



# Den svenska bolånemarknaden

---

24 mars 2021



## Innehåll

Sammanfattning .....	3
Bolåneundersökningen.....	4
Syfte och datamaterial .....	5
Nya bolånetagares lån .....	10
Låntagarnas förmåga att bära lån är avgörande.....	10
Trend med allt högre belåningsgrader fortsätter .....	11
Fler med höga skuldkvoter .....	14
Högre skulder i bostadsrättsföreningar.....	17
Trenden med större lån har fortsatt .....	20
Amorteringar .....	21
Oförändrad amorteringstakt .....	21
Låntagarnas betalningsförmåga.....	26
Marginellt högre räntebetalningar hos nya låntagare.....	26
Fler binder sina bolåneräntor .....	27
Överskottet ökade för nya låntagare .....	28
Stresstester för att bedöma betalningsförmågan .....	29
Nya låntagares motståndskraft är överlag god .....	35
Bilaga 1. KALP-beräkning .....	36

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

## Sammanfattning

Finansinspektionen (FI) har i uppdrag att bidra till ett stabilt finansiellt system med väl fungerande marknader och ett högt konsumentskydd. Vi ska också bidra till en hållbar utveckling och begränsa finansiella obalanser. Som en del av uppdraget följer FI löpande utvecklingen av hushållens skulder, där bolåneundersökningen är ett viktigt underlag. Stora skulder kan innebära risker för både enskilda hushåll och banker, den finansiella stabiliteten och den makroekonomiska utvecklingen. Hushållens skulder har under lång tid ökat snabbare än de disponibla inkomsterna. En viktig orsak till det är att bostadspriserna har stigit snabbt.

De senaste årens trend där nya låntagare tar allt större lån fortsatte även under 2020. Både den genomsnittliga belåningsgraden (lån i förhållande till bostadens värde) och den genomsnittliga skuldkvoten (lån i förhållande till inkomsten) ökade under 2020. Andelen nya bolånetagare med en skuldkvot över 450 procent av bruttoinkomsten ökade till 11,3 procent. Det är däremot en fortsatt lägre andel än innan FI införde det skärpta amorteringskravet 2018. Överlag har nya bolånetagare marginaler för att klara betalningarna på sina lån vid en sämre ekonomisk situation. Då fler nya låntagare har tagit större bolån i förhållande till sin inkomst, är de mer känsliga för höga räntenivåer än tidigare.

Pandemin har medfört en ekonomisk nedgång och inneburit en stor osäkerhet om framtiden. Regeringar, centralbanker och tillsynsmyndigheter har vidtagit omfattande åtgärder, som har dämpat de ekonomiska konsekvenserna av pandemin. Stödåtgärder och förväntningar om låga räntor framöver har även medfört att tillgångspriser återhämtat sig efter den initiala turbulensen och nu är högre än innan krisen började. Det gäller även bostadspriserna, som återigen växer betydligt snabbare än inkomsterna.

Sedan april 2020 har banker haft utökade möjligheter att ge hushåll med bolån ett tillfälligt undantag från amortering. Det allmänna råd som FI införde innebär att bankerna kan ge undantag från amorteringskraven under en tid med stor makroekonomisk osäkerhet eller kraftig ekonomisk störning. Till och med januari 2021 har totalt 230 000 hushåll i bankernas bolåneportföljer beviljats tillfälligt undantag från amortering. I FI:s stickprov av nya bolånetagare 2020 har drygt 9 procent ansökt och beviljats undantag från amortering på hela, eller delar av, sitt nya bolån. Nya bolånetagare som beviljats undantag tenderar att ha större lån i förhållande till både bostadens värde och inkomst relativt andra bolånetagare som amorterar.

Det tillfälliga undantaget från amortering enligt det allmänna rådet gäller fram till och med 31 augusti 2021. Den makroekonomiska utvecklingen har stabiliserats och prognoserna för Sveriges ekonomi och hushållens bild om framtiden ser allt ljusare ut. Av de anledningarna gör FI bedömningen att det tillfälliga undantaget inte förlängs, utan upphör den 31 augusti 2021.

## Bolåneundersökningen

De svenska hushållens lån har ökat snabbt under lång tid. Bolåneundersökningen är ett viktigt underlag när FI analyserar hushållens lån och vilka sårbarheter de medför för hushåll, banker samt i förlängningen för den makroekonomiska utvecklingen och den finansiella stabiliteten. Den här rapporten redovisar resultat från undersökningen 2020.

Köp av en bostad är i många fall den största investeringen hushåll gör. För att finansiera köpet måste hushåll i regel ta ett bolån. Därför är det viktigt att kreditmarknaden fungerar väl. Stora lån innebär samtidigt risker för såväl enskilda låntagare, banker, den finansiella stabiliteten som för ekonomin som helhet.

Hushållens lån har ökat snabbt under drygt 20 års tid, i genomsnitt 8,1 procent per år. I december 2020 uppgick deras lån från monetära finansinstitut till 4 468 miljarder kronor. Det motsvarar ungefär 89 procent av Sveriges BNP. Bolån utgör 82 procent av hushållens totala lån. En viktig orsak till att svenska hushåll har lånat allt mer har varit en kombination av ökande disponibla inkomster, lägre bolåneräntor och snabbt stigande bostadspriser. Kombinationen av en god inkomstutveckling och en växande befolkning har ökat efterfrågan att äga sin bostad. De senaste årens historiskt låga räntor har också ökat möjligheten att bära allt större lån till en lägre kostnad. Det har ökat efterfrågan ytterligare. Det finns även strukturella faktorer på bostadsmarknaden som bidragit till att efterfrågan på bolån har ökat. Hit räknas ett ökat byggande av småhus och bostadsrätter och omvandlingar av hyresbostäder till bostadsrätter. Under 2020 ökade bostadspriserna ytterligare, trots att pandemin orsakat stora störningar i världsekonomin. I december växte utlåningen av bolån med 5,9 procent i årstakt. Det är 0,7 procentenheter högre än i inledningen av 2020.

FI har vidtagit flera åtgärder för att minska sårbarheterna med hushållens stora lån. Åtgärderna innefattar ett bolånetak och två amorteringskrav. Syftet har främst varit att motverka snabba ökningarna av hushållens skuldsättning relativt sina ekonomiska förutsättningar. FI har även infört ett riskviktsgränsvärde för bolån i syfte att stärka motståndskraften hos banker.

Till följd av de ekonomiska konsekvenserna av pandemin beslutade FI i april 2020 att banker ska kunna ge samtliga hushåll med bolån möjligheten att tillfälligt få undantag från amorteringar på hela eller delar av sina bolån. Banker kan ge undantag både för befintliga och nya låntagare fram till och med augusti 2021. Vi har varit tydlig med att möjligheten till undantag från amorteringar för samtliga hushåll är tillfällig och att den är kopplad till den makroekonomiska situationen till följd av coronapandemin.

## Syfte och datamaterial

Syftet med Bolåneundersökningen är att kartlägga situationen för personer som tar nya bolån. Undersökningen innehåller information om både nya bolån och de eventuella bolån och andra lån som dessa nya bolånetagare hade sedan tidigare. FI använder informationen för att bedöma vilka eventuella risker och sårbarheter som hushållens bolån medför och är en komponent i vår bedömning av om det finns behov att förändra reglerna på bolånemarknaden. Informationen används även för att utvärdera redan införda åtgärder. Vidare är undersökningen ett viktigt underlag för FI:s tillsyn över, och dialog med, banker.

I rapporten ingår en analys av nya bolånetagares betalningsförmåga. Den är viktig för att vi ska kunna bedöma deras finansiella motståndskraft och därigenom bankernas kreditrisker. FI uppskattar låntagarnas kassaflöden och beräknar deras betalningsförmåga genom en så kallad kvar-att-leva-på-kalkyl (KALP). FI:s KALP-kalkyl liknar den som används i bankernas egna kreditprövningar. Beräkningen behandlar alla banker lika; ingångvärden (schabloner för levnadskostnader och kalkylränta) är desamma för samtliga låntagare oavsett bank. I rapporten prövar vi också betalningsförmågan i ansträngda situationer med högre ränta, inkomstbortfall och prisnedgång på bostäder.

I undersökningen ingår data från Danske Bank, Handelsbanken, Länsförsäkringar Bank, Nordea, SBAB Bank, SEB, Skandiabanken och Swedbank. De stod för ungefär 92,5 procent av den totala bolånevolymen under 2020. Deras samlade marknadsandel har minskat med nästan 2 procentenheter under de senaste 5 åren.

Bolåneundersökningen består av tre delar:

- *Stickprov på hushållsnivå (mikrodata)*. Stickprovet omfattar alla nya bolåneavtal som ingicks under perioderna 28 augusti – 4 september 2020 och 28 september – 5 oktober 2020. Efter bearbetning kvarstår 26 987 hushåll i undersökningen.<sup>1</sup> Informationen består bland annat av hushållens inkomster och sammansättning, total lånebörd, lån mot säkerhet i bostad, blancolån kopplade till det nya bostadsköpet, avtalade räntor och amorteringar samt marknadsvärde på bostaden. Däremot får FI inte information om låntagarnas eventuella finansiella tillgångar. Det är elfte gången vi tar in ett sådant stickprov. De tidigare stickproven är från år 2009 respektive åren 2011–2019.<sup>2</sup>

Data för de nya bolån som FI samlar in i bolåneundersökningen avser inte bara

---

<sup>1</sup> Bearbetning avser den validering av inrapporterad data som FI gör, där bristfälliga och extrema observationer rensas bort.

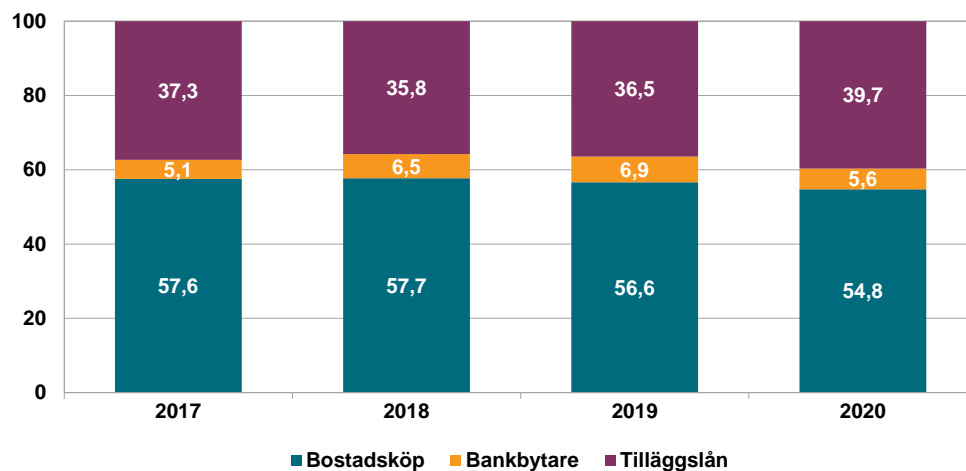
<sup>2</sup> Viss revidering av tidigare års stickprov har skett i samband med årets undersökning. Beräkningen av så kallade tilläggs lån har för två institut justerats mellan åren 2017–2019. Dessutom har ungefär 250 lån mellan åren 2016–2019 tagits bort till följd av felaktigheter i vissa väsentliga datapunkter.

nytagna bolån för köp av bostad. Som *nya bolån* räknas också utökning av befintliga bolån (så kallade *tillägglån*) och lån där befintliga lån flyttats från en bank till en annan (så kallade *bankbytare*). Diagram 1 visar nya bolåns fördelning efter ändamål i de senaste fyra årens stickprov. I årets stickprov har andelen tillägglån ökat jämfört med föregående år.

- *Aggregerad data.* FI samlar även in information om bankernas totala utlåning till hushåll för bostadsändamål. Bland annat omfattar informationen total volym för nyutlåning, antal hushåll, befintliga lån, amorteringar och belåningsgrader. FI har samlat in aggregerad data sedan 2006.
- *Kvalitativa uppgifter.* Genom att svara på ett antal fördjupningsfrågor ger bankerna både övergripande och detaljerad information om sakförhållanden. Det handlar bland annat om bankernas metoder för att värdera bostäder, deras kreditprövning av bolånetagare och hur de skyddar konsumenterna i samband med bostadsutlåning.

### 1. Nya bolån fördelade efter ändamål

Procent



Källa: Bolåneundersökningen.

Anm. Avser fördelning efter antal nya lån.

Tabell 1 jämför låntagarnas genomsnittliga disponibla inkomst, totala lånebörda och marknadsvärde på bostaden 2020 med tidigare års stickprov. Det genomsnittliga marknadsvärdet på bostäder som utgör säkerheter för bolån ökade med 3,5 procent.<sup>3</sup> Sedan 2012 har marknadsvärdena i FI:s stickprov ökat med ungefär 53 procent. Nya bolånetagares genomsnittliga totala lånebörda ökade med 5,8 procent. Sedan 2012 har nya bolånetagares genomsnittliga totala lånebörda ökat med ungefär 51 procent. Under motsvarande period har deras disponibla inkomst ökat med drygt 24 procent.

Tabell 2 och 3 beskriver nya bolånetagare i 2020 års stickprov över regioner och åldersgrupper. Den genomsnittliga totala lånebördan i Stockholm var nästan dubbelt så stor jämfört med regionen med lägst total lånebörda (övriga landet) och genomsnittligt marknadsvärde för bostäderna var 120 procent högre. Samtidigt var den genomsnittliga disponibla inkomsten i Stockholm drygt 22 procent högre. Högre disponibla inkomster innebär att nya bolånetagare i Stockholm har större möjlighet att bära större lån än låntagare i andra delar av landet. De yngsta låntagarna (18–30 år) hade ungefär lika höga disponibla inkomster som de äldsta låntagarna (över 65 år), men köpte bostäder som var 29 procent billigare. En anledning är att äldre har större förmögenheter som kan användas till bostadsköpet jämfört med yngre.

Åldersfördelningen av nya bolånetagare har de senaste fyra åren varit ungefär densamma. De yngsta låntagarna (18–30 år) stod 2020 för drygt 20 procent av de nya bolånen. Åldersgruppen 31–50 år, 51–65 år och över 65 år utgjorde samtidigt ungefär 47, 25 respektive 9 procent av 2020 års stickprov. Eftersom olika åldersgrupper tar olika stora lån, är fördelningen mätt som volym av nya lån annorlunda (tabell 3).

---

<sup>3</sup> Att förändringen avviker från annan information om prisutvecklingen på bostadsmarknaden beror på flera saker. Den största anledningen är att FI:s stickprov inte enbart avser bostäder som genomgått en transaktion (sålts och köpts). Till exempel ingår marknadsvärdet för bostäder som används som pant för bankbytare och de som tar ett tilläggs lån. Det är inte säkert att marknadsvärdet för dessa säkerheter har justerats upp till 2020 års nivå i samband med byte av bank eller det nytagna tilläggslånet.

**Tabell 1. Nya låntagare 2012–2020**

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<i>Avser genomsnitt</i>									
Antal hushåll	24 122	24 967	28 214	31 226	25 747	27 808	24 097	25 372	26 987
Total lånebörda (kr)	1 659 236	1 703 365	1 894 730	2 072 055	2 121 996	2 251 034	2 239 764	2 365 217	2 503 185
Från föregående år (%)		2,7	11,2	9,4	2,4	6,1	-0,1	5,2	5,8
Från 2012 (%)		2,7	14,2	24,9	27,9	35,7	35,5	42,5	50,9
Marknadsvärde (kr)	2 221 153	2 332 864	2 519 785	2 865 787	3 053 136	3 276 598	3 118 603	3 276 077	3 390 759
Från föregående år (%)		5,0	8,0	13,7	6,5	7,3	-4,5	4,7	3,6
Från 2012 (%)		5,0	13,4	29,0	37,5	47,6	40,9	47,5	52,7
Disponibel inkomst (kr/mån)	39 453	38 498	40 143	41 962	43 056	44 719	45 987	47 728	48 970
Från föregående år (%)		-2,4	4,3	4,5	2,6	3,9	2,9	3,6	2,6
Från 2012 (%)		-2,4	1,7	6,4	9,1	13,4	16,7	20,9	24,1

Källa: Bolåneundersökningen.

Anm. Genomsnittlig total lånebörda avser hushållens totala lån (bolån, lån med annan säkerhet än bostad och icke-säkerställda lån). Sammanboende avser hushåll där fler än en låntagare bor i bostaden.

**Tabell 2. Geografisk fördelning nya låntagare 2020**

	Stockholm	Göteborg	Malmö	Övriga stora städer	Övriga landet	Totalt
<i>Avser genomsnitt</i>						
Andel av antal hushåll (%)	27	10	7	20	36	100
Andel av volym nya lån (%)	39	12	7	18	23	100
Total lånebörda (kr)	3 459 555	2 960 959	2 531 535	2 265 239	1 786 863	2 503 185
Ensamboende	2 342 697	2 008 181	1 582 257	1 491 195	1 158 662	1 691 335
Sammanboende	4 187 952	3 430 893	3 027 218	2 677 586	2 112 052	2 951 365
Marknadsvärde (kr)	4 893 780	4 282 516	3 545 013	2 981 919	2 224 100	3 390 759
Ensamboende	3 668 155	3 208 210	2 464 390	2 173 882	1 617 717	2 545 919
Sammanboende	5 693 114	4 812 390	4 109 279	3 412 375	2 537 994	3 857 151
Disponibel inkomst (kr/mån)	54 528	52 243	49 331	47 431	44 616	48 970
Ensamboende	34 883	33 556	29 742	29 210	28 141	31 040
Sammanboende	67 340	61 460	59 560	57 138	53 144	58 868

Källa: Bolåneundersökningen.

Anm. Genomsnittlig total lånebörda avser totala lån. Sammanboende avser hushåll där fler än en låntagare bor i bostaden.



**Tabell 3. Åldersfördelning av låntagare 2020**

<i>Avser genomsnitt</i>	<b>18–30 år</b>	<b>31–50 år</b>	<b>51–65 år</b>	<b>Över 65 år</b>	<b>Totalt</b>
Andel av volym nya lån (%)	23	53	19	5	100
Total lånebörda (kr)	1 990 942	2 844 710	2 576 984	1 645 606	2 503 185
Ensamboende	1 416 435	1 893 144	1 817 105	1 243 985	1 691 335
Sammanboende	2 503 624	3 271 195	2 982 875	1 866 188	2 951 365
Marknadsvärde (kr)	2 359 755	3 705 179	3 665 956	3 330 237	3 390 759
Ensamboende	1 852 162	2 649 950	2 993 286	2 975 342	2 545 919
Sammanboende	2 812 724	4 178 125	4 025 263	3 525 157	3 857 151
Disponibel inkomst (kr/mån)	39 560	52 713	52 481	40 805	48 970
Ensamboende	26 500	32 973	34 145	27 411	31 040
Sammanboende	51 214	61 561	62 275	48 161	58 868

Källa: Bolåneundersökningen.

Anm. Genomsnittlig skuld avser totala skulder. Sammanboende avser hushåll där fler än en låntagare bor i bostaden.

## Nya bolånetagares lån

De senaste två årens trend med en aning högre genomsnittlig belåningsgrad och skuldkvot bland nya bolånetagare fortsatte under 2020. Därmed är det fortsatt en hög andel av nya bolånetagare som har en hög belåningsgrad eller en hög skuldkvot.

### Låntagarnas förmåga att bära lån är avgörande

Låntagarnas betalningsförmåga är utgångspunkten i vår bedömning av hur sårbara hushåll med bolån är mot olika störningar. Hur stora lån en låntagare kan ta beror på dennes ekonomiska förutsättningar (inkomst och förmögenhet). Att låntagare tar stora lån behöver därför inte vara ett problem i sig, varken för den enskilda låntagaren eller för finansiell stabilitet. Det viktiga är snarare hur lånets storlek påverkar låntagarnas situation om deras ekonomiska förutsättningar förändras. Det handlar dels om låntagarna kan fortsätta betala ränta och amortering på sina lån, dels om de kan upprätthålla sin konsumtion när inkomster faller eller räntor stiger. Ett sätt att identifiera grupper som kan vara mer sårbara är att sätta låntagarnas lån och lånebetalningar i relation till andra variabler. Det gör också jämförelser mellan olika låntagare och över tid möjliga. Det kan handla om lånen i relation till marknadsvärdet på bostaden eller låntagarnas inkomst i form av belåningsgraden respektive skuldkvoten. Det kan även handla om lånebetalningar i förhållande till låntagarnas inkomst.<sup>4</sup>

Belåningsgraden beräknas som storleken på de lån som en låntagare har använt för att finansiera en bostad i förhållande till marknadsvärdet på bostaden.<sup>5</sup> Om ett prisfall på bostäder gör att värdet på bostaden blir lägre än bolånets storlek kan låntagare som samtidigt behöver sälja sin bostad hamna i en utsatt ekonomisk situation. Därmed innebär en hög belåningsgrad att låntagaren har en lägre motståndskraft mot fallande bostadspriser. Skuldkvoten är ett annat mått på låntagarens lånebörd och beräknas som totala lån i förhållande till nettoinkomsten (efter skatt) eller bruttoinkomsten (före skatt).<sup>6</sup> En hög skuldkvot innebär att låntagaren måste lägga en större del av sina inkomster på räntebetalningar vid en given räntenivå. Skuldkvoten indikerar därför hur sårbar en låntagare är för räntehöjningar. En låntagare med en hög belåningsgrad behöver inte ha en hög skuldkvot eller det omvända.

---

<sup>4</sup> Detta perspektiv presenteras i kapitlet "Låntagarnas betalningsförmåga".

<sup>5</sup> I den beräknade belåningsgraden för nya låntagare inkluderas eventuella blancolån som ett hushåll har tagit i samband med det nya bolånet från samma bank som bolånet.

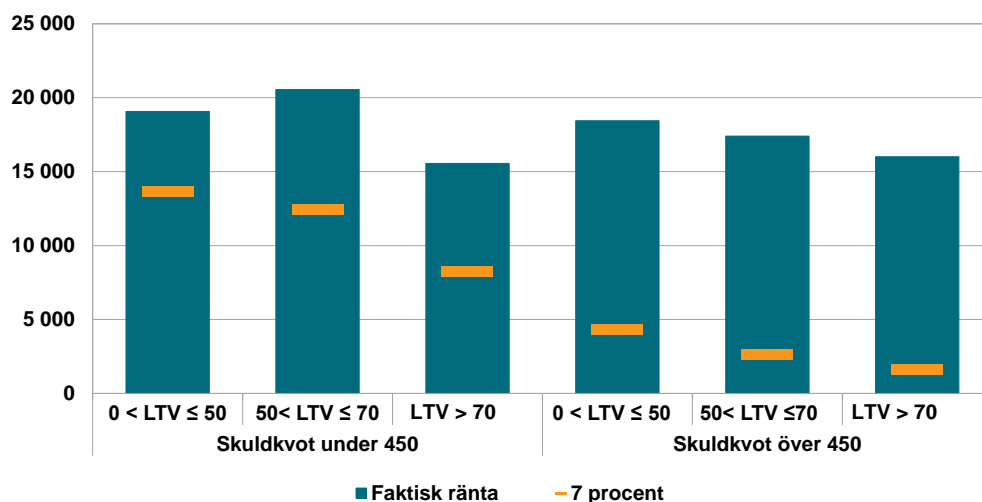
<sup>6</sup> I ekonomisk mening ger skuldkvoten baserad på nettoinkomst bäst information. Den visar inkomsten ett hushåll faktiskt har för att betala på sina skulder. Samtidigt är skuldkvoten med bruttoinkomst enklare att beräkna för låntagare och banker. I rapporten redovisas diagram med skuldkvot beräknad med bruttoinkomst. I statistikbilagan till rapporten finns dessa diagram även med skuldkvot beräknad med nettoinkomst.

I samband med bostadsprisfall, högre ränta eller inkomstbortfall kan låntagare behöva anpassa sig genom att minska sin konsumtion. Om många låntagare agerar på liknande sätt, försvagar det den makroekonomiska utvecklingen. För att minska sårbarheten kan låntagare amortera för att minska sin belåningsgrad och skuldkvot, alternativt skapa en buffert med annat sparande.

Kombinationen av låntagarnas belåningsgrad, skuldkvot och betalningsförmåga vid olika ansträngda situationer ger en mer komplett bild av deras sårbarhet. Mest sårbara är de låntagare som har låga överskott i förhållande till sina disponibla inkomster efter att de har betalat sina fasta utgifter (bland annat grundläggande levnadskostnader, boendeavgifter och lånebetalningar). Vid nuvarande ränteläge har de nya bolånetagarna generellt sett relativt goda överskott. Men de låntagare som tar större lån i förhållande till bostadens värde och sina inkomster tenderar att ha något mindre kvar av sin inkomst efter fasta utgifter. Vid en kalkylränta på 7 procent blir detta ännu tydligare (se diagram 2).

## 2. Överskott i KALP-kalkylen fördelat på belåningsgrad och skuldkvot

Kronor



Källa: Bolåneundersökningen.

Anm. Median av överskott i KALP-kalkylen vid faktisk respektive 7 procent bolåneränta för låntagares (bostadsköpare, tillägglånstagare och bankbytare) totala lån 2020 fördelade efter belåningsgrad (LTV) samt skuldkvot. Avser skuldkvot beräknad med bruttoinkomst.

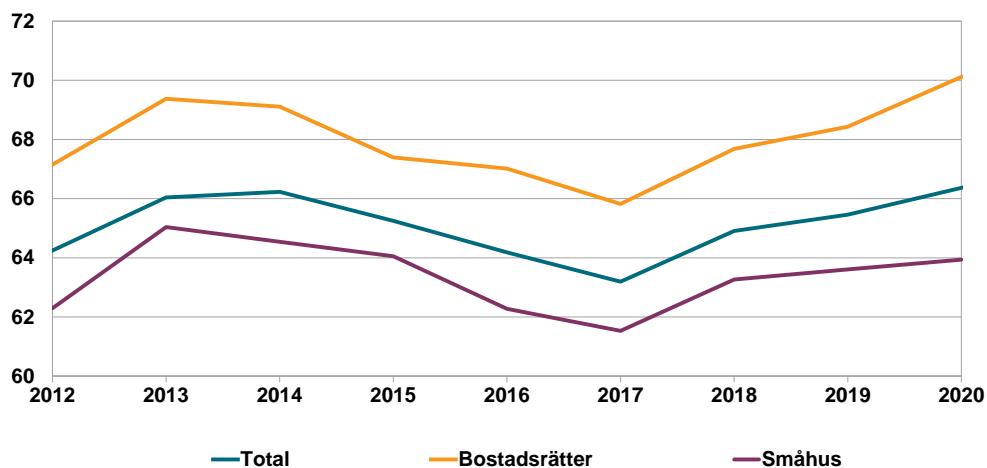
## Trend med allt högre belåningsgrader fortsätter

Nya bolånetagare köpte något dyrare bostäder 2020 än 2019. Men storleken på nya lån kopplade till finansiering av bostaden ökade ännu mer. Därmed steg den genomsnittliga belåningsgraden 2020. För nya bolånetagare var belåningsgraden i genomsnitt 66,4 procent, vilket är 0,9 procentenheter högre än 2019 (se diagram 3).

Det är den högsta nivån som uppmätts i Bolåneundersökningen. Låntagare som bor i bostadsrätter ökade sin belåningsgrad mer än de som bor i villor.<sup>7</sup>

### 3. Genomsnittlig belåningsgrad

Procent

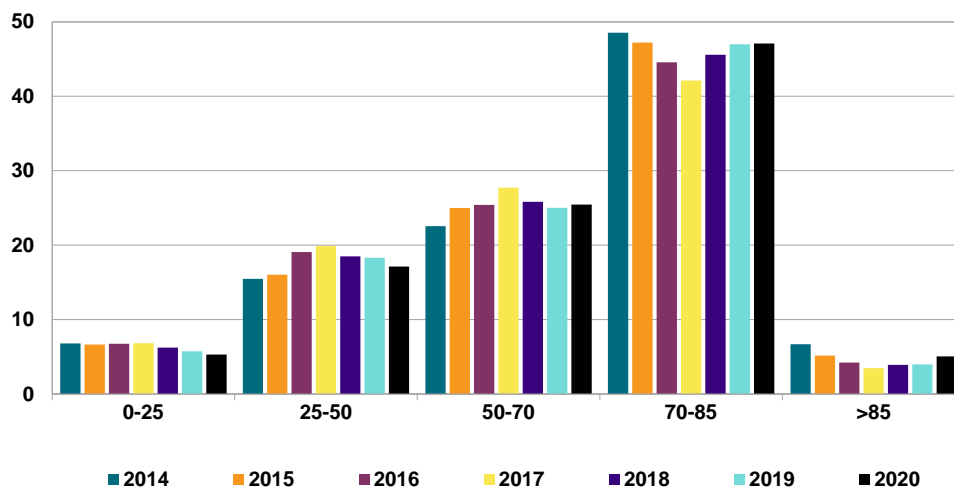


Källa: Bolåneundersökningen.

Anm. Avser nya lån (bolån för bostadsköp, tillägglån och bankbyte).

### 4. Nya bolånetagare fördelade efter belåningsgrad

Procent



Källa: Bolåneundersökningen.

Anm. Avser nya lån (bolån för bostadsköp, tillägglån och bankbyte).

<sup>7</sup> Fördelningen mellan bostadsrätter och småhus som säkerhetsobjekt i stickprovet är 43 respektive 57 procent.

En fortsatt stor andel av de nya låntagarna hade en hög belåningsgrad. Andelen över 85 procent ökade något från 4 procent till drygt 5 procent (se diagram 4). Där- emot var andelen nya låntagare med en belåningsgrad mellan 70-85 procent nästin- till oförändrad jämfört med 2019 på 47 procent.

## Belåningsgraden varierar i olika grupper

### Storleken på bostadsrelaterade blancolån var oförändrad

Låntagare med nya bolån som har en belåningsgrad över 85 procent har oftast kompletterat sitt bolån med ett blancolån (lån utan säkerhet) i samband med bolå- net. Den vanligaste orsaken till att en låntagare använder blancolån när de köper bostad är att finansiera en del av kontantinsatsen. Andelen nya låntagare som tog bostadsrelaterade blancolån var 3,6 procent 2020 och det genomsnittliga blancolå- net var 165 000 kronor. Både andelen och storleken var oförändrade jämfört med 2019.<sup>8</sup> Nya blancolån som har tagits i samband med det nya bolånet utgör fortfa- rande en liten andel av de nya lånens totala volym, ungefär 0,4 procent. Det är framför allt låntagare under 50 år som använder blancolån.

### Belåningsgraden ökade mest bland äldre

Belåningsgraden har ökat i alla åldersgrupper. Den genomsnittliga belåningsgraden ökade mest för de äldsta låntagarna, från 41,7 till 43,1 procent. Däremot är belå- ningsgraderna högre bland yngre låntagare, och det finns ett negativt samband mel- lan ålder och belåningsgrad. Att belåningsgraden minskar med stigande ålder beror på att låntagare i början av sin bostads- och yrkeskarriär ofta har begränsade bespa- ringar att använda som kontantinsats. Äldre låntagare har ofta en större kapitalin- sats vid bostadsköp då de bland annat kan ha gjort vinster vid bostadsförsäljningar (på grund av värdeökningar), amorterat på tidigare lån, och haft annat sparande.

### Högst ökning i Göteborg och Stockholm och bland ensamboende

Nya bolånetagare i regionerna övriga landet och övriga storstäder har något högre belåningsgrader jämfört med nya bolånetagare i storstadsområdena. Men de senaste åren har skillnaderna minskat. Jämfört med 2019 ökade den genomsnittliga belå- ningsgraden i alla regioner förutom övriga storstäder. I Stockholm och Göteborg ökade belåningsgraden mest, med 2 procentenheter. I övriga storstäder var den

---

<sup>8</sup> Blancolån som inkluderas här är de som tagits av låntagaren från den bank som gett ut det nya bolånet och i samband med det nya bolånet. Blancolån som tagits från en annan bank än den som gett ut bolånet i syfte att finansiera bostaden ingår inte i den här sammanställ- ningen. Därmed underskattas troligen andelen nya bolånetagare som använder blancolån för bostadsfinansiering.

oförändrad. Vid en jämförelse baserat på hushållens sammansättning, ökade belåningsgraden främst bland ensamboende.<sup>9</sup> Det gäller i synnerhet bland ensamboende med barn där belåningsgraden steg med 1,9 procentenheter.

## Bostadsköpare driver ökningen i belåningsgrad

Den genomsnittliga belåningsgraden skiljer sig mellan låntagare beroende på ändamålet med det nya lånet. Låntagare som tar ett nytt bolån för att köpa en ny bostad har oftast högre belåningsgrader. För låntagare som tog ett nytt bolån för köp av bostad 2020 var den genomsnittliga belåningsgraden ungefär 72 procent. Det är drygt 1,4 procentenheter högre jämfört med 2019. För låntagare som bytte bank och låntagare som tog ett tilläggslån 2020 var den genomsnittliga belåningsgraden 57 respektive 60 procent. Även det var något högre än 2019. Men ökningen i den totala belåningsgraden drevs främst av låntagare som tog ett nytt bolån för köp av ny bostad.

Tilläggslånen andel av nya lån ökade 2020 (se diagram 1). De utgjorde även en större andel av volymen av nya lån.<sup>10</sup> Att fler tog ett tilläggslån 2020 kan bero på en ökad vilja att renovera sin bostad under pandemin.<sup>11</sup> Det var främst låntagare i åldersgruppen 31-50 år som drev ökningen av tilläggslån. De låntagare som tog ett tilläggslån 2020 lånade i genomsnitt ungefär 24 procent mer än de som tog tilläggslån 2019. Det motsvarar ungefär 100 000 kronor. Men de bolånetagare som tog ett tilläggslån hade generellt en något lägre belåningsgrad innan det tagna tilläggslånet relativt de som tog ett tilläggslån 2019. I genomsnitt hade de en belåningsgrad på 45 procent. Det är ungefär 2 procentenheter lägre än 2019. Belåningsgraden ökade till 60 procent efter att tilläggslån tagits, vilket var samma nivå som 2019.

## Fler med höga skuldkvoter

Nya bolånetagares lån ökade mer än deras inkomster, både netto (efter skatt) och brutto (före skatt), under 2020. Den genomsnittliga skuldkvoten (bruttoinkomst) för nya låntagare steg från 296 procent 2019 till 307 procent 2020. Om skuldkvoten beräknas med nettoinkomst ökade den från 398 procent 2019 till 411 procent 2020. Det är den högsta nivån sedan Bolåneundersökningen startade. Låntagare som bor i bostadsrätt ökade sin genomsnittliga skuldkvot mest.

FI skärpte amorteringskravet 2018. Efter skärpningen minskade andelen nya bolånetagare med lån större än 450 procent av bruttoinkomsten (se diagram 5). Under

---

<sup>9</sup> 64 procent i stickprovet är sammanboende (hushåll som består av fler än en låntagare) och 36 procent är ensamboende. Av de som är sammanboende, är andelen med barn 51 procent. Motsvarande siffra för ensamboende är 25 procent.

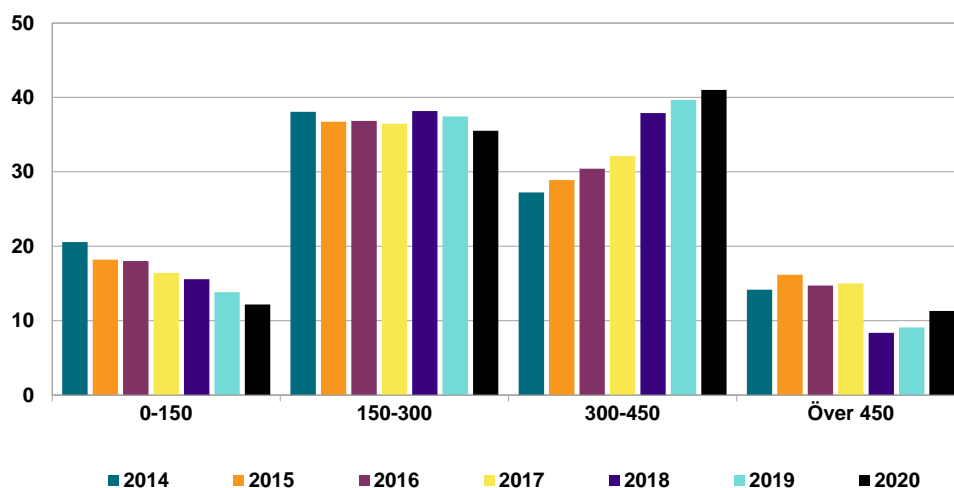
<sup>10</sup> Tilläggslånen stod för 15 procent av volymen nya lån 2020, jämfört med 11 procent 2019.

<sup>11</sup> Tre av instituten har rapporterat in syfte med tilläggslån, och deras svar indikerar att syftet för en majoritet av tilläggslånen var förbättring av bostad.

2020 ökade andelen med en skuldkvot över 450 med drygt 2 procentenheter till 11,3 procent. Det är fortsatt lägre än innan FI införde det skärpta amorteringskravet. Att andelen sjönk i samband med skärpningen för att sedan stiga under de två senaste åren kan bland annat bero på en normalisering av en amorteringstakt över 2 procent.<sup>12</sup> Dessutom kan unga med höga skuldkvoter acceptera en högre amorteringstakt eftersom de förväntar sig en god inkomstutveckling framöver. Skuldkvoterna tenderar att öka när bostadspriser stiger. Men andelen låntagare med höga skuldkvoter hade sannolikt ökat mer i samband med det gångna årets bostadsprisökningar, om lånebetalningar på grund av det skärpta amorteringskravet inte hade ingått i bankernas kreditprövning. På så sätt fungerar det skärpta amorteringskravet som en broms när bostadspriser ökar. Låntagare med en skuldkvot över 450 procent är mer sårbara då de påverkas mer av högre räntor och inkomstbortfall än de med skuldkvoter under 450 procent (se diagram 2).

## 5. Nya bolånetagare fördelade efter skuldkvot

Procent



Källa: Bolåneundersökningen.

Anm. Avser skuldkvot beräknad med bruttoinkomst, nya lån (bolån för bostadsköp, tilläggs-lån och bankbyte).

## Skuldkvotnivåerna i Stockholm utmärker sig

Den genomsnittliga skuldkvoten ökade i alla regioner. I Göteborg och Stockholm ökade den mest, med 16 respektive 15,5 procentenheter. I Stockholm var den genomsnittliga skuldkvoten ungefär 375 procent 2020. Det är 92 procentenheter högre än genomsnittet för resten av riket. Då skuldkvoterna generellt är högre i Stockholm än i resten av Sverige, är det även en större andel i Stockholm som hade

<sup>12</sup> Under 2020 kan det även bero på borttagandet av värnskatten som gör det möjligt för höginkomsttagare att bära större lån i förhållande till sin inkomst i bankernas kreditprövningar.

en skuldkvot över 450 procent. Ungefär 24 procent av nya bolånetagare i Stockholm hade en skuldkvot över 450 procent. I resten av Sverige var motsvarande andel ungefär 7 procent.

Skuldkvoten ökade i samtliga ålderskategorier. Framför allt ökade den bland låntagare under 30 år och mellan 31 och 50 år, med 13 respektive 11 procentenheter. Unga låntagare har generellt sett högre skuldkvoter än äldre låntagare, då de ofta har lägre inkomster. Men unga låntagares skuldkvoter har sedan 2013 också ökat snabbare än för äldre låntagare. En anledning är att unga har haft en svagare inkomstutveckling. De kan därmed ha behövt ta allt större finansiella risker relativt andra grupper för att köpa en bostad.<sup>13</sup> Sammantaget gör det att yngre är mer sårbara om deras ekonomiska förutsättningar förändras.

Skuldkvoten ökade ungefär lika mycket för både ensamboende och sammanboende låntagare, oavsett om låntagarna hade barn eller inte. Däremot har ensamboende låntagare i regel en högre skuldkvot än sammanboende.

## Skuldkvoten ökade oavsett lånets ändamål

Den genomsnittliga skuldkvoten varierar beroende på ändamålet med det nya lånet. För låntagare som tog ett nytt bolån för köp av bostad 2020 var skuldkvoten ungefär 319 procent. För låntagare som tog ett tilläggs lån eller bytte bank 2020 var skuldkvoten 292 respektive 300 procent.<sup>14</sup> Den genomsnittliga skuldkvoten ökade för samtliga typer av ändamål, till skillnad från tidigare år. Ökningen var störst bland nya bostadsköpare och bankbytare.

---

## Faktaruta – Bankernas totala bolåneportfölj

I bolåneundersökningen ingår också aggregerad information om bankernas totala bolåneportföljer där alla befintliga bolån finns. Antalet låntagare i bolåneportföljerna var drygt 2,2 miljoner 2020. Den genomsnittliga volymviktade belåningsgraden för befintliga bolån var 57 procent.<sup>15</sup> Det är något lägre än 2019. Belåningsgraden för bolåneportföljerna beror på utvecklingen av bostädernas marknadsvärden och amorteringar sedan bolånet togs. Om hushållen utökar eller löser sina befintliga bolån påverkar det också belåningsgraden. Den marginellt lägre belåningsgraden

---

<sup>13</sup> Se Olsén Ingefäldt och Thell (2019), ”Unga vuxnas ställning på bostadsmarknaden”, FI-analys 19 Finansinspektionen.

<sup>14</sup> De bolånetagare som tog ett tilläggs lån hade i genomsnitt en skuldkvot på 229 procent 2020 innan det tagna tilläggs lånet. Det är ungefär 3 procentenheter lägre än 2019.

<sup>15</sup> Den genomsnittliga volymviktade belåningsgraden beräknas genom att först räkna ut den genomsnittliga belåningsgraden för respektive banks totala utlåning. Därefter viktas den genomsnittliga belåningsgraden baserat på respektive banks marknadsandel av total utlåning. Summan av detta för samtliga banker är den totala genomsnittliga volymviktade belåningsgraden.



beror troligen på att bostadspriserna steg ytterligare under 2020.<sup>16</sup> Andelen av bolånevolymen med en belåningsgrad över 70 procent minskade från ungefär 29 till 27 procent. Sedan 2015, innan FI införde det första amorteringskravet, har andelen minskat med fyra procentenheter.<sup>17</sup> Andelen med en skuldkvot över 450 procent var nästintill oförändrad jämfört med 2019 på 11 procent. Sedan 2017, innan FI införde det skärpta amorteringskravet, har andelen minskat med fyra procentenheter.

I aggregerad data ingår också information om nya bolån 2020 per kvartal. Den volymsviktade genomsnittliga belåningsgraden för dessa nya bolån var drygt 69 procent, vilket var marginellt högre än 2019. Andelen med en belåningsgrad över 70 procent ökade med två procentenheter till 58 procent. Andelen med en skuldkvot över 450 procent ökade marginellt från ungefär 16 till 17 procent.

---

## Högre skulder i bostadsrättsföreningar

Från och med Bolåneundersökningen 2017 samlar FI in uppgifter om bostadsrättsföreningars skulder för nya bolånetagare som tagit ett bolån med en bostadsrätt som säkerhet. Föreningens skulder är en indirekt skuld för ägaren till en bostadsrätt. Om räntan stiger ökar föreningens ränteutgifter. Det innebär att föreningar med höga skulder kan behöva höja avgiften för att behålla samma underhållsstandard och amorteringstakt.

De befintliga bostadsrättsföreningarnas genomsnittliga skulder motsvarade 6 300 kronor per kvadratmeter 2020 (se diagram 6). Det är 7,8 procent högre jämfört med 2019.<sup>18</sup> Föreningar i storstadsregionerna Stockholm och Göteborg hade något större skulder än föreningar i andra regioner. För föreningar med inslag av kommersiella lokaler kan den ekonomiska utmaning som pandemin har medfört ha lett till att en del hyresgäster har avslutat sina hyreskontrakt. Föreningar som fått en högre andel tomma lokaler kan behöva höja avgiften, öka sina kortsiktiga lån eller använda sparade medel. För nyproducerade bostadsrätter i nybildade föreningar var den genomsnittliga skulden 13 700 kronor per kvadratmeter. Det är högre än 2019, då skulden var 12 900 kronor per kvadratmeter.

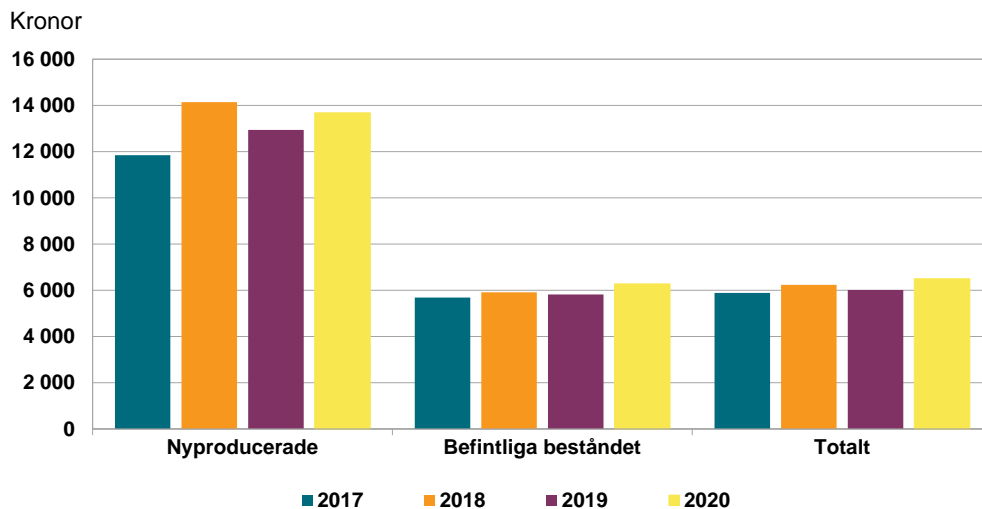
---

<sup>16</sup> Bankerna justerar marknadsvärdena i takt med att bostadspriserna ändras. Hur ofta bankerna gör justeringar varierar men det görs minst en gång per år.

<sup>17</sup> Efter införandet minskade andelen med en belåningsgrad över 70 procent. Andelen har sedan stigit något de senaste tre åren.

<sup>18</sup> Under 2019 växte utlåningen till bostadsrättsföreningar allt långsammare enligt SCB:s finansmarknadsstatistik. I slutet av 2019 växte utlåningen med 1,7 procent i årstakt. I slutet av 2020 var utlåningen något högre, 2,9 procent i årstakt.

## 6. Bostadsrättsföreningars genomsnittliga skuld

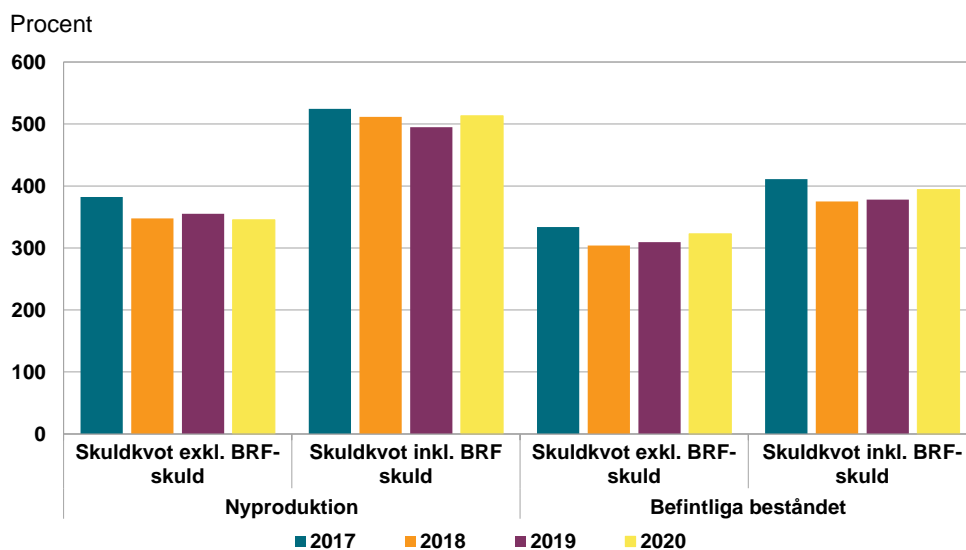


Källa: Bolåneundersökningen

Anm. Avser skulder per kvadratmeter för nya lån (bolån för bostadsköp, tilläggs lån och bankbyte) där låntagaren bor i en bostadsrätt.

Om låntagarnas andel av föreningarnas skulder inkluderas i beräkningen av låntagarnas skuldkvot blir den markant högre. För låntagare i befintliga föreningar blir skuldkvoten ungefär 71 procentenheter högre (se diagram 7). För låntagare i föreningar med nyproducerade bostadsrätter stiger skuldkvoten med ungefär 168 procentenheter. När andelen av föreningens skulder inkluderas var den genomsnittliga skuldkvoten för låntagare som köpte en nyproducerad bostadsrätt 513 procent 2020. Högst skuldkvot, när föreningens skuld tas i beaktande, hade nya låntagare som köpte nyproducerade bostadsrätter i Stockholm, Malmö och Göteborg med skuldkvoter på 542, 507 respektive 502 procent. Bland låntagare i befintliga föreningar var skuldkvoten, när föreningens skuld inkluderas, högst i Stockholm och Göteborg på 449 respektive 429 procent.

## 7. Skuldkvot exklusive, respektive inklusive, andel av bostadsrättsföreningens skuld



Källa: Bolåneundersökningen.

Anm. Avser skuldkvot beräknad med bruttoinkomst för låntagare som bor i en bostadsrätt, nya lån (bolån för bostadsköp, tillägglån och bankbyte).

---

## Faktaruta – Gröna bolån kan växa i betydelse

Sedan några år tillbaka har vissa svenska banker börjat erbjuda så kallade gröna bolån. Erbjudandena skiljer sig åt mellan långgivarna, men generellt innebär det att låntagare får en rabatt på sin bolåneränta om bostaden uppfyller de energikrav som banken har.<sup>19</sup> Bankerna som ger ut gröna bolån kan erbjuda en ränterabatt eftersom de emitterar säkerställda obligationer med energieffektiva bostäder som underliggande säkerhet. Dessa obligationer är attraktiva för institutionella investerare som vill placera kapital i en grön investering. Bankerna kan därför finansiera gröna bolån till en lägre kostnad. I genomsnitt uppgår ränterabatten till 0,16 procentenheter för gröna bolånetagare i årets stickprov.

Sex av åtta banker i undersökningen erbjuder i dag gröna bolån. I stickprovet har 1 procent av låntagarna tagit ett grönt bolån. Produkten är fortfarande ny och därmed är andelen begränsad. I takt med att fler aktörer erbjuder gröna bolån samtidigt som klimatfrågor växer i betydelse förväntas produkten bli allt mer framträdande på den svenska bolånemarknaden.

Det är framför allt de som bor i Stockholm och Göteborg som tog ett grönt bolån 2020. De utgjorde 38 respektive 16 procent av de som tog nya gröna bolån. De med gröna bolån är i genomsnitt något yngre än övriga bolånetagare, 41 år jämfört

---

<sup>19</sup> Generellt krävs det att bostaden har energiklass A eller B enligt Boverkets energiklassificering från 1 januari 2014.

med 45 år. De har också en högre genomsnittlig inkomst, vilket beror på att majoriteten av låntagarna finns i Stockholm, där inkomsterna oftast är högre.<sup>20</sup>

Andelen med en villa eller ett radhus som underliggande säkerhet till bolånet är något högre bland de gröna bolånetagarna än övriga bolånetagare. Anledningen kan vara att personer som bor i villa eller radhus kan energieffektivisera sin bostad genom att exempelvis installera solceller eller bergvärme. Däremot kan det vara svårare för en bostadsrättsinnehavare i en äldre fastighet att göra den förändring som krävs, då det kan innebära att hela byggnaden måste uppgraderas. Det kan kräva ett godkännande av bostadsrättsföreningen och medföra stora initiala kostnader för att uppgradera fastigheten, även om kostnaden för energiförbrukningen blir lägre. Däremot är nyproducerade bostadsrätter oftast mer energieffektiva. Av de gröna bolånetagare som har en bostadsrätt som underliggande säkerhet är det fyra gånger mer vanligt med en nyproducerad bostadsrätt.

---

## Trenden med större lån har fortsatt

Sammanfattningsvis ökade både genomsnittlig belåningsgrad och skuldkvot för nya låntagare. De är på de högsta nivåerna sedan bolåneundersökningen startade. Även andelen låntagare med både en hög skuldkvot och belåningsgrad ökade. I bolåneundersökningen 2020 hade 5,9 procent av låntagarna både en skuldkvot över 450 procent av bruttoinkomsten och en belåningsgrad över 70 procent. Det är fler än 2019 då andelen var 4,3 procent. Denna grupp minskade successivt från 2015 till 2018 men har sedan dess börjat öka igen. Utvecklingen under 2020 kan till viss del förklaras av att räntor fortsatte att vara låga och att värdet för olika tillgångar växte snabbt, trots pandemin. Samtidigt som inkomsterna före skatt ökade måttligt, medförde borttagandet av värnskatten att höginkomsttagare fick behålla en större andel av sin inkomst. Sammantaget innebär detta att låntagare kunde ta, och bära, större lån.

En högre belåningsgrad och skuldkvot innebär, allt annat lika, att låntagaren är mer sårbar. Men förändringar i ränteläget och inkomster gör också att vad som är hållbara nivåer för belåningsgrad och skuldkvot kan förändras. Samtidigt går det inte att utesluta att bolåneräntor stiger på sikt eller att övriga tillgångspriser, som aktiepriser, sjunker. Det skulle försämra låntagarnas ekonomiska ställning och göra det svårare för dem att klara sina lånebetalningar. Om trenden med stigande belåningsgrader och skuldkvoter fortsätter, kommer allt fler bolånetagare vara sårbara för oväntade störningar. Samtidigt ger belåningsgraden och skuldkvoten viss information om låntagares sårbarhet. För att skapa en mer komplett bild är det även viktigt att analysera låntagarnas betalningsförmåga vid ansträngda situationer (se kapitlet Låntagarnas betalningsförmåga).

---

<sup>20</sup> Även inom Stockholm har låntagare med gröna bolån i genomsnitt en högre inkomst.

## Amorteringar

Andelen nya bolånetagare som amorterar har ökat sedan FI införde amorteringskraven. Andelen som amorterade 2020 var oförändrad jämfört med 2019 när man bortser från det tillfälliga undantaget från amorteringskraven. Den genomsnittliga amorteringstakten var också oförändrad. Av nya bolånetagare har drygt 9 procent använt sig av undantaget.

Låntagare minskar sina lån över tid genom att amortera. Samtidigt minskar belåningsgraden och skuldkvoten. Det skärpta amorteringskravet från 2018 kompletterar det första amorteringskravet från 2016. De båda amorteringskraven har bidragit till att nya bolånetagares amorteringar har ökat.

### Oförändrad amorteringstakt

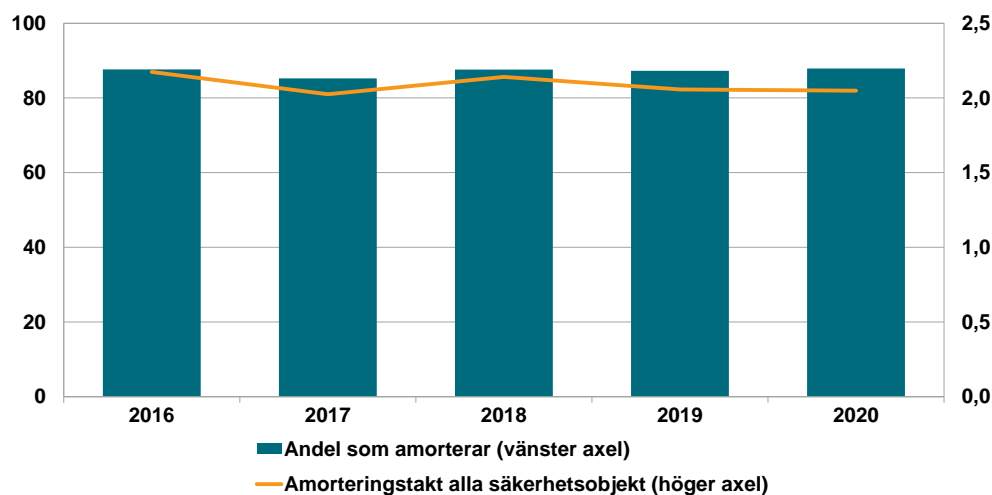
Drygt 88 procent av de nya låntagarna amorterade 2020 och den genomsnittliga amorteringen var ungefär 3 150 kronor per månad (se diagram 8). Bland de låntagare som omfattas av åtminstone ett av amorteringskraven var det en hög andel som amorterar. Att inte samtliga låntagare amorterade kan ha flera orsaker. En förklaring är att nya bolånetagare kan använda någon av de undantagsregler som finns i amorteringskraven.<sup>21</sup> Detta avsnitt tar inte hänsyn till tillfälliga undantag från amorteringskravet som beviljats 2020. Låntagare med undantag har en avtalad amortering med banken som börjar gälla mellan en till elva månader efter det tagna bolånet. Då låntagarna ska, och kommer, amortera visas den avtalade amorteringstakten. En genomgång av de som fått ett tillfälligt undantag presenteras i faktarutan ”Vilka låntagare använder amorteringsundantaget?”. Nya bolånetagares totala amorteringar på bolån, det vill säga summan av amorteringar för samtliga bostadsobjekt, var relativt oförändrad jämfört med 2019 (se diagram 8). Den genomsnittliga årliga amorteringstakten för nya bolånetagare var 2 procent 2020.<sup>22</sup>

<sup>21</sup> Låntagare som på grund av sin belåningsgrad eller skuldkvot, eller båda, normalt amorterar enligt amorteringskravet kan undgå att amortera enligt de undantagsregler som finns i amorteringskravet. Möjlighet till undantag finns för låntagare med nya lån som uppkommer genom att ett befintligt lån flyttas från en bank till en annan bank. I det fallet har låntagaren möjlighet att behålla sina ursprungliga amorteringsvillkor. En låntagare som förvärvat en nyproducerad bostad har möjlighet till amorteringsfrihet under fem år. Banker har även möjlighet att medge undantag från amorteringskraven för tilläggs lån som ställts ut före den 1 mars 2018. Då amorterar låntagaren minst 10 procent av tilläggs lånets belopp i stället för att amortera på hela lånet enligt amorteringskraven.

<sup>22</sup> I bankernas totala bolåneportföljer var den genomsnittliga amorteringstakten 1,6 procent 2020. Det är något lägre än 2019, vilket beror på att en del låntagare fått ett tillfälligt undantag från amorteringskravet under 2020. Ungefär 60 procent av de totala amorteringarna i bolånestocken är hänförliga till amorteringskraven.

## 8. Andel nya bolånetagare som amorterar och årlig amortering

Procent



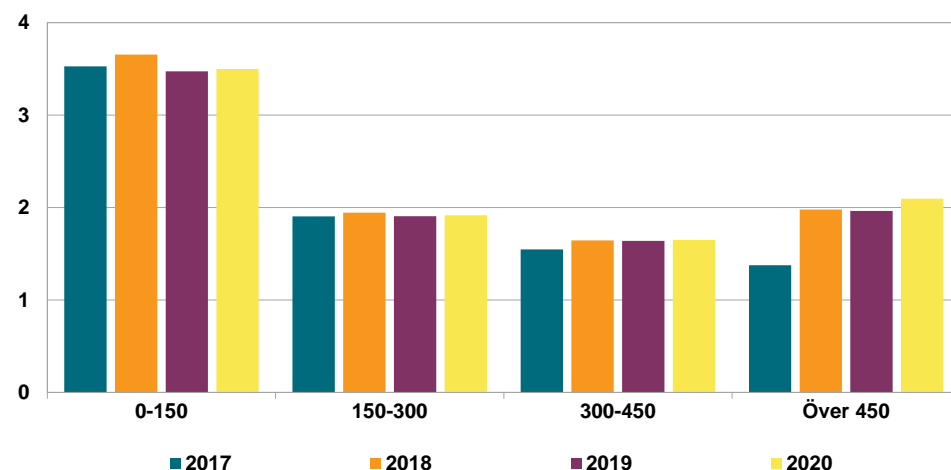
Källa: Bolåneundersökningen.

Anm. Avser nya låntagares totala bolåneamorteringar.

För nya låntagare i olika skuldkvotsintervall var den genomsnittliga amorteringstakten nästan oförändrad jämfört med 2019 (se diagram 9). Om de nya låntagarna i stället delas upp efter belåningsgrad ökade den genomsnittliga amorteringstakten 2020 för låntagare med en belåningsgrad under 25 procent jämfört med 2019 (se diagram 10). För låntagare med en belåningsgrad över 25 procent var den genomsnittliga amorteringstakten relativt oförändrad jämfört med 2019.

## 9. Amorteringstakt som andel av lån uppdelat på skuldkvot

Procent

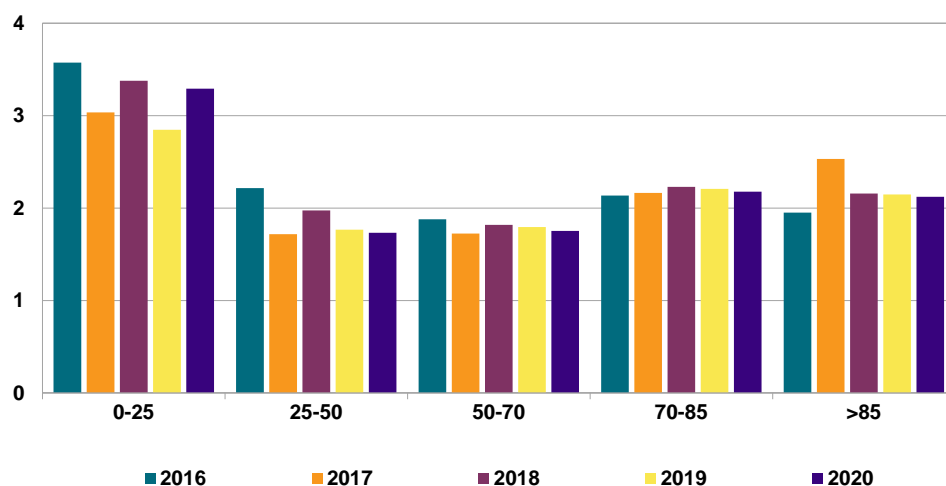


Källa: Bolåneundersökningen.

Anm. Avser nya låntagares totala bolåneamorteringar. Skuldkvot beräknad med bruttoinkomst.

## 10. Amorteringstakt som andel av lån uppdelat på belåningsgrad

Procent



Källa: Bolåneundersökningen.

Anm. Avser nya låntagares totala bolåneamorteringar.

Nya låntagare amorterade i genomsnitt 6,5 procent av sin disponibla inkomst 2020. Det var ungefär samma nivå som 2019. Amorteringarna i förhållande till inkomsten var störst för de yngsta låntagarna. Det beror på att yngre ofta har en högre belåningsgrad och skuldkvot än andra åldersgrupper. Allra mest amorterar unga som är ensamboende och utan barn, tätt följt av ensamboende låntagare i åldersgruppen 31-50 år utan barn. Hos dessa låntagare motsvarade amorteringarna drygt 8,5 procent av den disponibla inkomsten 2020. Amorteringar som andel av inkomst faller med ålder och är som lägst för de äldsta låntagarna (över 65 år).

---

### Faktaruta – Vilka låntagare använder amorteringsundantaget?

FI bedömer att amorteringskraven har ökat bolånetagares långsiktiga motståndskraft. Nya låntagare tar något mindre lån och de amorterar ner sina lån snabbare än tidigare. I april 2020 beslutade FI att banker ska kunna ge samtliga låntagare ett tillfälligt undantag från amorteringar även om hushållet inte drabbats av ekonomiska problem. Syftet var att ge hushåll med bolån ett större handlingsutrymme för att hantera sin ekonomiska situation under en osäker tid. Till och med januari 2021 hade 230 000 bolånetagare utnyttjat möjligheten till undantag.<sup>23</sup> Det motsvarar drygt 10 procent av alla bolånetagare. I mars 2021 beslutade FI att inte förlänga det tillfälliga undantaget som därmed upphör den 31 augusti 2021.

---

<sup>23</sup> Avser enbart låntagare från de bolånebanker som ingår i bolåneundersökningen. Det är inte enbart bolånetagare som behöver amortera enligt amorteringskraven som fått undantag. Vissa låntagare som amorterar efter överenskommelse med banken utöver amorteringskraven har också beviljats tillfälligt undantag.

I årets stickprov har drygt 9 procent av nya bolånetagare beviljats tillfälligt undantag från amorteringskravet på hela eller delar av sina bolån.<sup>24</sup> Nya låntagare som använt undantaget är generellt sett yngre än övriga låntagare – den genomsnittliga åldern är 41 respektive 46 år.<sup>25</sup> De som har beviljats undantag bor framför allt i Stockholm och Göteborg. De utgjorde drygt 40 respektive 15 procent av gruppen som beviljats undantag.<sup>26</sup> Amorteringsundantaget har i genomsnitt inneburit ett tillskott på ungefär 4 500 kronor i månaden. Låntagarna har i genomsnitt beviljats en amorteringsfri period på drygt 10 månader från låntagartillfället. Detta gör att gruppen har kunnat öka sin likviditetsbuffert under perioden.

De låntagare som använt sig av undantaget har högre inkomst, har köpt dyrare bostäder och har en något kortare räntebindningstid än övriga låntagare. De har också en högre skuldkvot och belåningsgrad (se diagram 11). Belåningsgraden var i genomsnitt ungefär 77 procent för låntagare med undantag och ungefär 70 procent för övriga låntagare. Motsvarande siffror för skuldkvoten var 409 respektive 300 procent. Skillnaden mellan grupperna beror till viss del på att låntagare med amorteringsundantag i Stockholm ofta har en högre skuldkvot än låntagare i övriga Sverige. Men även inom stockholmsregionen är det främst de med högst skuldkvot som har ansökt och beviljats tillfälligt amorteringsundantag. Dessa låntagare har även högre inkomst, de har köpt dyrare bostäder och har en kortare räntebindningstid än övriga låntagare från Stockholm som omfattas av amorteringskraven. Kontrollerar vi för olika faktorer som normalt påverkar lånestorleken har de med undantag också lånat något mer och köpt något dyrare bostäder.<sup>27</sup> Undantaget kan vara en av flera orsaker till detta.

FI:s kvar-att-leva-på-kalkyl visar att gruppen som fått tillfälligt undantag har en något bättre motståndskraft mot måttliga räntehöjningar jämfört med de som inte ansökt om amorteringsundantag. Däremot är de mer känsliga för höga räntenivåer. De har även en något bättre motståndskraft mot inkomstbortfall i form av arbetslöshet med inkomstförsäkring.<sup>28</sup> Det indikerar att de har förmåga att bära sina höga lån och klarar av att amortera även under stressade förhållanden.

---

<sup>24</sup> Vissa låntagare har enbart ansökt om tillfälligt amorteringsundantag på delar av sitt bolån. Sammantaget har gruppen med undantag ansökt, och beviljats, undantag för ungefär 90 procent av deras totala amortering.

<sup>25</sup> Övriga låntagare i denna faktaruta avser låntagare som amorterar och som inte ansökt eller beviljats tillfälligt undantag.

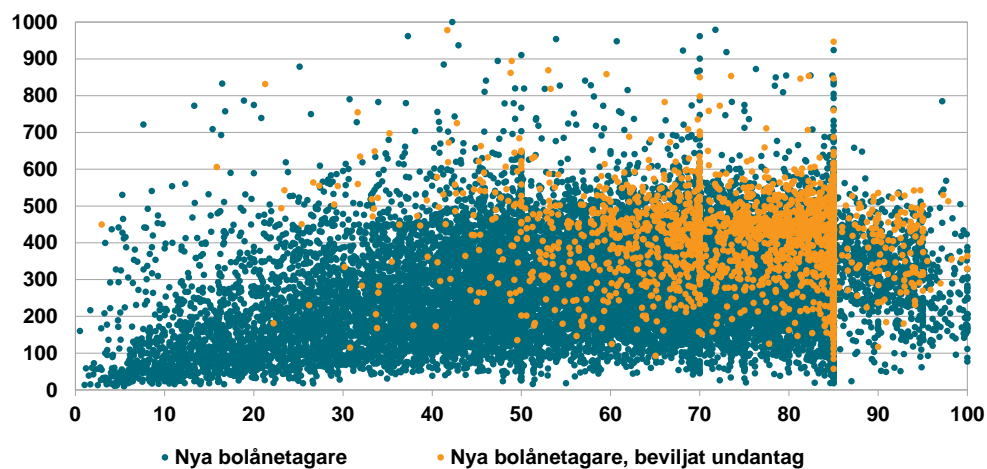
<sup>26</sup> Bland nya bolånetagare som amorterar, och ska amortera efter undantaget, har 17 och 16 procent beviljats tillfälligt undantag i Stockholm respektive Göteborg.

<sup>27</sup> Vi skattar en modell som gör en jämförelse mellan de med undantag och andra låntagare med samma karaktäristika men som fortfarande amorterar enligt kraven. Storleken på det nya bolånet beror bland annat på ålder, familjesammansättning, geografisk region, överskott i FI:s KALP-kalkyl och skuldkvot.

<sup>28</sup> Bolånetagare kan beviljas amorteringsfrihet vid arbetslöshet, därför bortser vi ifrån amorteringar i denna beräkningar av FI:s KALP.



### 11. Fördelning låntagare, med och utan beviljat amorteringsundantag, 2020



Källa: Bolåneundersökningen.

Anm. Varje punkt avser en låntagare i årets stickprov. X-axeln är belåningsgraden och Y-axeln är skuldkvoten (bruttoinkomst).

## Låntagarnas betalningsförmåga

FI bedömer de nya bolånetagarnas betalningsförmåga med stresstester. Stresstesterna visar överlag att betalningsförmågan är god. Men de visar även att enskilda bolånetagare kan få ansträngda kassaflöden om räntorna stiger eller om de blir arbetslösa.

I ett försämrat ekonomiskt läge kan marginalen mellan inkomster och utgifter minska för många bolånetagare. FI:s stresstester beräknar hur många låntagare med nya bolån som kan få underskott i olika negativa scenarier. FI bedömer låntagares betalningsförmåga genom att beräkna en kvar-att-leva-på-kalkyl (KALP) utifrån deras totala lån. FI:s beräkning avser inte hushållets verkliga utgifter vid lånetillfället, utan är en uppskattning av nödvändiga utgifter. Våra beräkningar skiljer sig därmed något från bankernas. Hur vi beräknar låntagarnas KALP beskrivs i Bilaga 1. Låntagare som får underskott mellan inkomster och utgifter kan få svårt att betala på sina lån om de inte har en sparbuffert. Om många låntagare får underskott samtidigt kan det i förlängningen leda till att banker gör betydande kreditförluster. Men underskott i våra beräkningar betyder inte nödvändigtvis kreditförluster för bankerna. Låntagarna kan exempelvis beviljas tillfällig amorteringsfrihet, använda eventuellt sparande eller välja att leva mer sparsamt under en viss tid. Omvänt gäller att även låntagare som inte får underskott kan tvingas göra anpassningar – som att till exempel minska sitt sparande eller sin konsumtion – under försämrade ekonomiska situationer. Dessa stresstester fokuserar inte på sådana effekter, utan utslutande på nya bolånetagares förmåga att betala räntor och amorteringar.

## Marginellt högre räntebetalningar hos nya låntagare

Ett sätt att beräkna en bolånetagares betalningsförmåga är att mäta hur mycket av den disponibla inkomsten som låntagaren använder för att betala på sina lån. Räntekvoten mäter räntebetalningar som andel av den disponibla inkomsten. Den genomsnittliga räntekvoten för nya bolånetagare föll från 2012 till 2018, från 8,5 till 4,4 procent. Det beror på allmänt lägre räntor. Räntekvoten har därefter endast ökat marginellt och var 4,7 procent 2020 (se diagram 12). Ökningen sedan 2018 beror på att nya bolånetagare tagit allt större lån i förhållande till sin inkomst, eftersom räntan inte har ökat. Den genomsnittliga bolåneräntan för nya låntagare var 1,55 procent 2020, vilket är nästintill oförändrat jämfört med 2019. Skuldbetalningskvoten, som dessutom tar hänsyn till amorteringar, har också ökat något.<sup>29</sup>

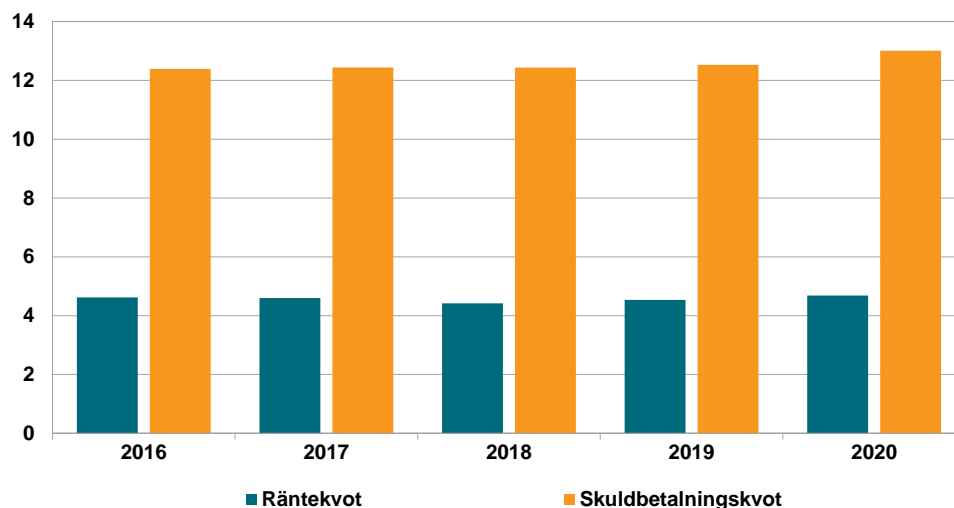
---

<sup>29</sup> I detta avsnitt, liksom i avsnittet om amorteringar, har vi inte tagit hänsyn till låntagaren blivit beviljad tillfälligt amorteringsundantag. I alla beräkningar med amorteringar ingår alla låntagares avtalade amorteringar.

Nya låntagares ränte- och amorteringsbetalningar uppgick i genomsnitt till 13 procent av deras disponibla inkomst 2020.

## 12. Räntekvot och skuldbetalningskvot

Procent



Källa: Bolåneundersökningen.

Anm. Räntekvot avser räntebetalningar på totala lån som andel av låntagarnas disponibla inkomst. Skuldbetalningskvot avser räntebetalningar och amorteringar på totala lån som andel av låntagarnas disponibla inkomst.

## Fler binder sina bolåneräntor

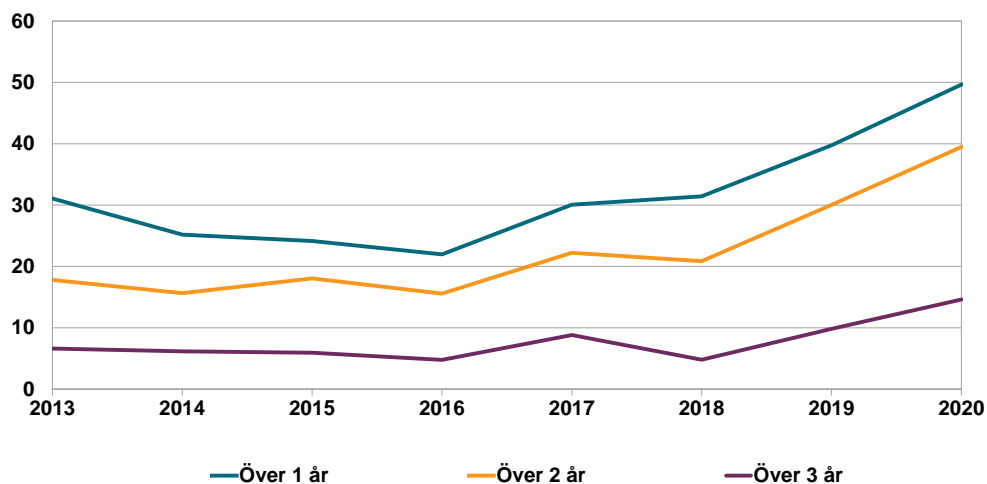
Att nya låntagare har marginaler i sin ekonomi hjälper dem att klara ökade räntekostnader. Låntagarna kan också försäkra sig mot högre räntor genom att binda sin bolåneränta. I årets bolåneundersökning hade nästan 50 procent av nya bolånetagare en (volymviktad) räntebindningstid på över ett år på sina nya bolån (se diagram 13).<sup>30</sup> Det var ungefär 10 procentenheter fler än 2019 och 20 procentenheter fler än 2016.<sup>31</sup> Att fler nya låntagare binder sin ränta är positivt i och med att de då blir mer motståndskraftiga mot snabbt stigande räntor på kort sikt. Samtidigt kan de inte ta del av lägre bolåneräntor under bindningstiden. De som binder sin bolåneräntor har något lägre KALP-överskott jämfört med de låntagare som inte binder sina bolån. Att försäkra sig mot högre räntor är viktigare för bolånetagare med lägre marginaler.

<sup>30</sup> Ofta har bolånetagare delat upp sitt bolån i olika räntebindningstider. Räntebindningstiden gäller därför den volymviktade räntebindningstiden för nya bolån och andelen avser andelen nya bolånetagare som har en volymviktad räntebindningstid på över 1, 2 respektive 3 år.

<sup>31</sup> En anledning till att fler nya bolånetagare binder sina räntor är att bankerna har prissatt räntor för längre bindningstider mer fördelaktigt i syfte att kunna behålla kunder en längre period.

### 13. Stor ökning i andel nya bolånetagare med bunden ränta

Procent



Källa: Bolåneundersökningen.

Anm. Avser andel låntagare med en volymviktad räntebindningstid på över 1, 2 och 3 år på nya bolån.

## Överskottet ökade för nya låntagare

Likt tidigare år hade de yngsta respektive de äldsta nya bolånetagarna de lägsta genomsnittliga månadsöverskotten i FI:s KALP-beräkning (se diagram 14). Det förklaras av att de ofta har lägre inkomster och i större utsträckning består av ensamboende än låntagarna i övriga åldersgrupper. Det genomsnittliga överskottet ökade för alla nya låntagare jämfört med 2019.<sup>32</sup> Överskottet ökade mest för låntagarna över 65 år.

Andelen låntagare över 50 år som får ett underskott 2020 vid avtalad ränta och amortering minskade jämfört med 2019.<sup>33</sup> Samtidigt ökade andelen med underskott i åldersgruppen 18-30 år och var ungefär oförändrad för åldersgruppen 31-50 år.

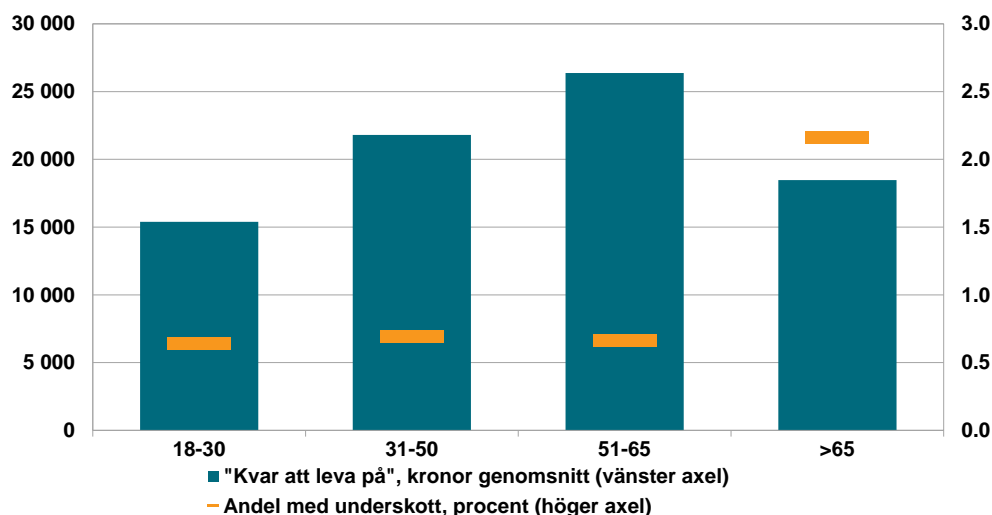
Att låntagare kan få tillfällig amorteringsfrihet om det är nödvändigt gör dem mer motståndskraftiga. Vid avtalad ränta och utan amorteringar fick endast ett fåtal nya låntagare under 65 år underskott 2020. Däremot är det en relativt större andel av nya låntagare över 65 år som får underskott både med och utan amorteringar, 2,2 respektive 1,5 procent. Jämfört med föregående år är det färre låntagare över 65 år som får underskott.

<sup>32</sup> Däremot fanns det större skillnader i fördelningen inom låntagargrupperna under 30 år respektive 51 till 65 år, relativt andra grupper. Ökningen i överskott bland dessa grupper var mer koncentrerat till en mindre andel låntagare. Om man i stället utgår från medianen var ökningen relativt begränsad.

<sup>33</sup> FI:s KALP-beräkning baseras delvis på genomsnittet av de schablonkostnader bankerna använde i sina respektive beräkningar 2015. Denna schablonkostnad har sedan räknats upp med KPIF för varje år.

#### 14. Månadsöverskott i olika åldersgrupper

Kronor (vänster axel) och procent (höger axel)



Källa: Bolåneundersökningen.

Anm. Avser månadsöverskott vid faktisk avtalad ränta och amortering för låntagares (bostadsköpare, tillägglånstagare och bankbytare) totala lån.

### Stresstester för att bedöma betalningsförmågan

För att bedöma nya bolånetagares motståndskraft gör FI olika stresstester, där deras ekonomiska förutsättningar försämras. Stresstesterna innebär att vi uppskattar hur låntagarnas betalningsförmåga påverkas vid en högre ränta, om låntagarna skulle bli arbetslösa eller om marknadsvärdet på deras bostäder skulle falla. Ränteökningar och arbetslöshet innebär att låntagarna får mindre kvar att leva på. Prisfall på bostäder gör att belåningsgraden stiger. Sammantaget har vi analyserat fem negativa scenarier:

- Högre ränta.
- Högre ränta och högre månadsavgift på grund av bostadsrättsföreningarnas skulder.
- Arbetslöshet (där alla låntagare är med i en arbetslöshetskassa och har inkomstförsäkring).
- Arbetslöshet (där alla låntagare är med i en arbetslöshetskassa men inte har inkomstförsäkring).
- Lägre bostadspriser kombinerat med högre räntor.

Vi beräknar andelen nya bolånetagare som får underskott i KALP-beräkningen vid högre ränta. För nya låntagare med bostadsrätt som säkerhet tar vi även bostadsrättsföreningarnas skulder i beaktande.<sup>34</sup> Om räntan ökar för bostadsrättsföreningarna kan det innebära att de behöver höja avgiften.<sup>35</sup> I detta stresstest antar vi att avgiften täcker föreningens ränteutgifter i utgångsläget. Då räntan ökar kommer föreningens ökade räntebetalningar att ge höjda månadsavgifter i motsvarande grad.<sup>36</sup> I det sista scenariot beräknas andelen nya bolånetagare där bostadens värde blir lägre än lånet – det vill säga en belåningsgrad över 100 procent – och får underskott i sitt kassaflöde vid en högre räntenivå.

## Nya låntagare är mer räntekänsliga

FI beräknar nya bolånetagares räntekänslighet genom att öka räntan på låntagarnas totala lån för att se hur många som får underskott i sin månads-kalkyl. Räntekostnaderna beräknas på låntagarnas totala lån, inte bara bolån, eftersom övriga räntor typiskt sett stiger i linje med bolåneräntorna, men från en högre nivå (se bilaga 1).<sup>37</sup> Utgångspunkten för beräkningarna är att inkludera amorteringar vid alla räntenivåer. Däremot gör vi beräkningar även utan amorteringar eftersom bankerna enligt amorteringsföreskrifterna har möjlighet att bevilja tillfällig amorteringsfrihet.<sup>38</sup>

## Fler nya låntagare med underskott vid 7 procent ränta

Andelen nya låntagare som får underskott vid lägre räntenivåer har succesivt minskat de senaste åren (se diagram 15). Att färre låntagare får underskott vid faktiskt ränta och tre procent ränta – när både den genomsnittliga belåningsgraden och skuldkvoten ökar – beror delvis på att deras inkomster har ökat mer än schablonerna för levnadskostnader i KALP-kalkylen. Det visar på god motståndskraft vid mindre räntehöjningar. Men nya låntagare har blivit något mer känsliga för större ränteförändringar. År 2020 ökade andelen låntagare som fick underskott i månads-kalkylen vid 7 procent bolåneränta, från 7,1 till drygt 8 procent.

---

<sup>34</sup> Även bankerna tar hänsyn till den indirekta skulden från bostadsrättsföreningar i sina kreditprövningar. Tre av bankerna uppger i bolåneundersökningen att de alltid stressar avgiften till föreningen genom räntepåslag. Tre banker stressar avgiften om föreningens skuld överstiger ett internt bestämt tröskelvärde. Tröskelvärdet som används varierar mellan 9 000 – 15 000 kronor per kvadratmeter.

<sup>35</sup> Detta stresstest är möjligt eftersom FI sedan 2017 samlar in uppgifter om bostadsrätternas yta och föreningarnas skuld per kvadratmeter.

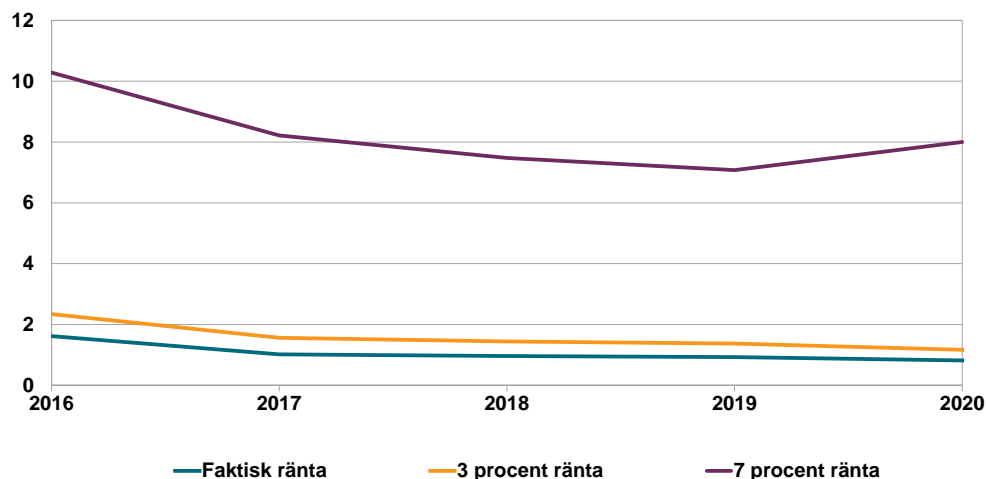
<sup>36</sup> Det är troligt att många föreningar har ett tillräckligt starkt kassaflöde, en kombination av starkt kassaflöde och likvida medel, eller en bunden ränta, som gör att de inte behöver höja avgiften vid mindre ränteökningar. Det är också möjligt att en del föreningar väljer att minska på investeringar och underhåll av fastigheten i stället för att höja avgiften när räntebetalningarna ökar.

<sup>37</sup> I beräkningarna antas även de bundna räntorna öka på samma sätt. Det innebär att låntagarens räntekänslighet på kort sikt överskattas och därmed även andelen som får underskott. Men med tiden kommer de men bundna räntor också att påverkas av högre räntor.

<sup>38</sup> Bankerna får bevilja enskilda låntagare temporära uppehåll från att amortera om det finns särskilda skäl. Typiska situationer är bland annat arbetslöshet, dödsfall i familjen eller sjukdom. Bankerna får i vissa fall avgöra vad som är särskilda skäl.

### 15. Andel låntagare med underskott mellan inkomster och utgifter vid olika räntenivåer

Procent



Källa: Bolåneundersökningen.

Anm. Avser låntagares (bostadsköpare, tillägglånstagare och bankbytare) totala lån med avtalade amorteringar.

Andelen med underskott vid 7 procent ränta är högst bland nya låntagare under 30 år, drygt 10 procent. Därefter följer låntagare mellan 31 och 50 år, där 9 procent får underskott. Även låntagare med en hög skuldkvot är överrepresenterade bland de som får underskott vid 7 procentens ränta. Det är naturligt eftersom skuldkvoten visar graden av räntekänslighet. Bland de nya låntagare som har en skuldkvot över 450 procent får var tredje underskott i KALP-beräkningen. Det är 4 procentenheter fler jämfört med 2019.

Den generella trenden är att andelen nya låntagare med små marginaler i sitt kassaflöde har minskat sedan 2016.<sup>39</sup> Detta trots att nya låntagare i genomsnitt inte har lånat mindre i förhållande till sin inkomst eller till bostadens värde. Men i år ökar andelen som får underskott vid högre räntor. Även om nya bolånetagare är något mer känsliga för höga räntor, har de generellt goda marginaler. Att allt fler binder sin bolåneränta under en längre period, förbättrar deras kortsiktiga motståndskraft mot räntehöjningar under bindningstiden ytterligare. Men eftersom låntagare tar större lån, kommer de behöva lägga en större andel av sin inkomst på räntebetalningar vid ett högre ränteläge. Vid 1 procentenheter högre ränta, behöver nya låntagare i genomsnitt lägga ytterligare 3,1 procent av sin disponibla inkomst på räntebetalningar.<sup>40</sup> Det motsvara en ökad räntekostnad i genomsnitt på ungefär

<sup>39</sup> FI kan enbart bedöma kassaflödesförändringar, eftersom FI inte har tillgång till data över hushållens likvida och finansiella tillgångar.

<sup>40</sup> Låntagare som har en skuldkvot över 450 procent påverkas mer av en ränteförändring än andra låntagare. Om räntan stiger med 1 procentenheter behöver låntagare med en skuldkvot över 450 procent i genomsnitt lägga ytterligare 5,5 procent av sin disponibla inkomst på räntebetalningar.

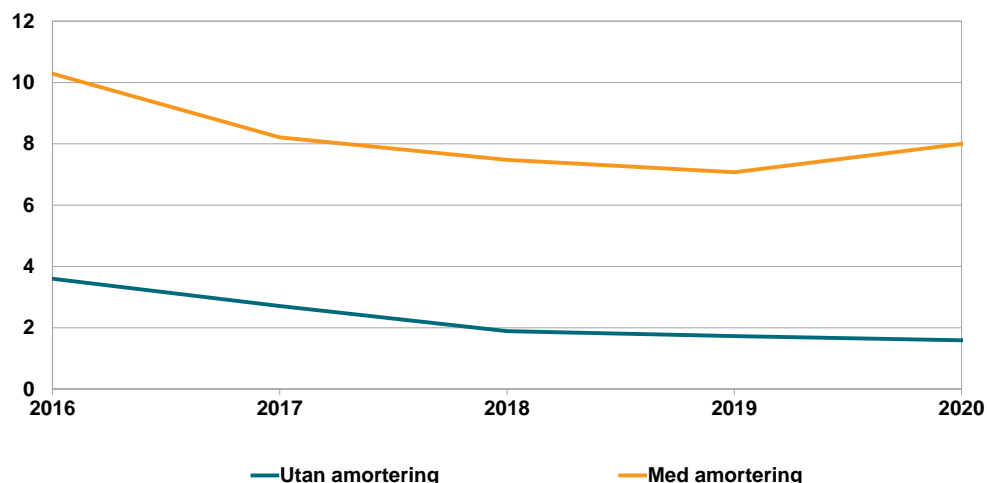
1 600 kronor i månaden. Den genomsnittliga skuldbetalningskvoten stiger från 13 till 30 procent, om bolåneräntan skulle stiga från nuvarande nivå till 7 procent. Därmed kan ränteökningar innebära att låntagare behöver dra ned på sin konsumtion, trots att de inte får underskott i FI:s KALP-beräkning.

### Andelen nya låntagare med underskott minskar vid amorteringsfrihet

Vid beviljad amorteringsfrihet minskar månadsbetalningarna tillfälligt. Ett antagande om amorteringsfrihet gör att andelen nya låntagare som får underskott vid 7 procent ränta är 1,6 procent. Det är 6,4 procentenheter lägre än utan amorteringsfrihet (se diagram 16). Vid beviljad amorteringsfrihet och 7 procent ränta är det främst låntagare över 65 år som får underskott. Skillnaden i andelen låntagare som får underskott med och utan amortering har ökat jämfört med föregående år.

### 16. Andel hushåll med underskott, med och utan amortering

Procent



Källa: Bolåneundersökningen.

Anm. Avser låntagares (bostadsköpare, tillägglånstagare och bankbytare) totala lån med 7 procent bolåneränta.

Amorteringskraven har lett till att nya bolånetagare amorterar mer. Att låntagare behöver amortera i en större utsträckning påverkar även valet av bostad och lånets storlek. På kort sikt får större amorteringar en negativ effekt på deras kassaflöden och de blir mer känsliga för störningar. Vid störningar kan låntagare få beviljad amorteringsfrihet. På lång sikt minskar amorteringar lånens storlek och en större del av kassaflödet frigörs. Amorteringar ökar därmed låntagares motståndskraft successivt.

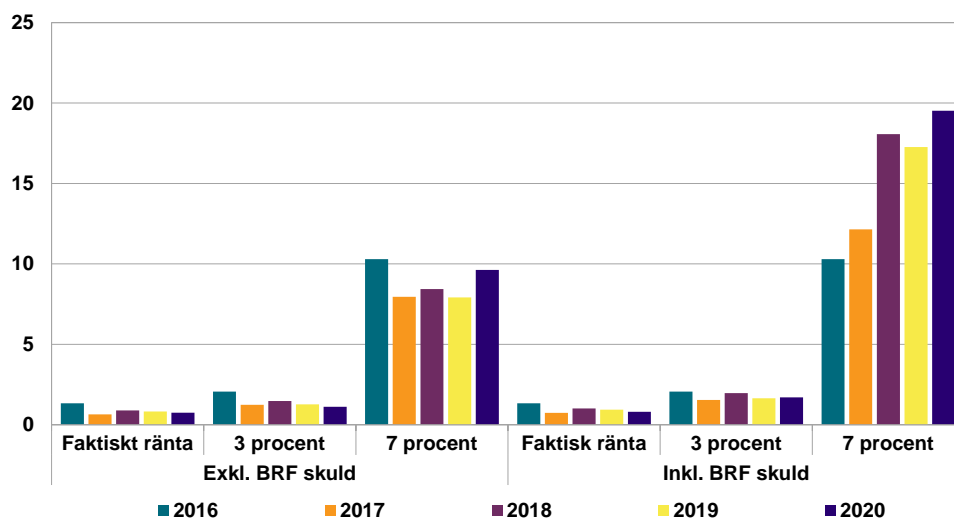
### Bostadsrättsinnehavare kan få höjda avgifter vid högre räntenivåer

Bostadsrättsföreningarnas skulder påverkar låntagare som bor i bostadsrätter, eftersom det är innehavarna som ska täcka föreningens räntekostnader. När räntan



ökar för de lån som en bostadsrättsförening har kan avgifterna behöva höjas.<sup>41</sup> Om räntan för bostadsrättsinnehavares bolån (exklusive bostadsrättsföreningens skuld) ökar till 7 procent får ungefär 10 procent av bostadsrättsinnehavarna underskott, enligt FI:s beräkningar (se diagram 17). Om hela ökningen i föreningens räntebetalningar förs över till föreningarnas medlemmar stiger andelen med underskott till ungefär 20 procent. Det är en högre andel än 2019 då motsvarande andelar var 8 respektive 17 procent.

#### 17. Andel bostadsrättsinnehavare med underskott vid olika räntenivåer Procent



Källa: Bolåneundersökningen.

Anm. Avser låntagares (bostadsköpare, tillägglånstagare och bankbytare) totala lån, som bor i bostadsrätt, beräknat med 7 procent bolåneränta och avtalade amorteringar.

### Amorteringsfrihet vid arbetslöshet ökar motståndskraften

Arbetslöshet minskar låntagarnas inkomster. Låntagare som inte har någon arbetslöshetsförsäkring drabbas särskilt hårt om de blir arbetslösa. FI analyserar låntagarnas förmåga att klara av räntebetalningar och övriga utgifter, om de blir arbetslösa och därmed får minskad inkomst. Vi testar detta på två sätt. I det ena fallet antar vi att alla låntagare är med i en arbetslöshetskassa och har inkomstförsäkring där låntagares inkomst minskar med 20 procent. I det andra fallet antar vi att alla låntagare är anslutna till en arbetslöshetskassa, men utan en inkomstförsäkring. Då minskar låntagarnas inkomst med 20 procent, med en maximal ersättning på drygt 16 000 kronor efter skatt.<sup>42</sup> I båda scenarierna görs separata beräkningar för ensam-

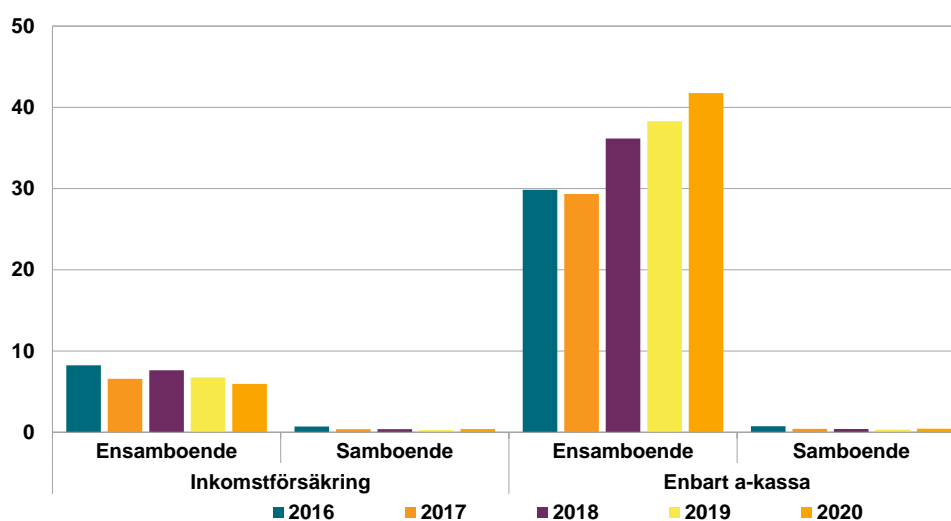
<sup>41</sup> I stressen för bostadsrättsinnehavare används räntenivån 2 procent för bostadsrättsföreningars skulder då bolåneräntan sätts till 3 procent. I det andra scenariot där bolåneräntan sätts till 7 procent och används en räntenivå på 5 procent för bostadsrättsföreningens skulder.

<sup>42</sup> Under 2020 höjde regeringen tillfälligt den högsta ersättningsnivån vid arbetslöshet. Men då åtgärden är tillfällig används de äldre ersättningsnivåerna i dessa beräkningar.

boende och sammanboende låntagare. För sammanboende blir enbart en av låntagarna arbetslös. Sedan beräknar vi hur många låntagare som får underskott i FI:s KALP-beräkning. Det är inte troligt att alla låntagare i stickprovet blir arbetslösa samtidigt. Men stresstesten visar hur stor andel av låntagarna som klarar oförutsedda inkomstbortfall. Bolånetagare kan beviljas amorteringsfrihet vid arbetslöshet, därför bortser vi ifrån amorteringar i FI:s KALP-beräkning.

## 18. Andel med underskott vid arbetslöshet

Procent



Källa: Bolåneundersökningen.

Anm. Avser låntagares (bostadsköpare, tillägglånstagare och bankbytare) totala lån beräknat med faktisk avtal bolåneränta och utan amorteringar.

Vid arbetslöshet med inkomstförsäkring och beviljad amorteringsfrihet skulle 6 procent av ensamboende med nya bolån få underskott i FI:s KALP-beräkning 2020 (se diagram 18). Om låntagarna inte har inkomstförsäkring, skulle ungefär 42 procent av de ensamboende få underskott. Sammanboende låntagare – som har två inkomster och där enbart en av låntagarna blir arbetslös – är mer motståndskraftiga mot inkomstbortfall. Vid arbetslöshet (med inkomstförsäkring) och beviljad amorteringsfrihet skulle enbart 0,4 procent av sammanboende låntagare få underskott i sin månadskalkyl. Om låntagarna inte har inkomstförsäkring, är andelen som får underskott nästan oförändrad. Att låntagare beviljas tillfällig amorteringsfrihet vid arbetslöshet gör att andelen som får underskott minskar, vilket i sin tur gör dem mer motståndskraftiga.

## Många klarar bostadsprisfall tillsammans med högre räntor

En hög belåningsgrad gör låntagare sårbara för en situation där bostadspriserna faller. Det gäller framför allt de som har höga belåningsgrader. FI testar hur nya bolånetagares belåningsgrader förändras när bostadspriserna sjunker. Om priserna sjunker med 15 procent får 5 procent av de nya bolånetagarna en belåningsgrad

över 100 procent. Då överstiger låntagarnas lån värdet på deras bostad. Nästan 43 procent av låntagarna får i detta scenario en belåningsgrad över 85 procent. Om priserna faller med 30 procent får hälften av låntagarna en belåningsgrad över 100 procent.

Om en låntagare har en negativ KALP-kalkyl, och inte har andra tillgångar att sälja, kan de behöva sälja bostaden för att betala av sina lån. Men i ett scenario där även bostadspriserna sjunker kan bostadens värde understiga lånen. Låntagarna kan även anpassa sig på andra sätt än att sälja bostaden. Till exempel kan de välja att minska sin konsumtion eller sparande om det är möjligt. Det är däremot en begränsad andel av låntagarna som både skulle få underskott i sin månads kalkyl och en belåningsgrad över 100 procent. Vid ett bostadsprisfall på 30 procent och en bolåneränta på 7 procent, skulle 4,6 procent av låntagarna få ett månadsunderskott i FI:s KALP-beräkning och en belåningsgrad över 100 procent. Det är något fler än förgående år. Vid amorteringsfrihet skulle 0,4 procent av låntagarna både få ett underskott och en belåningsgrad över 100 procent.

## Nya låntagares motståndskraft är överlag god

En hög belåningsgrad och skuldkvot innebär att låntagare kan vara mer sårbara för olika störningar. För en mer omfattande bedömning av låntagarnas sårbarhet behöver måtten kompletteras med deras kassaflöden.<sup>43</sup> Sammantaget visar FI:s stresstester att nya bolånetagares motståndskraft i många aspekter är ungefär densamma som förgående år. I dagsläget har de flesta nya bolånetagare tillräckliga marginaler för att klara sina lånebetalningar. Dessutom binder fler låntagare sina bolåneräntor. På kort sikt ökar det deras motståndskraft mot stigande räntor. Däremot har nya låntagares motståndskraft mot höga räntenivåer blivit något sämre eftersom de tagit större lån i förhållande till sin inkomst. Sammanboende låntagare klarar ett inkomstbortfall relativt väl. Ensamboende är mer sårbara för inkomstbortfall. Att låntagare kan få tillfällig amorteringsfrihet om det är nödvändigt gör dem generellt mer motståndskraftiga.

---

<sup>43</sup> För en mer fullständig bedömning behövs också information om hushållens övriga tillgångar.

# Bilaga 1. KALP-beräkning

## Bankernas bedömning av betalningsförmåga

Innan bankerna beviljar ett bolån gör de en detaljerad bedömning av låntagarens ekonomi och betalningsförmåga genom en så kallad KALP-kalkyl. Denna kalkyl är central för bankernas riskhantering och i förlängningen för finansiell och makroekonomisk stabilitet. Dessutom är dessa beräkningar en del av ett gott konsumentskydd. Därför granskar FI bankernas metoder.

När en låntagare ansöker om ett bolån inhämtar banken information om bland annat låntagarens inkomster och skulder. I KALP-beräkningen drar banken av uppskattade utgifter från låntagarnas inkomster. Utgifterna består bland annat av skatter, bostadsrelaterade utgifter, driftkostnader, räntekostnader (med en kalkylränta som är högre än den faktiska) och amorteringar. Bankerna drar dessutom av ett schablonbelopp för levnadskostnader. För att bankerna ska bevilja ett bolån får låntagare normalt inte ha ett underskott i sin kalkyl. Bankerna kan ge undantag om låntagaren har stora övriga tillgångar eller ytterligare inkomster som inte har tagits med i kalkylen. Andra skäl till undantag kan vara låg belåningsgrad eller att en del av lånet är tillfälligt (en så kallad överbrygningskredit).<sup>44</sup>

Den genomsnittliga schablonen för levnadskostnader för en vuxen person var drygt 8 600 kronor i månaden i bolåneundersökningen 2020. Schablonkostnaderna skiljer sig åt mellan olika banker, framför allt sett till enskilda komponenter. Till exempel varierar den grundläggande schablonen för en ensamboendes levnadskostnader mellan 6 000 och 10 200 kronor i årets bolåneundersökning. Variationen mellan bankerna minskar när man tar hänsyn till alla kostnader som bankerna beaktar. Alla banker i undersökningen inkluderar sedan 2016 amorteringskravet i sina KALP-beräkningar. Detta gällde även 2020 då bankerna kunde bevilja tillfälligt amorteringsundantag till samtliga bolånetagare till följd av den kraftiga ekonomiska nedgången under coronapandemin.

Bankernas genomsnittliga kalkylränta för bolån var 6,8 procent 2020. Det var en lägre nivå jämfört med de senaste åren, vilket beror på att tre banker sänkte sin kalkylränta 2020. Kalkylräntan är inte ett komplett mått på stramheten i bankernas kreditprövning. Till exempel påverkar även schablonkostnaderna låntagarnas KALP-beräkningar. Att bankerna tillämpar en kalkylränta som är högre än nuvarande räntenivå behöver inte enbart säkerställa att nya låntagare klarar stigande räntor. Den högre kalkylräntan kan även kompensera för om låntagarna har högre utgifter än vad banken har beaktat, och har möjlighet att beakta, i sina schabloner.

---

<sup>44</sup> En överbrygningskredit är en tillfällig kredit som ges i perioden mellan det att hushållet har betalat sitt nya boende men ännu inte fått betalt för det gamla boendet som hushållet har sålt eller har för avsikt att sälja.

Kalkylräntan kan därmed skapa en ytterligare buffert för inkomstbortfall i kreditprövningen. En hög kalkylränta begränsar även lånets storlek i förhållande till låntagares inkomst.

## FI:s bedömning av betalningsförmåga

FI gör egna KALP-beräkningar av låntagarnas månatliga överskott. FI beräknar en låntagares disponibla inkomst genom att dra bort skatt från bruttoinkomsten och komplettera inkomsterna med eventuella barnbidrag och flerbarnstillägg.<sup>45</sup> Då FI inte har komplett information om låntagarens livssituation använder vi schabloner för drift- och levnadskostnader. Detta för att hantera alla låntagare lika. Schablonkostnaderna beror på antal låntagare, eventuella barn och vilken typ av bostad man har.<sup>46</sup> De avser inte hushållets verkliga utgifter vid lånetillfället, utan är en uppskattning av hushållets nödvändiga utgifter.<sup>47</sup> FI:s KALP-beräkningar fångar därför inte att låntagarna kan tvingas dra ned på sin konsumtion för att fortsätta att betala på sina lån.

FI:s schabloner grundar sig på bankernas genomsnittliga schablonkostnader som bankerna använder när uppgifter om låntagaren saknas. De schablonkostnader som bankerna använder sig av har ökat över tid, men de sjönk mellan åren 2015 och 2016. De har även minskat något efter 2018. I bedömningen av hushållens motståndskraft har FI valt att utgå från levnadskostnaderna 2015. Kostnaderna för tidigare och senare år har beräknats med hjälp av utvecklingen i KPIF, det vill säga konsumentprisindex med fast ränta. Skälet till att FI har valt KPIF är att undvika dubbelberäkning av räntekostnaderna. För 2020 använder FI schablonkostnaderna enligt tabell B1.

---

<sup>45</sup> Skatten beräknas utifrån den genomsnittliga kommunal- och landstingsskatten i hela riket. Därefter tar den hänsyn till statlig inkomstskatt, värnsskatt (innan 2020), grundavdrag och jobbskatteavdrag.

<sup>46</sup> Schablonkostnaderna tar bara hänsyn till typ av bostad 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 låntagare som bankernas egna kalkyler.

<sup>47</sup> Bankerna har tillgång till mer detaljerad information om låntagarna och kan därför använda låntagarspecifika uppgifter om driftkostnader för småhus. Därefter kan bankerna även ta hänsyn till eventuella bil- eller övriga transportkostnader. Eftersom FI inte har tillgång till tillräckligt detaljerade uppgifter om låntagarnas livssituation används i stället schablonkostnader. Det gör att FI:s beräkningar inte blir lika exakta för enskilda låntagare som bankernas kalkyler. Vidare kan bankerna även ta hänsyn till låntagarnas finansiella tillgångar i sin bedömning av dess betalningsförmåga. Eftersom FI saknar sådana uppgifter är detta inte möjligt att ta med i analysen. Bankernas metoder för att bedöma låntagares betalningsförmåga ser olika ut för olika banker. Genom att FI använder en standardiserad beräkning som är likadan för alla banker är det möjligt att göra konsistenta jämförelser mellan banker och över tid. Underskott i FI:s KALP-beräkningar betyder inte nödvändigtvis att låntagare får underskott i bankernas kalkyler. Ett överskott i beräkningen betyder inte heller att låntagarna har ett överskott givet deras faktiska levnadskostnader.

Vi använder också den ränta som gällde vid lånetillfället. Låntagarens motståndskraft mot stigande räntor analyseras vid olika räntenivåer efter ränteavdrag. Likt tidigare år används två scenarier där räntenivåerna är 3 respektive 7 procent för bolån. Räntenivån för övriga lån (lån med annan säkerhet och icke-säkerställda lån) antas vara 7 respektive 10 procent i de två olika scenarierna. Sedan 2018 används också den faktiska nivån på bostadsrättsinnehavares avgift.

Tabell B1. FI:s schablonkostnader i månadskalkylen

Kronor

	2019	2020
<b>Levnadskostnader</b>		
Ensamboende	9 900	9 900
Samboende	17 000	17 200
Per barn	3 700	3 700
<b>Driftkostnader</b>		
Småhus	4 000	4 000
Bostadsrätt	3 100	3 100