilket bekräftas av FI:s data där i princip samtliga hushåll med blancolån amorterar.

Som man kan förvänta sig är belåningsgraderna som högst för de unga hushållen. Belåningsgraderna faller sedan i takt med stigande ålder (diagram 4).⁸ Det beror sannolikt på att unga hushåll generellt inte har samma möjligheter att använda sparat kapital som insats till sin bostad. Det syns även i att det är vanligare med blancolån i yngre åldersgrupper, även om det blivit mindre vanligt sedan 2013 (diagram 5).

Det är förhållandevis små skillnader i genomsnittliga belåningsgrader mellan olika inkomstgrupper (diagram 6). Högst är belåningsgraderna i de mellersta inkomstskikten. En trolig förklaring till att belåningsgraderna inte skiljer sig så mycket åt mellan inkomstgrupperna är att de med höga inkomster också köper dyrare bostäder. Därmed har de ungefär samma lånebehov i förhållande till bostadens värde som de med lägre inkomster.

De genomsnittliga belåningsgraderna är lägre i Stockholm och Göteborg än i övriga landet, vilket även varit fallet tidigare år (diagram 7). Det gäller för alla åldersgrupper. Generellt är de regionala skillnaderna ganska små. Belåningsgraden minskade något mellan 2014 och 2015 i alla regioner utom i Göteborgsområdet.

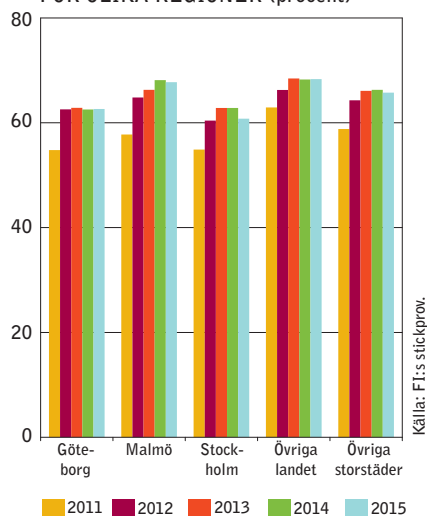
SKULDKVOTERNA HAR ÖKAT

Hushållen har gradvis lånat mer i förhållande till sina inkomster sedan 2011 (diagram 8). År 2015 uppgick den genomsnittliga skuldkvoten⁹ för hushåll med nya lån till 406 procent vilket är 19 procentenheter högre än 2014. De flesta hushållen har en skuldkvot på 150–300 procent eller 300–450 procent (diagram 9). Men det är inte ovanligt med skuldkvoter som är högre än så och andelen hushåll med en skuldkvot mellan 450

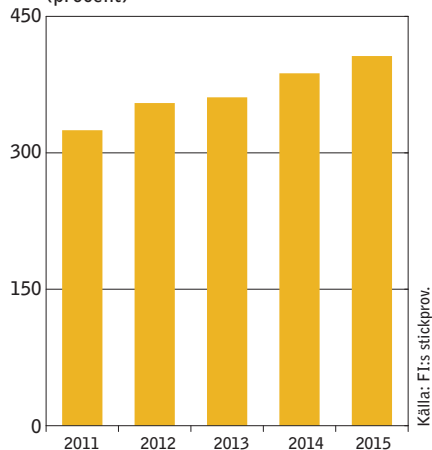
8 FI delar in hushållen i olika åldersgrupper utifrån huvudlåntagarens ålder.

9 Hushållens totala skuldkvot beräknas genom att dividera total lånebörda, inklusive konsumtionskrediter, kreditkortsskulder, samtliga bostadsrelaterade lån etc., med årlig disponibel inkomst. Aggregerad skuldkvot beräknas som summan av hushållens totala skulder i förhållande till summan av deras inkomster, medan genomsnittlig skuldkvot är ett genomsnitt av hushållens enskilda skuldkvoter.

7. BELÄNINGSGRAD FÖR OLIKA REGIONER (procent)

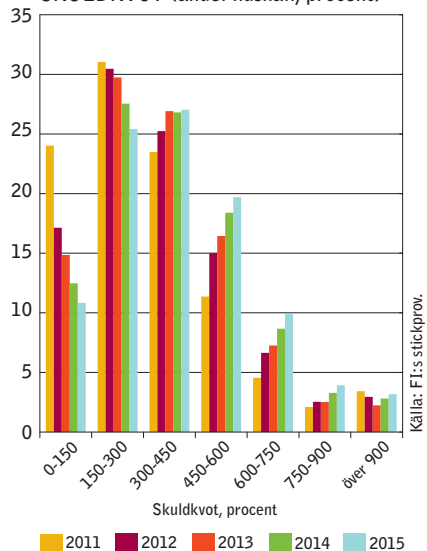


8. GENOMSNITTLIG SKULDKVOT (procent)



Anm. Avser aritmetiskt medelvärde.

9. HUSHÅLL FÖRDELADE PÅ SKULDKVOT (andel hushåll, procent)



och 750 procent har ökat stadigt sedan 2011. Det beror förmodligen främst på att bostadspriserna, och därmed hushållens behov att låna, har ökat snabbare än hushållens inkomster.

Skuldkvoterna varierar ganska mycket mellan olika inkomstgrupper, men överlag är det hushållen med de högsta inkomsterna som är högst skuldsatta (diagram 10). Att hushåll med höga inkomster har höga skuldkvoter beror troligtvis på flera faktorer. En sådan faktor kan vara att dessa hushåll främst bor i storstadsområden där bostadspriserna är högre, och där lånebehovet därmed är större. Det kan även vara så att de har större förmögenheter och därför anser sig ha tillräckliga buffertar för att klara av en högre skuldsättning.

Åldersgruppen 31–50 år har den högsta genomsnittliga skuldkvoten (diagram 11). Trots att inkomsterna i genomsnitt är lägst bland de yngsta och äldsta hushållen är dessa hushåll alltså inte högst skuldsatta. FI:s data visar att de genomsnittliga skuldkvoterna, till skillnad från belåningsgraderna, är högre i storstadsområden än i övriga landet. Högst är den genomsnittliga skuldkvoten i Stockholmsområdet, där den uppgick till 528 procent.

För att få en mer komplett bild av riskerna med hushållens skuldsättning är det viktigt att se till både belåningsgrad och skuldkvot. Störst risk utgör hushåll som både har hög skuldkvot och hög belåningsgrad eftersom dessa hushåll kan vara sårbara både mot bostadsprisfall och mot ökade utgifter eller minskade inkomster. I stickprovet är dock sambandet mellan hushållens skuldkvoter och belåningsgrader relativt svagt, även om hushåll med höga belåningsgrader generellt har något högre skuldkvot (se diagram B2 i bilaga 2). För de allra högst belånade hushållen, det vill säga de med en belåningsgrad på över 85 procent, är den genomsnittliga skuldkvoten klart lägre än för hushåll med en belåningsgrad mellan 50 och 85 procent.

AMORTERINGARNA HAR ÖKAT NÅGOT

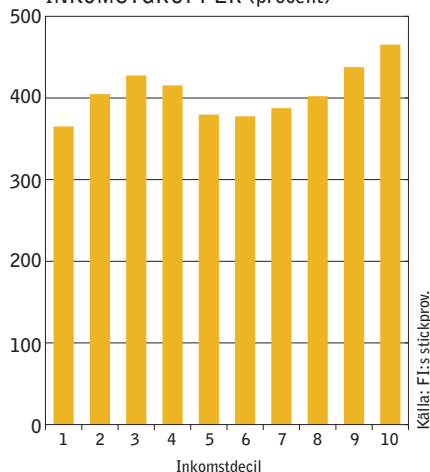
Genom amortering kan hushållen minska sina skulder och därmed sin belåningsgrad och skuldkvot. För att motverka de makroekonomiska riskerna som relativt högt belånade hushåll utgör har FI därför föreslagit att ett amorteringskrav införs från och med den 1 juni 2016 (se ruta Effekter av FI:s föreslagna amorteringskrav).

Andelen hushåll med nya bolån som amorterar har ökat kontinuerligt under de år som FI har samlat in data om den svenska bolånemarknaden (diagram 12).¹⁰ År 2015 amorterade 67 procent av alla hushåll med nya lån. Det är en tydlig ökning från 2011 då motsvarande andel endast var 44 procent. Jämfört med 2014 har andelen hushåll som amorterar endast ökat marginellt om man ser till alla hushåll oavsett belåningsgrad. Däremot har andelen hushåll med belåningsgrader på 50–70 procent som amorterar ökat med 7 procentenheter. Samtidigt är det ändå endast hälften av dessa hushåll som amorterar. FI:s föreslagna amorteringskrav innebär att hushåll med en belåningsgrad över 50 procent som tar nya lån ska amortera.¹¹ De genomsnittliga amorteringsbeloppen för de hus-

10 I Bolåneundersökningen har FI information om hur mycket hushållen ska amortera per månad vid lånetillfället enligt deras låneavtal. Utifrån stickprovdata går det dock inte att säkerställa att detta verkligen sker. Så kallade engångsamorteringar, det vill säga amorteringar som görs utöver upplagd plan, fångas inte heller av FI:s data.

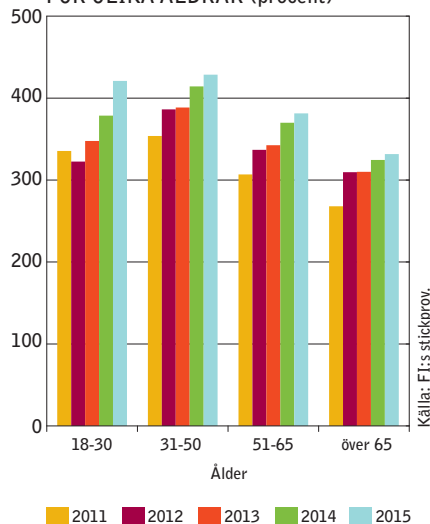
11 FI:s förslag till amorteringskrav gör det möjligt för bankerna att bevilja undan-

10. SKULDKVOT FÖR OLIKA INKOMSTGRUPPER (procent)

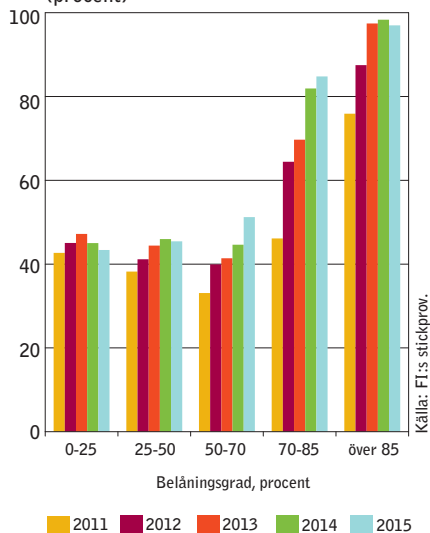


Anm. För inkomstdeciler se graf 6 på sidan 9.

11. SKULDKVOT FÖR OLIKA ÅLDRAR (procent)



12. ANDEL HUSHÅLL SOM AMORTERAR FÖR OLIKA BELÄNINGSGRADER (procent)



håll som amorterar ökade från 1 830 till 1 930 kronor mellan 2014 och 2015.

Det finns en tydlig skillnad i andelen hushåll som amorterar hos hushåll med en belåningsgrad över respektive under 70 procent. Det beror sannolikt bland annat på Bankföreningens tidigare rekommendation om amortering för hushåll med belåningsgrader över 70 procent. Av hushållen med belåningsgrader över 70 procent amorterar cirka 86 procent, medan motsvarande siffra för hushåll med belåningsgrader mellan 50–70 procent är 51 procent.

I bolånestocken, det vill säga om man även ser till befintliga lån, är det cirka 65 procent av hushållen som amorterar. Det är en ökning med cirka 3 procentenheter sedan 2014. Även för de befintliga lånen är det vanligare med amorteringar för hushåll med höga belåningsgrader.

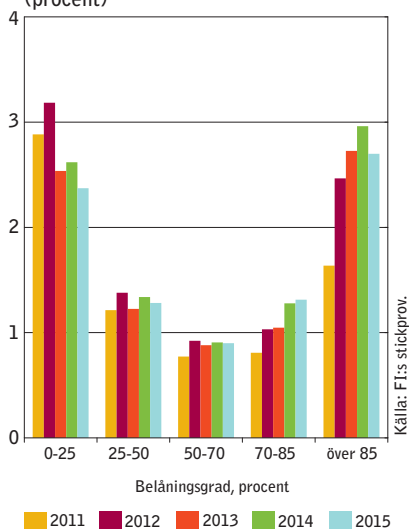
För hushåll med belåningsgrader på 70–85 procent har amorteringsbeloppen i förhållande till lånens storlek ökat sedan 2011 (diagram 13). För samtliga hushåll är förändringen däremot inte lika tydlig. Det hänger antagligen ihop med att vissa hushåll nu lånar mer i förhållande till sina inkomster, men inte vill avsätta mer av sina inkomster för att amortera. År 2015 uppgick amorteringarna i genomsnitt till 1,34 procent av hushållens lån, vilket är något lägre än 2014 då de var 1,41 procent. Minskningen har framför allt skett bland hushåll med en belåningsgrad under 50 procent, men även hos de med en belåningsgrad över 85 procent. Att hushåll med låga belåningsgrader amorterar mycket i förhållande till sina lån beror på att deras lånebelopp är små. Om man i stället ser till amorteringar i förhållande till hushållens inkomster så har dessa ökat tydligt över tiden. År 2015 amorterade hushållen cirka 3,3 procent av sina inkomster, medan motsvarande siffra var 3,2 procent 2014 och 1,8 procent 2011. Ju högre belåningsgrad ett hushåll har, desto mer amorterar de i förhållande till sin inkomst.

Det är vanligare att hushåll med låga skuldkvoter amorterar och de genomsnittliga amorteringarna i förhållande till lånens storlek är högre för dessa hushåll (diagram 14). Amorteringarna i förhållande till lånen avtar då skuldkvoten ökar. Däremot lägger hushåll med höga skuldkvoter en större del av sin inkomst på amorteringar än hushåll med lägre skuldkvot.

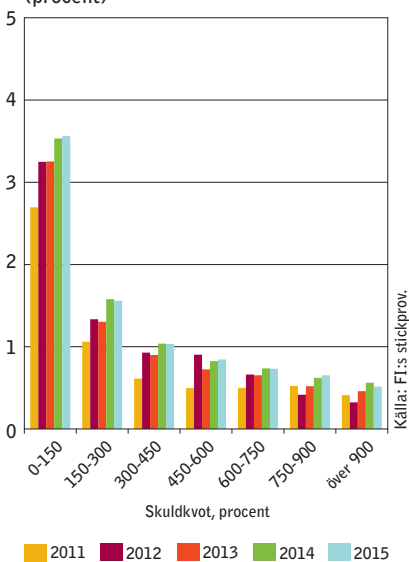
Yngre hushåll amorterar i högre utsträckning än äldre hushåll (diagram 15). Det beror antagligen framför allt på att de även har högre belåningsgrader. Amorteringarna har ökat i ungefär samma utsträckning i alla åldersgrupper de senaste åren. De regionala skillnaderna i amorteringsbeteendet är överlag små, men amortering är något mindre vanligt i storstadsområden än i övriga landet.

tag från amorteringskravet i fem år för hushåll som köpt en nyproducerad bostad. Dessa hushåll kan därmed slippa amortera även om de har en belåningsgrad som överstiger 50 procent.

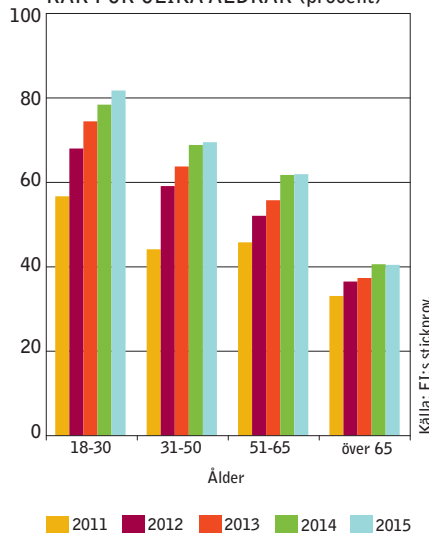
13. AMORTERING SOM ANDEL AV LÅN FÖR OLIKA BELÄNINGSGRADER (procent)



14. AMORTERING SOM ANDEL AV LÅN FÖR OLIKA SKULDKVOTER (procent)

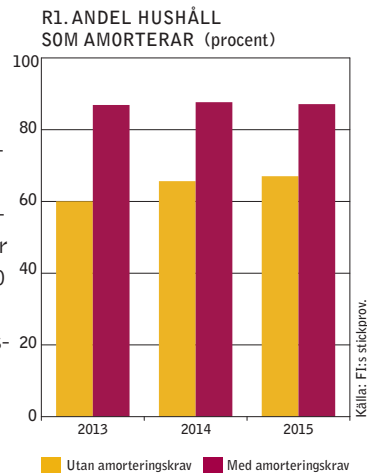


15. ANDEL HUSHÅLL SOM AMORTERAR FÖR OLIKA ÅLDRAR (procent)



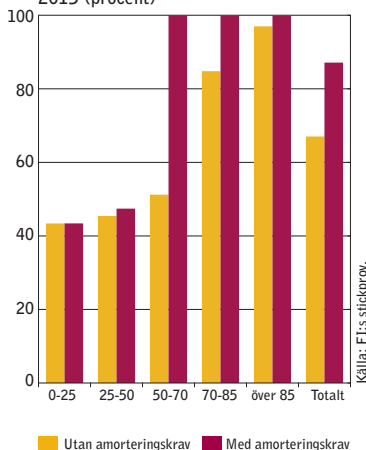
Effekter av FI:s föreslagna amorteringskrav¹²

I december 2015 remitterade FI ett förslag till amorteringskrav.¹³ Kortfattat innebär förslaget att nya bolån ska amorteras med 2 procent av det totala lånebeloppet per år om beläningsgraden överstiger 70 procent och med 1 procent av det totala lånebeloppet per år om beläningsgraden är mellan 50–70 procent. I FI:s remisspromemoria analyseras effekterna av amorteringskravet utifrån 2014 års stickprov. FI har nu genomfört en liknande analys med 2015 års data. En översikt av effekterna av kravet visas i diagram R1–R5 nedan.



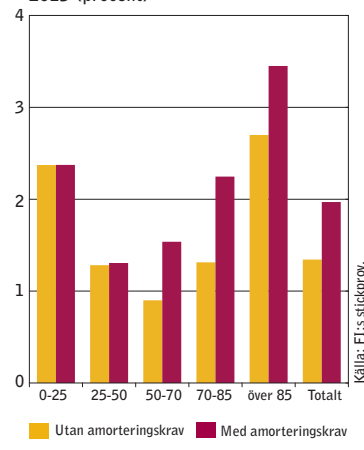
Sett till andelen hushåll som amorterar så följer bankerna nästan amorteringskravet i dag för hushåll med beläningsgrader över 70 procent. Av dessa amorterar cirka 85 procent i dag (diagram R2). Däremot är amorteringsbeloppen för dessa hushåll mindre än vad som kommer gälla när kravet trätt i kraft (diagram R3). För hushåll med beläningsgrader mellan 50–70 procent är det endast cirka hälften som amorterar i dag. Andelen hushåll med beläningsgrader mellan 50–70 procent som amorterar kan därför väntas öka till följd av kravet.

R2. ANDEL HUSHÅLL SOM AMORTERAR FÖR OLIKA BELÄNINGSGRADER 2015 (procent)



Anm. Amorteringskravet innebär att bolån måste amorteras med 2 procent per år ner till 70 procent beläningsgrad och med 1 procent per år ned till 50 procent beläningsgrad. Beläningsgrader under 50 procent påverkas ej.

R3. AMORTERING SOM ANDEL AV LÅN FÖR OLIKA BELÄNINGSGRADER 2015 (procent)



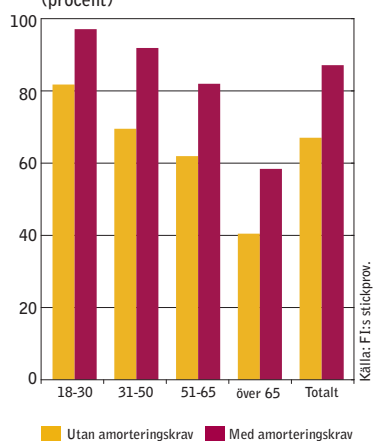
Anm. Amorteringskravet innebär att bolån måste amorteras med 2 procent per år ner till 70 procent beläningsgrad och med 1 procent per år ned till 50 procent beläningsgrad. Beläningsgrader under 50 procent påverkas ej.

12 I analysen av amorteringskravets effekter antar FI att hushåll som amorterar mer än vad som kommer att gälla när kravet träder i kraft fortsätter att göra så även med ett amorteringskrav. Eftersom FI inte kan skilja mellan hushåll som köpt en nyproducerad bostad och hushåll som köpt en bostad ur befintligt bestånd antar FI att alla hushåll med beläningsgrader över 50 procent omfattas av kravet. FI beräknar genomsnittlig amortering som andel av hushålls lån för alla hushåll, det vill säga inklusive de hushåll som inte amorterar.

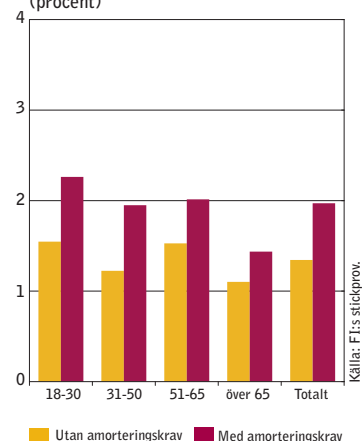
13 Se FI:s remisspromemoria ”Förslag till nya regler om krav på amortering av bolån”, Dnr 14–16628

De flesta unga hushåll amorterar redan i dag. Det beror sannolikt på att de generellt har högre belåningsgrader (diagram 4) och att bankerna därför ställer högre krav på amortering. FI:s analys visar att amorteringskravet har något större effekter för äldre hushåll sett till hur många fler som kommer att amortera (diagram R4). Utifrån amorteringarnas storlek i förhållande till hushållens lån är effekterna däremot lika för alla mellan 18 och 50 år, medan de över 50 år påverkas i något mindre utsträckning (diagram R5). En mer utförlig analys av amorteringskravets effekter utifrån 2015 års data presenteras i den kommande beslutspromemorian om amorteringskrav.

R4. ANDEL HUSHÅLL SOM AMORTERAR FÖR OLIKA ÅLDRAR 2015 (procent)

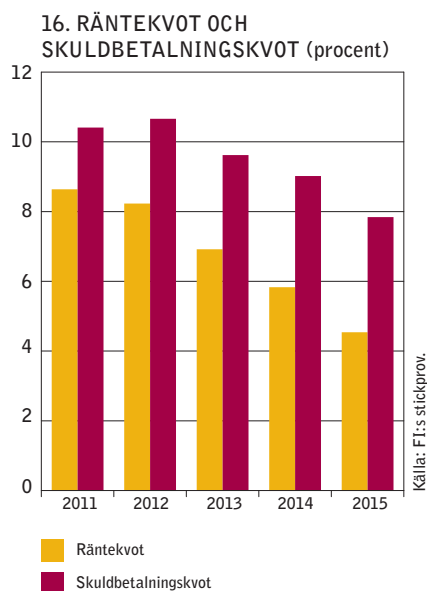


R5. AMORTERING SOM ANDEL AV LÅN FÖR OLIKA ÅLDRAR 2015 (procent)



Hushållens betalningsförmåga

Såväl bankerna som FI bedömer hushållens betalningsförmåga. FI:s beräkningar och stresstester visar att hushållens betalningsförmåga förbättrats de senaste åren. Sammantaget bedömer FI att risken för omfattande kreditförluster för bankerna från bolån är liten.



Amn. Visar räntebetalningar samt summan av räntebetalningar och amorteringar som andel av hushållens disponibla inkomst. Betalningarna utgörs av den ränta och amortering som framgår av låneavtalet vid lånetillfället.

Ett vanligt sätt att mäta ett hushålls skuldbörda är att se till dess ränte- eller skuldbetalningskvot. Dessa kvoter visar hur stor andel av sina disponibla inkomster som hushållen lägger för att betala på sina lån, det vill säga räntor och amorteringar. Räntekvoten avser endast räntebetalningar, medan skuldbetalningskvoten även inkluderar amorteringar. De genomsnittliga ränte- och skuldbetalningskvoterna har sjunkit under de senaste åren (diagram 16). Det betyder att hushållen i genomsnitt har kvar en större del av sin inkomst när bolåneutgifterna är betalda. Även om dessa kvoter ibland används för att bedöma ett hushålls betalningsförmåga så är de relativt trubbiga mått. Bankerna använder sig därför av mer detaljerade kalkyler för att få en mer exakt bild av hushållens ekonomiska situation.

BANKERNAS BEDÖMNING AV HUSHÅLLENS BETALNINGSFÖRMÅGA

När bankerna beviljar ett bolån gör de en bedömning av hushållets betalningsförmåga. Eftersom dessa beräkningar är viktiga av konsumentskyddsskäl och är en central del av bankernas riskhantering följer FI upp bankernas metoder noga. I sina bedömningar av hushållens betalningsförmåga gör bankerna en ”kvar att leva på”-kalkyl vid ansöknings-tillfället. Kalkylen är en uppskattning av hur mycket hushållet har kvar av sin disponibla månadsinkomst när räntekostnader och övriga boende- och levnadskostnader är betalda. I samband med låneansökan lämnar hushållen därför information om bland annat inkomst och andra skulder. Information stämmer banken sedan av med en kreditupplysning. Från inkomsterna drar banken därefter av skatter och bostadsrelaterade utgifter – som driftkostnad, räntekostnader och amorteringar. Dessutom drar de av levnadskostnader som mat, telefon och försäkring. Eftersom räntekostnaden beror på den allmänna räntenivån och därmed kan förändras använder bankerna så kallade kalkylräntor som är avsevärt högre än den ränta som hushållet får betala vid lånetillfället. Därigenom säkerställer bankerna att hushållen även klarar att betala högre räntor. Den genomsnittliga kalkylräntan för 2015 var cirka 6,5 procent, vilket kan jämföras med den genomsnittliga bolåneräntan i stickprovet som var 1,7 procent.

Bankerna uppger att de är restriktiva med att bevilja undantag från miniminivån i sin ”kvar att leva på”-kalkyl. Men de gör undantag ibland. Nästan 3,5 procent av hushållen i stickprovet beviljades undantag och det är ungefär lika stor andel som 2014. Undantagen beror vanligtvis på att hushållet antingen har stora övriga tillgångar, ytterligare inkomster som inte tagits med i kalkylen, låg belåningsgrad eller att delar av lånet är en tillfällig så kallad överbryggningskredit. I stickprovet var belåningsgraderna 2015 fördelade på liknande sätt för hushåll med underskott och för hushåll med överskott.

FI:S BEDÖMNING AV HUSHÅLLENS BETALNINGSFÖRMÅGA

FI undersöker marginalerna för hushållen i stickprovet genom egna beräkningar av hushållens månatliga överskott.¹⁴ I undersökningen använder FI den ränta som gäller vid lånetillfället och inte den högre kalkylräntan som bankerna använder. FI:s beräkningar kan därför inte direkt jämföras med bankernas kalkyler. Hushållens motståndskraft mot stigande räntor analyseras i stället genom stresstester (se avsnittet Stresstester tyder på goda marginaler). I vissa fall är det intressant att se effekten av amorteringar och därför gör FI beräkningar både utan amorteringar och med de faktiska amorteringar som avtalats vid lånetillfället.

Beräkningarna följer samma struktur som bankernas ”kvar att leva på”-kalkyler men skiljer sig i vissa avseenden. FI beräknar hushållens inkomst efter skatt genom att dra bort skatt, enligt en trappa, från inkomst före skatt och sedan lägga till barnbidrag.¹⁵ För att uppskatta hushållens boende- och levnadskostnader används schablonkostnader som baseras på ett genomsnitt av de schabloner som bankerna uppger att de ibland använder.¹⁶ Schablonkostnaderna beror på hushållets bostadstyp, storlek och sammansättning och avser inte hushållens utgiftsnivå vid lånetillfället. I stället avser schablonkostnaderna de kostnader som bedöms vara nödvändiga, och därför inte skulle gå att undvika om hushållet skulle få ekonomiska problem.

Förändringarna i schabloner överskattar kostnadsökningarna senaste året

Bankernas metoder och schablonkostnader, som ligger till grund för kalkylerna, skiljer sig åt. FI använder därför genomsnittet av bankernas olika kalkyler för levnadskostnader per månad. Dessa kostnader uppgick 2015 till nästan 9 200 kronor för en vuxen och 22 700 kronor för två vuxna och två barn.¹⁷ Kostnaderna är väsentligt högre än 2014 då de var 8 100 kronor för en vuxen och 20 200 kronor för två vuxna och två barn. Ökningen beror på att vissa av bankerna gjort stora revideringar av sina schablonkostnader. Eftersom den allmänna prisnivån mätt med konsumentprisindex med fast ränta (KPIF) ökade med 0,9 procent 2015 är

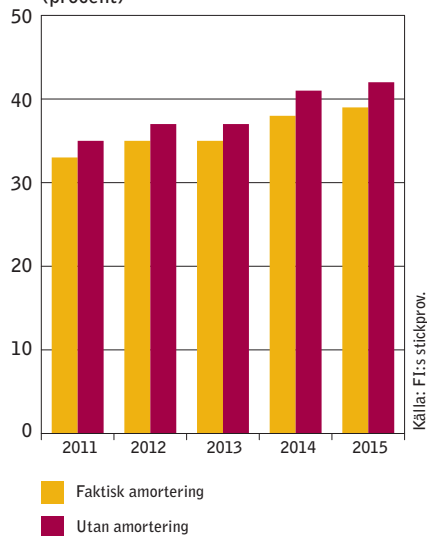
14 Se Bilaga 1 för en mer detaljerad beskrivning av FI:s kalkyl av månadöverskott.

15 Skattetrappan innebär att inkomster under 5 400 kronor per månad inte beskattas, inkomster mellan 5 400 och 37 500 beskattas med 30 procent, inkomster mellan 37 500 och 53 750 beskattas med 50 procent och inkomster över 53 750 med 60 procent.

16 Bankerna har tillgång till mer detaljerad information om hushållen och kan därför använda hushållsspecifika uppgifter som faktiska bostadsrättsavgifter och driftkostnader för småhus som baseras på storleken på hushållets bostad. Eftersom FI inte har tillgång till tillräckligt detaljerade uppgifter om hushållens bostäder används i stället schablonkostnader. Det gör att FI:s beräkningar inte får lika hög precision för enskilda hushåll som bankernas kalkyler. Vidare kan bankerna ibland även ta hänsyn till hushållens finansiella tillgångar i sin bedömning av hushållens betalningsförmåga. Eftersom FI saknar sådana uppgifter är detta inte möjligt i FI:s analys. Bankernas metoder för att bedöma hushållens betalningsförmåga ser olika ut för olika banker. Genom att FI använder en standardiserad beräkning som är samma för alla banker möjliggörs konsistenta jämförelser mellan banker.

17 Konsumentverkets referensvärden ligger på 5 950 och 16 100 kronor för respektive hushållsstorlek. 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 överflödskonsumtion som gäller, utan en rimlig konsumtionsstandard. Kostnader för till exempel förskola är inte inkluderade. För mer information se Konsumentverkets rapport 2013:4: ”Konsumentverkets beräkningar av referensvärden”.

17. MÅNADSÖVERSKOTT SOM ANDEL AV DISPONIBEL INKOMST (procent)



Anm. Faktisk amortering avser avtalat amorteringsbelopp vid lånetillfället.

ökningen i levnadskostnaderna, 12,4 procent för två vuxna och två barn, inte en bra uppskattning av hur de faktiska kostnaderna har ökat. FI har därför valt att utgå från levnadskostnaderna 2015 och därefter räknat om kostnaderna för tidigare år med hjälp av utvecklingen i KPIF. Skälet till att FI valt KPIF och inte konsumentprisindex (KPI) är att undvika dubbelräkning av räntekostnaderna.¹⁸

HUSHÄLLENS MARGINALER ÄR GODA

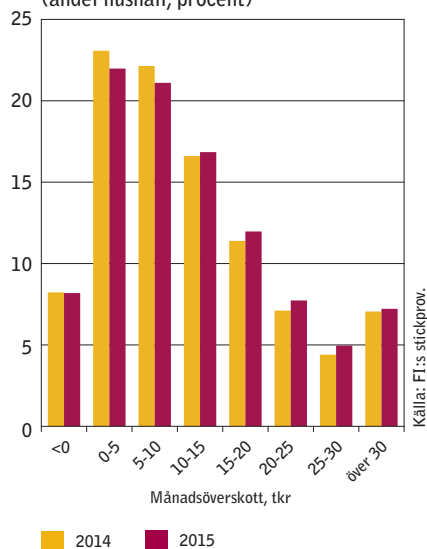
Hushållens marginaler är generellt sett goda. Enligt FI:s beräkningar har hushållen i stickprovet i genomsnitt ett överskott på 19 000 kronor i månaden efter att boendekostnader och övriga levnadskostnader är betalda.¹⁹ Det innebär i genomsnitt ett överskott motsvarande 39 procent av den disponibla inkomsten, vilket är något högre än 2014 då det genomsnittliga överskottet var 38 procent (diagram 17).

En bidragande orsak till att hushållens överskott har ökat är att räntorna som hushållen betalar i genomsnitt är 0,5 procentenheter lägre än förra året. Men även vid en given räntenivå är det färre hushåll som har små marginaler (diagram 18). Således beror hushållens ökade överskott mellan 2015 och 2014 även på andra faktorer än det lägre ränteläget.

Sett till alla hushåll hade 12 procent av hushållen mindre än 5 000 kronor i månadsöverskott, vilket kan jämföras med drygt 14,5 procent i stickprovet 2014. Andelen hushåll med underskott vid lånetillfället uppgick till 2,2 procent 2015, vilket i stort sett är oförändrat sedan 2014.

Det föreslagna amorteringskravet har ingen avsevärd påverkan på hushållens överskott. Med amorteringskravet minskar de genomsnittliga överskotten som andel av inkomsterna med 3 procentenheter jämfört med överskotten med faktiska amorteringar. Hushållen med lägst inkomst skulle i genomsnitt få 350 kronor mindre i överskott varje månad och hushållen med högst inkomst skulle i genomsnitt få ungefär 2 400 kronor mindre.

18. MÅNADSÖVERSKOTT VID 7 PROCENTS RÄNTA (andel hushåll, procent)



Anm. Avser överskott med faktisk amortering.

Liksom tidigare år har de yngsta (upp till 30 år) respektive de äldsta (över 65 år) hushållen de lägsta genomsnittliga månadsöverskotten (diagram 19). Överskotten för de upp till 30 år har ökat från 13 300 kronor 2014 till ungefär 14 200 kronor 2015. Drygt 1 procent av de som är upp till 30 år och 7,5 procent av de över 65 år har underskott enligt FI:s kalkyl. Dessa andelar har inte förändrats sedan 2014. För övriga åldersgrupper ligger de genomsnittliga överskotten på 23 000–24 000 kronor och under 1 procent av dessa hushåll uppvisar ett underskott.

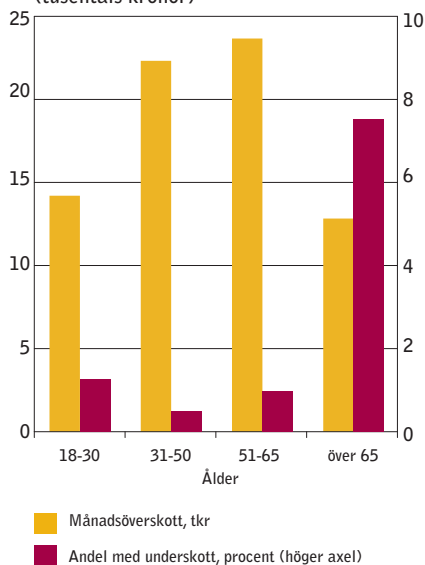
STRESSTESTER TYDER PÅ GODA MARGINALER

För att undersöka hushållens motståndskraft mot förändringar i deras ekonomiska förutsättningar genomför FI så kallade stresstester. Stresstesterna innebär att FI uppskattar hur hushållens betalningsförmåga påverkas om räntan skulle stiga, om hushåll drabbas av arbetslöshet, eller om priset på deras bostäder skulle falla. Ränteökningar och arbetslöshet gör att hushållen får mindre kvar att leva på, medan husprisfall gör att hushållens belåningsgrad stiger. FI har analyserat fyra möjliga negativa scenarier:

18 Beräkningen gäller endast levnadskostnaderna. Kostnaden för bostaden beräknas som genomsnittet av bankernas kalkyler.

19 Beräkningen utgår från bankernas genomsnittliga schablonkostnader och med faktisk ränta och faktisk uppsatt amorteringsplan.

19. MÅNADSÖVERSKOTT FÖR OLIKA ÅLDRAR (tusentals kronor)



Källa: FI:s stickprov.

- ökad ränta
- ökad arbetslöshet
- en kombination av ökad ränta och husprisfall
- en kombination av ökad arbetslöshet och husprisfall.

I de två första scenarierna beräknas andelen hushåll som får underskott i sin månadsräkning och i de två sista beräknas andelen hushåll som både får underskott och en belåningsgrad över 100 procent.

Att ett hushåll får underskott i stresstesterna behöver inte betyda att det får problem att betala på sitt lån om ett liknande scenario skulle uppstå i verkligheten. Hushållet kan till exempel använda eventuella besparingar för att täcka tillfälliga underskott. Det kan även ha möjlighet att minska sin konsumtion eller att komma överens med banken om att tillfälligt stoppa sina amorteringar, vilket är möjligt enligt FI:s förslag till amorteringskrav, och få uppskov med sina räntebetalningar. Underskott enligt FI:s beräkningar kan därför inte likställas med kreditförluster hos bankerna. Samtidigt kan det finnas utgifter som inte fångas i FI:s månadsräkning som hushållen inte kan undvika. Att ett hushåll får ett överskott i FI:s stresstest är därför inte heller en garanti för att hushållet inte kan drabbas av betalningsproblem. Stresstesterna visar endast i vilken utsträckning hushållen kan förväntas klara av sina betalningar och ger därför ingen indikation på vilka effekter hushållens anpassningar kan få för konjunkturen.

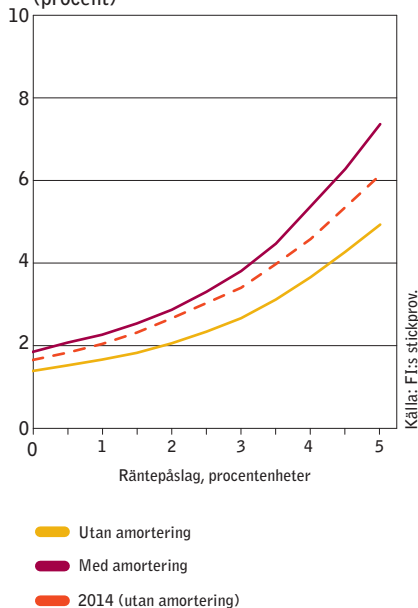
Räntekänslighet

Räntorna ligger för närvarande på historiskt låga nivåer och det finns anledning att förvänta sig att de kommer att stiga i framtiden. Att hushållen har marginaler i sin ekonomi hjälper dem att klara ökade räntekostnader. De kan också försäkra sig mot högre räntor genom att binda sin bolåneränta under en längre period. FI:s stickprov visar att cirka tre av fyra hushåll har en räntebindningstid under ett år.

FI beräknar hushållens räntekänslighet genom att öka bolåneräntan och se hur många hushåll som får underskott i sin månadsräkning. Räntepåslaget läggs på den faktiska ränta som hushållet fick betala vid ansökningsstillfället. Det innebär att det högsta räntepåslaget på 5 procentenheter innebär en genomsnittlig ränta på 6,7 procent, eftersom den genomsnittliga räntan i stickprovet är 1,7 procent. Räntekostnaderna i stresstestet beräknas på hushållens totala lån, inte bara bostadslån, eftersom det i ett scenario med stigande bolåneräntor är rimligt att anta att räntorna stiger för hushållens alla skulder. Stresstestet behandlar alla räntor som rörliga, vilket innebär att ränteökningen drabbar alla lån. Det innebär att hushållens räntekänslighet överskattas.

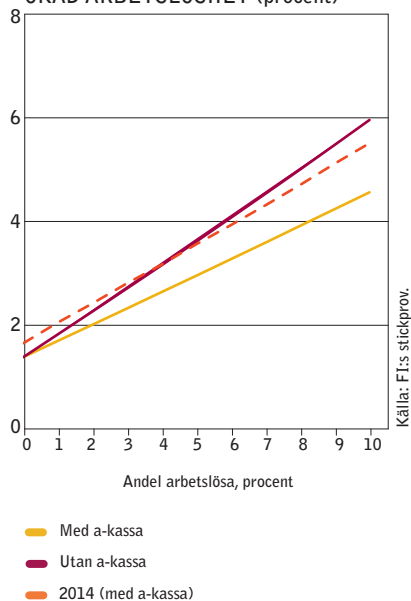
En ränteökning med 5 procentenheter medför att andelen hushåll med underskott stiger till 7,4 procent (diagram 20). Dessa hushålls skulder motsvarar 7,1 procent av den totala lånevolymer. Men om hushållen kan göra ett uppehåll i sina amorteringsbetalningar är det endast 4,9 procent som får underskott. Andelen hushåll med underskott ökar mest i åldersgruppen över 65 år. Det är också för denna åldersgrupp som andelen hushåll med underskott är högst i ursprungsläget. Även hushåll med hög skuldkvot är överrepresenterade bland de som får underskott vid ett räntepåslag på 5 procentenheter, vilket är naturligt eftersom skuldkvoten kan sägas vara en indikator på räntekänslighet. Färre hushåll har små marginaler jämfört med föregående år trots att de i genomsnitt lånar mer

20. ANDEL HUSHÅLL MED UNDERSKOTT VID RÄNTEPÅSLAG (procent)



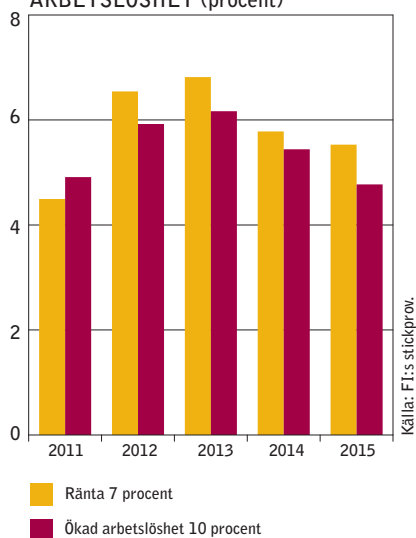
Källa: FI:s stickprov.

21. ANDEL HUSHÅLL MED
UNDERSKOTT VID
ÖKAD ARBETSLÖSHET (procent)



Källa: FI:s stickprov.

22. ANDEL HUSHÅLL MED UNDER-
SKOTT VID 7 PROCENTS RÄNTA
ELLER 10 PROCENTS ÖKAD
ARBETSLÖSHET (procent)



Källa: FI:s stickprov.

Anm. Beräkningen med ökad arbetslöshet utgår från en ränta på 2 procent samtliga år.

i förhållande till sin inkomst. År 2014 innebar ett räntepåslag på 5 procentenheter och ett antagande om att hushållen kan göra uppehåll i sina amorteringar att drygt 6 procent av hushållen fick underskott. Skillnaden kan till viss del förklaras av att räntorna i genomsnitt var lägre 2015 jämfört med 2014, men förändringen beror även på att andelen hushåll med små marginaler minskat (diagram 18).

Arbetslöshet

Arbetslöshet kan innebära att hushållens ekonomiska situation försämras kraftigt, särskilt om de som drabbas inte är anslutna till någon arbetslöshetskassa. FI har analyserat hushållens förmåga att klara av räntebetalningar och övriga boende- och levnadskostnader under en simulerad ökning av arbetslösheten.²⁰ Stresstestet är inte beroende av nuvarande arbetslöshet i Sverige eller i stickprovet. Risken för att hushållen i stickprovet ska drabbas av arbetslöshet är sannolikt lägre än för samhället i stort, eftersom bankerna kräver att hushållen har en god ekonomisk ställning för att godkänna ett bolån. Ökningen av arbetslöshet i stresstestet går därför inte att tolka som att den svenska arbetslösheten skulle öka ett visst antal procentenheter från nuvarande nivå.

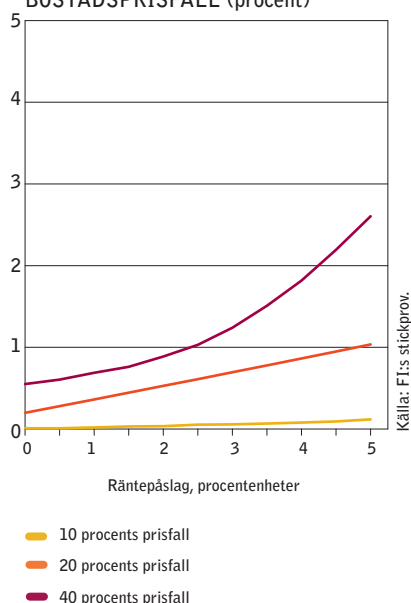
I praktiken innebär stresstestet en simulering där en andel av låntagarna under 67 år slumpmässigt antas bli arbetslösa, varpå hushållets inkomst sjunker.²¹ Hushållens nya inkomster ligger sedan till grund för en ny månads kalkyl och på samma sätt som för räntekänsligheten undersöker FI hur många hushåll som får underskott. Stresstestet görs dels med antagandet att en del av låntagarna är anslutna till en arbetslöshetskassa, dels med antagandet att ingen är det. Ingen av bankerna uppger att de har som allmänt krav att låntagaren är medlem i en arbetslöshetskassa för att bevilja lån.

Diagram 21 visar att nästan 4,6 procent av hushållen får underskott i sin månads kalkyl om 10 procent av låntagarna antas bli arbetslösa. Dessa hushåll står för ungefär motsvarande andel av den totala lånevolymen i stickprovet. Är ingen av låntagarna ansluten till en arbetslöshetskassa blir andelen med underskott 1,4 procentenheter högre. Andelen hushåll med underskott i motsvarande kategorier låg förra året upp till 1 procentenhet högre, vilket återigen bekräftar bilden av att hushållens marginaler ökat något. Eftersom bankerna kräver att bolånetagare ska ha en god ekonomisk ställning innebär en arbetslöshet på 10 procent bland låntagarna i stickprovet sannolikt att arbetslösheten för befolkningen som helhet skulle vara betydligt högre.

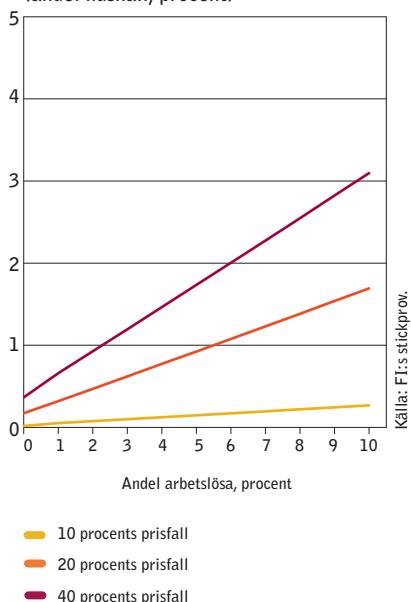
20 I stresstestet för arbetslöshet och prisfall antas hushållen göra ett uppehåll i sina amorteringar.

21 FI antar att 73 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 760 kronor per dag. 28 procent av de arbetslösa antas bli långtidsarbetslösa. Med långtidsarbetslösa avses att hushållen varit arbetslösa i mer än 200 dagar och därför får lägre ersättning. Vidare antas att 30 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 365 kronor per dag, det så kallade grundbeloppet. För att säkerställa att utfallet är robust upprepas slumpdragningen 10 000 gånger. Varje låntagare under 67 år kan bli arbetslös i stresstestet vilket innebär att båda låntagarna i hushåll med fler än en vuxen kan drabbas. I diagrammen redovisas ett genomsnitt av samtliga utfall.

23. ANDEL HUSHÅLL MED UNDERSKOTT OCH ÖVER 100 PROCENTS BELÄNINGSGRAD VID RÄNTEPÅSLAG I KOMBINATION MED BOSTADSPRISFALL (procent)



24. ANDEL HUSHÅLL MED UNDERSKOTT OCH ÖVER 100 PROCENTS BELÄNINGSGRAD VID ÖKAD ARBETSLÖSHET I KOMBINATION MED BOSTADSPRISFALL (andel hushåll, procent)



Hushållens marginaler har förbättrats över tid

För att undersöka hur hushållens motståndskraft förändrats över tiden genomför FI två standardiserade beräkningar för 2011–2015. Den första beräknar andelen hushåll som har ett underskott i månadskalkylerna vid en ränta på 7 procent. Den andra beräkningen studerar andelen hushåll som får underskott vid en ränta på 2 procent och 10 procentenheter högre arbetslöshet. Diagram 22 visar att det blivit färre hushåll med små marginaler sedan 2013.

Bostadsprisfall tillsammans med ökad stress

FI gör även en utveckling av stressanalysen genom att kombinera räntepåslag eller ökad arbetslöshet med fallande bostadspriser. Resultaten visar andelen hushåll som får underskott samtidigt som värdet på deras bostäder understiger storleken på deras lån. Analysen avser att ge en indikation på hur många hushåll som fortsatt skulle vara skuldsatta om de tvingades sälja sina bostäder på grund av försämrade betalningsförmåga. Som tidigare påpekats kan hushållen i praktiken även anpassa sig på andra sätt än genom att sälja sina bostäder om deras situation förändras. Om ett liknande scenario hade inträffat i verkligheten är det därför inte säkert att hushåll som får underskott i analysen skulle tvingas sälja sina bostäder.

Om räntan ökar med 5 procentenheter samtidigt som huspriserna faller med 20 procent skulle drygt 1 procent av hushållen få underskott samtidigt som belåningsgraden överstiger 100 procent (diagram 23). Om priserna faller med 40 procent skulle det i stället vara runt 2,5 procent av hushållen. Motsvarande test 2014 ger att 3,9 procent av hushållen får underskott och en belåningsgrad över 100 procent.

I ett scenario där bostadspriserna faller med 20 procent och 10 procent av låntagarna blir arbetslösa, skulle 1 procent av hushållen med nya bolån få underskott samtidigt som de får en belåningsgrad på över 100 procent (diagram 24). Om priserna faller dubbelt så mycket, med 40 procent, skulle 2,5 procent av hushållen få underskott samtidigt som värdet på deras bostad understiger deras bostadslån. 2014 var motsvarande siffra 3,2 procent.

Stresstesterna visar sammantaget att de flesta hushåll som tagit nya bolån har tillräckliga marginaler för att klara negativa scenarier som högre räntor, ökad arbetslöshet eller bostadsprisfall. Även vid betydande stress är det få av hushållen som får problem med sina betalningar. Samtliga stresstester visar också att antalet hushåll med små marginaler minskat jämfört med föregående år, även om förbättringen i vissa fall är marginell.

Bilaga 1 – FI:s månads-kalkyl

Bankernas ”kvar att leva på”-kalkyl innehåller detaljerad information om bolånetagarnas hushållsspecifika uppgifter som registreras i samband med att låneansökan görs. Denna innefattar faktiska bostadsrättsavgifter och driftkostnader för det enskilda hushållet. I de fall där uppgifter saknas använder bankerna schablonkostnader, som beror på hushållets storlek och sammansättning, samt bostadstyp. FI:s månads-kalkyl använder ett genomsnitt av dessa schablonkostnader (se nedan) för alla hushåll av samma typ. Schablonkostnaderna tar bara hänsyn till bostadens typ och inte till dess storlek. Eftersom bostadens storlek kan ha stor betydelse för kostnader som exempelvis uppvärmning, blir FI:s beräkningar inte lika exakta för enskilda hushåll som bankernas egna kalkyler.

TABELL B1. FI:s schablonkostnader i månads-kalkylen (kronor)

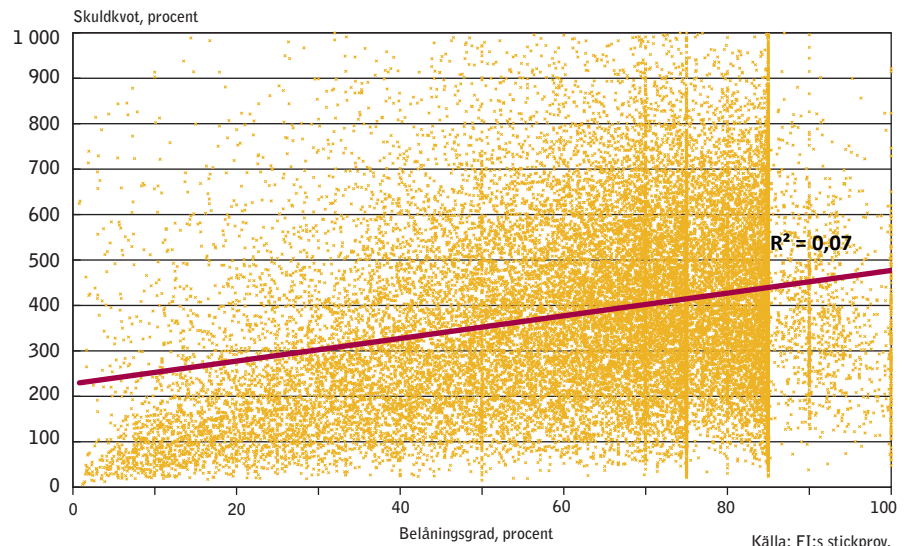
	2015	2014	Konsumentverket
Levnads-kostnader			
1 vuxen	9 200	9 100	5 950
2 vuxna	15 900	15 800	10 520
per barn	3 400	3 400	2 800
Drift-kostnader			
Småhus	4 000	4 000	
Bostadsrätt	3 400	3 200	
Fritidshus	1 700	1 900	

Schablonkostnaderna i tabellen är baserade på ett genomsnitt av de schablonkostnader som bankerna uppgett för 2015. Till höger finns motsvarande schablonkostnader som använts i årets rapport för 2014 (dessa har höjts i årets rapport när FI gjort nya stresstest för 2011–2014) samt Konsumentverkets uppskattning av kostnaderna för att uppnå en rimlig konsumtionsstandard.

Bilaga 2 – Samband belåningsgrad och skuldkvot

Diagrammet nedan visar belåningsgrad och skuldkvot för respektive hushåll i undersökningen. Varje prick motsvarar ett hushåll.

DIAGRAM B2. Samband mellan belåningsgrad och skuldkvot, nya lån



Ordlista

Aggregerad data Aggregerad data består av summan av värden från olika individer eller kategorier.

Balansräkning En balansräkning visar relationen mellan ett företags eller ett hushålls tillgångar och skulder. Det är den finansiella ställningen vid en viss tidpunkt.

Belåningsgrad Kvoten mellan lånestorlek och marknadsvärde på bostaden. I bolåneundersökningen skiljer sig beräkningen av belåningsgraden något mellan stickprovet och data för befintliga lån (bolånestocken). För befintliga lån är belåningsgraden beräknad utifrån de lån som har tagits med pant i bostaden. I stickprovet inkluderas eventuella blacolån som kan relateras till bostadsfinansieringen i beräkningen av belåningsgrad.

Blacolån Ett lån som beviljas utan någon säkerhet eller borgen. 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.

Bolånestock Den totala volymen utestående lån med bostad som säkerhet.

Disponibel inkomst Hushållets inkomster efter skatt innan samtliga lånekostnader, boendekostnader och eventuella underhållsskyldigheter har betalats. Eftersom bankernas definitioner av hushållets inkomster kan skilja sig åt något har FI själva beräknat disponibel inkomst.

Inkomstdecil Inkomstdeciler skapas genom att sortera hushållen efter storleken på deras disponibelinkomster. Varje inkomstdecil innehåller en tiondel av hushållen i stickprovet där inkomstdecil 1 innehåller hushållen med de lägsta inkomsterna och inkomstdecil 10 hushållen med de högsta inkomsterna.

Kalkylränta En procentsats som används i bankernas ”kvar att leva på”-kalkyler för att beräkna hushållens räntekostnader. Kalkylräntan är högre än rådande utlåningsränta och används för att testa hushållens motståndskraft mot räntehöjningar.

KPIF Konsumentprisindex (KPI) är ett mått på levnadskostnader och används för att mäta inflationstakten. KPI med fast ränta (KPIF) är KPI med fast ränta och tar bort effekten av ränteförändringar på bolån från KPI.

”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 att leva på när boendekostnader och levnadskostnader har räknats av.

Marknadsvärde Det pris som uppstår då en vara eller tjänst handlas på en marknad. För bostäder anses generellt marknadsvärdet vara det pris till vilket bostaden kan förväntas säljas vid en marknadsmässig försäljning.

Mikrodata Mikrodata är uppgifter på individ- eller företagsnivå. Exempel på mikrodata är: individers inkomst, lånstorlek, avtalad ränta, bostadsort, ålder och så vidare. I denna rapport utgörs mikrodata av data på hushållsnivå.

Månatligt överskott Hushållens månatliga överskott är den del av disponibelinkomst som återstår när levnadskostnader, driftkostnader och lånekostnader har betalats.

Nya lån Nya lån (eller strikt nya lån) avser nya bolån som tagits antingen av nya eller befintliga låntagare. För befintliga låntagare kan det nya lånet antingen avse lån på ett nytt säkerhetsobjekt, eller lån på ett befintligt säker-

hetsobjekt. För nya låntagare kan lånet uppkomma genom förvärv av en ny bostad eller genom ett byte av bank. Lån som uppstår vid byte av bank går inte att särskilja från övriga lån och är därför inkluderade i FI:s data. Lån med omförhandlade villkor eller existerande låneavtal som förlängs ingår inte.

Paneldata Paneldatan i Bolåneundersökningen är 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.

Riskviktsgolv En banks riskbaserade kapitalbehov beräknas utifrån de så kallade riskvägda tillgångarna. För att beräkna riskvägda tillgångar multipliceras varje tillgång med en viss riskvikt, som baseras på varje tillgångs enskilda kreditrisk. Svenska banker använder interna modeller för att beräkna sina riskvikter. FI:s införda riskviktsgolv innebär att det finns en nedre gräns för hur låga riskvikter bankerna får använda.

Räntekvot Räntekvoten beräknas som hushållets faktiska räntekostnader i förhållande till hushållets disponibla inkomst och visar hur stor del av sin inkomst som hushållen lägger på räntekostnader.

Schablonkostnad Uppskattade genomsnittsbelopp för olika boendekostnader och levnadsomkostnader.

Skuldbetalningskvot Skuldbetalningskvot beräknas som summan av hushållets ränte- och amorteringsutgifter i förhållande till disponibel inkomst.

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

Stickprov Ett stickprov är ett urval ur en population. Information i stickprovet används för att dra slutsatser om hela populationen. I Bolåneundersökningen ingår ett stickprov av nya lån från populationen av alla nya lån.

Stresstest FI:s stresstester innebär att FI uppskattar hur hushållens betalningsförmåga påverkas i olika typer av ”stressade” situationer. Sådana situationer skulle kunna uppstå om räntan stiger, om ett hushåll drabbas av arbetslöshet eller om värdet av deras bostäder faller.

Säkerhet Den egendom som ställs som säkerhet för ett lån. Det innebär att långivaren har rätt till egendomen i det fall att låntagaren inte skulle kunna betala tillbaka sin fordran.

Volymviktat genomsnitt Ett volymviktat genomsnitt beräknas genom att hänsyn tas till observationernas volym. Exempelvis används lånets storlek som vikt när volymviktad räntesats beräknas. Observationer med stora volymer får på så vis större påverkan på genomsnittet.

Överbrygningskredit En överbrygningskredit är en form av finansiering som kan möjliggöra köp av en ny bostad även om den befintliga bostaden ännu inte är såld. En överbrygningskredit löper under en kortare period och löses när den ursprungliga bostaden är såld.



Finansinspektionen
Box 7821, 103 97 Stockholm
Besöksadress Brunnsgatan 3
Telefon 08-408 980 00
Fax 08-24 13 35
finansinspektionen@fi.se

www.fi.se