



RAPPORT

Låntagarbaserade åtgärder vid hög inflation och stigande räntor

14 oktober 2022



Dnr 22-23763

Innehåll

Förord	3
Sammanfattning	4
Bolånetak och amorteringskrav har dämpat riskerna med hushållens skulder.....	6
Hög inflation och stigande räntor utmanar hushållens ekonomi	11
Hur påverkas låntagare med lägre inkomster?	15
Högre boendekostnader minskar hushållens marginaler	22
Ramverket för låntagarbaserade åtgärder	32
Tidsvarierande låntagarbaserade åtgärder.....	32
Låntagarbaserade åtgärder i dagens läge.....	37
Slutsatser	40
Bilaga	42

Förord

Finansinspektionen (FI) fick i början av september i uppdrag av regeringen att utvärdera effekterna av de låntagarbaserade åtgärder, det vill säga bolånetak och två amorteringskrav, som införts. Uppdraget tydliggör att fokus ska ligga på att utvärdera åtgärdernas konsekvenser i den nuvarande ekonomiska situationen med hög inflation och stigande räntor. Särskilt konsekvenserna för hushåll med lägre inkomster och små ekonomiska marginaler samt olika gruppers möjligheter till inträde på bostadsmarknaden. I uppdraget ingår också att analysera hur förändringar i åtgärder över konjunkturcykeln kan bidra till att hantera riskerna för hushåll med stora lån samt upprätthålla en god kreditförsörjning.

Vår rapport är uppdelad i fem avsnitt. Vi inleder med en beskrivning av vad som föranlett åtgärderna och deras generella effekter. I det andra avsnittet beskriver vi det nuvarande ekonomiska läget med fokus på förändringar i konsumentpriser och räntor. Utifrån det analyserar vi i avsnitt tre hur den ekonomiska utvecklingen påverkar konsekvenserna av de låntagarbaserade åtgärderna för hushåll med lägre inkomster och små ekonomiska marginaler samt hur möjligheterna till inträde på bostadsmarknaden ändras. Det fjärde avsnittet analyserar hur ändringar i åtgärder över konjunkturcykeln kan påverka riskerna med hushållens skulder. I det avslutande avsnittet summerar vi FI:s syn på de olika frågeställningarna, tillsammans och var för sig. Genom denna rapport slutredovisar FI uppdraget.

Stockholm den 14 oktober 2022

Erik Thedéen
Generaldirektör

Sammanfattning

Finansinspektionen (FI) har, med början 2010 infört bolånetak och två krav på amortering av bolån. Åtgärderna har inneburit att svenska bolånetagare har lägre lån, både i förhållande till bostadens värde och hushållets inkomster, än vad de skulle haft i avsaknad av åtgärderna. Svenska bolånetagare får därmed en lägre ökning av sina räntekostnader än de annars skulle fått. För många hushåll ger det bättre möjligheter att hantera de utmaningar som stigande räntor, hög inflation och höga elpriser innebär.

FI:s bolåneåtgärder har införts av förebyggande skäl för att dämpa de *strukturella* riskerna kopplade till hushållens stora skulder. Dessa risker har byggts upp under en lång period med låga räntor, ett skattesystem som gynnar skulder, och kraftiga öknings i bostadspriser och skulder. Om de strukturella riskerna på motsvarande vis minskade varaktigt skulle det kunna finnas skäl att lätta på åtgärder, så länge en sund amorteringskultur upprätthålls. En sådan minskning skulle sannolikt kräva en längre period med en kombination av minskat risktagande, minskade incitament att ta stora lån och åtgärder som förbättrar bostadsmarknadens funktionssätt. Där är vi inte i dag, och FI ser därför inte strukturella skäl till att väsentligt förändra åtgärdernas samlade inriktning.

I exceptionella ekonomiska lägen kan det finnas skäl att *temporärt* ändra strukturella åtgärder. I ljuset av den osäkerhet som pandemin innebar öppnade FI därför upp för att under en begränsad period ge generella undantag från amorteringskraven. Därmed kunde låntagare som oroade sig för pandemins ekonomiska följder få möjlighet att bygga större buffertar i form av lättillgängligt sparande. Det understödde samtidigt åtgärder från regering och riksdag, och Riksbanken, för att mildra de ekonomiska konsekvenserna av pandemin.

Dagens ekonomiska läge är väsentligt annorlunda än våren 2020. De ekonomiska prognoserna är förvisso negativa och utsikterna osäkra, men inte alls i samma grad som i början av pandemin. Till detta kommer att en lättnad av amorteringskraven nu skulle motverka penningpolitikens inriktning. FI ser därför inte att ett temporärt generellt undantag från amorteringskraven är en väl avvägd åtgärd i dagens läge. Denna typ av temporära undantag skulle också minska åtgärdernas avsedda riskdämpning, där vi till exempel under pandemin såg att en del låntagare tog större lån till följd av det generella amorteringsundantaget.

FI arbetar löpande med att analysera balansen av vidtagna åtgärder så att de är så effektiva och väl avvägda som möjligt. Om den ekonomiska utvecklingen väsentligt försämras och syftet med penningpolitiken inte skulle motverkas skulle FI:s samlade bedömning avseende möjligheten att ge tillfälliga generella undantag kunna ändras.

Men även om det inte finns skäl för bredare undantagsmöjligheter så kommer hushållens kassaflöden att försämrans den närmaste tiden. Dagens utmanande ekonomiska läge med en bred och hög inflation, högre räntor och exceptionellt höga elpriser innebär att andelen hushåll som kommer få ekonomiska problem kommer att öka. Det gäller särskilt hushåll med lägre inkomster och hushåll som hade små ekonomiska marginaler i utgångsläget.

Men det finns relativt få bolånetagare i de mest utsatta grupperna. Bolånetagare tenderar ha betydligt högre inkomster än det genomsnittliga hushållet samtidigt som FI:s analyser visar att bolånetagare med nya lån generellt sett har betydande ekonomiska marginaler när de tar sina bolån. Det senare beror på att kombinationen av amorteringskrav, bolånetak och bankernas kreditprövningar inneburit att bolånetagare ska ha goda marginaler mot olika typer av störningar som påverkar hushållens kassaflöden eller bostadspriser. Att bolånetagarna generellt har betydande marginaler när de tar sina lån innebär också att ett temporärt uppehåll eller en permanent neddragning av amorteringskraven skulle ha en låg träffsäkerhet fördelningsmässigt. De flesta med små marginaler omfattas inte av amorteringskrav i dag. Inte ens om man enbart fokuserar på gruppen bolånetagare skulle åtgärden vara särskilt träffsäker, eftersom det inte är de bolånetagare som får små marginaler som i dag amorterar mest.

Samtidigt kommer enskilda bolånetagare att kunna drabbas hårt av den ekonomiska utvecklingen framöver. För de bolånetagare som möter väsentligt förändrade förutsättningar som innebär att de får ekonomiska problem finns det enligt gällande regler möjligheter för banken att medge tillfälliga undantag från amorteringskraven för att bolånetagaren bättre ska klara av situationen.

Det är upp till långivaren att medge sådana undantag utifrån individuella bedömningar av den enskilda bolånetagarens ekonomi. Regelverket om amorteringar är medvetet öppet skrivet vad gäller tolkningen av när väsentligt förändrade ekonomiska förutsättningar innebär att undantag kan medges, för att bankerna ska kunna tillämpa reglerna på ett flexibelt sätt. Detta innebär att bankerna kan medge undantag när de ändrade förutsättningarna beror på exempelvis höga nödvändiga energikostnader.

Sådana enskilda undantag från amorteringskrav kan vara till hjälp för de bolånetagare som får små eller inga marginaler i sin ekonomi. Men för att verkningsfullt stödja de hushåll som fått och får allvarliga ekonomiska problem till följd av höga priser på el och annan nödvändig konsumtion krävs riktade åtgärder via finanspolitiken.

Bolånetak och amorteringskrav har dämpat riskerna med hushållens skulder

Mot bakgrund av snabbt stigande bostadspriser, en snabb tillväxt av bostadslån samt expansiva kreditvillkor har FI identifierat risker i olika dimensioner kopplade till utvecklingen och infört bolånetak och två amorteringskrav för att dämpa dessa risker.¹

Bolånetaket

FI införde 2010 allmänna råd i syfte att begränsa hur stort bolån hushåll kan ta i förhållande till bostadens värde.² Bolånetaket innebär att bolånet maximalt bör utgöra 85 procent av bostadens värde. Resterande del behöver finansieras på andra sätt, till exempel med eget sparande (inklusive medel från försäljning av en tidigare bostad) eller bostadskrediter utan säkerhet (blancolån).³ Åtgärdens uttalade syfte var att stärka konsumentskyddet och motverka en osund kreditgivning. Höga belåningsgrader och låga amorteringstakter gör att enskilda låntagare utsätts för större prisfallsrisker. Om bostadspriser faller är sannolikheten högre att dessa hushåll blir kvar med en restskuld om de vill eller tvingas sälja sin bostad. Åren innan införandet var det vanligt att bolåneföretagen (fortsättningsvis kallar vi dem banker eller långgivare) gav lån med belåningsgrader uppemot 100 procent och att dessa hade låga amorteringstakter eller till och med var amorteringsfria. Att erbjuda den typen av bolån hade också blivit ett konkurrensverktyg bland långgivarna.

Amorteringskraven

En hög skuldsättning bland hushåll är förknippat med risker. Lagstiftaren ställer därför krav på att bankerna ska tillämpa återbetalningsvillkor som är förenliga med en sund amorteringskultur och motverkar alltför hög skuldsättning bland hushållen.⁴ För att säkerställa detta beslutade FI 2016 att införa föreskrifter om amorteringskrav som sedan skärptes 2018 med regeringens godkännande. Det första amorteringskravet innebär att hushåll som tar ett bolån med en belåningsgrad

¹ För mer utförliga diskussioner se Finansinspektionen (2021), *Samlad utvärdering av makrotillsynsåtgärder* och Finansinspektionen (2019), *FI och finansiell stabilitet*.

² Se *Finansinspektionens allmänna råd (FFFS 2016:33) om begränsning av krediter mot säkerhet i form av pant i bostad*. De allmänna råden infördes ursprungligen 2010 genom Finansinspektionens allmänna råd (FFFS 2010:2) om begränsning av krediter mot säkerhet i form av pant i bostad, men gavs ut på nytt 2016 i samband med att tillämpningsområdet utvidgades till att även omfatta kreditgivare med tillstånd enligt lagen (2016:1024) om verksamhet med bostadskrediter.

³ Nedan använder vi förenklat termen blancolån för bostadskrediter utan säkerhet även fast det finns blancolån som har ett annat syfte och därför inte är en sådan typ av kredit.

⁴ Det ställs också krav på att de inte ska bidra till finansiella obalanser på kreditmarknaden.

över 50 procent måste amortera 1 procent av lånet per år och att de med belåningsgrad över 70 procent måste amortera 2 procent per år. Det skärpta amorteringskravet innebär att de med skuldkvoter (totala bolån delat på årlig inkomst före skatt) över 450 procent behöver amortera ytterligare 1 procent av lånet per år.⁵

Huvudsyftet med amorteringskrav är alltså att säkerställa att bankerna tillämpar återbetalningsvillkor som dels är förenliga med en sund amorteringskultur, dels motverkar en alltför hög skuldsättning hos hushåll. Medan riskerna för betydande kreditförluster hos bolånegivare framstod och framstår som låga har FI bedömt att stora lån innebär att bolånetagare kan tvingas eller välja att dra ner sin konsumtion mycket. Om många bolånetagare gör detta uppstår makroekonomiska risker på grund av att konjunkturedgångar riskerar att förstärkas av att högt skuldsatta hushåll minskar sin konsumtion. Med krav på amortering påverkas hur mycket hushållet vill och får låna när lånet ges och lånet minskar över tid eftersom de betalas tillbaka. Hur känsliga hushållen är för högre räntor, lägre inkomster, fallande bostadspriser eller högre levnadskostnader bestäms även av storleken på deras likvida buffert, där stora lån ofta är förknippat med en mindre buffert och större känslighet.⁶

Generella effekter

FI har löpande utvärderat effekterna av bolånetaket och amorteringskraven.

Åtgärderna har inneburit att nya bolånetagare har lånat mindre och köpt billigare bostäder än vad de skulle ha gjort utan åtgärderna.⁷ Det har bidragit till att bromsa både lånetillväxten och uppgången i bostadspriserna. Amorteringskraven har också inneburit att hushållen i större utsträckning än tidigare amorterar, vilket gör att lånebördan för det enskilda hushållet minskar snabbare över tid.

Jämfört med hur bolånemarknaden tidigare fungerade har åtgärderna i sig inte inneburit stora förändringar i vilken inkomst som krävs för ett givet lån. Det beror på att banker tidigare använde striktare kreditprovningar för lån med högre belåningsgrader och i stor utsträckning ställde krav på att hushåll skulle klara av att betala tillbaka på lånet och samtidigt betala levnadskostnader och stressade räntekostnader. Det är dock möjligt att kreditprovningarna utan dessa åtgärder hade blivit mer generösa i stället för oförändrade. Med allt högre bostadspriser och därmed behov att lånefinansiera större del av bostadsköpet krävs det högre

⁵ Se *Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2016:16) om amortering av krediter mot säkerhet i bostad*.

⁶ Se Almenberg m.fl. (FI-analys 33, 2021).

⁷ Se *Samlad utvärdering av makrotillsynsåtgärder*, Finansinspektionen (2021) och referenser däri för en mer utförlig diskussion kring åtgärdernas konsekvenser hittills. Utvärderingar av bolånetaket har fokuserat på hushållens totala lån medan utvärderingar av amorteringskraven har fokuserat på hushållens bolån.

inkomster (eller förmögenhet) än tidigare för att klara bankernas kreditprövning och låna till bostadsköp.

Den stora förändringen i och med införandet av åtgärderna är att stora bolån relativt bostadens värde eller hushållets inkomst har inneburit högre lånebetalningar för hushåll, vilket har dämpat deras efterfrågan på lån. Bolånetaket har inneburit att bolån med belåningsgrader på exempelvis 90 eller 95 procent och låga amorteringstakter har försvunnit. I stället har hushåll som efterfrågat den typen av belåning behövt komplettera bolån med blancolån med högre räntor och amorteringstakter. Många har i stället valt att låna mindre, köpa en billigare bostad än vad de annars skulle gjort, eller finansierat de sista 15 procenten av bostadens värde på annat sätt, till exempel genom lån eller med stöd från närstående.

På ett liknande sätt innebar det första amorteringskravet att hushållens löpande betalningar för en given lånestorlek är större eftersom de på grund av kravet amorterar i högre utsträckning. Det gäller också för det skärpta amorteringskravet, som också – till skillnad från det första amorteringskravet – har inneburit en striktare kreditprövning. Det beror på att banker tidigare inte tog hänsyn till den faktiska skuldkvoten i sin kreditprövning.⁸ Det skiljer sig från första amorteringskravet eftersom bankerna redan innan kraven räknade med att hushåll med högre belåningsgrader skulle klara av högre amorteringar även om de i slutändan inte behövde amortera i samma utsträckning.

Effekter över tid

Bolånetaket verkar främst vid lånetillfället. Men i den mån bostadspriser varierar över en konjunkturcykel varierar också hur mycket som inte kan finansieras med bolån för en given bostad. När bostadspriserna går ner krävs det mindre finansiering. För hushåll som är utanför den ägda bostadsmarknaden och vill köpa en bostad blir bolånetaket otvetydigt mildare med lägre bostadspriser, vilket ökar deras möjligheter att komma in på bostadsmarknaden. För hushåll som redan äger sin bostad och vill köpa dyrare, ökar däremot sannolikheten att man som låntagare begränsas av bolånetaket, även om lånet i sig blir lägre med lägre priser.

En liknande mekanism finns vid lånetillfället för det första amorteringskrav som baseras på belåningsgrader. Exempelvis krävs det mindre lån och därmed mindre amorteringar vid lägre bostadspriser. Vid lägre bostadspriser behövs mindre lån vilket kan leda till lägre belåningsgrader, det innebär att det krävs en lägre nominell inkomst för att klara kreditprövningen för en given bostad. Det skärpta amorteringskravet blir också mindre strängt. Lägre bostadspriser kräver lägre lån vilket gör att 1 procentens amortering motsvarar ett mindre belopp. Om bostadspriser sjunker relativt inkomster minskar också sannolikheten att man behöver låna över

⁸ Däremot har det länge varit vanligt att bolåneaktörerna varit mer restriktiva med att ge lån så att skuldkvoten överstiger olika gränsvärden.

450 procent av bruttoinkomsten. Högre bostadspriser har en motsatt effekt och det finns alltså en automatisk stabiliserande effekt från det skärpta amorteringskravet: när bostadspriser relativt inkomster är höga är effekterna på nyutlåning mer restriktiva och när kvoten är lägre är kravet mindre restriktivt.

Dessa mekanismer fokuserar på åtgärdernas effekt vid nytagna lån. För de som redan tagit lån och amorterar enligt regelverkets krav förblir amorteringen den samma som tidigare, om det inte finns särskilda skäl som innebär att långgivaren kan (och väljer att) medge tillfälliga undantag från kravet. Bortsett från sådana situationer varierar amorteringarnas andel av inkomsten med den nominella inkomsten. Hur mycket det påverkar det enskilda hushållet beror på hur övriga utgifter varierar, till exempel räntekostnaderna beroende på om hushållet har valt rörliga eller bundna avtal men också övriga levnadskostnader.

Regelverket är flexibelt

Både när det gäller bolånetaket och amorteringsföreskrifterna finns en flexibilitet inbyggd i regleringen för att underlätta för långgivare och hushåll vid lånetillfället och när de ekonomiska förutsättningarna ändras.

Av de allmänna råden om bolånetaket framgår att en långgivare bör begränsa belåningsgraden för ett bolån på så sätt att den inte överstiger 85 procent av bostadens marknadsvärde vid tidpunkten då lånet lämnas. Råden är inte bindande utan utgör en rekommendation om hur bestämmelsen om sundhet i lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse bör tillämpas.⁹ Detta innebär att det finns ett utrymme för en långgivare att i stället för att begränsa belåningsgraden vidta andra åtgärder som leder till att syftet med bestämmelsen om sundhet uppfylls. I den beslutspromemorian som hör till de allmänna råden nämns som exempel på sådana alternativa åtgärder att långgivaren ställer krav på prisfallsförsäkringar vid utlåning över 85 procents belåningsgrad på bolånet. Beslutspromemorian nämner också att blancolån med en högre amorteringstakt kan användas som komplement till ett bolån med 85 procents belåningsgrad samtidigt som syftet uppnås.

När det gäller amorteringskraven innehåller föreskrifterna till att börja med flera bestämmelser som ger långgivaren möjlighet att medge undantag från amortering vid vissa specifika förhållanden.¹⁰ Exempelvis kan en långgivare vid nyutlåning som lämnas mot säkerhet i en bostad som är nyproducerad medge undantag från amortering i högst fem år. Ett annat exempel är att en långgivare får medge att en

⁹ Se 6 kap. 4 § lagen om bank- och finansieringsrörelse. För andra bolånegivare än kreditinstitut gäller rekommendation i stället 4 kap. 1 § lagen om verksamhet med bostadskrediter.

¹⁰ Se 12–16 §§ amorteringsföreskrifterna.

låntagare inte alls amorterar enligt föreskrifterna när det är fråga om nyutlåning som lämnas mot säkerhet i en lantbruksenhet.

Utöver dessa undantagsbestämmelser finns en möjlighet för en långgivare att medge tillfälliga undantag från amorteringskraven om det under lånets löptid uppstår särskilda skäl.¹¹ Av beslutspromemorian till amorteringsföreskrifterna framgår att särskilda skäl kan föreligga till exempel om låntagarens ekonomiska förutsättningar väsentligt försämras på grund av arbetslöshet eller sjukdom.¹²

Ett undantag på grund av särskilda skäl förutsätter att det handlar om omständigheter som har inträffat efter att lånet beviljats och att långgivaren gör en individuell bedömning utifrån låntagarens förhållanden. Långgivaren måste också göra bedömningen att det är förenligt med god kreditgivningssed att medge amorteringslättnader.

Den flexibiliteten som ges genom denna undantagsmöjlighet finns för att långgivare och låntagare ska kunna hantera situationer där den enskilde får ekonomiska problem. Det kan bero på inkomstbortfall på grund av att den enskilde har blivit arbetslös eller sjuk. Men det kan också bero på att viktiga utgiftsposter ökat på ett icke förutsägbart sätt. Banken har alltså ett utrymme att från fall till fall avgöra vad som utgör särskilda skäl på grund av väsentligt förändrade ekonomiska förutsättningar. Möjligheten att bevilja undantag är inte begränsad till de exempel som ges i beslutspromemorian.

För att tillämpa särskilda skäl krävs normalt att det rör sig om omständigheter som är hänförliga till den enskilde låntagaren. Under exceptionella förhållanden kan det vara motiverat att se annorlunda på detta. Av detta skäl förtydligade FI vid pandemins utbrott att vid en mycket kraftig nedgång i svensk ekonomi, kan långgivare tillämpa undantagsmöjligheten utan att göra en individuell bedömning.¹³ Dessa allmänna råd tar sikte på en undantagssituation och har ett begränsat tillämpningsområde. En mer normal nedgång i konjunkturen utgör inte en händelse av det slag som de allmänna råden tar sikte på.

¹¹ Se 11§ amorteringsföreskrifterna.

¹² Se s. 49 ff. i beslutspromemorian med FI Dnr 14-16628.

¹³ Se *Finansinspektionens allmänna råd (FFFS 2020:3) om undantag från amorteringskrav på grund av särskilda skäl*.

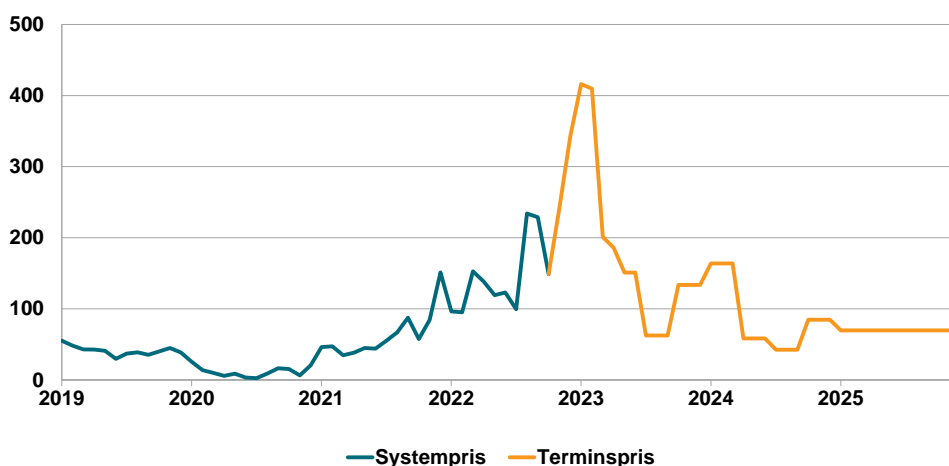
Hög inflation och stigande räntor utmanar hushållens ekonomi

Det nuvarande ekonomiska läget med mycket hög inflation, stigande räntor och fallande tillväxt innebär en avsevärd utmaning för många svenska hushåll. Det allmänna inflationsläget påverkar alla hushåll. För hushåll med lägre inkomster och små ekonomiska marginaler behöver inte kostnadsökningarna vara exceptionella för att hushållet ska påverkas mycket av utvecklingen. Men även hushåll med betydande marginaler i utgångsläget påverkas. Stora kostnadsökningar träffar särskilt hushåll med en stor förbrukning av energi i sitt boende och hushåll med stora rörliga bolån. Samtidigt kan hushåll med höga inkomster och stor förmögenhet klara stora kostnadsökningar utan att få det svårt att få ekonomin att gå ihop.

Energipriserna i både Sverige och Europa har under 2022 stigit till nivåer som är mycket höga i ett historiskt perspektiv. Prisuppgången kan i huvudsak förklaras som en utbudsschock där utbudet av energi minskat. En av flera förklaringar till det minskade utbudet är att leveranser av energi från Ryssland till Europa minskat kraftigt. En ökad efterfrågan på energi under de kommande vintermånaderna i kombination med ett fortsatt ansträngt utbud gör att det finns skäl att befara att energipriser kan öka ytterligare (se diagram 1).

1. Höga energipriser

Pris i öre per kWh



Källa: Refinitiv Eikon och Nord Pool.

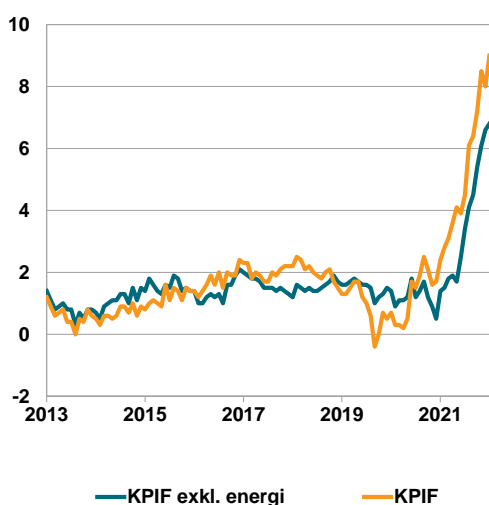
Anm. Historiska priser avser priserna på spotmarknaden. Terminspriserna är från 3 oktober 2022 och kan ses som en förväntan av prisläget framöver för det så kallade systempriset.

Inflationen har gradvis ökat under 2022 (se diagram 2). Med stigande inflation har penningpolitiken stramats åt och förväntan om högre styrräntor har påverkat

bankernas finansieringskostnader och bolåneräntorna har gått upp (se diagram 3). I ett första skede steg räntor med längre bindningstid avsevärt när bankernas finansieringskostnad på längre löptider ökade. Även rörliga räntor har stigit, och förväntas fortsätta stiga under det kommande halvåret i takt med att penningpolitiken stramas åt.

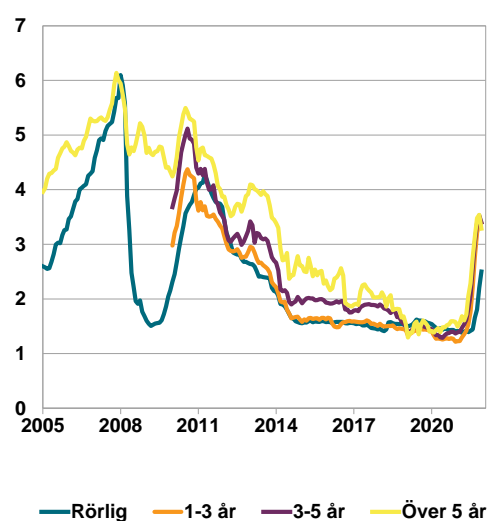
2. Stigande inflation

Procent



3. Högre bolåneräntor

Procent



Källa: SCB.

Anm. Senaste observationen är utfallet för augusti 2022.

Källa: SCB.

Anm. Data är från Finansmarknadsstatistiken och sträcker sig till augusti 2022.

Svenska hushålls framtidstro har påverkats av utvecklingen. Förväntningarna på den egna ekonomin har fallit till rekordlåga nivåer under de senaste månaderna, betydligt lägre än under både finanskrisen 2008 och pandemins utbrott 2020.¹⁴ Bostadspriserna hade fram till augusti fallit med nästan 5 procent sedan årsskiftet och med närmare 9 procent sedan februari (diagram 4).¹⁵ Det innebär att bostadspriserna är på ungefär samma nivå som första kvartalet 2021. Med hänsyn till de förändrade förutsättningarna för hushållen är det inte osannolikt att bostadspriserna fortsätter att sjunka.¹⁶

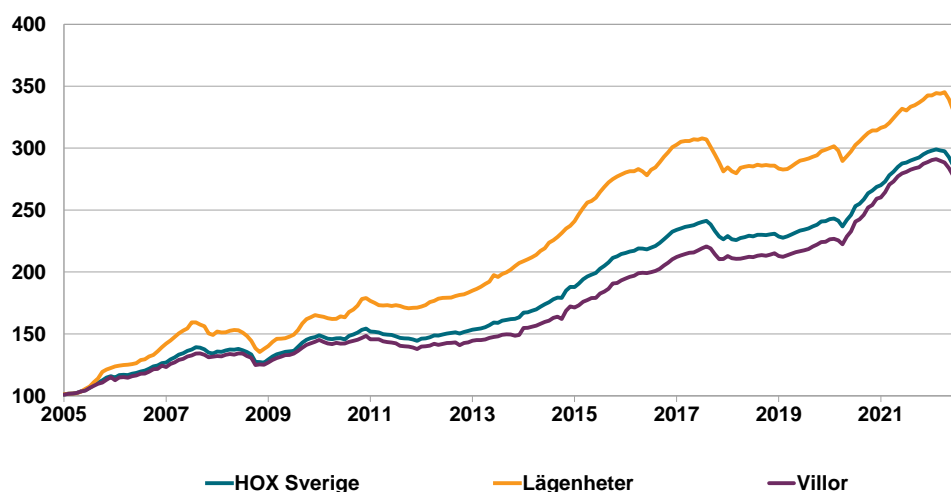
¹⁴ Enligt KI:s konjunkturbarometer (september 2022).

¹⁵ Enligt Valueguards index för den totala bostadsmarknaden.

¹⁶ Riksbankens prognos är att priserna kommer fortsätta sjunka den närmsta tiden. Storbanker räknar också med fallande bostadspriser i år och nästa år. Se även *Den svenska bolånemarknaden*, Finansinspektionen (2022) för beräkningar givet ändrade förutsättningar.

4. Bostadspriser

Index = 100, 2005



Källa: Valueguard.

Anm. Serierna är säsongrensade. Senaste utfallet är augusti 2022.

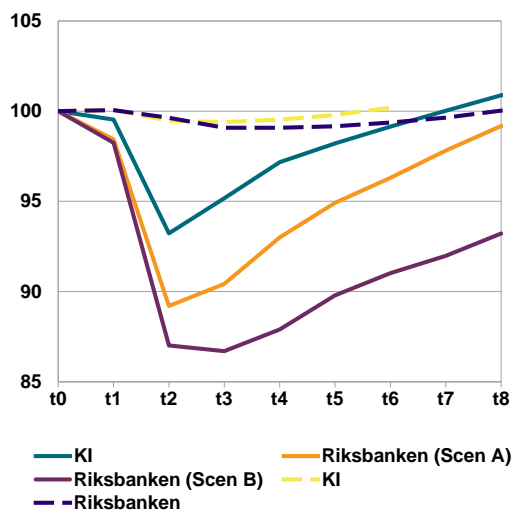
Under de senaste åren har den globala och svenska ekonomin drabbats av stora chocker. Både i omvärlden och i Sverige innebar pandemins utbrott en exceptionell osäkerhet men också en betydande ekonomisk nedgång. Under 2021 återhämtade sig stora delar av världsekonomin. Men under 2022 har bland annat inflationen och följderna av kriget i Ukraina försämrat utsikterna för svensk ekonomi. Prognoserna är dock betydligt mindre pessimistiska än vid inledningen av pandemin (se diagram 5). Under våren 2020 prognostiserades svensk BNP minska med mellan 3 och 10 procent.¹⁷ Dagens ekonomiska läge är väsentligt annorlunda. I nuvarande prognoser förväntas lågkonjunkturen 2022–2023 bli relativt mild och utsikterna för svensk ekonomi anses inte vara lika dystra i nuläget.¹⁸ Den rådande höga inflationen leder däremot till kraftigt fallande reallöner och minskad disponibel inkomst. Samtidigt förväntas hushållens reala disponibla inkomst utvecklas mindre negativt än tidiga prognoser under pandemin (se diagram 6), bland annat till följd av en fortsatt stark arbetsmarknad.

¹⁷ Förutsättningarna för prognosarbete ändrades snabbt under inledningen av pandemin. Många prognosmakare valde under 2020 att publicera scenarier i stället för prognoser, samtidigt som många institut valde att endast publicera prognoser på några få huvudvariabler, som till exempel BNP och arbetslöshet (se Specialstudie 2021:6, *Utvärdering av makroekonomiska prognoser*, Konjunkturinstitutet 2021).

¹⁸ Den nuvarande prognosen är att svensk ekonomi går in i en lågkonjunktur nästa år, med en förväntad real BNP-tillväxt 2023 på 0,4 procent (regeringen, 18 augusti), - 0,7 procent (Riksbanken, 20 september) och -0,1 procent (Konjunkturinstitutet, 28 september).

5. BNP-prognoser 2020 jämfört med 2022

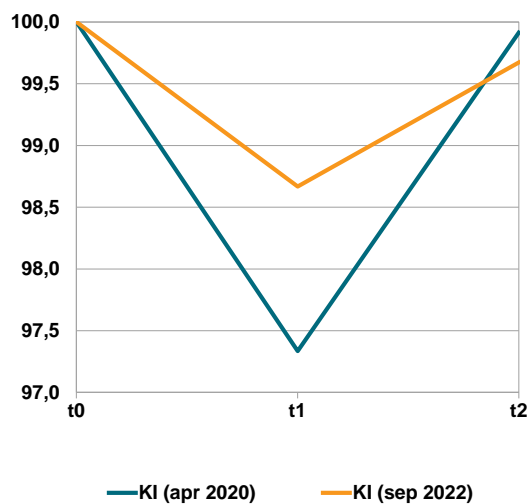
Index = 100, kvartal innan prognos, säsongrensade kvartalsvärden



Källa: Konjunkturinstitutet och Riksbanken.
Anm. Heldragna linjer avser scenarier för svensk BNP publicerade av KI och Riksbanken den 1:a, respektive den 28:e april 2020. Streckade linjer avser Riksbankens och KI:s BNP prognoser publicerade den 20:e, respektive den 28:e september 2022. t0 avser 2019 kv. 4 för de heldragna linjerna och 2022 kv. 2 för de streckade linjerna.

6. Real disponibel inkomst per capita

Index = 100, år innan prognos



Källa: Konjunkturinstitutet.
Anm. Real disponibel inkomst per invånare. Deflaterad med konsumtionsdeflatorn. t0 avser år 2019 för scenariot april 2020 och 2021 för prognosen september 2022.

Hur påverkas låntagare med lägre inkomster?

De flesta låginkomsttagarna äger inte sin bostad och saknar bolån

Den ekonomiska utvecklingen med stigande kostnader relativt inkomster påverkar de flesta hushåll negativt. De som påverkas mest är i hög grad de med låga inkomster och de som redan innan hade små ekonomiska marginaler. Hushåll med låga inkomster och små marginaler tenderar i hög grad att bo i hyresbostäder.¹⁹

Dessa hushåll har inga bolån och påverkas därför inte direkt av stigande räntor och eventuella förändringar i FI:s åtgärder, men kan vara känsligare för den ekonomiska utvecklingen och hög inflation. De som äger sin bostad har ofta betydligt högre inkomster och större marginaler. Samtidigt har många av dessa stora lån och stor konsumtion av el för att till exempel värma upp bostaden. De är därför mer direkt exponerade mot stigande räntor och höga energipriser än de som bor i hyresrätt. Nedan visar vi hur bolånetagare påverkas, med utgångspunkt i nya bolånetagare som vi har detaljerad data över. Denna analys ger en bra bild över de utmaningar som bolånetagare, särskilt nya, står inför i dagens ekonomiska läge. Men analysen ger ingen samlad bild över hur svenska hushåll påverkas, då bara ungefär hälften av de svenska hushållen har bolån.

FI samlar varje år in detaljerade data om ett urval av nya bolånetagare.²⁰ För att illustrera hur det ekonomiska läget påverkar bolånetagare använder vi den senaste insamlingen som gjordes 2021.²¹ Urvalet är inte representativt för alla bolånetagare då nya bolånetagare som regel har störst lån, högst räntekostnader och störst amorteringar. Till exempel var det genomsnittliga nya bolånet 2,7 miljoner kronor 2021 medan det genomsnittliga bolånet i bankernas bolånepportföljer var ungefär 1,5 miljoner. Bland nya bolånetagare var den genomsnittliga amorteringen 3 500 kronor per månad och i portföljen är genomsnittet 2 000 kronor. Över lag kan därför beräkningarna nedan antas ligga i det övre spannet för hur den ekonomiska utvecklingen påverkar ett genomsnittligt hushåll med bolån.

¹⁹ Se till exempel <https://www.scb.se/hitta-statistik/artiklar/2017/Laginkomsttagare-bor-ofta-i-hyresratt/>.

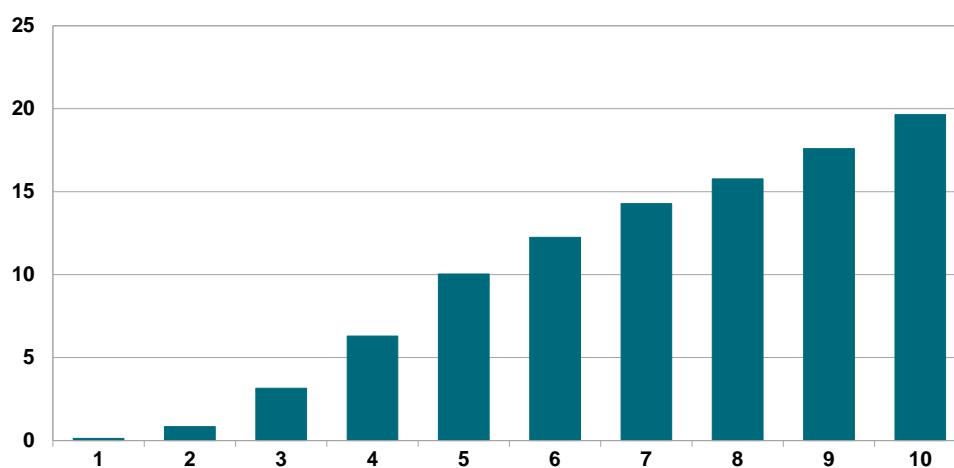
²⁰ Nya bolånetagare avser alla hushåll som har tagit ett nytt bolån. Det inkluderar både förstagångsköpare och hushåll som köper en ny bostad. Det inkluderar också de som tagit tilläggs lån eller bytt bank.

²¹ Se *Den svenska bolånemarknaden*, Finansinspektionen 2022. Vi utgår från nya bolånetagare eftersom vi ännu inte har tillgång till mikrodata på portföljnivå.

Hushåll med lägre inkomster är generellt underrepresenterade bland nya bolånetagare (se diagram 7).²² I stickprovet från bolånekartläggningen 2021 var det ungefär 20 procent av hushållen som hade en inkomst per konsumtionsenhet som var lägre än medianen för Sverige som helhet.²³ Hushåll med låga inkomster som riskerar att drabbas extra hårt av högre levnadskostnader är alltså i liten utsträckning bolånetagare. Omvänt gäller att drygt hälften av nya bolånetagare befinner sig i inkomstdecil åtta eller högre.²⁴

7. Nya bolånetagares fördelning över inkomstdeciler

Procent



Källa: FI och SCB.

Anm. X-axeln visar inkomstdeciler. Decilerna har beräknats med hjälp av decilgränser för disponibel inkomst per konsumtionsenhet från SCB. Se fotnot 23. Nya bolånetagares inkomster avser inkomst efter skatt per konsumtionsenhet.

FI:s åtgärder minskar effekten av högre räntor

FI:s låntagarbaserade åtgärder har gjort att bolånetagare har mindre lån än de skulle ha haft utan åtgärderna. Det innebär att hushållens kassaflöde påverkas mindre när räntorna ändras.

²² Inkomsten efter skatt som bankerna rapporterar är i regel lägre än den disponibla inkomsten enligt SCB:s definition, vilket innebär att vi överskattar andelen med lägre inkomster.

²³ Måttet konsumtionsenhet används för att kunna jämföra disponibel inkomst mellan olika typer av hushåll. Ett hushåll med en vuxen har 1 som konsumtionsenhet. Ett hushåll med två sammanboende vuxna har 1,51 eftersom en del av konsumtionen delas. Vikterna baseras på budgetberäkningar som SCB utför.

²⁴ Sedan FI började samla in data över nya bolånetagare har andelen med lägre inkomst minskat successivt och de med högst inkomst har ökat. Den utvecklingen kunde observeras även innan FI införde amorteringskraven. Se diagram 17 i bilaga *Nya bolånetagares inkomster över tid* för en jämförelse över tid.

Det är svårt att med precision mäta åtgärdernas effekter på hushållens lånebeteende över tid, inte minst för att lånebeteendet påverkas av en rad andra variabler, till exempel demografi, konjunkturläge, ränte- och löneförväntningar samt utbud på bostadsmarknaden. FI har i ett flertal analyser undersökt hur stor effekt själva införandet av bolånetaket och amorteringskraven har haft på hushållens lånebeteende.²⁵ Utvärderingarna granskar hur beteendet har förändrats från ett år till ett annat efter att en åtgärd har införts. En slutsats är att nytagna bolån är mindre än om åtgärderna inte hade införts. Hushållen amorterar mer på grund av kraven, vilket innebär att räntebetalningarna blir mindre över tid men också att de totala skuldbetalningarna (där amorteringar ingår) i genomsnitt är större i utgångsläget.

Det nya ekonomiska läget medför ökade utgifter för räntekänsliga hushåll. Här illustrerar vi med ett räkneexempel hur utgifterna för räntor ser ut i dag och jämför med en kontrafaktisk uppskattning av hur det hade sett ut om FI inte hade infört åtgärderna.²⁶

Eftersom lånen är mindre på grund av bolånetak och amorteringskrav är räntekvoten (ränteutgifter som andel av disponibel inkomst) betydligt lägre än den hade varit i det kontrafaktiska exemplet. För den som tog ett nytt bolån under hösten 2021 var räntekvoten drygt 0,8 procentenheter lägre vid den bolåneränta som gällde då (diagram 8).²⁷ För låntagare som tog ett lån 2016 är skillnaden större, i genomsnitt 1,3 procentenheter. Det beror på att hushåll också hunnit amortera över tiden. Dessa skillnader är större i dagsläget på grund av de stigande räntorna och kommer att bli än större om boräntorna under vintern fortsätter stiga i linje med marknadsförväntningarna.²⁸ Skillnaden uppgår då till 2,7 respektive 3,7 procentenheter.

²⁵ Se FI-analys 10; Andersson m.fl. (FI-analys 12, 2018), och Andersson och Aranki (FI-analys 17, 2019).

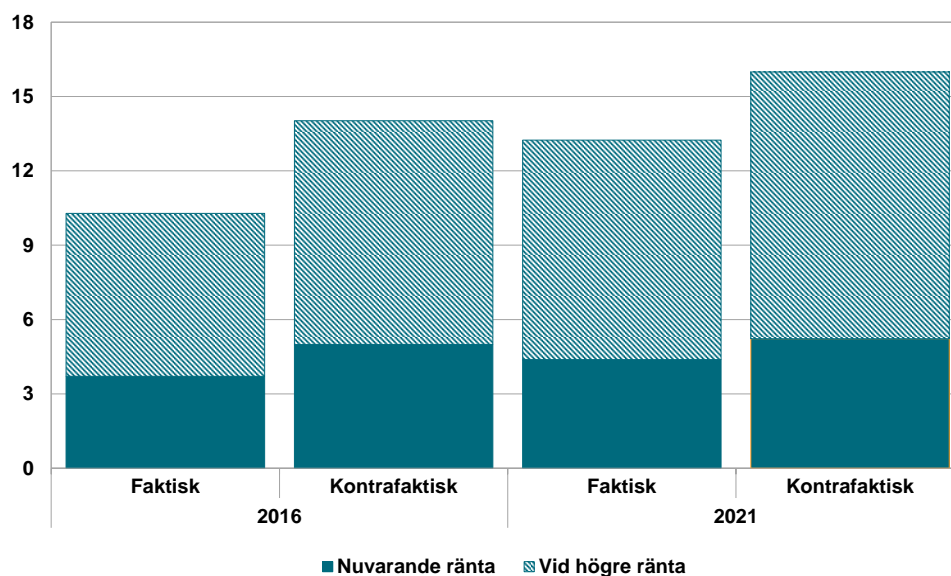
²⁶ Se Bilaga *Beräkningar av ränte- och skuldbetalningskvoter* för en detaljerad beskrivning av antaganden i exemplet. De kontrafaktiska hushållens lånebeteende beräknas med hjälp av skattade effekter från FI:s utvärderingar. Vi tar inte hänsyn till räntebindingstider.

²⁷ Diagram 8 respektive 9 som visar räntekvot och skuldbetalningskvot för faktiska och kontrafaktiska hushåll avser genomsnittliga värden. För att begränsa påverkan av extrema värden på genomsnittet har de lägsta och högsta 5 percentilen ersätts med värdet på den 5:e, respektive 95:e percentilen enligt Winsorizemetoden.

²⁸ Nivån baseras på marknadsförväntningar på styrräntan i kv. 1 2023 plus 150 baspunkter vilket ungefär var skillnaden mellan den genomsnittliga rörliga bolåneräntan och styrränta under slutet av 2021. Marknadens förväntningar är nästan 0,5 procentenheter högre än Riksbankens prognos. Vi väljer det högre värdet för att illustrera känsligheten hos hushåll.

8. Räntekvot

Procent



Källa: FI.

Anm. Räntekvot avser räntekostnad (efter ränteavdrag) för totala lån som andel av låntagarnas disponibla inkomst. Avser nya lån (bolån för bostadsköp och tillägglån). Låntagare som byter bank inkluderas inte. Högre ränta avser en ökning av bolåneräntan med 2,75 procentenheter. De skuggade staplarna visar hur räntekvoten ökar med den högre räntan.

För att förstå effekterna på låntagarnas kassaflöde över tid är det viktigt att också ta hänsyn till amorteringarna. Amorteringskraven bidrar till att lånebetalningarna i utgångsläget är högre än de skulle vara i det kontrafaktiska scenariot. För någon som tog ett bolån 2021 var skuldbetalningarna då 4 procentenheter högre relativt disponibel inkomst jämfört med det kontrafaktiska fallet (diagram 9). Denna skillnad minskar för hushåll som tog lån 2016 då amorteringskraven inneburit att låntagarna amorterar mer. Motsvarande skillnad för den som tog ett lån 2016 var därför 2,3 procentenheter.

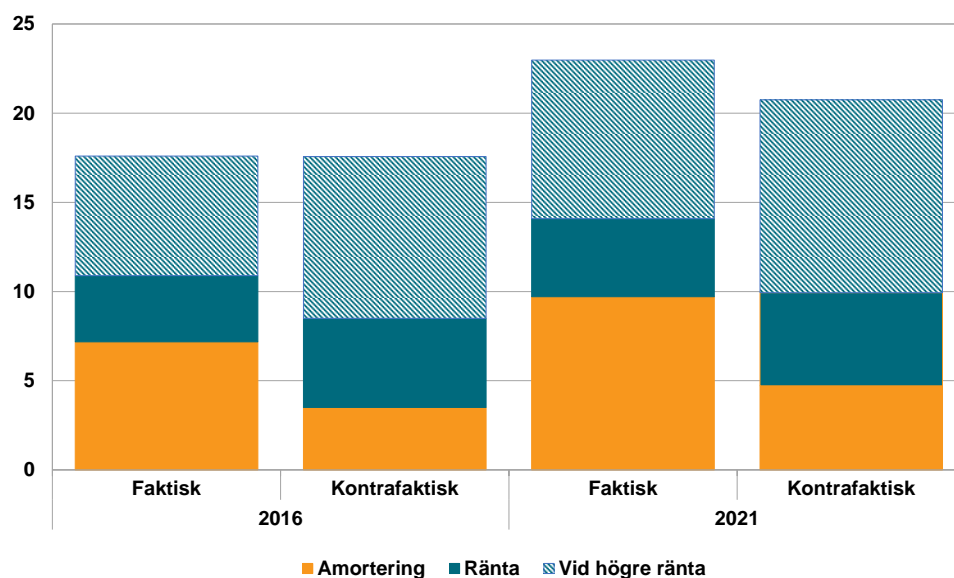
I scenariot där vi låter den rörliga bolåneräntan öka med 2,75 procentenheter är ökningen i ränteutgifter så pass stor för hushållen från 2016 att skuldbetalningskvoten blir lika höga i det kontrafaktiska exemplet. Med skillnaden att den kontrafaktiska bolånetagaren betalar mer i ränta och mindre i amorteringar. För hushåll som nyligen tog ett lån och inte hunnit amortera har de i genomsnitt fortfarande högre skuldbetalningskvoter.

En del hushåll påverkas mer av åtgärderna, till exempel de som i avsaknad av bolånetak hade lånat mer än 85 procent av bostadens värde och potentiellt mycket mer om amorteringskraven inte funnits. För den typen av hushåll hade lånen utan åtgärder i räkneexemplet varit så pass mycket större att ökningen i räntekostnad bidragit till att skuldbetalningskvoten blivit högre än vad den faktiskt är. Eftersom

skuldbetalningarna till större del består av amorteringar för de faktiska hushållen har de också möjlighet att, vid ekonomiska problem, få tillfälliga undantag från amorteringskraven. För den genomsnittliga låntagaren från 2021 i diagram 9 skulle det innebära att skuldbetalningskvoten minskade från 23 till 13 procent. För den genomsnittliga kontrafaktiska låntagare som amorterar mindre men lånat mer skulle den typen av omförhandlade villkor endast minska skuldbetalningskvoten från 21 till 16 procent.

9. Skuldbetalningskvot

Procent



Källa: FI.

Anm. Skuldbetalningskvot avser räntebetalningar och amorteringar på totala lån som andel av låntagarnas disponibla inkomst. Högre ränta avser en ökning av bolåneräntan med 2,75 procentenheter. De skuggade staplarna visar hur skuldbetalningskvoten ökar med den högre räntan.

Även om hushållen i genomsnitt lånat mindre på grund av åtgärderna finns det med största sannolikhet hushåll som valt att inte alls anpassa hur mycket de lånar till följd av FI:s reglering.²⁹ Sådana hushåll skulle få samma ökning i ränteutgifter när räntorna stiger. Låntagarnas möjligheter att hantera högre räntor påverkas också av deras likvida tillgångar. Ju lägre likvida tillgångar, desto mindre möjligheter har en låntagare att hantera utgiftsförändringar. Vissa hushåll kan ha valt att ersätta sparande i säkra likvida tillgångar med amorteringar även om de hade haft utrymme för likvitt sparande. Är de likvida tillgångarna i utgångsläget tillräckligt

²⁹ Beräkningarna utgår från genomsnittseffekten för olika hushåll som påverkas olika mycket.

låga till följd av det kan sådana hushåll uppvisa en lägre motståndskraft även om förändringen i ränteutgifter är lägre.³⁰

De flesta bolånetagarna har betydande marginaler

Det finns ingen entydig definition vad som är små ekonomiska marginaler. I vår bolånekartläggning hämtar vi framför allt in uppgifter knutna till lån, bostad och inkomst. Men hushållens sparande och konsumtion är också viktiga variabler för att beräkna marginaler. FI saknar den typen av data. Med hjälp av schabloniserade levnadskostnader som beror på hushållssammansättning och bostadstyp kan vi tillsammans med uppgifter om inkomst, räntekostnader och amorteringar beräkna varje hushålls månadsöverskott. Schabloniserade levnadsomkostnader baseras på ett genomsnitt av parametrar i bankernas kreditprövning och liknar Konsumentverkets kalkyler.³¹ Det gör att vi får en uppskattning av hushållens kassaflödesmarginaler. I regel har nya bolånetagare en positiv kassaflödesmarginal även vid 6 eller 7 procents ränta vilket bidrar till att marginalerna vid lägre räntenivåer är höga.

Drygt tre fjärdedelar av de nya bolånetagarna får mer än 10 000 kronor över per månad och knappt en fjärdedel av nya bolånetagare har mer än 30 000 kronor över enligt en sådan kalkyl (se diagram 10). Ungefär 2,5 procent har mindre än 2 500 kronor över. Det finns hushåll som har fått bolån trots att deras kassaflöde är negativt. Det beror oftast på att de har en återbetalningsförmåga som inte reflekteras i inrapporterad inkomst. Det kan till exempel handla om att de har en stor förmögenhet eller att de har en hög inkomst som tillfälligt varit lägre i samband med att de tog lånet.³²

Gruppen med låga marginaler är framför allt hushåll med en vuxen, som bor utanför storstadsregionerna och är i åldersgruppen 31 till 50 år. För hushåll med höga inkomster är det mindre sannolikt att de schabloniserade levnadskostnaderna överensstämmer med den faktiska konsumtionsnivån. För dessa överskattar vi sannolikt det faktiska månadsöverskottet. Det innebär samtidigt att det finns utrymme för sådana låntagare att minska konsumtionen. Det är också viktigt att komma ihåg att gruppen vi analyserar är bolånetagare med nya lån vilka i genomsnitt har lånat mycket relativt sin inkomst. Bolånetagare som tog sina lån längre tillbaka i tiden har sannolikt större marginaler i genomsnitt. De tog mindre lån relativt sin dåvarande inkomst när de lånade och har över tiden fått lägre lån eftersom de amorterat och i de flesta fall sannolikt även fått högre inkomster.

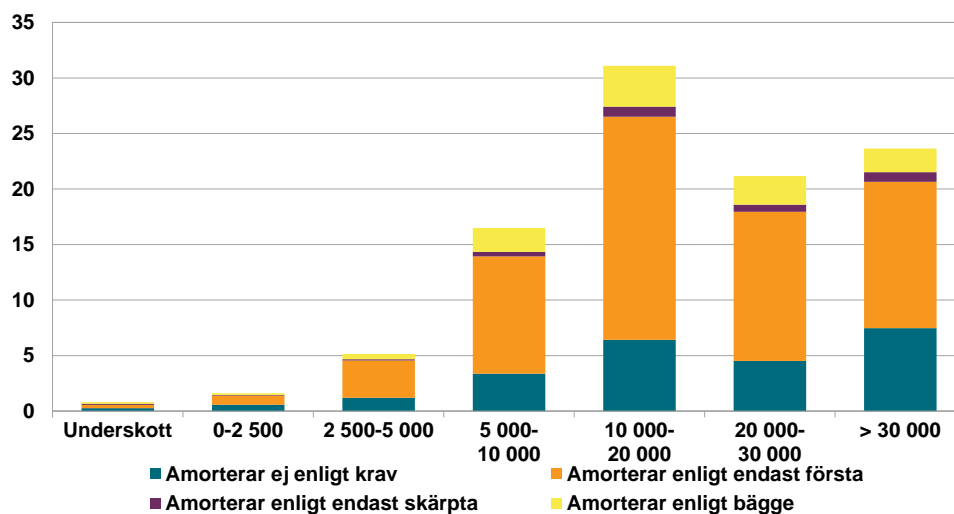
³⁰ Se Almenberg m.fl. (FI-analys 33, 2021) för en mer uttömmande diskussion.

³¹ Konsumentverket beskriver beräkningarna som att de möjliggör en rimlig konsumtionsstandard, varken existensminimum eller en överflödskonsumtion.

³² Sådana lån ges i regel endast efter en särskild prövning av banken där den potentiella låntagarens ekonomiska förutsättningar specialgranskats.

10. De flesta nya bolånetagare har betydande ekonomiska marginaler i utgångsläget

Procent



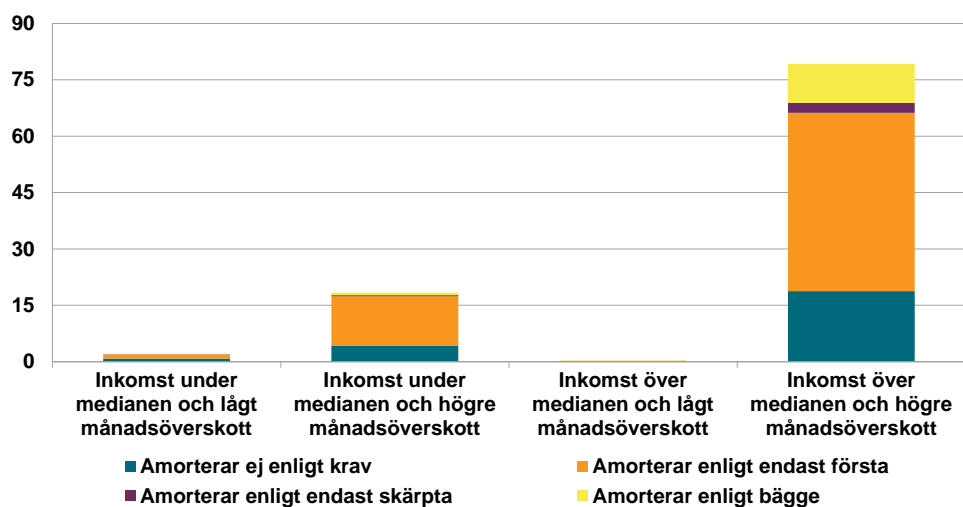
Källa: FI.

Anm. Visar andelen nya bolånetagare utefter månatligt överskott beräknat med nuvarande amorteringar, räntekostnader och schabloniserade levnadskostnader baserade på bankernas kreditprövningar. Staplarna summerar till hundra och färgerna för varje stapel visar andelen som omfattas av amorteringskrav.

Hur lägre inkomst och små ekonomiska marginaler överlappar beror bland annat på hur stora lån bolånetagarna har eftersom levnadsomkostnader i utgångsläget beräknas med schablonvärden. Givet hur bankernas kreditprövningar fungerar är det svårt för hushåll med lägre inkomst att alls få lån. Framför allt får de inte stora lån. De flesta med lägre inkomster har följaktligen tillräckligt små lån för att deras månadsöverskott ska vara större än 2 500 kronor (se diagram 11). Det är ungefär 2 procent av hushållen i den senaste bolånekartläggningen som både har en inkomst under medianen och ett månadsöverskott under 2 500 kronor. Att dessa hushåll ofta har mindre lån ses också i deras belåningsgrader. Ungefär 40 procent av dessa hushåll har en belåningsgrad under 50 procent och påverkas därmed inte av amorteringskraven. Det är framför allt hushåll med högre inkomster och högre månadsöverskott som amorterar enligt något av kraven. Det gäller särskilt det skärpta amorteringskravet.

11. Inkomst och ekonomiska marginaler

Procent



Källa: FI och SCB.

Anm. Hushåll kategoriseras som inkomst under medianen om inkomster per konsumtionsenhet är lägre än medianen. Hushållen kategoriseras som att de har lågt månadsöverskott om kassaflödesberäkningen är lägre än 2 500 kronor i månaden. Staplarna summerar till hundra och färgerna för varje stapel visar andelen som omfattas av amorteringskrav.

Högre boendekostnader minskar hushållens marginaler

Beräkningarna ovan är med utgångspunkt i levnadsomkostnader och räntekostnader under 2021. Som beskrivs i föregående avsnitt har båda dessa förändrats avsevärt under 2022. Nedan redogör vi för hur ökade kostnader gör att fler hushåll får små ekonomiska marginaler.

Med utgångspunkt i kassaflödesberäkningarna ovan beräknar vi hur ökad inflation, högre elkostnader och räntor påverkar hushållen, med ett särskilt fokus på hushållen med små ekonomiska marginaler. Beräkningarna görs på hushållsnivå och det dataunderlag som används är FI:s bolånekartläggning 2021.³³ Hushåll som köpte bostad 2021 gjorde det till de högsta bostadspriser som observerats och har heller inte hunnit amortera i någon större utsträckning. De beräkningar som presenteras här utgör därför ett slags övre gräns för de negativa effekter som kan uppstå för hushåll. På grund av datamaterialets utformning vet vi bara vilket elpris som är relevant för hushåll i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. För bolånetagare utanför storstadsregionerna vet vi inte var bostaden ligger och vi

³³ Se *Den svenska bolånemarknaden*, Finansinspektionen 2022.

exemplifierar därför med hur det påverkar under antaganden om vilket elprisområde bostaden ligger i.³⁴

För att beräkna ränteutgifter i ett läge med högre räntor utgår vi efter den genomsnittliga bindningstiden för låntagaren. För lån med rörlig bindningstid eller bindningstid under 24 månader ökar vi räntorna med 2,75 procentenheter.³⁵ Det innebär att bolåneräntan för dessa låntagare i genomsnitt uppgår till ungefär 4,25 procent. För lån med längre löptid (över 24 månader) ändrar vi inte räntan.

Varje hushålls förväntade kostnad för energi och el beräknas som summan av förbrukning, fasta avgifter och moms/skatt. Vi utgår från genomsnittlig elförbrukning för olika boendeformer. I verkligheten finns det en stor spridning i elkonsument beroende på vilket uppvärmningssystemet bostaden har, hur energieffektiv den är och behovet av uppvärmning. Eftersom temperaturen varierar både över året och mellan olika delar av landet varierar också behovet av uppvärmning. Vi antar också att bolånetagarna har rörliga elprisavtal och att det inte införs stödåtgärder vilket gör att de högre priserna direkt får fullt genomslag. En detaljerad beskrivning av beräkningen finns i bilaga *Beräkning av hushållens kostnad för el*.

I spåren av besked om minskade energileveranser från Ryssland till Europa har det genomsnittliga spotpriset för el varit uppe på cirka 400 öre/kWh i elområde fyra och 360 öre/kWh i elområde tre, exklusive moms.³⁶ Vi antar här att priset kan öka ytterligare under hösten och vintern till 425 öre/kWh i elområde tre och 500 öre/kWh i elområde fyra, exklusive moms.³⁷ För elprisområde ett och två antar vi att priset blir 20 procent högre än toppnoteringen på veckobasis de senaste månaderna.³⁸ Det innebär priser på 191 respektive 192 öre/kWh. Historiskt finns säsongsvariationer för elpriset, men vi antar den höga prisnivån för att illustrera situationen när utgifterna kan bli som högst.

Vi antar att övriga driftskostnader för boendet samt hushållens andra levnadsomkostnader har ökat med 7 procent sedan 2021.³⁹ Vi antar att högre

³⁴ På grund av dataskyddsregler är det endast hushållen i dessa storstadsregioner som vi med full säkerhet kan placera i rätt elområde. Hushåll i storstadsområdena utgör 45 procent av det senaste stickprovet, deras lån utgör 58 procent av totala lån och deras amorteringsbetalningar är 52 procent av total amortering.

³⁵ Vi väljer samma ökning som i diagram 8 och 9 baserat på marknadens förväntning på styrräntan under kvartal 1 2023. Se fotnot 28.

³⁶ Se till exempel genomsnittliga veckopriser vecka 34 och 35.

³⁷ En sådan ökning på mellan 18 och 25 procent är i linje med terminspriser som under vecka 38 indikerade ett systempris på 400 EUR/MWh under vintern 2022/2023. Priserna i elområde tre och fyra är också stundtals högre än systempriset. Under 2021 var det genomsnittliga spotpriset i elområde fyra 82 öre /kWh och 67 öre/kWh i elområde tre. Se diagram 18 bilaga *Beräkning av hushållens kostnad för el* för historiska skillnader i priser i olika elområden relativt systempriset.

³⁸ Toppnoteringen var vecka 36.

³⁹ Det motsvarar ungefär KPIF exklusive energi för augusti 2022 som var 6,8 procent.

räntebetalningar och energikostnader får genomslag på månadsavgiften för hushåll boende i bostadsrätt och att den ökar med 15 procent. Hushållens inkomst efter skatt antas ha ökat med 2 procent.

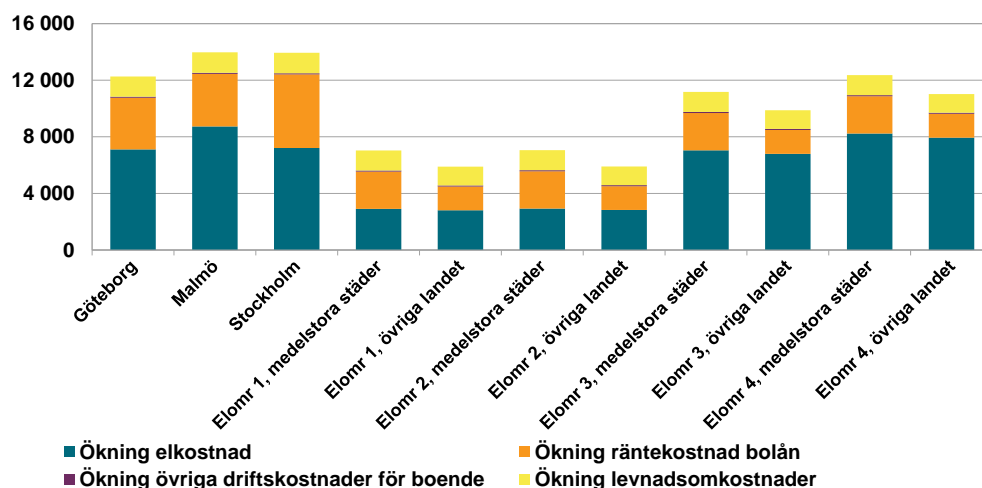
Ökade elkostnader och räntor tynger hushållen

Som framgår av föregående avsnitt har många hushåll relativt goda marginaler i utgångsläget. Men en hög inflation, högre räntor och särskilt högre energikostnader gör ofrånkomligen att marginalerna krymper.

Diagram 12 visar vår beräkning för den genomsnittliga månatliga kostnadsökningen för en ny bolånetagare som köpt ett småhus. Störst är kostnadsökningen i Stockholm och Malmö med i genomsnitt nästan 14 000 kronor. I Malmö står ökade elkostnader i genomsnitt för 57 procent av kostnadsökningen medan den andelen är 52 procent i Stockholm. Samtidigt är kostnaden för stigande räntor större i Stockholm på grund av högre bostadspriser och därmed större bostadslån. Kostnadsökningen i Göteborg är mindre än i Malmö på grund av lägre elprisökning och mindre än i Stockholm på grund av lägre bostadspriser. I övriga delar av södra- och mellersta Sverige (elområde tre och fyra) är kostnadsökningarna i genomsnitt lägre än i storstadsområdena på grund av lägre bostadspriser och bolån. Det minskar effekten av högre boräntor. Minst är kostnadsökningen i norra Sverige (elområde ett och två). Det förklaras främst av att elprisökningar i kronor är betydligt lägre där.

12. Kostnadsökning för nya bolånetagare, småhus

Kronor



Källa: FI.

Anm. Visar nya bolånetagare som köpt ett småhus. Se Bilaga för en detaljerad beskrivning av beräkningarna.

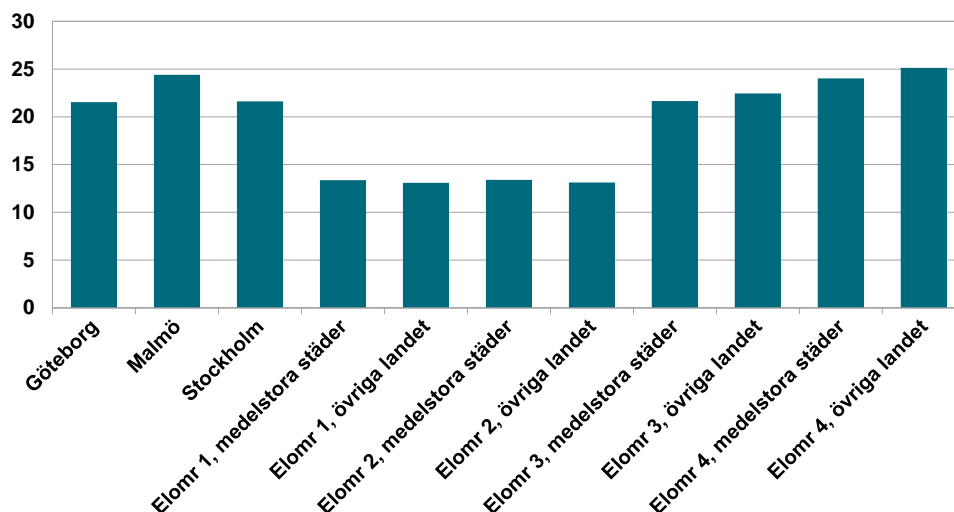
För hushåll boende i bostadsrätt är kostnadsökningen betydligt mindre, från 2 700 kronor i norra Sverige till 6 500 kronor i Stockholm (se diagram 19 i bilaga). Det

förklaras främst av en lägre genomsnittlig elförbrukning i bostadsrätter än i villor och genom att nya bolåntagare som köpt bostadsrätter i högre utsträckning är ensamboende med mindre bostadsyta.

Eftersom den disponibla inkomsten skiljer sig mellan olika geografiska områden bör kostnadsökningen sättas i relation till inkomsten i respektive område. Att sätta hushållets kostnadsökning i förhållande till disponibel inkomst är också relevant då ett hushåll kan bestå av olika antal personer med inkomst, som ska bära kostnadsökningen. I diagram 13 visar vi kostnadsökningen som andel av disponibel inkomst för nya bolåntagare boende i småhus. Bland storstadsområdena är kostnadsökningen störst för hushåll i Malmö. Där motsvarar kostnadsökningen i scenariot i genomsnitt 24 procent av disponibel inkomst. Allra störst är kostnadsökningen för hushåll boende i de mindre befolkningstäta delarna av elprisområde fyra, motsvarande 25 procent av disponibel inkomst. Priset för en villa här är bara en dryg tredjedel av priset i Stockholm. Det gör att kostnadsökningen från högre räntor blir mindre. Samtidigt är den disponibla inkomsten också betydligt lägre relativt storstadsområdena och ökningen av elkostnader ungefär lika stor i nominella termer. Kostnadsökningen i relation till disponibel inkomst blir därför större. Kostnadsökningen som andel av disponibel inkomst blir lägst i de norra delarna av landet.

13. Kostnadsökning som andel av disponibel inkomst för nya bolåntagare, småhus

Procent



Källa: FI.

Anm. Avser nya bolåntagare boende i småhus. Medelstora städer avser städer med över 75 000 invånare förutom Göteborg, Malmö och Stockholm. Övriga avser samhällen och kommuner med mindre än 75 000 invånare. För medelstora städer och övriga landet vet vi inte vart bostaden är belägen, därför visar vi hur kostnadsökningen varierar för de grupperna beroende på antagande om elprisområde.

För hushåll boende i bostadsrätt är andelen betydligt mindre (se diagram 20 i bilaga). Här är det främst högre räntor som ligger bakom kostnadsökningen. Det bidrar till att kostnadsökningen blir högst i Stockholm där bostadslånen är störst. Kostnadsökningen i scenariot bland nya bolånetagare i Stockholm är nästan 13 procent av disponibel inkomst.

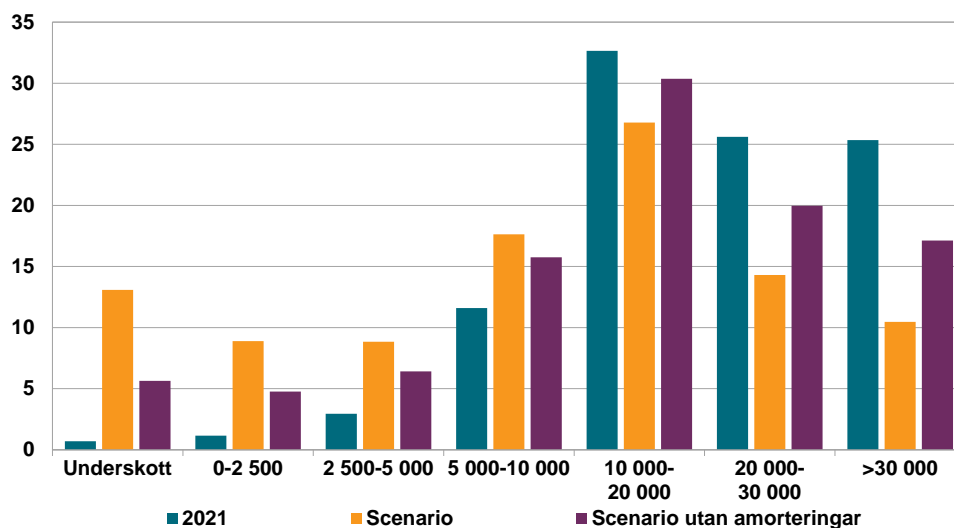
Fler bolånetagare får små marginaler

Med de räntenivåer vi räknar på här får inget hushåll underskott av en isolerad ränteuppgång. Detta beror på den buffert som skapas i kreditprövningen genom kalkylräntan. Men högre räntor gör hushåll mer sårbara för andra kostnadsökningar. För hushåll som köpte bostad 2021 fanns heller inte någon nämnvärd buffert för energiprisuppgångar i kreditprövningen.⁴⁰ När vi utöver den ökade räntekostnaden lägger på ökade energikostnader och ökade levnadskostnader får en betydligt större andel hushåll underskott.

I diagram 14 (småhus) och diagram 15 (bostadsrätter) grupperar vi hushållen efter storleken på marginalen. Vi beräknar marginalen i utgångsläget (2021), i scenariot med högre kostnader och i samma scenario men där vi exkluderar amorteringsbetalningar. Här antar vi att alla bostäder i övriga städer och övriga landet ligger i elprisområde tre för att kunna visa andelar för alla nya bolånetagare.

14. Mindre marginaler för nya bolånetagare som köpt småhus

Procent



Källa: FI.

⁴⁰ Till exempel var schablonbeloppet för en villa cirka 4 000 kronor som skulle täcka samtliga driftskostnader, inklusive energi. Det framstår som lågt givet dagens elprisnivåer.

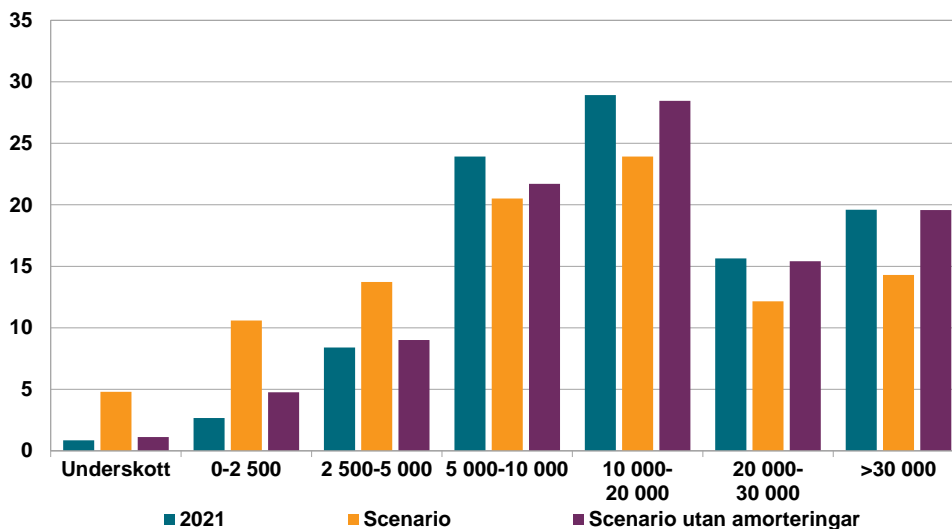
Anm. Visar andelen nya bolånetagare som köpt småhus utefter månatligt överskott beräknat i utgångsläge, i scenario med högre priser och räntor samt i scenario utan amorteringsbetalningar.

I utgångsläget har hushållen relativt stora ekonomiska marginaler (se även diagram 10 för alla nya bolånetagare). För bolånetagare som köpt en villa har över 50 procent en marginal större än 20 000 kronor per månad och 84 procent av hushållen har en marginal större än 10 000 kronor per månad. För nya bolånetagare som köpt en bostadsrätt har 64 procent en marginal över 10 000 kronor.

När vi lägger på de ökade kostnaderna minskar hushållens marginaler. I utgångsläget hade nya bolånetagare i genomsnitt ett överskott på 22 000 kronor. Med kostnadsökningarna i scenariot minskar det till i genomsnitt 14 500 kronor. Bland de som köpt ett småhus får över 13 procent av hushållen underskott. Motsvarande andel för hushåll som köpt en bostadsrätt är 5 procent. Det innebär att knappt 10 procent av samtliga hushåll som köpt bostad 2021 får underskott i scenariot. Dessa hushåll är särskilt utsatta. Bland hushåll med fortsatt högre inkomster än utgifter är det också knappt 10 procent som endast får en liten marginal, under 2 500 kronor. Bland de som köpt småhus är den andelen 9 procent och bland de som köpt bostadsrätt är andelen 11 procent. De hushållen är sårbara, särskilt om kostnadsökningarna är högre än i scenariot då det skulle minska deras kvarvarande marginal.

15. Lägre påverkan för de som köpt bostadsrätter

Procent



Källa: FI.

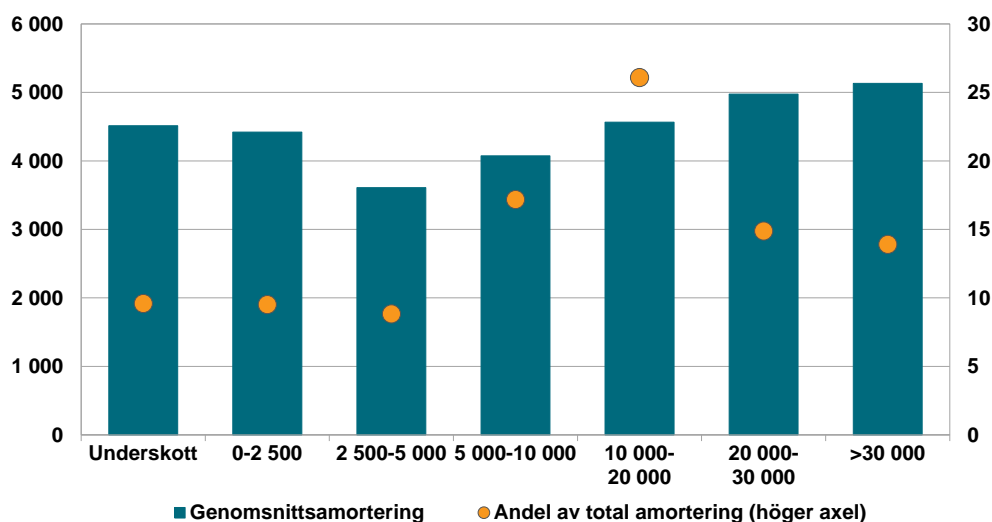
Anm. Visar andelen nya bolånetagare som köpt bostadsrätt utefter månatligt överskott beräknat i utgångsläge, i scenario med högre priser och räntor samt i scenario utan amorteringsbetalningar.

Det sista scenariot visar marginalen efter kostnadsökningarna och exklusive amorteringar. Utan amorteringar ökar hushållens marginaler. Andelen hushåll som får underskott minskar kraftigt, till 6 procent för de som köpt villa och till 1 procent för de som köpt bostadsrätt. Bland de som köpt villa är det fortfarande många med betydligt lägre överskott utan amorteringar eftersom energikostnader påverkar deras marginaler mycket. För de som köpt bostadsrätt, där energikostnaderna ökar lite i jämförelse, liknar andelarna i scenariot utan amorteringar utgångsläget eftersom lägre amorteringar till viss del tar ut de högre räntekostnaderna som driver kostnadsökningen i den gruppen.

Amorteringsbetalningarna är i genomsnitt relativt lika när vi grupperar bolåntagare utefter deras överskott i scenariot. De är i genomsnitt högst bland de med störst marginaler och lägst hos de med marginaler mellan 2 500 och 10 000 kronor (diagram 16). De med marginaler över 10 000 kronor står också för drygt hälften av amorteringarna från nya bolåntagare. De med underskott och små marginaler står för ungefär 20 procent tillsammans.

16. De med störst marginaler amorterar mest

Kronor och procent



Källa: FI.

Anm. Avser alla nya bolåntagare. Staplarna (vänster axel) visar hur mycket låntagarna amorterar per månad i genomsnitt. Cirkarna (höger axel) visar hur stor andel av de totala amorteringarna respektive grupp utgör.

De flesta bolåntagare kommer att behöva dra ned på konsumtion

Hög inflation, högre räntor och särskilt kraftigt stigande uppvärmningskostnader kommer att innebära tydligt mindre konsumtionsutrymme för de flesta

bolånetagare. Många som i schablonberäkningar har betydande överskott kommer att behöva minska sin (reala) konsumtion kraftigt, alternativt sitt sparande. Det finns också hushåll som är särskilt utsatta. Det är främst hushåll med lägre inkomster som trots att de drar ned på sin konsumtion riskerar att gå minus på månadsbasis och behöver ta av eventuella likvida tillgångar för att täcka de högre utgifterna. Det gäller särskilt inledningen av 2023 när elkostnader förväntas vara som högst med hög förbrukning och höga elpriser.

Det är viktigt att ha i åtanke att beräkningarna ovan är just beräkningar. Det kommer att finnas betydande variation i hur utvecklingen kommer påverka bolånetagare. Utgifterna för högre räntor blir störst i storstadsområdena där bostadspriserna är högst, och därmed även bolånen. De som har bundit sina lån påverkas mindre den närmsta tiden men kommer få ökade kostnader över tid. Våra beräkningar utgår från marknadens förväntningar på styrräntan, men bolåneräntorna kan både bli högre och lägre än vad vi räknar med i scenariot.

Ökade kostnader för el och energi, som andel av disponibel inkomst, är störst för hushåll som bor i villa utanför storstadsregionerna i södra och mellersta Sverige (elområde tre och fyra). Även här kan kostnaderna bli både högre och lägre beroende på skillnader mellan hushåll och hur utvecklingen kommer skilja sig från antagandena i beräkningarna. Hushållens elkonsumtion kan avvika från genomsnittet, elpriserna kan skilja sig från vad vi räknar med och det kan komma stödåtgärder som dämpar effekten av prisökningarna på hushållens ekonomi.

Eftersom vi utgår från schabloner på levnadskostnader som inte beror på inkomsten, underskattar vi den faktiska konsumtionen i utgångsläget för de med högre inkomster. Det gör att kostnadsökningarna på grund av den allmänna inflationen för många hushåll kommer vara högre och därmed också behovet att anpassa konsumtionen. Samtidigt behöver inte ökade kostnader för de med betydande marginaler i utgångsläget leda till lägre (real) konsumtion utan kan i stället leda till lägre löpande sparande.

Att hushållens marginaler krymper kraftigt betyder alltså inte per automatik att de får ekonomiska problem. Sparandet i Sverige har varit högt de senaste åren och många hushåll kan använda likvida tillgångar för att jämna ut konsumtionen. Men sparande och förmögenhet är också ojämnt fördelat. De som får små ekonomiska marginaler och saknar likvida tillgångar påverkas mest.

Slutligen är beräkningarna inte representativa för alla bolånetagare. De som lånade för några år sedan har i regel fått högre inkomster, lånade mindre och amorterat på sina lån. Även om de möter liknande kostnadsökningar på grund av inflation och höga energipriser har de i regel större marginaler i utgångsläget och påverkas mindre av högre räntor.

Hushåll som ska köpa bostad

Hur olika hushåll påverkas av fallande bostadspriser beror i stor utsträckning på var hushållen befinner sig i livscykeln och hur deras bostadsbehov ser ut när priserna faller.⁴¹ Hushåll som planerar att kliva in på bostadsmarknaden, till exempel unga eller andra förstagångsköpare, gynnas av lägre bostadspriser. De hushåll som söker sig till bostadsmarknaden i detta läge möter lägre priser och behöver därför ta mindre lån för samma bostad. Det genomsnittliga bostadspriset för förstagångsköpare var 3 200 000 kronor i Bolånekartläggningen 2021. Om bostadspriserna till exempel skulle sjunka med 20 procent, skulle den kontantinsats som behövs för den typen av bostäder minska från 480 000 kronor till 384 000 kronor.⁴² För samma typbostad skulle också lånebehovet minska med 20 procent från 2 720 000 kronor till 2 176 000 kronor. För ett hushåll med en vuxen krävdes en inkomst före skatt på ungefär 42 000 för att beviljas ett lån på 2 720 000 kronor. Med det lägre priset krävs i stället en inkomst på ungefär 37 000. Möjligheten för förstagångsköpare att kliva in på marknaden ökar alltså med lägre priser. Däremot betyder de högre ränteläget att räntekostnaderna åtminstone i början av lånets löptid kommer vara tydligt högre.

En annan grupp är hushåll som äger sin bostad men vill flytta till en ny. De kan befina sig i ett läge där de vill köpa större och troligen dyrare. Att de möter lägre priser kan därför vara gynnsamt. Det gäller särskilt för hushåll som i utgångsläget har en lägre belåning och inte förlorar lika mycket eget kapital i bostaden när priser går ner. För hushåll med högre belåning blir effekten av prisförändringar större på det egna kapitalet. Sådana hushåll kan därför komma att möta en striktare kreditprövning och högre amorteringar om priserna på bostadsmarknaden går ner mycket. Till exempel att de vid nytt köp får en belåningsgrad över 70 procent och därför behöver amortera mer, eller att de behöver komplettera bolånet med annan finansiering eftersom de begränsas av bolånetaket.

Det bör också noteras att bostadspriserna framöver i större utsträckning än tidigare kan komma att påverkas av uppvärmnings- och energikostnader. De aktuella erfarenheterna gör att priser på bostäder med hög energianvändning – allt annat lika – kommer att minska mer. Ett hushåll som köper en bostad med hög energianvändning kommer alltså inte att behöva låna lika mycket och får därmed lägre räntekostnader och lägre amorteringar.

I motsatt situation hamnar hushåll som säljer ett hus med höga energikostnader. De kommer att få mindre betalt relativt andra hushåll och löper större risk att förlora hela eller delar av det sparande som legat i den ägda bostaden, i synnerhet om de

⁴¹ Se Almenberg m.fl. (FI-analys 33, 2021) för en diskussion av hushållens känslighet för fallande bostadspriser.

⁴² Enligt Valueguard har bostadspriserna fallit med nästan 9 procent sedan toppen. Prognoserna på hur mycket bostadspriserna kan komma att sjunka varierar mellan prognosmakare och många tror på en fortsatt nedgång från dagens läge.

köpt bostaden nyligen eller energikostnaderna är höga i förhållande till bostadens värde. FI återkommer till betydelsen av att hushåll riskerar att förlora sitt egna kapital.

Ramverket för låntagarbaserade åtgärder

I uppdraget från regeringen ingår att ”analysera i vilken utsträckning som förändringar av [de låntagarbaserade åtgärderna] sett tillsammans och var och en för sig över konjunkturcykeln kan bidra till att hantera riskerna för högt skuldsatta hushåll och upprätthålla en god kreditförsörjning”. I första avsnittet redogjorde vi för FI:s makrotillsynsuppdrag och syftet med de låntagarbaserade åtgärderna. Nedan beskriver vi kort hur beslut om låntagarbaserade åtgärder fattas, eftersom styrsystemet hänger nära samman med verktygens karaktär och effekter. Slutligen beskriver vi hur låntagarbaserade åtgärder kan tänkas variera över tid, hur det relaterar till konjunkturcykeln och hur dessa förhållanden påverkar hanteringen av risker med högt skuldsatta hushåll.

Styrsystemet för låntagarbaserade åtgärder

I makrotillsynsuppdraget anges att FI ska agera ”med beaktande av åtgärdernas effekt på den ekonomiska utvecklingen”. Detta tydliggör att makrotillsynen innefattar avvägningar mot andra politikområden och att åtgärder inte bör drivas så långt att det till exempel uppstår betydande obalanser i andra delar av ekonomin. Som på alla områden måste åtgärder vara proportionerliga i så måtto att effekterna på målet måste vara tillräckligt stora och tydliga för att uppväga de negativa bieffekter som kan uppstå på andra områden.

FI har ansvar att bevaka utvecklingen på kreditmarknaden. Risker att finansiella obalanser ska tillåtas växa fram utan att de uppmärksammas minskar på så sätt. Vid behov tar FI fram förslag på åtgärder. Är det åtgärder som innebär föreskrifter på området beslutar regeringen om ett förslag ska genomföras eller inte. Genom att FI:s förslag är offentligt finns det även utrymme för en bred diskussion innan regeringen tar beslut. Även regeringens ställningstagande är offentligt, vilket gör att dess överväganden och avvägningar kan granskas och diskuteras.

Tidsvarierande låntagarbaserade åtgärder

I det följande analyserar FI effekter av potentiella ändringar i framför allt amorteringskraven men också bolånetaket. Vi gör det med tonvikt på FI:s uppdrag men relaterar det också till stabiliserings- och fördelningspolitiska aspekter, i synnerhet i relation till det nuvarande läget, präglat av högre räntor och allmänna prisökningar, inte minst höga el- och energipriser. I det sammanhanget är det nödvändigt att relatera effekter av ändrade låntagarbaserade åtgärder till andra medel för att stötta utsatta hushåll, liksom att beakta hur sådana förändringar påverkar andra politikområden, i synnerhet penningpolitiken som delvis verkar via räntor på bolån.

Kreditcykeln och kriser

FI:s arbete med finansiell stabilitet samt att motverka finansiella obalanser är primärt förebyggande. Det innebär att FI huvudsakligen inför regleringar av strukturell karaktär som ska minska sannolikheten för att det finansiella systemet blir instabilt, samt att finansiella obalanser växer sig stora. Tillsammans med Riksbanken och Riksgälden har FI också ett ansvar för krishantering, om det väl skulle bli en kris eller en kris håller på att bryta ut. Det är dock inte uppenbart var skiljelinjen mellan strukturella åtgärder av förebyggande karaktär och krisåtgärder går.

Även om de låntagarbaserade åtgärdernas syfte i grunden är av förebyggande och strukturell karaktär, är det relevant för FI att se över åtgärdernas effekt över olika ekonomiska situationer och särskilt beroende på utvecklingen av kredit- och bostadsmarknaden. Det gäller till exempel vid kriser eller när sannolikheten för att ekonomin eller det finansiella systemet går in i en kris är hög. I sådana situationer kan det vara viktigt att långivare och hushåll har större flexibilitet för att på så sätt motverka konsekvenserna av krisen eller att en kris uppstår.

Ett sådant exempel var när coronakrisen bröt ut och den exceptionella ekonomiska nedgången som då hotade motiverade bredare möjligheter för långivare att ge tillfälliga undantag från amorteringskraven.⁴³ Speciellt för den situationen var också att osäkerheten slog brett, till exempel genom att ett stort antal bolånetagare plötsligt mötte en väsentligt högre risk för arbetslöshet. Det gjorde att träffsäkerheten av ett generellt undantag var relativt hög. De flesta bolånetagare påverkades, och lättnader förbättrade möjligheten att hantera riskerna givet den exceptionella osäkerhet som rådde (se diagram 5 och 6 för en jämförelse av situationen i dag med när de bredare undantagsmöjligheterna infördes). I efterhand kan man konstatera att många av de ekonomiska och finansiella riskerna som fanns under tidig vår 2020 inte materialiserades. En avgörande förklaring är de massiva finanspolitiska stödåtgärder som sattes in för att minska krisens effekter på arbetsmarknaden och ekonomin i stort.

Den här typen av undantagsåtgärder har dock ofta ett pris i termer av högre risker på lite längre sikt. Om låntagare eller långivare inte i samma utsträckning behöver ta höjd för risken för dåliga utfall, kommer deras incitament att ta risk att öka. I FI:s utvärderingar av nyutlåningen under pandemin visar vi också att undantaget, tillsammans med flera andra faktorer, bidrog till att hushåll lånade mer och köpte dyrare bostäder.⁴⁴

Ett annat scenario när det kan vara aktuellt för FI att justera åtgärderna är vid mer permanenta nedgångar i kreditcykeln. Kreditcykeln brukar primärt kopplas till

⁴³ Se *Finansinspektionens allmänna råd om undantag från amorteringskrav på grund av särskilda skäl*.

⁴⁴ Se Andersson och Aranki (FI-analys 34, 2021),.

kreditgivning men är också knuten till cykler på tillgångsmarknader som är nära sammankopplade med lånefinansiering, särskilt fastighetsmarknaden. Dessa cykler har i forskning beskrivits som betydligt längre än konjunkturcykler och toppen av cykeln har associerats med högre sannolikhet för finansiella kriser eller lägre framtida ekonomisk tillväxt.⁴⁵ Sådana cykler kan uppstå genom finansiella friktioner, till exempel om möjligheten att låna till stor del styr tillgångars värde kan prisförändringar bli självförstärkande. En annan förklaring till att cykler uppstår är överdrivet optimistiska (eller pessimistiska) förväntningar som driver risktagande och belåning hos aktörer. En nedgång i kreditcykeln skulle kunna innebära att det blir svårt eller dyrt för många att låna genom att långivare blir återhållsamma samtidigt som nedgången gör att riskerna med hushållens lån varaktigt blir lägre. Vid en sådan strukturellt annorlunda utveckling med låg kredittillväxt, färre högt skuldsatta hushåll och mer permanenta svårigheter för låntagare att få finansiering kan det finnas det skäl för FI att införa varaktiga lättnader för att bidra till att hushåll får tillgång till lån i önskvärd grad, så länge en sund amorteringskultur upprätthålls.

FI har också andra verktyg än låntagarbaserade åtgärder för att bidra till att kreditförsörjningen fungerar väl. Ett sådant verktyg som är explicit utformat för att variera över tid är den kontracykliska kapitalbufferten. Den är tänkt att höjas då finansiella villkor är expansiva så att långivare har tillräckligt med kapital för sämre tider. Vid kriser eller strukturella nedgångar i kreditcykeln kan FI sänka buffertvärdet för att, genom att skapa större avstånd till kapitalkraven, frigöra utrymme för banker att upprätthålla sin kreditgivning.⁴⁶

Relation till andra politikområden

FI ansvarar för att analysera behovet av låntagarbaserade åtgärder utifrån sina uppdrag att motverka finansiella obalanser men också att värna finansiell stabilitet, ett högt konsumentskydd och väl fungerande marknader. Användning av låntagarbaserade åtgärder för att exempelvis mildra konjunkturrella störningar som uppstår skulle göra det svårare att uppnå de mål för vilka verktygen är avsedda. Principen att ett verktyg inte kan användas för att uppnå mer än ett mål gäller även detta politikområde.

Huvudansvaret för stabiliseringspolitiken ligger på Riksbanken, som via sitt uppdrag att upprätthålla prisstabilitet normalt har möjlighet att även stabilisera konjunkturen. Som komplement finns finanspolitiken, via dels så kallade automatiska stabilisatorer i skatte- och utgiftssystem, dels mer diskretionära ändringar av skatter och utgifter. Det är beslut som regering och riksdag råder

⁴⁵ Se Stein (2021), *Can policy tame the credit cycle*, för en diskussion av närliggande forskning.

⁴⁶ Se *Tillämpning av den kontracykliska kapitalbufferten*, Finansinspektionen (2021) för mer information.

över.⁴⁷ Fördelningspolitik är ett angränsande politikområde, som också faller under regeringens och riksdagens ansvar.

Att utgå från denna ansvarsfördelning är särskilt relevant vid analys av lämpliga åtgärder i nuvarande ekonomiska läge. Ett antal samverkande omständigheter gör att priser på en rad varor och tjänster har stigit markant. Det urholkar köpkraften och tär hos många hushåll med lägre inkomst på redan knappa marginaler. Även om sådana hushåll oftast inte är bolånetagare med stora lån finns det undantag (se diagram 14 och diagram 15).

Som en reaktion på den breda uppgången i prisnivån har Riksbanken under 2022 höjt styrräntan – och därmed ränteläget i stort – i syfte att dämpa inflationstryck och inflationsförväntningar. Penningpolitiken verkar inte minst via räntor på bolån, eftersom dessa för många hushåll är den största och mest räntekänsliga posten i deras ekonomi.⁴⁸ Hushåll med lån får högre räntebetalningar, direkt för dem som har rörliga räntor och efter hand för dem vars bundna lån sätts om till högre räntor. Det minskar utrymmet för andra utgifter.

Problem med att variera amorteringskrav illustreras av relationen till penningpolitiken i nuvarande läge. Ändrade amorteringskrav skulle *sänka* hushållens skuldbetalningar och på så sätt motverka den åtstramning Riksbanken vill uppnå. Det stämmer illa med amorteringskravens syfte och FI:s uppdrag. Det skulle dessutom kunna göra att Riksbanken höjer styrräntan ytterligare för att få den åtstramande effekt som den bedömer behövs för att hålla tillbaka inflationen. Resultatet skulle i så fall bli ännu högre boräntor, med oklar nettoeffekt på hushållens skuldbetalningar och ekonomiska förutsättningar i övrigt.

Noterbart är också att regelverket på bolånemarknaden bygger på att banker ger lån baserade på noggranna kreditprövningar. I kreditprövningarna ingår bland annat ett stresstest för högre räntor. Det syftar till att säkerställa att hushållen inte tar större lån än att de har pengar över till övriga utgifter även om låneräntorna stiger markant. Data från FI:s bolånekartläggning visar att det syftet uppnås: låntagare i gemen har kapacitet att klara räntor som ligger klart över nuvarande nivåer.⁴⁹ I detta avseende är vad som hittills hänt med boräntorna redan beaktat. De räntor som förväntas råda den närmaste tiden är i och för sig höga i jämförelse med vad vi sett de senaste åren, men de är relativt låga i jämförelse med historiska räntor och kreditprövningens kalkylräntor. De utgör därmed inte i sig ett skäl att ändra på

⁴⁷ För en aktuell analys av ansvarsfördelningen mellan penning- och finanspolitik, se Calmfors, Hassler och Seim (2022), *Samspel för stabilitet – en ESO-rapport om rollfördelningen mellan finans- och penningpolitik*.

⁴⁸ Se till exempel Stockhammar m.fl. (2022), *Hur har styrräntans påverkan på konsumtionen förändrats när skuldkvoten stigit?*, Ekonomisk kommentar, Sveriges Riksbank.

⁴⁹ Se till exempel *Den svenska bolånemarknaden*, Finansinspektionen (2022).

tillämpningen av amorteringskraven. Högre räntor är något som långivare har analyserat, informerat bolånetagare om och tagit höjd för när lånen getts.

Att ta bort amorteringskraven skulle således gå på tvärs mot nuvarande penningpolitik. Det finns skäl att även belysa hur ändrade amorteringskrav skulle fungera i relationen till finans- och fördelningspolitiken. Som vi noterat ovan präglas ekonomin just nu av att priser på en rad varor och tjänster har stigit markant. Det urholkar köpkraften och tär hos många hushåll med lägre inkomst på redan knappa marginaler. Det gäller i synnerhet hushåll som också är beroende av el för uppvärmningen. Det går att på marginalen spara el eller att styra konsumtion mot tidpunkter då priset är lägre, men det går på kort sikt inte att byta uppvärmningssystem. Stöd till dessa hushåll, som har drabbats av vad som kan kallas en utgiftschock, kan därför vara väl motiverat.

Ändrade amorteringskravsregler är dock inte ett träffsäkert medel för stöd till hushåll med små marginaler. En förklaring är att bankernas kreditprövningar gör att hushåll med små marginaler mycket sällan har stora bolån och därmed inte heller stora amorteringar. Ofta äger de inte sin bostad och har därmed inga bolån. Många som äger sin bostad har heller inga bolån eller så små lån att de inte omfattas av amorteringskraven. Ändringar i bolåneregler är inte någon hjälp för dessa heller.

Men ett generellt undantag från amorteringskraven är heller inte en träffsäker åtgärd för dem som amorterar enligt kraven.

För det första har många amorteringar som är små i förhållande till hur mycket kostnaderna för el och annan nödvändig konsumtion nu kan stiga. Till den gruppen hör inte minst hushåll utanför storstäderna, som har köpt billigare bostäder utan att ta stora lån. För dem gör en generell ändring av kraven inte så stor skillnad. Och de mest utsatta kan få individuella undantag enligt gällande regler; se s. 10.

För det andra skulle mest pengar frigöras för dem med stora lån (se diagram 16). Till den gruppen hör många som bor i lägenheter i storstäder, ofta med fjärrvärme. De har sällan stora elräkningar och ofta goda marginaler. Det är därmed inte en utsatt grupp. Här blir i stället kollisionen med penningpolitiken extra tydlig.

I stället krävs *riktade* insatser för de mest utsatta. Närmast till hands ligger inkomstillskott till hushåll med oväntat höga utgifter (utan att ta bort motiven att spara el). FI har ingen expertis när det gäller *hur* ett sådant stöd bör utformas. Men riktat stöd till hushåll med små marginaler som utsatts för en utgiftschock förefaller fördelningspolitiskt rimligt. Stöd just till hushåll som i annat fall skulle tvingas minska sina övriga utgifter drastiskt kan även bidra till att dämpa oönskat stora fall i privat konsumtion. Oavsett de exakta motiven, ligger ansvaret på regering och riksdag.

FI bedömer således att det är olämpligt att i nuvarande läge ändra amorteringskraven. Deras syfte är att värna finansiell stabilitet och motverka finansiella obalanser. Ska kraven ändras bör det vara i samma syfte.

Låntagarbaserade åtgärder i dagens läge

Undantag från amorteringskraven

Innebörden av amorteringsföreskrifterna är att en långgivare måste tillämpa vissa specifika villkor för amortering i nya låneavtal. Om det finns särskilda skäl får långgivaren dock medge undantag från amorteringskraven. Denna flexibilitet har funnits sedan amorteringsföreskrifterna infördes och syftar till att amorteringar för hushåll med ekonomiska problem inte ska få alltför stora privatekonomiska konsekvenser. Utformningen syftar också till att långgivare ska kunna hantera kunder som får betalningssvårigheter. Detta svarar i hög utsträckning mot den flexibilitet som långgivare alltid har haft i relation till enskilda låntagare som får betalningssvårigheter.

Det innebär att amorteringsföreskrifterna redan i dagsläget ger långivarna en möjlighet att medge tillfälliga undantag för en låntagare som får ekonomiska problem och som därför har svårt att amortera enligt det avtal som hen har ingått med långgivaren. Det kan handla om att låntagarens ekonomiska förutsättningar väsentligt har försämrats på grund av att inkomsterna minskat eller utgifterna ökat på ett icke förutsebart sätt. Med hänsyn till den senaste tidens utveckling framstår det som uppenbart att de ekonomiska förutsättningarna kan komma att väsentligt förändras för en del hushåll. Det gäller särskilt för de som har, eller kommer att få, stora elkostnader relativt sin inkomst till följd av de exceptionellt höga energipriserna som framgår av diagram 12 och 13.

De särskilda skälen ska avse omständigheter som är hänförliga till den enskilda låntagaren och som inte har kunnat förutses när avtalet ingicks. I slutändan är det upp till bankerna att göra bedömningar av låntagare och besluta vilka tillfälliga lättnader som är i långgivarens och låntagarens intresse utifrån de regelverk som gäller.

Det som sägs ovan om att de särskilda skälen ska avse den enskilda låntagaren gäller dock inte helt utan undantag. Således kan särskilda skäl, som framgår av de allmänna råd FI beslutade om 2020, undantagsvis vara en mycket kraftig nedgång i svensk ekonomi. Denna möjlighet har ett begränsat tillämpningsområde och togs fram för att möta den exceptionella nedgången i ekonomisk aktivitet och kraftigt högre arbetslöshet som förväntades i spåren av att pandemin bröt ut i början på 2020. I dagsläget gör FI bedömningen att varken den rådande osäkerheten eller nedgången i reala inkomster motiverar en rätt för bankerna att bevilja generella undantag.

Åtgärder och kreditförsörjning

De som ska ta nya bolån påverkas både av amorteringskraven och bolånetaket.

Åtgärderna påverkar dels möjligheterna att låna beroende på vilken inkomst och förmögenhet låntagaren har, dels viljan att ta ett lån som påverkas av bland annat åtgärdernas effekt på skuldbetalningar (räntor och amorteringar). Bolånetagare som vill låna för att köpa bostad och komma in på bostadsmarknaden får ökade *möjligheter* att köpa bostad när priser sjunker.

För de som vill köpa större (eller av annat skäl dyrare) finns generellt en liknande effekt men samtidigt finns undantag där det egna kapitalet i bostaden som en följd av lägre bostadspriser kan minska till den grad att det inte räcker för kapitalinsatsen i den önskade nya bostaden. Det kan till exempel hända att hushållet begränsas av bolånetaket eller att den nya belåningsgraden gör att man i högre grad påverkas av det första amorteringskravet. Bankerna kan också välja att bli mer restriktiva i sina kreditprövningar och det skulle i sådana fall dämpa de ökade möjligheterna.

De hushåll som vill byta till en mindre eller billigare bostad förlorar på lägre priser, på ett liknande sätt som de som vill kliva ur den ägda bostadsmarknaden. Att det finns grupper som riskerar att få en restskuld vid försäljning av bostaden gör att prisnedgångar kan minska rörligheten på bostadsmarknaden och dess funktionssätt.

Även om möjligheterna till inträde på bostadsmarknaden i regel ökar när bostadspriser faller kan samtidigt *viljan* att låna gå ner. I nuläget skulle det till exempel kunna vara för att hushåll föredrar att hålla uppe sin konsumtion av andra tjänster eller varor som ökat i pris eller att faktiska och förväntade räntekostnader ökar även om man behöver låna mindre.

Bolånetaket har en inbyggd flexibilitet på så sätt att det begränsar bolånet i förhållande till bostadens pris. Den totala belåningsgraden, det vill säga bostadskrediter med säkerhet (bolån) och bostadskrediter utan säkerhet (blancolån) relativt bostadens värde kan fortfarande vara högre än 85 procent. För de hushåll som har stora lån i förhållande till bostadens värde kan en ovilja att komplettera bolån med blancolån påverka i högre utsträckning när prisnivåerna sjunker till den grad att många tidigare bostadsköpare har bostäder som är mindre värda än när de köpte dem. I tider av branta prisnedgångar, och därför lägre förmögenhet, kan fler hushåll behöva komplettera bolån med blancolån om de vill köpa dyrare bostäder. Då är det viktigt att den marknaden fungerar väl med robusta kreditprövningar och kontraktsvillkor som speglar riskbilden.

Bolånetak och amorteringskrav har generellt höjt motståndskraften för de hushåll som tar bolån. De har bidragit till att de tar mindre lån och köper billigare bostäder. De har också inneburit, tillsammans med bankernas kreditprövningar, att nya bolånetagare har marginaler både i sitt kassaflöde och i lånets storlek i förhållande till bostadens värde. Den nuvarande situationen med högre utgifter och lägre

bostadspriser understryker värdet av att ha marginaler för att bättre hantera sådana störningar.

Men låntagarbaserade åtgärder innebär också kostnader för vissa hushåll. För hushåll som har stark återbetalningsförmåga via goda inkomster men lägre förmögenhet innebär bolånetaket att låneutrymmet begränsas om man inte ser till blancomarknaden som ett komplement till bolån. Samtidigt kan ett blacolån innebära ofördelaktiga lånevillkor för hushållet. När bolånetaket infördes var det vanligt att nya bolånetagare inte amorterade trots väldigt höga belåningsgrader. Med införandet av det första amorteringskravet har det problemet försvunnit. I det läget var det inte aktuellt att se över bolånetakets nivå givet den dåvarande riskbilden med snabbt växande bolån, bostadspriser och andelen högt skuldsatta hushåll. I dagens läge med fallande bostadspriser kan gruppen andragångsköpare som begränsas av bolånetaket öka snabbt och därmed också användningen av blacolån.

Att det finns en obalans mellan hur förväntade inkomster och förmögenhet påverkar lånemöjligheterna och bedömningen av återbetalningsförmågan bidrog till att en utredning om statligt garanterade startlån utfördes. De senaste åren med stigande bostadspriser har gjort att många som har påverkats negativt av den obalansen har varit förstagångsköpare. Den nuvarande utvecklingen understryker att grupperna som påverkas varierar över tid. Utifrån FI:s uppdrag är utgångspunkten att lånemöjligheter bestäms av den samlade återbetalningsförmågan. Utgångspunkten borde inte vara vilken låntagargrupp man tillhör. Även om många i den här kategorin fram till i somras varit förstagångsköpare, finns det också andra grupper som påverkas, eller kommer att påverkas, negativt av obalansen. Till exempel om man som ung andragångsköpare på grund av arbetsmöjligheter ska flytta till en ort med betydligt högre priser eller om man nyligen köpt bostad och snart kan vara andragångsköpare vid väsentligt lägre priser och därför med lägre bostadskapital. Att blacolån som komplement till bolån i dag främst erbjuds av aktörer som tillämpar höga räntepåslag kan skapa ytterligare kostnader för låntagarna om flera grupper kan komma att söka den typen av finansiering. FI avser att närmare analysera bolånetakets utformning och blancomarknadens funktionssätt. Om den senaste tidens utveckling med högre räntor, lägre risktagande och lägre bostadspriser etableras över en längre tid kan riskerna med hushållens bolån minska. Det kan då finnas skäl för FI att höja nivån eller på annat sätt underlätta för kapitalbegränsade hushåll men som på grund av inkomstsituationen har återbetalningsförmåga.

Slutsatser

De låntagarbaserade åtgärder som FI infört har tillsammans inneburit att svenska bolånetagare har lägre lån, både i förhållande till bostadens värde och hushållets inkomster, än vad de annars skulle haft i avsaknaden av åtgärderna. I dagens situation innebär det att de får en mindre ökning av sina räntekostnader. Det ger dem bättre möjligheter att hantera de utmaningar som stigande räntor, hög inflation och höga elpriser innebär.

Utifrån den ekonomiska utvecklingen med en bred och hög inflation, högre räntor och exceptionellt höga elpriser kommer en del hushåll att få ekonomiska problem. Det gäller särskilt de med lägre inkomster och de som hade små ekonomiska marginaler i utgångsläget. Över lag har hushåll i dessa både kategorier sällan bolån. Kombinationen av amorteringskrav, bolånetak och bankernas kreditprövningar har bidragit till att de flesta som har bolån har goda marginaler mot olika typer av störningar som antingen påverkar hushållens kassaflöden eller bostädernas värde. För de bolånetagare som möter väsentligt försämrade ekonomiska förutsättningar som gör att de får ekonomiska problem finns det möjligheter för långgivaren att medge tillfälliga undantag från kraven på amortering för att bolånetagaren, och bolånegivaren, bättre ska kunna klara av situationen. Det är en möjlighet och inte en skyldighet för långgivaren att medge undantag, och sådana undantag ska som utgångspunkt göras utifrån en individuell bedömning av bolånetagarens ekonomi. Samtidigt visar FI:s analys att en mer utbredd användning av det tillfälliga undantaget för enskilda låntagare skulle minska andelen som hamnar i underskott betydligt.

Liknande effekter på andelen med underskott skulle kunna uppnås med ett temporärt generellt undantag, likt vad som skedde under pandemin. Träffsäkerheten skulle dock vara låg här, med negativa sidoeffekter som att motverka penningpolitikens inriktning samt att driva upp skuldsättningen på längre sikt ytterligare.

FI:s åtgärder har införts av strukturella och förebyggande skäl, inte för att styra eller ändras över konjunkturen. Riskerna med hushållens stora skulder har ökat en längre tid med låga räntor, ett skattesystem som ger incitament till att ta stora lån och stora öknings i både bolån och bostadspriser. Det kan finnas skäl att ändra åtgärder vid varaktiga och markanta nedgångar i kreditgivningen, det vill säga om de strukturella riskerna med hushållens skulder varaktigt minskar. Det kan också finnas skäl att *temporärt* ändra åtgärder, om det skulle bidra till att stärka finansiell stabilitet, motverka en finansiell kris, stabilisera kreditmarknaden eller att underlätta för hushåll vid exceptionella lägen som vid mycket stora nedgångar i svensk ekonomi.

FI gör i dagsläget bedömningen att ett temporärt generellt amorteringsundantag, som i inledningen av pandemin, inte är en välavvägd åtgärd. Dagens ekonomiska läge är väsentligt annorlunda än våren 2020. De ekonomiska prognoserna är förvisso negativa och utsikterna osäkra, men inte alls i samma grad som i början av pandemin. Till detta kommer att en sådan lättnad av amorteringskraven i dagens läge har låg träffsäkerhet och skulle motverka penningpolitikens inriktning. Om den ekonomiska utvecklingen väsentligt försämras och syftet med penningpolitiken inte skulle motverkas skulle FI:s samlade bedömning avseende möjligheten att ge tillfälliga generella undantag kunna ändras.

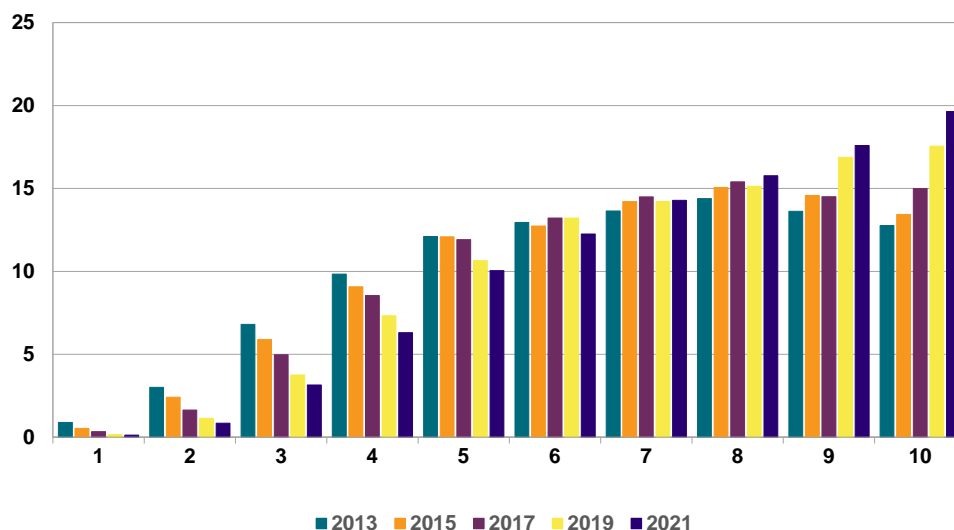
Vid konjunkturedgångar kan hushållens kassaflödets försämras. Tanken med strukturella åtgärder som påverkar kassaflödet är att hushåll (och långivare) ska ta höjd för det vid lånetillfället. Det är bland annat på grund av att de tar höjd för att klara amorteringar i olika ekonomiska lägen som amorteringskraven bidrar till att hushåll lånar mindre. Samtidigt kan det enskilda hushållet ändå få ekonomiska problem. Det är därför det finns möjligheter för långivare att medge tillfälliga undantag på grund av särskilda skäl.

Bilaga

Nya bolånetagares inkomster över tid

17. Bolånetagare utefter inkomstfördelning över tid

Procent



Källa: FI och SCB.

Anm. Inkomstdecilerna är definierade utefter disponibel inkomst per konsumtionsenhet. Inkomster för bolånetagare är inkomst efter skatt.

Beräkningar av ränte- och skuldbetalningskvoter

Antaganden för räkneexempel

Räkneexemplet på s. 17–19 utgår från skattningarna i FI-analys 10, 12 och 17.

Enligt FI:s skattningar har bolånetaket inneburit att hushåll med nya bolån, som berörs av bolånetaket, lånar uppskattningsvis 13 procent mindre än vad de skulle ha gjort om bolånetaket inte hade införts.

De som påverkades av det första amorteringskravet lånade 9 respektive 14 procent mindre. Den lägre siffran är för hushåll med belåningsgrad mellan 50 och 70 procent och den högre för hushåll med en belåningsgrad över 70 procent (hushåll som amorterar 1 respektive 2 procent). De som påverkades av det skärpta amorteringskravet tog i genomsnitt 8,5 procent mindre bolån jämfört med om FI inte hade skärpt kravet (se Panel A i Tabell 1 för en sammanfattning av effekterna).

Regleringarna har påverkat låntagare i olika utsträckning. Det första amorteringskravet omfattade störst andel hushåll, 60 procent, jämfört med 18 procent som påverkade av bolånetaket och 11 procent som berördes av det skärpta amorteringskravet. De skattade effekterna kan vägas ihop för samtliga hushåll i bolånekartläggningen för att ge en uppskattning av åtgärdernas totala påverkan på

nya bolånetagare. FI:s analyser visar att bolånetaket har dämpat hushållens skulder med i genomsnitt 2,1 procent. Sammanvägt har nya bolånetagares skuldkvoter för totala lån och enbart bolån blivit 2 respektive 9 procent lägre som en följd av amorteringskravet. Som följd av det skärpta amorteringskravet lånar nya bolånetagare i genomsnitt 1,5 procent mindre för att köpa bostäder. Samtidigt visar analyserna att hushållen hade amorterat mindre i avsaknad av regleringarna, vilket innebär att bolånen hade varit större i dagsläget än de faktiskt är.

För att illustrera hur faktiska och kontrafaktiska bolånetagare påverkas av stigande räntor tittar vi närmare på bolån som tagits under åren 2016 och 2021. Vi utför beräkningarna i nominella termer och ett viktigt antagande är att det inte har skett några omvärderingar för de bolån som tagits tidigare år. Vi utgår från den ursprungliga belåningsgraden och räknar upp inkomsterna fram och med år 2016 med cirka 2,4 procent per år, i linje med den genomsnittliga nominella löneökningstakten i hela ekonomin under denna period enligt Medlingsinstitutet. Vi använder bolånen från stickprovet 2021 i den form de rapporterats. Samtidigt skriver vi fram bolån som tagits år 2016 till 2021. Vi gör det genom att anta att hushållen har amorterat i den utsträckning som de avtalade om när lånen gavs. Med 5 år av amorteringar har hushållen som tagit lån 2016 hunnit minska bolånen relativt till när bolånen tagits. Eftersom beräkningarna baseras på bolånekartläggningen 2021, antar vi att hushåll som tog bolån 2021 inte hunnit amortera på sina lån. Exempelvis var det totala kreditbeloppet på säkerhetsobjekt (inklusive nyutlåning men exklusive blacolån) i genomsnitt 1 782 962 kronor år 2016. Dessa belopp amorterades ner till 1 623 165 kronor år 2021. Det är det sistnämnda beloppet som ingår i räkneexemplet som hushållens faktiska belåning för lån som togs 2016.

Vi antar att de kontrafaktiska hushållen har tagit lån som är större än de faktiska lånen i FI:s bolånekartläggningar genom åren, i linje med FI:s utvärderingar som visat att hushåll lånar mindre än de hade gjort utan att åtgärderna var på plats. I räkneexemplet utvidgar vi gränsvärdena så att vi också inkluderar hushåll som på marginalen kan ha påverkats av regleringarna. Vi antar att hushåll med belåningsgrad till och med 45 procent och skuldkvot till och med 440 procent har tagit bolån i samma storlek som de faktiska hushållen i stickproven. Vi räknar upp bolånen med 9 respektive 14 procent för hushåll med belåningsgrader mellan 45 och 68 procent, respektive mellan 68 och 83 procent, motsvarande hushåll som ska amortera 1, respektive 2 procent. I uppräknningen antar vi att hushåll med belåningsgrader över 84 procent har tagit lån som är 28,8 procent större än faktiska lånen i stickproven. Detta är en kombination av att FI:s utvärderingar kommer fram till att bolånetaket har dämpat bolånetagares nya lån med 13 procent, men också att det första amorteringskravet dämpade bolånen med 14 procent för de hushåll som till följd av kravet ska amortera 2 procent, det vill säga hushåll med belåningsgrader över 70 procent. Dessa uppräknningar gäller för bolån som tagits samtliga år, eftersom både bolånetaket och det första amorteringskravet hade

införts 2016. Vi antar också i räkneexemplet att hushåll som tagit lån 2021 kan påverkas av det skärpta amorteringskravet. Till följd av det, antar vi att de kontrafaktiska hushållen med skuldkvot över 440 procent tar bolån som är 8,5 procent större än de hade annars tagit (se Tabell 1 för en sammanfattning av effekterna över belåningsgrad och skuldkvot).

Tabell 1. Sammanfattning effekter räkneexempel räntekänslighet

A: Skattningar FI-analys 10, 12 och 17				
		Belåningsgrad, procent		
Skuldkvot (totalt bolån/bruttoinkomst)	(0,45]	(45,68]	(68,83]	(83,100]
<= 440	0	9	14	13 + 14
>440*	8,5	9 + 8,5	14 + 8,5	13 + 14 + 8,5
B: Uppräkningar i räkneexemplet				
		Belåningsgrad, procent		
Skuldkvot (totalt bolån/bruttoinkomst)	(0,45]	(45,68]	(68,83]	(83,100]
<= 440	1,00	1,10	1,16	1,34
>440*	1,09	1,20	1,27	1,46

Källa: FI.

Anm. Panel A visar de uppskattade effekterna av bolånetaket, första och skärpta amorteringskraven som beräknades i FI-analys 10, 12 och 17. Panel B visa uppräkningsfaktorn för de kontrafaktiska bolånen i räkneexemplet. Effekten för, till exempel, hushåll med belåningsgrad över 83 procent och skuldkvot till och med 440 procent, räknas på följande sätt: $\frac{1}{(1-0,13)} \times \frac{1}{(1-0,14)} = 1,34$.

*Uppräkningen för hushåll med skuldkvot över 440 procent görs bara från och med 2018.

Vi antar också att amorteringstakten för de kontrafaktiska lånen för år 2016 i avsaknad av krav hade varit lika med medianamorteringstakten för respektive grupp under 2011 – 2015, åren innan FI:s åtgärder trädde i kraft. Exempelvis var det totala kreditbeloppet på säkerhetsobjekt (inklusive nyutlåning men exklusive blancholån) för det kontrafaktiska hushållet, uppräknad enligt FI:s utvärderingar, i genomsnitt 2 040 547 kronor år 2016. Dessa kontrafaktiska belopp amorterades ner till 1 969 877 kronor år 2021, räknad med den amorteringstakt som gällde åren 2011 – 2015.⁵⁰ Det är det sistnämnda beloppet som ingår i räkneexemplet som hushållens kontrafaktiska belåning för 2016.

Beräkning av hushållens kostnad för el

Den årliga förbrukningen av el antas vara 20 000 kWh för den genomsnittliga villan. För bostadsrätter antas föreningen stå för uppvärmning och hushållet för övrig förbrukning, som för den genomsnittliga bostadsrätten antas vara 2 000 kWh.

⁵⁰ Se till exempel *Den svenska bolånemarknaden*, FI 2016 för beskrivning av bolånetagares amorteringar under perioden.

Förbrukning per/kvm fås genom att dividera genomsnittlig förbrukning med genomsnittlig storlek på bostäderna enligt bolånekartläggningen. Det ger en förbrukning på 145 kWh per kvm och år för en villa och 26,5 kWh för en bostadsrätt.

Geografiskt har bolånekartläggningen uppgift om i vilken av fem regioner bostaden finns i.⁵¹ Det innebär att bostäder i Stockholms län, Västra Götalands län och Skåne kan placeras i rätt elområde. För övriga bostäder används en lika viktning mellan elpriset i elområde tre respektive fyra. För bostäder i elområde ett och två kommer kostnaden för förbrukad el därför troligtvis att överskattas.

Marknadspriset på el beräknas som genomsnittet av månadspriserna för respektive år och elområde. Varje hushåll antas ha den genomsnittliga fördelningen mellan rörligt respektive bundna elavtal. Uppgifter om elpriser och bindningstid för elavtal hämtas från SCB.

När även moms på elförbrukning (25 procent) och årsavgift till elhandelsföretaget (approximativt 300 kr) adderas blir kostnaden för den löpande elförbrukningen för bostaden i nu;

$$(1) \text{ Kostnad elförbrukning}_i = kvm_i * \frac{\mu_{\text{förbrukning}}}{kvm} * pris_{\text{Elområde } j} * 1,25 + 300$$

Energiskatten på elförbrukning har ökat från 28,3 öre/kWh 2011 till 35,6 öre/kWh 2021. Energiskatten är även belagd med moms. Energiskatten för bostaden i blir därför;

$$(2) \text{ Energiskatt}_i = kvm_i * \frac{\mu_{\text{förbrukning}}}{kvm} * \text{Energiskatt} * 1,25$$

Elnätsavgifter består av fast avgift, effektagift och överföringsavgift. Här används schablonbelopp. Den sammanlagda kostnaden för effektagift och överföringsavgift för en villa antas ha ökat från 4 374 kronor 2011 till 5 000 kronor 2021. För en bostadsrätt antas den sammanlagda kostnaden för effektagift och överföringsavgift vara en tiondel relativt den för en villa. Den fasta nätavgiften antas ha ökat från 1 071 kronor 2011 till 1 224 kronor 2021.

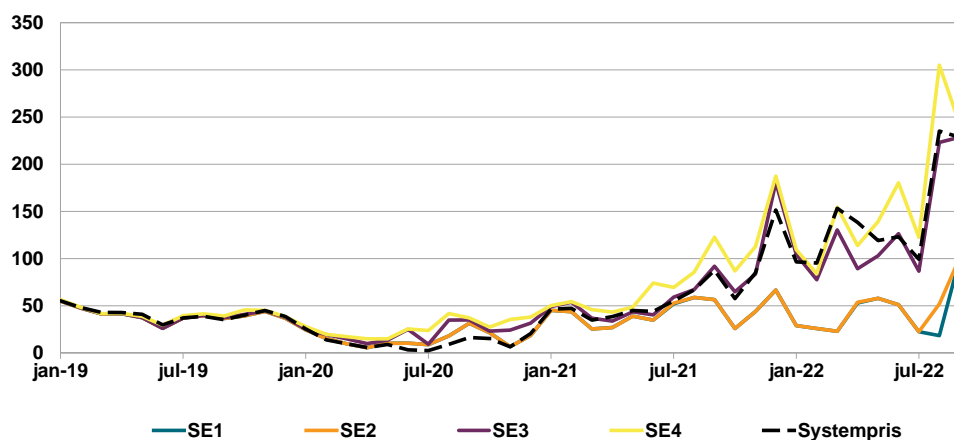
$$(3) \text{ Fasta elkostnader}_i = + \mu_{\text{Fast nätavgift}} + \mu_{\text{Effektagift+överföringsavgift}}$$

Hushållet sammanlagda kostnad för el fås sedan genom att summera (1), (2) och (3).

⁵¹ Regionerna är Stockholms län, Västra Götalands län, Skåne, Medelstora städer (Städer med fler än 50 000 invånare andra än Stockholm, Göteborg och Malmö), samt övriga landet.

18. Spotpriser på elmarknaden för olika elprisområden

Öre/kWh



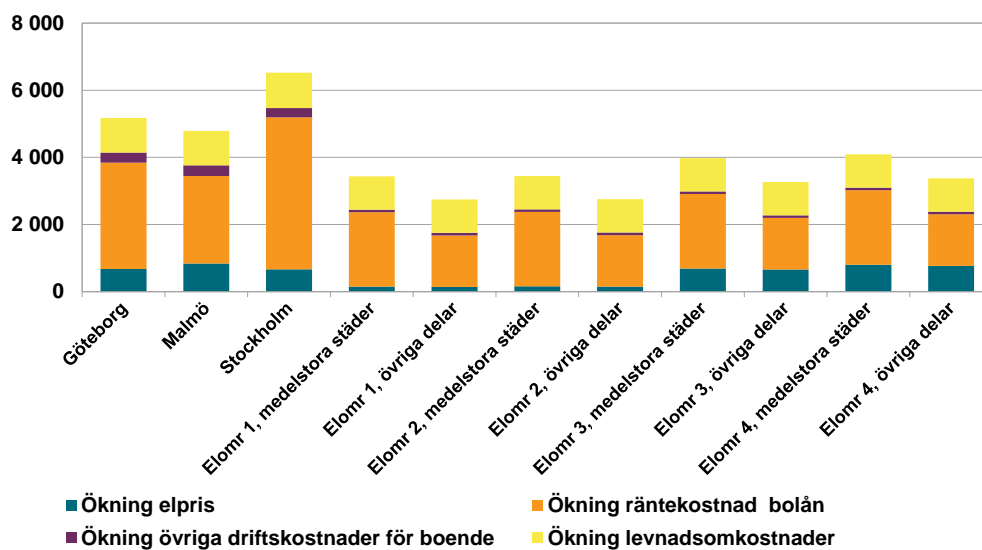
Källa: Refinitiv Eikon och Nord Pool.

Anm. Avser priser per månad i de olika elprisområdena samt systempriset.

Ökade kostnader leder till mindre marginaler

19. Kostnadsökning för nya bolånetagare, bostadsrätt

Kronor

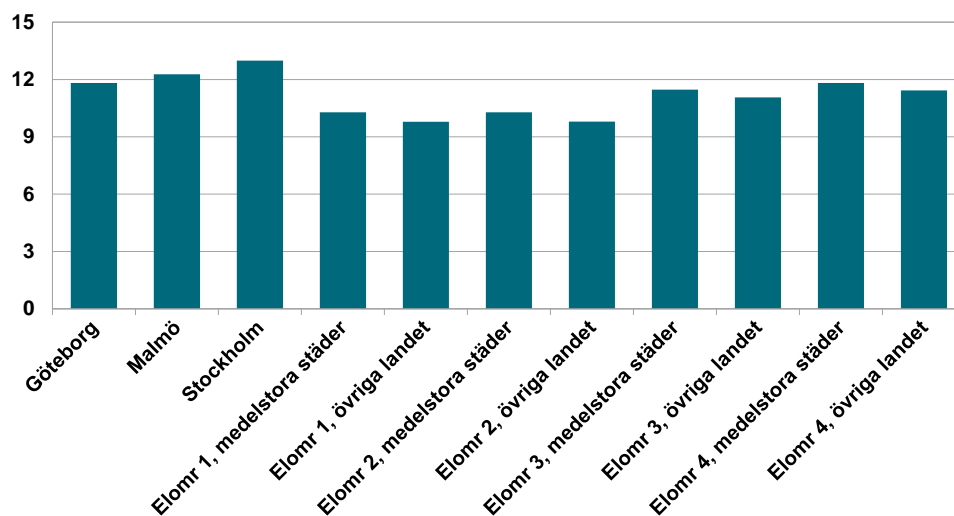


Källa: FI.

Anm. Visar nya bolånetagare som köpt en bostadsrätt. Se Bilaga för en detaljerad beskrivning av beräkningarna.

20. Kostnadsökning som andel av disponibel inkomst för nya bolånetagare, bostadsrätt

Procent



Källa: FI.

Anm. Avser nya bolånetagare boende i bostadsrätt. Medelstora städer avser städer med över 75 000 invånare förutom Göteborg, Malmö och Stockholm. Övriga avser samhällen och kommuner med mindre än 75 000 invånare. För medelstora städer och övriga landet vet vi inte vart bostaden är belägen, därför visar vi hur kostnadsökningen varierar för de grupperna beroende på antagande om elprisområde.