



FINANSINSPEKTIONEN

Effekter av bolånetaket

EN FÖRSTA UTVÄRDERING

6 APRIL 2011





INNEHÅLL

Sammanfattning	3
Bolån efter taket – en ögonblicksbild	4
Frågorna samt sammanfattning av bankernas svar	4

SAMMANFATTNING

Den 1 oktober 2010 infördes en begränsning av belåningsgraden på bostäder. Som en första utvärdering av dess effekter har Finansinspektionen, FI, genomfört en kvalitativ undersökning av svenska bolåneinstitut där kreditcheferna svarat på ett antal frågor som rör bolånetaket. Denna studie kommer att följas upp under hösten med en förnyad bolåneundersökning, med stickprov på beviljade lån.

Sammanfattningsvis noterar kreditcheferna en minskning av riktigt höga belåningsgrader. Majoriteten av bankerna menar också att de har blivit mer restriktiva till att bevilja lån med höga belåningsgrader samt att efterfrågan på dessa lån har minskat. Några banker har infört nya interna regelverk, såsom lånebegränsningar baserad på inkomst och total skuld. Bankerna poängterar också vikten av amortering tydligare för kunderna.

Företagen som har ingått i undersökningen är Länsförsäkringar Bank, Nordea, SBAB, SEB, Handelsbanken, Skandiabanken och Swedbank.

Bolån efter taket – en ögonblicksbild

Bolånetaket har fått fäste. De riktigt höga belåningsgraderna minskar och bankerna har blivit restriktivare att bevilja höga lån. Det uppger svenska kreditchefer i Finansinspektionens undersökning.

Bolån svarar i dag för cirka 90 procent av de svenska hushållens totala kreditstock. Belåningsgraden, det vill säga bolånens storlek i förhållande till bostädernas marknadsvärde, har stigit under de senaste åren.

Den 1 oktober 2010 införde FI en begränsning av belåningsgraden på bostäder, ett så kallat bolånetak.¹ Regleringen gäller vid lämnande av nya lån med bostaden som pant och begränsar den samlade utlåningen till 85 procent av bostadens marknadsvärde. Bankföreningen har därefter gått ut med en rekommendation om att bankerna bör kräva amortering vid belåningsgrader överstigande 75 procent.

För att få en första bild av bankernas och konsumenternas respons på de nya reglerna genomförde FI under februari månad en attitydundersökning hos ett antal svenska banker. FI lät kreditchefer på sju svenska banker svara på ett antal frågor om deras erfarenheter av utlåning till hushåll för bostadsköp efter bolånetakets införande.

Sammanfattningsvis noterar kreditcheferna en minskning av riktigt höga belåningsgrader. Majoriteten av bankerna menar också att de har blivit mer restriktiva till att bevilja lån med höga belåningsgrader. Det framkommer också att bankerna mer påtagligt poängterar vikten av amortering för kunderna, däremot tycks man inte se någon tydlig ökning i kundernas benägenhet att amortera.

Undersökningen ger en indikation på att bolånetaket har avsedd effekt. Det ska samtidigt lyftas fram att taket funnits under en kort tid och att flera faktorer, som höjda räntor och osäkerheten i världsekonomin, också har stor påverkan på hushållens beteenden. Därför avser FI att följa upp denna första utvärdering med en ny undersökning som på djupet kommer att undersöka bolånetakets effekter, innefattande ett större stickprov på nya lån.

¹ För mer information kring bolånetaket, se: <http://www.fi.se/Press/Pressmeddelanden/Listan/Bolanetak-pa-85-procent-fran-1-oktober/>

FRÅGORNA SAMT SAMMANFATTNING AV BANKERNAS SVAR

Fråga 1: Är det din bild att efterfrågan på riktigt höga bolån – det vill säga över 85 procents belåningsgrad – har minskat efter införandet av bolånetaket när det gäller nya lån?

Samtliga banker har sett en minskning av riktigt höga belåningsgrader sedan införandet av bolånetaket. Kombinationen av bolånetak, Riksbankens reporäntehöjningar och den allmänna debatten kring hushållens höga skuldsättning har enligt bankerna medfört en minskad efterfrågan på riktigt höga belåningsgrader.

Fråga 2: Är det din uppfattning att kundernas vilja att amortera höga lån – i synnerhet lån över 85 procent – stigit sedan bolånetaket infördes?

De allra flesta banker uppfattar ingen ökad vilja att amortera från konsumenternas sida. De menar att amorteringsfrågan mera drivs från bankens sida som påtalar vikten av att amortera för kunden.

Ett fåtal banker anser dock att de ser en viss ökad vilja från konsumenternas sida till att öka sin amortering. De hävdar också att det infunnit sig en högre medvetenhet hos konsumenterna kring boendekostnader och amortering.

Fråga 3: Har din bank ändrat inställning till höga belåningsgrader och amortering under det senaste året?

I svaren från undersökningen anger de flesta bankerna att de på något sätt har ändrat sin inställning till höga belåningsgrader och amortering (undantag finns).

Några har infört någon form av extra villkor för belåning över 75 procent av bostadens värde. Det kan röra sig om extra buffert eller villkor som är beroende av ort, region, variation i bostadspriserna och befolkningstillväxt. Några banker har också infört eller fattat beslut om att införa alternativt rekommendera amorteringskrav på samtliga nya lån med en belåningsgrad över 75 procent.

Fråga 4: Vad är din bild av effekten av Bankföreningens rekommendation angående amortering av topplån? Har ni ändrat era interna ”riktlinjer”?

De allra flesta banker anger i sina svar att de redan följde denna rekommendation. Det påpekades också att Bankföreningens rekommendation tillsammans med den allmänna debatten kring bolån underlättar deras ambition att få tillbaka en amorteringskultur.

Fråga 5: Hur mycket högre ränta tar ni i allmänhet ut på topplån över 85 procent utan annan säkerhet jämfört med bottenlån?

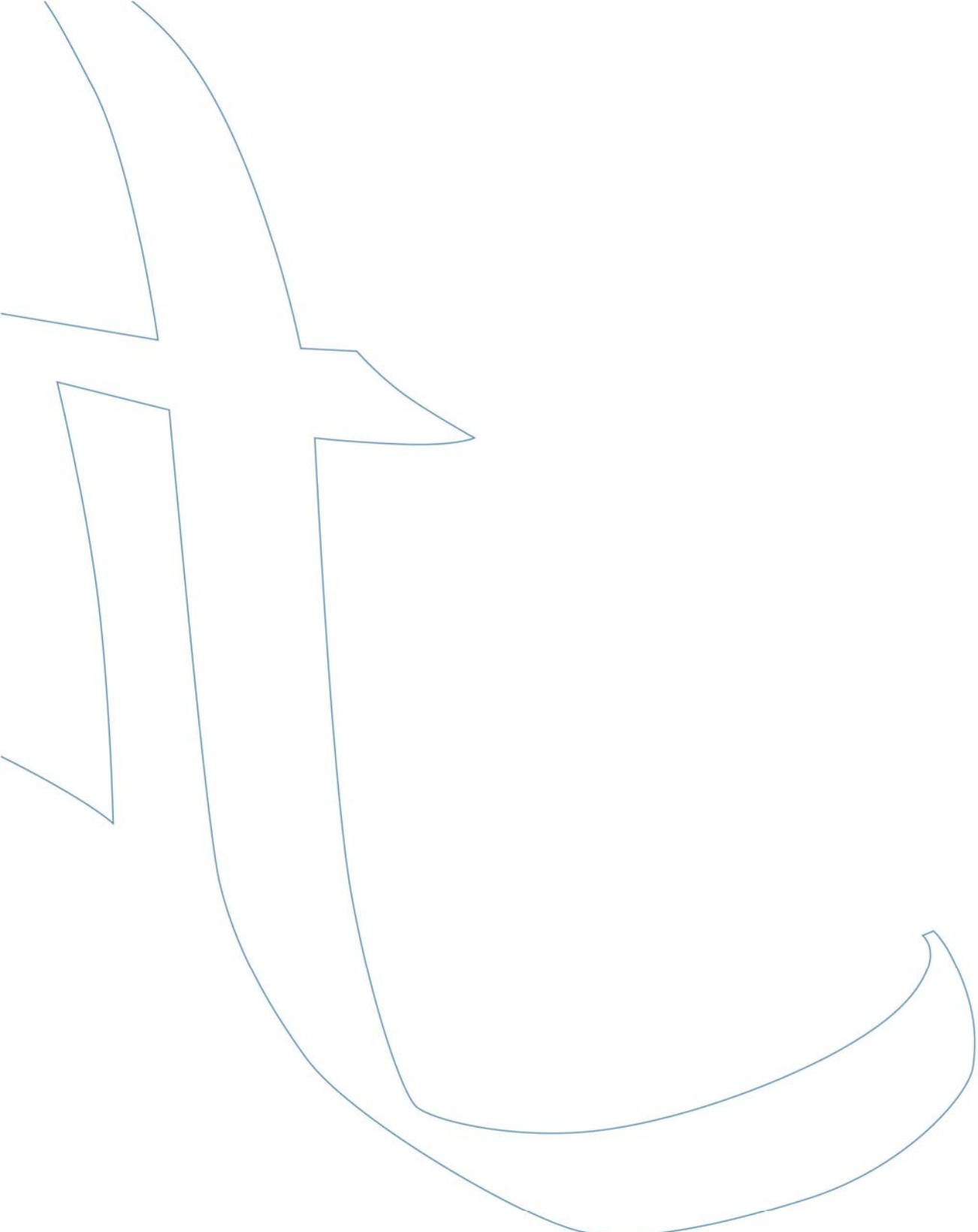
På denna fråga är det relativ stor skillnad i de svar som bankerna gett. Påslaget på de nya topplånen jämfört med ett bottenlån spänner sig mellan en till sju procentenheter. Flertalet anger dock att de nya topplånen, det vill säga de lån som överstiger 85 procent och där det inte finns någon säkerhet, är avsevärt dyrare än bottenlånen. Några banker anger i sina svar att de i princip inte lägger upp några sådana lån längre eller ger eller har gett topplån.

Fråga 6: Har räntan i era kvar-att-leva-på kalkyler förändrats under de senaste sex månaderna? Vad ligger den på i dag?

Bankerna anger att de inte har ändrat principerna i beräkningarna av kvar-att-leva-på kalkylerna. Majoriteten använder sin femårsränta och ett pålägg (tre till fyra procentenheter), ofta finns också en miniminivå på räntan. Ett antal banker anger dock att de har ökat storleken på det pålägg de använder i sin beräkning.

Fråga 7: Har de interna kreditinstruktionerna, eller er kreditprocess, förändrats på några andra väsentliga punkter?

Majoriteten av bankerna anger i sina svar att de inte har ändrat sina kreditinstruktioner. Några har infört någon form av villkor kring hög belåning, se fråga 3.



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

www.fi.se