

Datum **2014-11-11**
Författare **Johan Berg, Sten Hansen**

FI Dnr 14-15503

Finansinspektionen
Box 7821
SE-103 97 Stockholm
[Brunnsgatan 3]
Tel +46 8 787 80 00
Fax +46 8 24 13 35
finansinspektionen@fi.se
www.fi.se

Åtgärder mot hushållens skuldsättning – amorteringskrav

Sammanfattning

Ett amorteringskrav kan minska riskerna kopplade till hushållens skuldsättning. Genom att låntagarna betalar av sina skulder snabbare minskar deras räntekostnader snabbare. Lägre räntekostnader förbättrar låntagarnas motståndskraft mot negativa störningar och minskar därmed riskerna med hushållens skuldsättning.

Ett amorteringskrav kan också indirekt minska riskerna kopplade till hushållens skuldsättning genom att det dämpar efterfrågan på bostäder och därmed minskar skuldsättningen. Hur stora och varaktiga dessa effekter blir är svårt att förutsäga med precision. Det beror bland annat på hur strikt ett amorteringskrav är och hur olika hushåll reagerar på en sådan reglering.

Ett amorteringskrav utan flexibilitet kan dock *minska* stabiliteten. Orsaken är att hushållets totala skuldbetalningar, det vill säga ränta plus amortering, ökar vid ett amorteringskrav. Därmed får hushållet mindre motståndskraft mot negativa störningar. Finansinspektionen (FI) bedömer därför att ett amorteringskrav bör tillämpas med betydande flexibilitet. FI kommer därför att lägga betydande vikt vid att skapa flexibilitet när ett amorteringskrav införs. Detta gäller vare sig kravet utformas som en föreskrift eller ett allmänt råd.

FI bedömer att den huvudsakliga risken kopplad till hushållens skuldsättning i dagsläget utgörs av att en växande andel av hushållen har en belåningsgrad över 50 procent. Internationella erfarenheter visar att hushåll med liknande nivåer på skuldsättning ofta reagerar kraftigt på förändrade ekonomiska förutsättningar och därmed kan förstärka konjunktursvängningar. Ett amorteringskrav bör därför inriktas mot dessa hushåll. Därmed anser FI att ett amorteringskrav inte bör omfatta bolån med en belåningsgrad under 50 procent, då amorteringskrav under denna nivå inte är motiverade.

FI bedömer vidare att ett amorteringskrav enbart ska omfatta nya lån. Detta beror i huvudsak på att riskerna kopplade till hushållens skuldsättning inte är stora nog att motivera ingrepp i gällande kontrakt. Sådana ingrepp kan få betydande och svåröverskådliga konsekvenser för enskilda hushåll. I det sköra läget som ekonomin befinner sig kan alltför omfattande amorteringskrav också

få allvarliga konsekvenser för bostadspriser och tillväxt. Eftersom en rimlig ökningstakt i priser och inkomster på både kort och lång sikt bidrar till minskade risker med hushållens skuldsättning krävs en viss försiktighet med att införa krav.

Flera olika förslag på amorteringskrav analyseras i denna promemoria. FI:s föreslagna amorteringskrav innebär att nya bolåntagare amorterar minst 2 procent av lånebeloppet tills belåningsgraden är 70 procent, och därefter minst 1 procent av lånebeloppet tills belåningsgraden är 50 procent.

FI bedömer att ett sådant amorteringskrav – tillämpat på ett flexibelt sätt – på sikt stärker hushållens motståndskraft mot störningar. En dämpning av bostadspriserna bidrar till en långsammare skuldtillväxt, samtidigt som högre amorteringar på sikt minskar hushållens skulder och därmed räntebetalningar. Så länge amorteringskravet är flexibelt bidrar det till att minska riskerna kopplade till hushållens skuldsättning, samtidigt som de kortsiktiga effekterna på huspriser och efterfrågan bedöms vara relativt begränsade.

1 Fördelar och svårigheter med att reglera amorteringar

Rättsliga förutsättningar

FI har tidigare vidtagit åtgärder för att hantera riskerna med hushållens skuldsättning. År 2010 införde FI det så kallade bolånetaket och år 2013 föreslog FI att bankerna skulle upprätta individuellt utformade amorteringsplaner. Bolånetaket regleras i FI:s allmänna råd, medan förslaget om amorteringsplaner på frivillig basis har anammats av Svenska Bankföreningen. Bolånetaket grundar sig på den så kallade sundhetsregeln i 6 kap. 4 § lagen om bank- och finansieringsrörelse (LBF). Sundhetsregeln innebär att ett kreditinstituts rörelse ska drivas på ett sätt som är sunt. Syftet är att kreditinstitutet i sin rörelse ska hålla en sådan kvalitet att förtroendet för bankmarknaden kan upprätthållas. Bestämmelsen är en kvalitetsregel som är avsedd att tolkas utifrån de mer specialiserade lagbestämmelserna på området. Den förtydligas också genom FI:s föreskrifter (bindande regler) eller allmänna råd om bestämmelsen.

Beroende på dess utformning, bedömer FI att ett amorteringskrav kan införas med stöd av sundhetsregeln. Eftersom FI har ett bemyndigande att utfärda föreskrifter med stöd av den bestämmelsen, kan ett amorteringskrav införas i form av en föreskrift om det skulle bedömas som lämpligt utan föregående lagändring.¹ Ett annat alternativ är ett allmänt råd riktat till bankerna.

En faktor som behöver beaktas i detta sammanhang är utformningen av reglerna om kreditinstitutens kreditprövning i 8 kap. 1 § LBF. Förarbetena till den bestämmelsen indikerar att lagstiftaren ansett det viktigt att bibehålla

¹ Se 5 kap. 2 § 4 förordningen om bank- och finansieringsrörelse.

kreditinstitutens flexibilitet vid kreditprövningen.² Införandet av ett amorteringskrav innebär en klart mindre flexibel reglering än den nu gällande och kan, om det är allt för omfattande, därför stå i strid med grunderna för 8 kap. 1 § LBF. Ett amorteringskrav bör därför utformas så att inte alla bostadskrediter alltid ska amorteras.³

Hur kan ett amorteringskrav påverka riskerna med hushållens skuldsättning?

Amorteringar är i grunden en form av sparande, vilket innebär att ett krav på bolåntagare att amortera är ett påtvingat sparande. Effekterna på riskerna kopplade till hushållens skuldsättning beror i hög grad på

- hur restriktivt ett amorteringskrav är
- hur hushållens totala sparande ser ut
- möjligheterna att (tillfälligt) avbryta amorteringarna vid ekonomiska problem
- hur ett sådant krav indirekt påverkar huspriserna och därigenom skuldsättningen.⁴

Många låntagare amorterar redan i dagsläget. Ett försiktigt amorteringskrav skulle därmed innebära att relativt få låntagare påverkas, och att effekten på dessa skulle bli relativt liten. I ett sådant läge väntas varken amorteringar, övrigt sparande, huspriser eller finansiell stabilitet påverkas i nämnvärd grad.

Om låntagare amorterar mindre än kravet, men har annat sparande, är det svårt att avgöra hur stor effekt ett amorteringskrav har för motståndskraften. Orsaken är att det är svårt att avgöra i vilken utsträckning dessa låntagare väljer att minska på övrigt sparande eller på sin konsumtion till följd av kravet. En teoretisk utgångspunkt är att låntagarna vill behålla en konstant nivå på sitt totala sparande och att de därför främst reagerar på ett amorteringskrav genom att minska på sitt övriga sparande i stället för sin konsumtion. Om detta innebär att låntagarna ersätter likvitt sparande, det vill säga finansiellt sparande annat än pensionssparande, med amorteringar kan deras motståndskraft mot störningar minska till följd av amorteringskravet. Likvida finansiella tillgångar kan säljas för att hantera störningar, som exempelvis ett inkomstbortfall, och utgör därmed en buffert. Däremot kan det vara svårt för en låntagare att få ta nya lån motsvarande de belopp som tidigare amorterats om sådana störningar inträffar. Således minskar motståndskraften för dessa låntagare till följd av ett amorteringskrav, vilket tenderar att öka kreditriskerna och de makroekonomiska riskerna.

² Prop. 2002/03:139 Reformerade regler för bank- och finansieringsrörelse, s. 322 ff.

³ Se nedan under avsnittet Vilka ska omfattas av ett amorteringskrav? för en närmare diskussion kring vilka hushåll som i första hand berörs av ett eventuellt amorteringskrav.

⁴ Se Braconier, Hansen och Palmqvist (2014), Stabilitetsrisker kopplade till hushållens skuldsättning, Finansinspektionen Dnr 14-15503, för en diskussion om hur riskerna med hushållens skuldsättning kan bedömas.

Genom att förmå en del låntagare att betala av sina skulder i snabbare takt innebär ett amorteringskrav att dessa låntagare snabbare minskar sina skulder än vad de skulle göra utan ett krav. Ett krav kan därmed på sikt bidra till att förbättra dessa låntagares motståndskraft mot negativa störningar genom att minska deras skuldsättning och därmed deras räntebetalningar över tiden. I den mån låntagare amorterar lite eller inget på grund av att de betar sig kortsiktigt eller har orealistiska förväntningar på bostadspriser och framtida räntor, kan ett amorteringskrav ligga i den enskilda låntagarens intresse. För andra låntagare innebär dock ett amorteringskrav att möjligheten att köpa bostad och att konsumera minskar. Oavsett vilken av dessa effekter som dominerar bidrar en snabbare skuldminskning till att hushållens räntebörda minskar snabbare. Därigenom ökar hushållens möjligheter att klara oförutsedda inkomstbortfall eller kostnadsökningar, vilket minskar risken för att låntagare tvingas göra omfattande anpassningar i sin konsumtion som kan förstärka konjunktursvängningar.

För den enskilda låntagaren innebär en högre amorteringstakt att de totala skuldbetalningarna, som innefattar både räntebetalningar och amorteringar, ökar initialt. Detta innebär i sin tur att låntagaren får mindre marginaler och en minskad motståndskraft mot störningar. Över tiden innebär dock högre amorteringar att räntekostnaderna och skuldbetalningarna minskar. Vid en given tidpunkt blir därmed skuldbetalningarna lägre än vad de hade varit utan ett amorteringskrav. Enligt analysen tycks dock de samlade skuldbetalningarna bli högre med ett amorteringskrav än utan på alla tidshorisonter, så länge låntagarnas bostadsefterfrågan och skuldsättningsbeteende inte påverkas.⁵ Höga skuldbetalningsnivåer medför en höjd stabilitetsrisk, då hushållens möjligheter att hantera oförutsedda utgifter eller inkomstbortfall.⁶ Det är därför viktigt att ett amorteringskrav utformas med tillräcklig flexibilitet för att undvika att sådana sårbarheter uppstår.

Ett amorteringskrav tenderar att dämpa hushållens efterfrågan på bostäder och bankernas utbud av krediter. Därmed kan bostadspriserna och hushållens skuldsättningen dämpas, vilket indirekt påverkar de risker som är kopplade till hushållens skuldsättning. Ett amorteringskrav ger högre månatliga boendeutgifter för en del låntagare. Högre boendeutgifter gör det mindre attraktivt att skuldsätta sig högt, eftersom det innebär att utrymmet för konsumtion eller annat sparande minskar. Därmed förväntas ett amorteringskrav ha en dämpande effekt på efterfrågan på bostäder och bostadskrediter och därmed även på bostadspriser och skuldsättning. Dessutom kan utbudet av krediter minska. Ökade boendeutgifter påverkar hur mycket banken tillåter en låntagare att låna vid en given inkomst. Ett amorteringskrav kan således även ha en åtstramande effekt på kreditutbudet.

⁵ Se vidare avsnitt 3.

⁶ Se även Braconier, Hansen och Palmqvist (2014), Stabilitetsrisker kopplade till hushållens skuldsättning, Finansinspektionen Dnr 14-15503.

Hur ska ett amorteringskrav utformas?

Flera hänsyn bör tas när man ska bestämma vilka som ska omfattas av ett amorteringskrav. Eftersom ett amorteringskrav innebär ett ingrepp i hushållens ekonomiska frihet är en utgångspunkt att försöka avgränsa kravet till att enbart omfatta de låntagare som antingen själva kan gynnas av det eller som utgör en risk för den finansiella och den makroekonomiska stabiliteten. I den följande analysen kommer fokus att ligga på de negativa effekter för den makroekonomiska stabiliteten som skuldsättningen kan innebära. Det beror på att FI bedömer att kreditriskerna kopplade till hushållens skuldsättning fortsatt är små.⁷

Flera internationella studier pekar på att högt belånade hushåll minskar sin konsumtion betydligt i samband med konjunktturnedgångar och fallande bostadspriser, och därmed förstärker konjunktturnedgångar.⁸ Dessa makroekonomiska risker innebär att det är rimligt att rikta ett amorteringskrav mot hushåll med en relativt hög belåningsgrad (lånets storlek i förhållande till marknadsvärdet) eller skuldkvot (lånets storlek i förhållande till inkomsten), medan hushåll med lägre skuldsättning inte bör beröras. I valet mellan en gräns baserad på belåningsgrad eller skuldkvot är belåningsgrad sannolikt att föredra eftersom skuldkvoten kan förändras snabbt. I ljuset av ovan nämnda internationella studier bedömer FI att en belåningsgrad på 50 procent kan ses som en rimlig nedre gräns för vilka som ska omfattas av ett amorteringskrav. Det kan också vara rimligt att låntagare över pensionsåldern undantas ett amorteringskrav.

Oavsett om gränsen definieras i termer av belåningsgrad eller skuldkvot finns det fördelar med att koppla kravet till nämnaren (det vill säga marknadsvärdet eller inkomsten) när lånet tas. Detta för att undvika att amorteringskravet får procykliska effekter på grund av pris- och inkomstvariationer. Sådana procykliska effekter innebär att ett negativt scenario med bostadsprisfall eller inkomstbortfall skulle öka amorteringarna, vilket kan riskera att fördjupa en konjunktturnedgång. På samma sätt skulle amorteringarna minska när bostadspriser och inkomster växer snabbt, och därigenom ge ytterligare stimulans i en konjunkturuppgång. FI:s preliminära bedömning är därför att inkomstuppgifter eller marknadsvärde på bostaden inte ska tillåtas revideras vid bankbyte.

Som tidigare nämnts innebär ett amorteringskrav att låntagarna tvingas avsätta en större del av sina inkomster för att betala bostadsutgifter, vilket minskar deras utrymme för att hantera förändringar i deras ekonomiska förutsättningar. För att undvika att ett amorteringskrav får orimliga konsekvenser för enskilda

⁷ Se Stabiliteten i det finansiella systemet, juni 2014, Finansinspektionen; Braconier, Hansen och Palmqvist (2014), Stabilitetsrisker kopplade till hushållens skuldsättning, Finansinspektionen Dnr 14-15503.

⁸ Se till exempel Dynan (2012), Is a Household Debt Overhang Holding Back Consumption?, Brookings Papers on Economic Activity, Andersen med flera (2014), Household debt and consumption during the financial crises, WP 89, Danmarks Nationalbank, samt Bunn och Rostom (2014), Household Debt and Spending, Bank of England Quarterly Bulletin 2014:3.

låntagare behövs riktlinjer för när man tillfälligt ska kunna undantas kravet. Det finns flera tänkbara livssituationer, exempelvis sjukdom, arbetslöshet, skilsmässa, dödsfall eller föräldraledighet, när ett uppehåll med amorteringar kan vara motiverat. FI anser därför att en reglering av amorteringar, oavsett om regleringen sker genom en föreskrift eller allmänt råd, bör utformas med en betydande flexibilitet med utrymme för undantag.

Ett amorteringskrav får störst effekt på skuldsättningen om det omfattar alla lån, och inte bara nya lån. Det är dock svårt att principiellt motivera förändringar i förutsättningarna för nuvarande låntagare. Till detta kommer att det är svårt att förutse effekterna av att ändra förutsättningarna för låntagare som har redan har belånat sig och köpt bostad utifrån en situation utan amorteringskrav. Ett amorteringskrav som riktas mot alla låntagare kan därmed leda till stora anpassningar både vad gäller bostadsmarknaden och hushållens samlade sparande och destabilisera ekonomin. Vidare bedömer FI att motståndskraften bland svenska bolåntagare för närvarande är god och att skuldökningstakten inte är alarmerande.⁹ Sammantaget finns det alltså mycket som talar för att ett amorteringskrav endast bör riktas mot nya låntagare.

För att undvika att konkurrensen på bankmarknaden försämras till följd av ett amorteringskrav är det viktigt att överväga hur nya lån ska definieras. Genom att definiera nya lån endast som lån där ett nytt säkerhetsobjekt förvärvats eller där lånestorleken på befintlig säkerhet utökas, blir det möjligt för låntagare att fritt byta bank utan att påverkas av amorteringskravet.¹⁰ Därmed hämmas inte rörligheten på bankmarknaden. Det finns dock en risk att ett amorteringskrav som endast omfattar nya lån skapar en inlåsnings effekt på bostadsmarknaden, det vill säga att hushåll inte väljer att flytta i samma utsträckning som annars. Det beror på att de vid flytt kommer att omfattas av amorteringskravet vilket inte är fallet om de bor kvar. Sådana inlåsnings effekter försämrar bostadsmarknadens funktion och innebär således en samhällsekonomisk kostnad som bör beaktas när beslut om amorteringskrav tas. Det går inte att undvika en sådan inlåsnings effekt om ett amorteringskrav endast riktas mot nya lån. Däremot går det att begränsa hur stark effekten blir. Ett striktare amorteringskrav som riktas mot nya lån leder till en starkare inlåsnings effekt än vad ett mindre strikt krav gör.

Hur mycket ska hushållen amortera?

Effekterna av ett amorteringskrav beror i stor utsträckning på vilken amorteringstakt som väljs. Hur snabbt en låntagare bör amortera varierar från låntagare till låntagare beroende på hur deras ekonomiska situation i övrigt ser ut. För att värna stabiliteten bör låntagarnas beteende vara långsiktigt och de bör ha tillräckliga marginaler utifrån sina förutsättningar. Då förutsättningarna kan skilja sig mycket åt mellan låntagare kan det vara svårt att fastställa en lämplig amorteringstakt inom ramen för ett amorteringskrav. Osäkerheten om

⁹ Se Braconier, Hansen och Palmqvist (2014), Stabilitetsrisker kopplade till hushållens skuldsättning, Finansinspektionen Dnr 14-15503.

¹⁰ Detta är samma princip som tillämpas för bolånetaket, se FFFS 2010:2.

vilka effekter ett amorteringskrav kan få på bostadsmarknaden och den reala ekonomin är betydande. Det talar för att det är viktigt att ett amorteringskrav inte innebär alltför drastiska förändringar av nuvarande amorteringsbeteende. Efter att ett amorteringskrav införts är det lämpligt att utvärdera effekterna och ta ställning till om det finns behov av ytterligare åtgärder eller en skärpning eller uppmjukning av någon befintlig åtgärd.

Bankföreningen har sedan våren 2014 haft en rekommendation om amortering ned till en belåningsgrad på 70 procent på 10–15 år. Om ett amorteringskrav ska införas kan det vara väl avvägt att utgå från denna rekommendation, men att utforma det på ett sådant sätt att amorteringar görs ned till en belåningsgrad på 50 procent. Motivet till att fortsätta amortera ned till en lägre belåningsgrad är som nämnts ovan att hushåll med en belåningsgrad över 50 procent kan vara mer känsliga för förändrade ekonomiska förutsättningar.¹¹

I linje med internationell forskning bedömer dock FI att de makroekonomiska stabilitetsriskerna kopplade till hushållens skuldsättning avtar vid lägre belåningsgrader. Det är därför rimligt med en progressivitet i amorteringskravet. För hushåll med en belåningsgrad över 70 procent framstår därför amorteringar på 2 procent av det ursprungliga lånebeloppet som en lämplig nivå, men för hushåll med en belåningsgrad mellan 50 och 70 procent bedöms amorteringar på 1 procent av det ursprungliga lånebeloppet vara lämplig nivå.

2 Nuvarande amorteringsbeteende

Inom ramen för den årliga bolåneundersökningen¹² samlar FI in data bland annat om nya låntagares amorteringsbeteenden. För att följa upp hur amorteringsbeteendena förändrats under det senaste året, sedan Bankföreningen skärpt sin rekommendation om amorteringar och infört individuella amorteringsplaner, har FI även genomfört en mindre enkätundersökning under hösten 2014¹³.

Amorteringar bland nya och befintliga låntagare¹⁴

Bland nya bolånetagare var det hösten 2013 cirka 60 procent av hushållen som amorterade regelbundet på sina bolån (diagram 1). Det är i linje med data som finns tillgänglig för hela bolånestocken hos både FI och Riksbanken (diagram 2

¹¹ Se Braconier, Hansen och Palmqvist (2014), Stabilitetsrisker kopplade till hushållens skuldsättning, Finansinspektionen Dnr 14-15503.

¹² Huvudresultaten från bolåneundersökningen 2013 beskrivs i Den svenska bolånemarknaden (2014), Finansinspektionen.

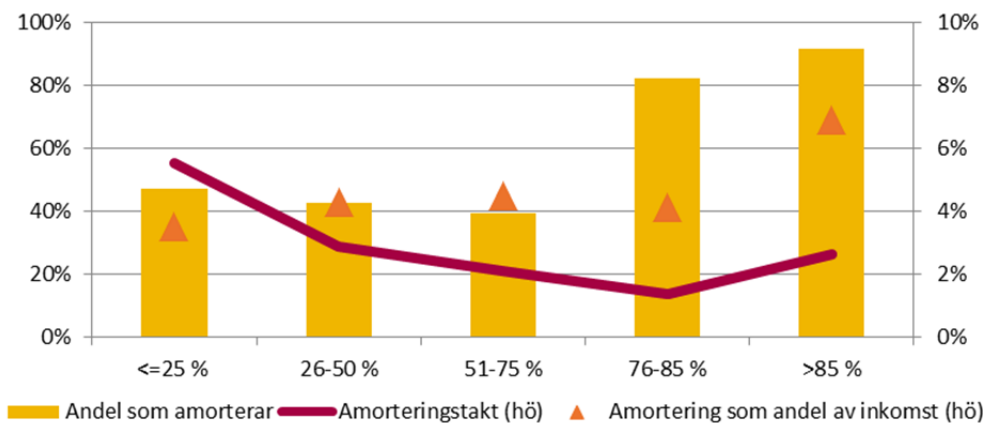
¹³ Se Berg och Wallin Fredholm (2014), Införandet av individuella amorteringsplaner har ökat bolånetagarnas amorteringar, Finansinspektionen Dnr 14-15503.

¹⁴ Bolåneundersökningen avser nya låntagare. Beräkningarna av amorteringstakt och amortering som andel av inkomst är baserade på de hushåll som faktiskt amorterar. Amorteringstakt mäts som amorteringarna i förhållande till lånevolym per år, det vill säga (årlig amortering)/(totala bostadslån).

och 3).¹⁵ Det verkar således inte finnas någon större skillnad i vilken utsträckning nya och befintliga låntagare amorterar.

Diagram 1. Amortering vid olika belåningsgrader 2013, nya lån

Procent

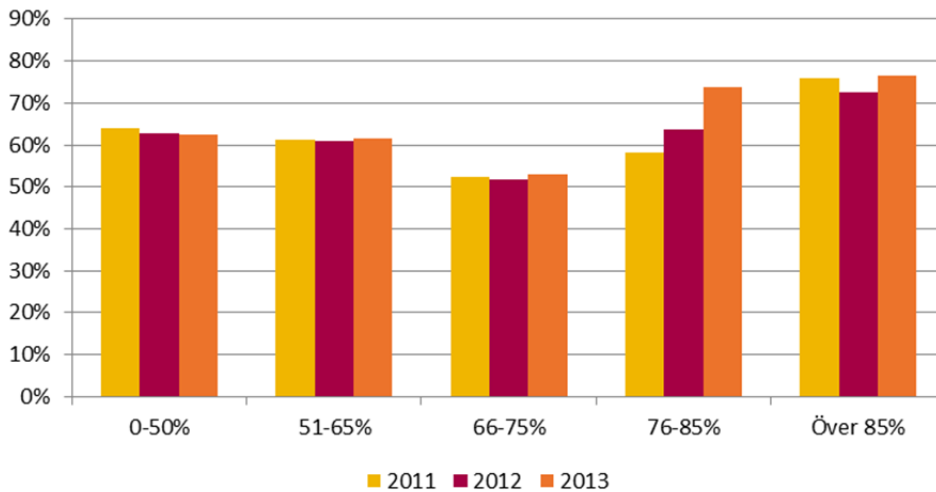


Källa: FI:s bolåneundersökning 2013.

För nya låntagare med belåningsgrader över 75 procent är amorteringar på bostadslånen dubbelt så vanligt som vid lägre belåningsgrader (diagram 1). Cirka 80 procent av de nya låntagarna med en belåningsgrad på 76–85 procent amorterar medan knappt 40 procent av de med en belåningsgrad på 50–75 procent amorterar. Vissa skillnader finns även i hur stora amorteringarna är i förhållande till låntagarens inkomst eller i förhållande till storleken på lånet. Låntagare med en belåningsgrad över 85 procent, det vill säga låntagare med blancolån¹⁶, amorterar klart mer i förhållande till sina inkomster än låntagare med lägre belåningsgrader.

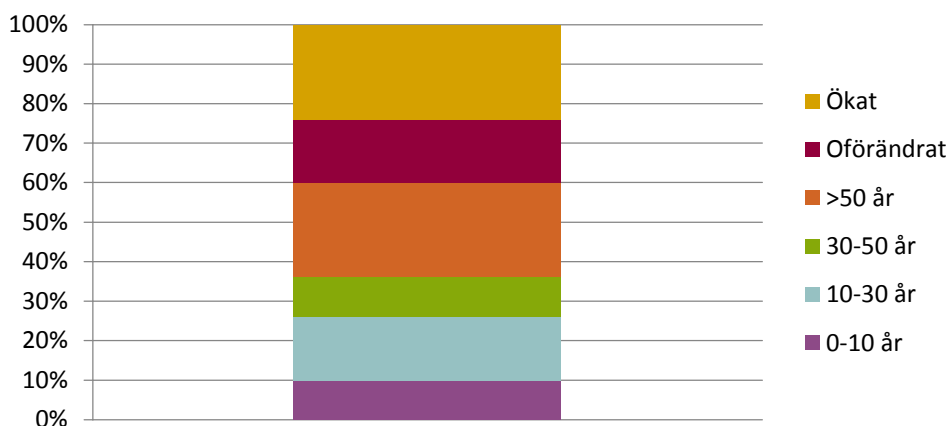
¹⁵ Inom ramen för bolåneundersökningen tar FI även in vissa uppgifter om den totala bolånestocken. Under våren 2014 presenterade även Riksbanken siffror över svenska bolånetagare.

¹⁶ Ett blancolån är ett lån utan säkerhet.

Diagram 2. Amortering vid olika belåningsgrader, bolånestocken

Källa: FI:s bolåneundersökning 2013, bankernas beräkningar.

Amorteringsfrekvensen stiger vid högre belåningsgrader även för befintliga låntagare, men i mindre grad än för nya låntagare. Orsaken till att amortering är vanligare för låntagare med hög belåningsgrad beror sannolikt delvis på krav från långivarna. Sådana krav kan bland annat kopplas till Svenska Bankföreningens rekommendation att låntagare bör amortera på bolån som ligger över 75 procent av marknadsvärdet för bostaden.¹⁷ Det skulle också kunna vara låntagarna själva som strävar efter att minska belåningsgraden i syfte att minska sin sårbarhet mot prisfall på bostäder, eller för att få förmånligare räntevillkor av långgivaren.

Diagram 3. Skuldförändring juli 2012 – juli 2013 för individer med bolån, bolånestock

Källa: Riksbanken.

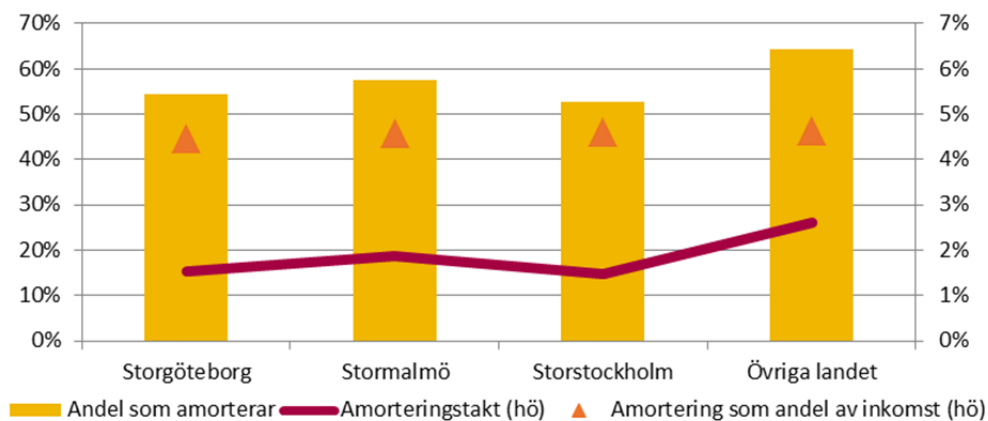
¹⁷ Sedan informationen samlades in under hösten 2013 har Bankföreningen skärpt sin amorteringsrekommendation, vilket inte kan anses ha påverkat resultatet för 2013. Däremot har FI genomfört en mindre undersökning av effekterna av Bankföreningens initiativ, se Berg och Wallin Fredholm (2014), Införandet av individuella amorteringsplaner har ökat bolånetagarnas amorteringar, Finansinspektionen Dnr 14-15503.

Riksbankens undersökning ger viss kompletterande information om hur låntagarna är fördelade på olika återbetalningstider och hur många låntagare som ökade sina skulder mellan juli 2012 och juli 2013. På en övergripande nivå bekräftas bilden att det är omkring 60 procent av låntagarna som amorterar (diagram 3). Det framgår också att 24 procent av låntagarna ökar sina skulder. Sett till återbetalningstider är det en relativt stor andel av de som amorterar som gör det i en takt som innebär att det tar mer än 50 år för dem att bli skuldfria.

Återbetalningstider är dock svåra att tolka i termer av amorteringsnivå eftersom dessa påverkas av när lånet tagits och hur stort lånet är. Som diskuterats ovan är den ekonomiska betydelsen av skulder hos hushåll med låg skuldsättning liten. Riskerna kopplade till skuldsättning är inte relaterade till skuldens storlek i sig utan hur den förhåller sig till låntagarens inkomst eller bostadens värde. Stigande nominella inkomster och bostadspriser innebär att skuldbördan faller över tiden även om det nominella lånet är oförändrat. En djupare förståelse för amorteringsbeteendet får man därmed om amorteringsbeloppet ställs i relation till inkomst eller marknadsvärdet för säkerheten.

Informationen om nya låntagare går att dela upp på många olika sätt för att belysa skillnader mellan olika låntagargrupper. Från sådana uppdelningar kan man konstatera att amorteringar är något vanligare utanför storstadsområdena och att de som amorterar där tenderar att göra det i en större omfattning i förhållande till sin inkomst eller till lånebeloppet (diagram 4). Skillnaderna är dock förhållandevis små. Vidare syns inga påtagliga skillnader mellan de som bor i bostadsrätt och de som bor i småhus.

Diagram 4. Amortering i olika regioner 2013, nya lån



Källa: FI:s bolåneundersökning 2013.

Amorteringarna har ökat sedan 2013

Svenska Bankföreningen införde under våren 2014 en rekommendation om individuella amorteringsplaner och utökade sin rekommendation om amorteringar till att omfatta lån med en belåningsgrad över 70 procent, jämfört

med 75 procent tidigare.¹⁸ De individuella amorteringsplanerna infördes med start den 1 juli 2014. För att följa upp effekterna av dessa förändringar genomförde FI en mindre enkätundersökning under andra halvan av september 2014.¹⁹

Resultaten från undersökningen indikerar att nya bolånetagare amorterar mer än vad som var fallet ett år tidigare, det vill säga hösten 2013 (tabell 1). Ökningen beror både på att andelen låntagare som amorterar har ökat och på att storleken på amorteringarna har ökat för de hushåll som amorterar. En stor del av amorteringsökningen kan bero på de individuella amorteringsplanerna som bankerna började tillämpa sommaren 2014.²⁰

Tabell 1. Amorteringsbeteende bland nya bolånetagare

	2013	2014
Andel bolånetagare som amorterar, procent	59,4	80,2
Genomsnittlig amortering, kronor	970	1 662
Amortering, procent av inkomst, inkomstvägt genomsnitt	2,52	3,75
Amortering, procent av inkomst, aritmetiskt genomsnitt	2,74	4,15

Källa: FI:s bolåneundersökning 2013 och enkätundersökning 2014.

Som diagrammen ovan visar så är det tydligt att de låntagare som har en medelhög belåningsgrad (50–75 procent) tidigare har amorterat i mindre utsträckning än de med hög belåningsgrad (över 75 procent). Som redan diskuterats bedöms låntagare med medelhög belåningsgrad inte utgöra någon nämnvärd kreditrisk, dock tycks låntagare med sådana belåningsgrader vara känsliga för negativa störningar och därmed kunna bidra till makroekonomisk instabilitet.²¹

Enligt enkätundersökningen är det framför allt låntagare med en belåningsgrad mellan 50 och 75 procent som oftare amorterar, medan låntagare i intervallet 75–85 procent har ökat sina amorteringar i förhållande till inkomst mest (diagram 5). Stora ökningar syns också för hushåll med en skuldkvot högre än 600 procent (diagram 6). Det tycks därmed som att amorteringarna har ökat betydligt det senaste året bland de låntagare som kan påverka den makroekonomiska utvecklingen och bidra till instabilitet.²² Sett till olika åldersgrupper är förändringen i amortering relativt jämnt spridd (diagram 7).

¹⁸ Se Svenska Bankföreningens Rekommendation om individuella amorteringsplaner (2014-03-17) och Principer för bolån för att uppnå ett gott konsumentskydd (2014-03-17).

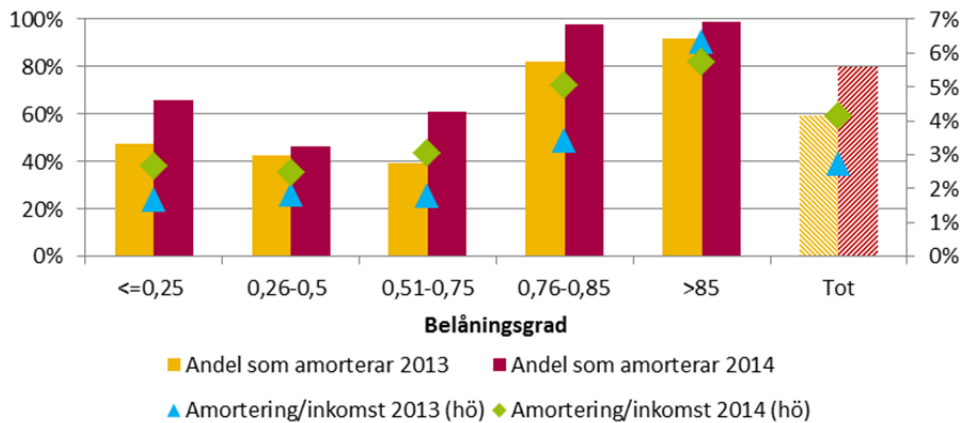
¹⁹ Se Berg och Wallin Fredholm (2014), Införandet av individuella amorteringsplaner har ökat bolånetagarnas amorteringar, Finansinspektionen Dnr 14-15503. Data samlades in under perioden 15 september – 1 oktober 2014 och omfattar cirka 750 nya bolånetagare som erbjudits en individuell amorteringsplan.

²⁰ Se Berg och Wallin Fredholm (2014), Införandet av individuella amorteringsplaner har ökat bolånetagarnas amorteringar, Finansinspektionen Dnr 14-15503.

²¹ Se Braconier, Hansen och Palmqvist (2014), Stabilitetsrisker kopplade till hushållens skuldsättning, Finansinspektionen Dnr 14-15503.

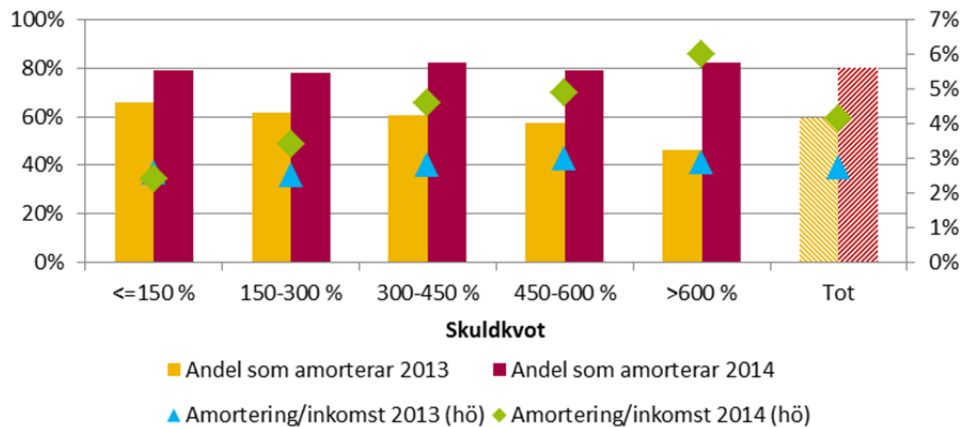
²² Dock har amorteringarna också ökat förhållandevis mycket bland hushåll med en belåningsgrad under 26 procent.

Diagram 5. Amortering vid olika belåningsgrader 2013 och 2014, nya lån



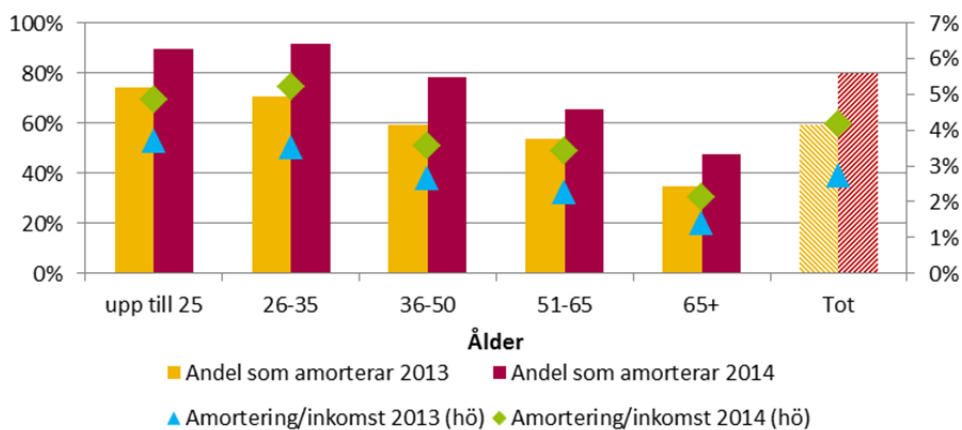
Källa: FI:s bolåneundersökning 2013 och enkätundersökning 2014.

Diagram 6. Amortering vid olika skuldkvoter 2013 och 2014, nya lån



Källa: FI:s bolåneundersökningen 2013 och enkätundersökning 2014.

Diagram 7. Amortering vid olika ålder 2013 och 2014, nya lån



Källa: FI:s bolåneundersökning 2013 och enkätundersökning 2014.

För att säkerställa att förändringen i amorteringsbeteende inte beror på skillnader mellan urvalen i de olika undersökningarna har FI gjort en fördjupad

analys som tar hänsyn till skillnader mellan urvalen i de två undersökningarna²³. Resultatet från denna analys visar att amorteringsvolymen i genomsnitt ökat med 56 procent eller 547 kronor per månad. Cirka två tredjedelar av ökningen beror på att det är fler som amorterar, medan cirka en tredjedel beror på ökade amorteringsvolymen för de som amorterar.²⁴ Resultaten visar att branschöverenskommelser som de individuella amorteringsplanerna kan påverka amorteringsbeteendet.

3 Effekter av amorteringskrav utan beteendeförändringar

För att få en uppfattning om vilka effekter som olika amorteringskrav kan få har FI gjort olika simuleringar baserade på bolåneundersökningen 2013. Simuleringarna tar inte hänsyn till eventuella beteendeförändringar bland låntagarna, som till exempel att ett amorteringskrav kan leda till att låntagarnas bostadsefterfrågan minskar. Sådana effekter analyseras i ett senare avsnitt.

Resultaten visar att ett amorteringskrav utan flexibilitet i allmänhet ökar hushållens sårbarhet mot störningar genom att höja skuldbetalningarna som andel av inkomsten. Samtidigt framgår att om hög flexibilitet kan uppnås så minskar hushållens sårbarhet mot störningar till följd av att räntekostnaderna sjunker snabbare.

Hur skulle olika amorteringskrav påverka amorteringsbeteendet bland nya låntagare?

Med utgångspunkt från FI:s bolåneundersökning har FI undersökt hur olika amorteringskrav skulle påverka hushållen. De amorteringskrav som undersöks är i första hand amorteringar på 2 procent av lånebeloppet för de med en belåningsgrad över 70 procent, och på 1 procent för de med en belåningsgrad mellan 50 och 70 procent (70_2%_50_1%). Därutöver undersöks en mildare reglering på en rak amortering ned till en belåningsgrad på 50 procent inom 30 år (50_30) och en striktare reglering på amorteringar av hela lånet inom 50 år (0_50).²⁵ Utfallen jämförs med det faktiska amorteringsbeteendet som observerades hösten 2013. Belåningsgraden som ligger till grund för regleringen baseras på det ursprungliga marknadsvärdet, det vill säga köpeskillingen.

Resultaten visas i diagram 8–13 nedan. De två mindre strikta amorteringskraven har en relativt stor effekt på andelen låntagare som amorterar, vilken ökar från cirka 60 procent till 87 procent. Den striktaste regleringen medför att alla låntagare amorterar. Om man ser till storleken på

²³ Analysen är en multivariat regressionsanalys som tar hänsyn till låntagarens ålder, bolånevolym, inkomst och belåningsgrad.

²⁴ Cirka 300 kronor av ökningen förklaras av att det är fler som amorterar och cirka 160 kronor förklaras av att de som amorterar, amorterar mer. Därtill finns en korseffekt där både andel och belopp stiger, den förklarar cirka 80 kronor av ökningen.

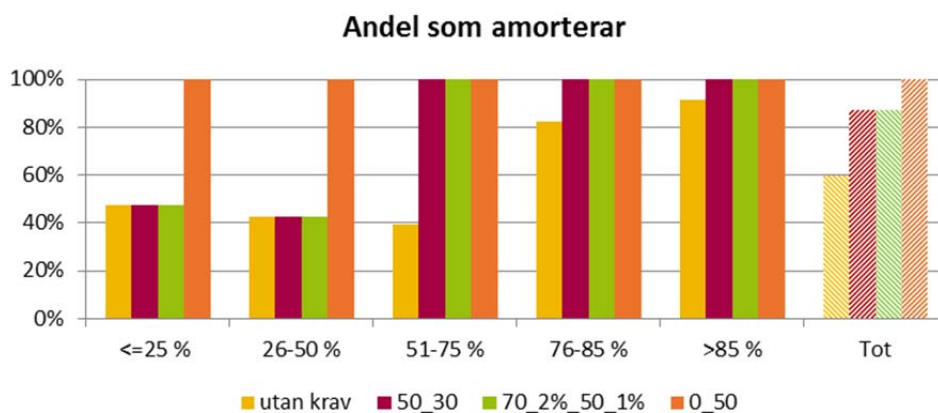
²⁵ I analysen antas låntagare som i ursprungsläget amorterar mer än vad de olika kraven stipulerar fortsätta att amortera på samma sätt även efter att kravet har införts.

amorteringarna är det en stor skillnad mellan de tre utformningarna. I genomsnitt innebär den striktaste regleringen att amorteringarna som andel av inkomsterna ökar från 2,5 procent till 10,3 procent, det vill säga med knappt åtta procentenheter. För ett genomsnittligt hushåll innebär det ökade amorteringsutgifter från cirka 1 000 kronor i månaden till cirka 4 000 kronor i månaden, det vill säga en fyrdubbling av amorteringarna. Med den minst strikta regleringen ökar amorteringarna som andel av inkomsten i genomsnitt till 4,0 procent eller till cirka 1 500 kronor i månaden. FI:s huvudspår för amorteringskrav innebär att amorteringarna som andel av inkomsten ökar till cirka 5,5 procent eller till cirka 2 100 kronor i månaden.

Om man ser till olika typer av låntagare är effekterna av de mindre strikta regleringarna störst för låntagare med höga skuldkvoter medan den striktare regleringen slår betydligt bredare över skuldkvotsgrupperna. De med belåningsgrader över 75 procent amorterar i hög utsträckning redan i ursprungsläget. Amorteringskravets effekt på amorteringsbeteendet blir därför störst bland de som har en låg belåningsgrad. Eftersom de mindre strikta regleringarna endast innebär amortering ned till en belåningsgrad på 50 procent så påverkas lågt belånade låntagare inte av det. Den striktare regleringen har dock relativt stora effekter även för dessa låntagare. I ljuset av att dessa låntagare innebär små kredit- och makroekonomiska risker är detta ingen önskvärd effekt.

Amorteringar är vanligare bland yngre hushåll i utgångsläget. Så blir fallet även med de mindre strikta amorteringskraven, men bland låntagare över 65 år väntas knappt 60 procent omfattas av amorteringskrav. Eftersom den striktare regleringen innebär att alla låntagare amorterar, medges ingen amorteringsfrihet om det inte samtidigt finns utrymme för undantag. Utan undantag skulle nya låntagare över 65 år i genomsnitt lägga cirka 9 procent av sin inkomst på amorteringar. Det minskar äldres möjligheter att använda sparade pengar till konsumtion, och kan skapa starkare drivkrafter för äldre att söka sig till hyresboende i stället för att äga sin bostad.

Diagram 8 & 9. Effekter av amorteringskrav i olika belåningsgradsintervall



Amortering som andel av inkomst

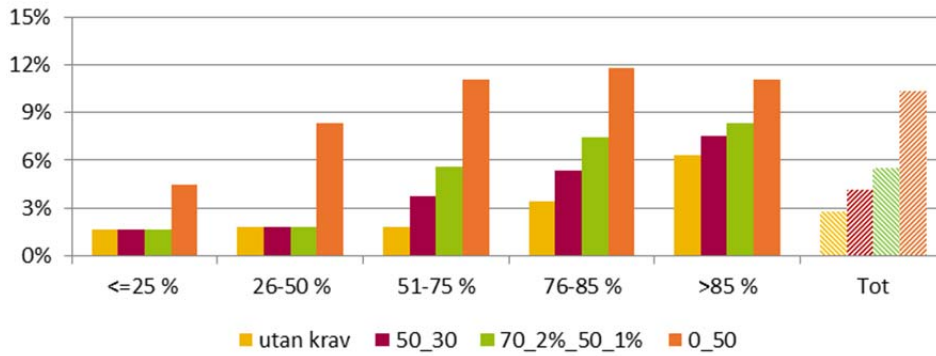
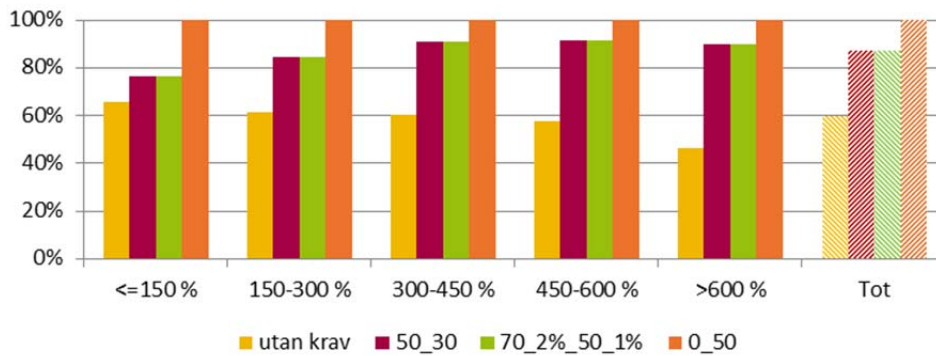


Diagram 10 & 11. Effekter av amorteringskrav i olika skuldkvotsintervall

Andel som amorterar



Amortering som andel av inkomst

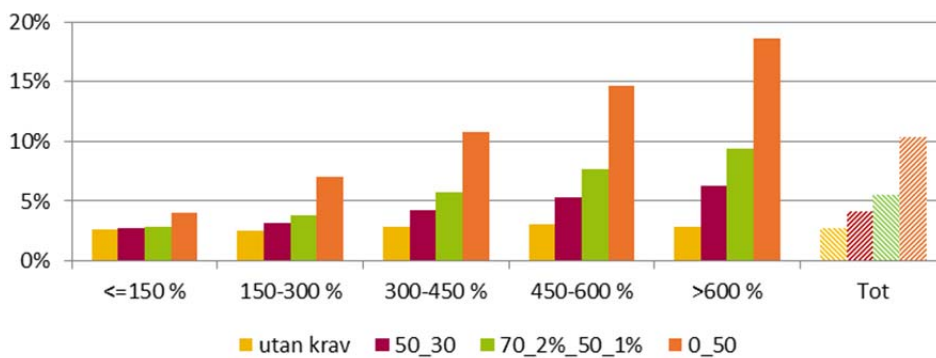
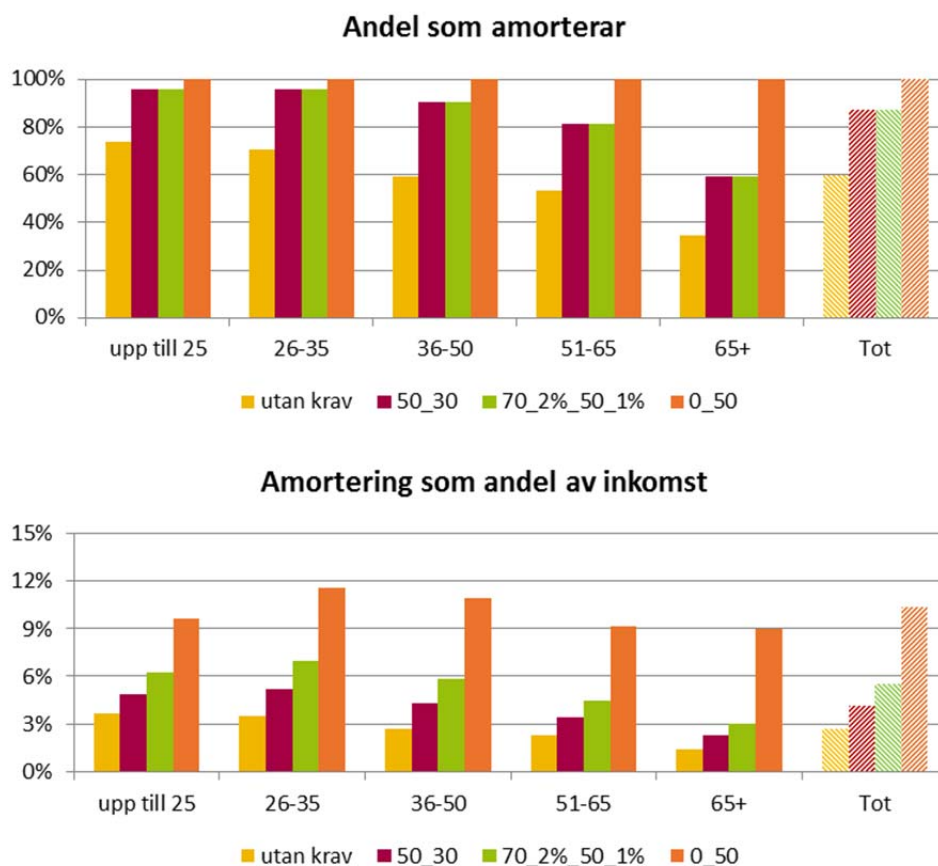


Diagram 12 & 13. Effekter av amorteringskrav i olika åldersintervall



Källa: FI:s bolåneundersökning 2013.

Hur påverkar olika amorteringskrav bolånestocken på aggregerad nivå?

För att undersöka hur olika amorteringskrav kan påverka bolåntagarna på aggregerad nivå har FI genomfört en simulering av olika krav som införs för nya lån. I simuleringen antas bolåntagarna byta bostad vart 20:e år.²⁶ Eftersom amorteringskrav endast antas omfatta nya lån påverkas den totala stocken bolånetagare gradvis, då kraven tillämpas allt eftersom låntagarna antas byta bostad. Efter 20 år har amorteringskravet nått full effekt. När bostadsägare byter bostad antas de bete sig som en genomsnittlig ny låntagare i bolåneundersökningen för 2013.²⁷ Således görs simuleringen utan något antagande om andra förändringar än i amorteringsbeteendet. Inkomster och bostadspriser antas öka (nominellt) med 4 procent per år och bolåneräntan antas vara 6 procent före skatteavdrag.

Simuleringen visar hur amorteringskraven påverkar skuldkvoten, belåningsgraden och skuldbetalningskvoten (ränta och amortering i förhållande till

²⁶ Enligt SCB:s omsättningsstatistik för bostäder 2012 omsattes cirka 152 000 bostäder varav cirka 93 000 bostadsrätter.

²⁷ Genomsnittet är beräknade på aggregerad nivå och är: aggregerad skuldkvot 313 procent, aggregerad belåningsgrad 61,9 procent och aggregerad amortering som andel av aggregerad inkomst 2,52 procent.

inkomst) för bolånestocken på aggregerad nivå.²⁸ Som man kan utläsa i diagrammen har de två mildare amorteringskraven en relativt liten effekt på skuldkvoten (diagram 14) och belåningsgraden (diagram 15). Dessa regleringar skulle innebära en minskning av bolånetagarnas aggregerade skuldkvot på 10–20 procentenheter och 2–4 procentenheters lägre aggregerad belåningsgrad. Den striktaste regleringen får betydligt större effekter, vilket i hög grad beror på att även hushåll med låg belåningsgrad omfattas.

Diagram 14. Effekt av amorteringskrav på skuldkvot (avvikelse från ursprunglig nivå i procentenheter), där regleringen införs år 1

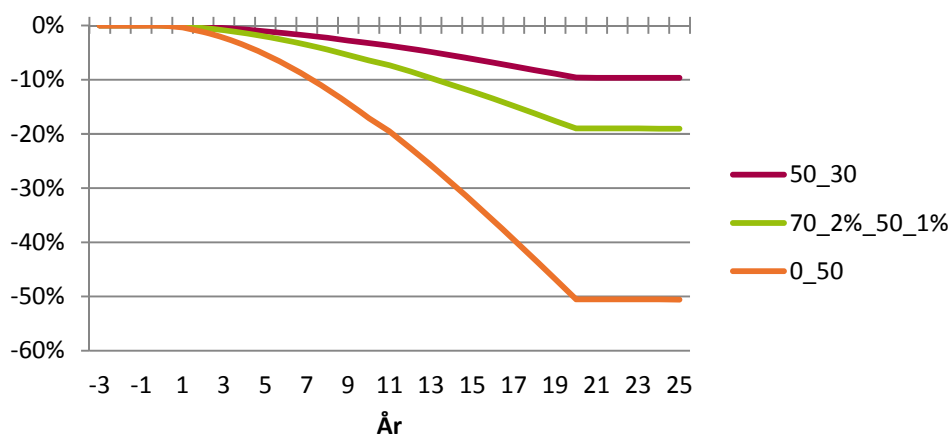
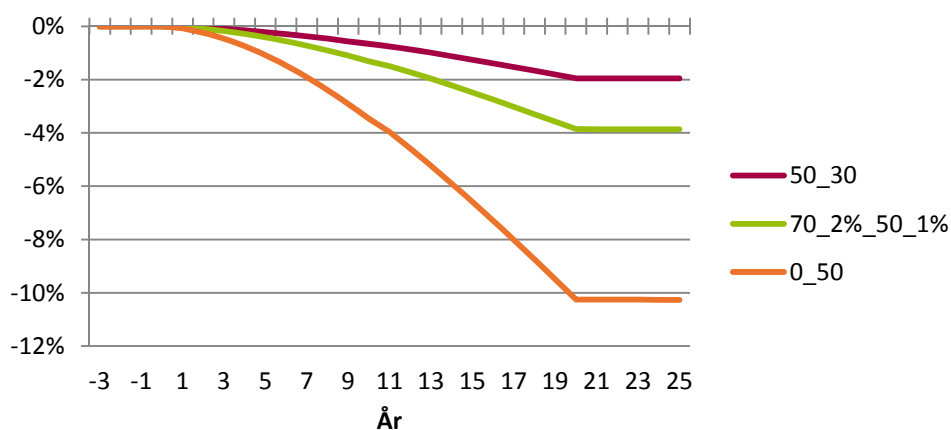


Diagram 15. Effekt av amorteringskrav på belåningsgrad (avvikelse från ursprunglig nivå i procentenheter), där regleringen införs år 1



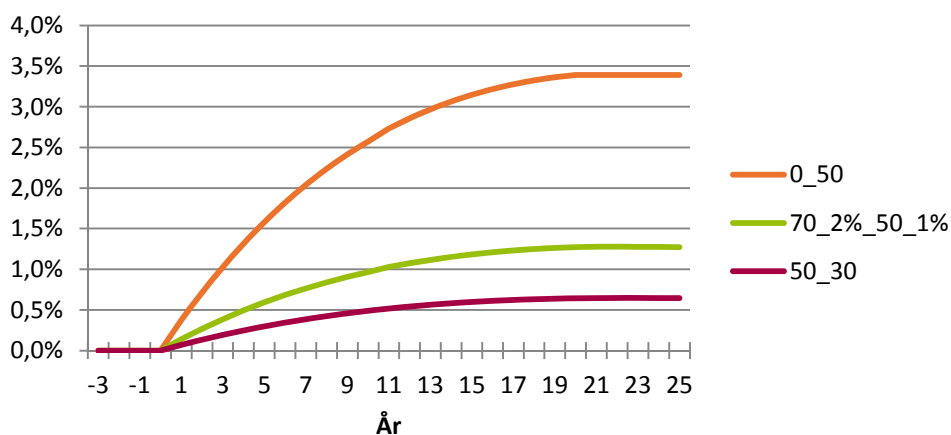
Utöver att påverka skuldkvot och belåningsgrad får ett amorteringskrav även effekter på hushållens skuldbetalningskvot, det vill säga ränte- och amorteringsutgifter i förhållande till disponibel inkomst. Dessa utgifter är en väl etablerad indikator på hushållens motståndskraft mot störningar, och den finansiella stabiliteten överlag.²⁹ Högre amorteringar innebär att hushållets

²⁸ Eftersom simuleringen endast utförs för bolånetagare går resultaten inte att tolka som effekter för hela hushållssektorn.

²⁹ Se Braconier, Hansen och Palmqvist (2014), Stabilitetsrisker kopplade till hushållens skuldsättning, Finansinspektionen Dnr 14-15503.

skuldbetalningar blir högre för en given ränta och skuld. Samtidigt leder amorteringar till minskade skuldbetalningar för det enskilda hushållet över tid, eftersom en lägre skuld innebär lägre räntekostnader (se nästa avsnitt). Den sammantagna effekten på hushållssektorns skuldbetalningskvot beror på flera faktorer, såsom amorteringens storlek, räntenivån och hur länge låntagaren haft bostaden. Om räntenivån ligger på 6 procent ökar den aggregerade skuldbetalningskvoten för samtliga undersökta regleringar (diagram 16). Det går således inte att observera någon generellt förbättrad motståndskraft mot störningar för bolånetagarna som helhet till följd av ett strikt amorteringskrav.³⁰

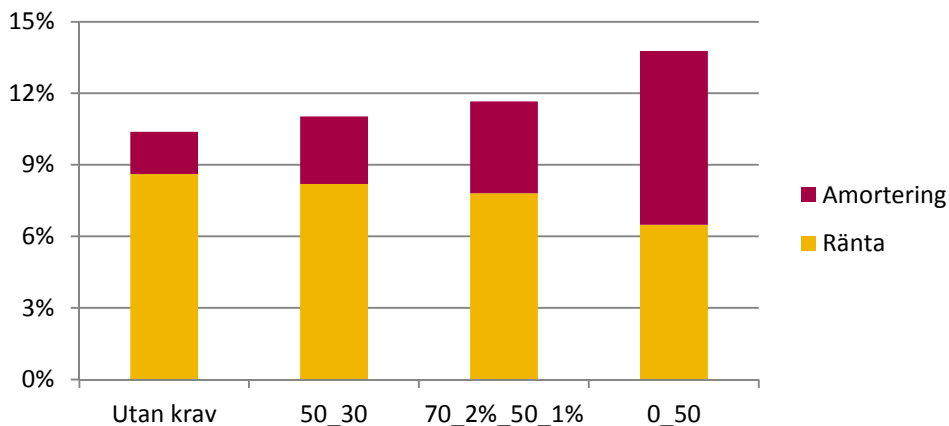
Diagram 16. Effekt av amorteringskrav på skuldbetalningskvot efter ränteavdrag (avvikelse från ursprunglig nivå i procentenheter), där regleringen införs år 1



Det är tydligt att det striktaste kravet ökar skuldbetalningskvoten betydligt mer än de två mildare kraven. En högre skuldbetalningskvot innebär att hushållen har en lägre motståndskraft mot störningar. För att ett amorteringskrav ska öka bolånetagarnas motståndskraft behöver det vara flexibelt så att låntagare kan undantas från regleringen ifall de drabbas av negativa störningar. Diagram 17 visar komponenterna i den aggregerade skuldbetalningskvoten efter 20 år, det vill säga hur stor andel av den disponibla inkomsten som räntan respektive amorteringsutgifterna utgör. Även om skuldbetalningskvoten ökar sammantaget så minskar ränteutgifterna med ett amorteringskrav. Med rätt undantagsmöjligheter kan således ett amorteringskrav minska låntagarnas sårbarhet mot störningar.

³⁰ För att amorteringskrav ska ha en positiv effekt på låneutgifterna efter ränteavdrag krävs ett antagande om en räntenivå över 15 procent. Utan ränteavdrag krävs en räntenivå över 10 procent.

Diagram 17. Aggregerade ränte- och amorteringsutgifter som andel av aggregerad disponibel inkomst efter ränteavdrag (procent), 20 år efter att regleringen införts



Effekter för olika typhushåll

För att få en uppfattning om hur olika amorteringskrav påverkar enskilda hushåll över tid har FI även gjort simuleringar för två typhushåll, ett högt belånat hushåll och ett normalbelånat hushåll. De amorteringskrav som undersöks är samma som i simuleringarna ovan.

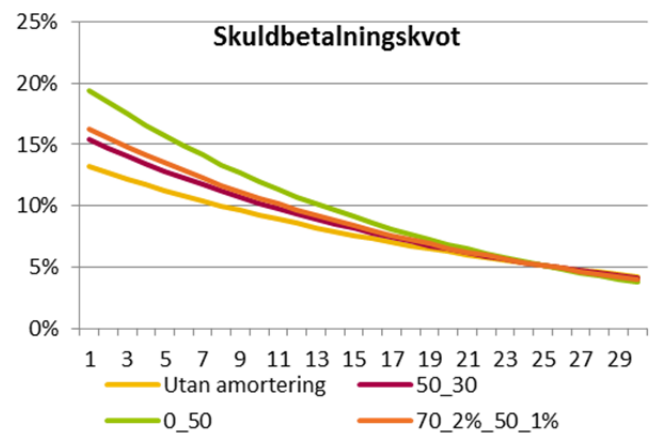
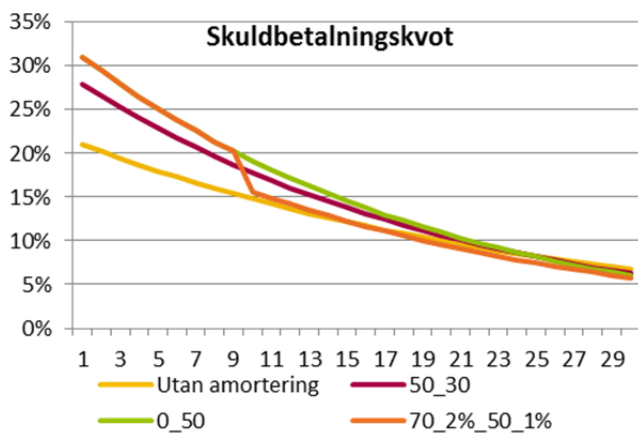
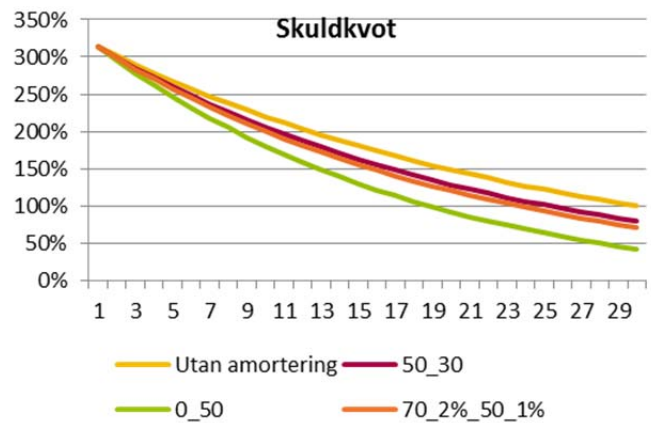
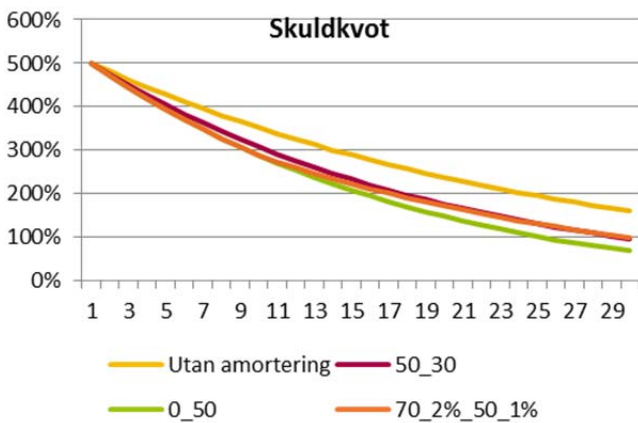
Det högt belånade typhushållet har inledningsvis en skuldkvot på 500 procent och en belåningsgrad på 85 procent. Det normalbelånade typhushållet motsvarar det vägda genomsnittet i FI:s stickprov 2013 med en skuldkvot på 313 procent och en belåningsgrad på 61,9 procent.

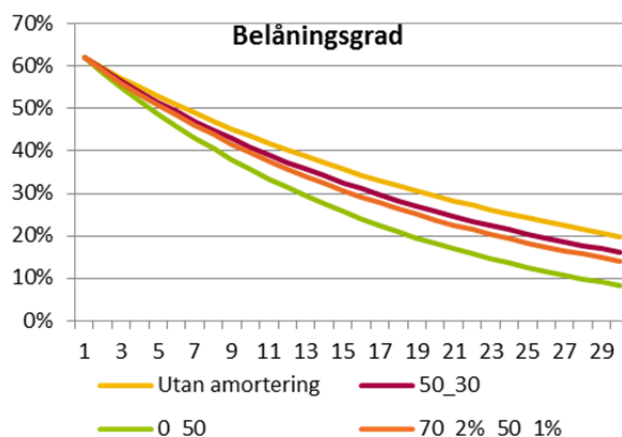
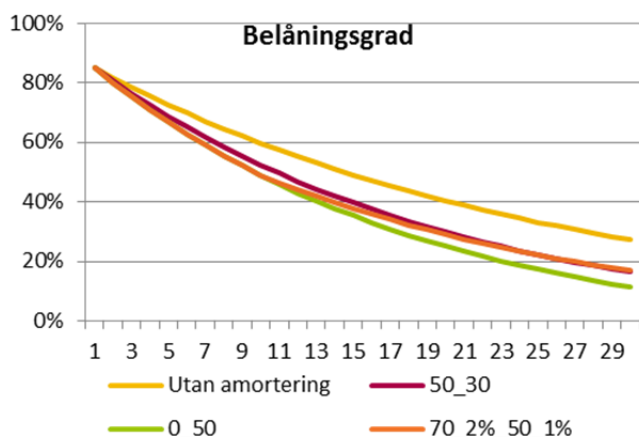
Diagram 18–23 nedan visar hur skuldkvot, belåningsgrad och skuldbetalningskvot utvecklas över tid för de två typhushållen vid olika amorteringskrav. Överlag är det en relativt liten skillnad i hur de olika utformningarna påverkar skuldkvot och belåningsgrad, framför allt inom en tioårsperiod. Om man däremot jämför med ett amorteringsfritt alternativ är det tydligt att amorteringar kan bidra till att minska skuldnivån på lång sikt.

Skuldkvot, belåningsgrad och skuldbetalningskvot minskar över tiden i alla scenarier, även i de fall när hushållet inte amorterar. Drivkraften bakom detta är stigande inkomster och bostadspriser. Bostadspriser och disponibelinkomster antas öka fyra procent per år. För disponibelinkomsterna antas två procent bero på prisökningar (inflation) och två procent utgöra en real disponibelinkomstökning. Hushållets nominella skuld bestäms vid köpetillfället, medan inkomster och bostadspriser kan förväntas växa i takt med produktivitet och prisnivå. Därmed minskar den reala skuldbördan över tid även utan amorteringar. Om inflationen eller produktiviteten (reallöner) blir lägre än vad som antagits i denna kalkyl, blir hushållen skuldbörda och sårbarhet högre. För att värna den finansiella stabiliteten är det därmed centralt att en rimlig inflationstakt och produktivitetstillväxt upprätthålls.

Om man ser till hushållens skuldbetalningskvot syns en relativt tydlig effekt av de olika amorteringskraven, som gör att skuldbetalningarna initialt ökar jämfört med det amorteringsfria alternativet. Det tar cirka 15 år innan den minst strikta regleringen medför att det högbelånade hushållet får en lägre skuldbetalningskvot. Motsvarande tid för det genomsnittligt belånade hushållet är knappt 25 år.

Diagram 18–23. Utveckling av skuldkvot, belåningsgrad och skuldbetalningskvot för högbelånat hushåll (t.v.) och genomsnittligt belånat hushåll (t.h.) vid olika amorteringskrav. Regleringen införs år 1.





4 Effekter av amorteringskrav med beteendeförändringar

Analysen har hittills fokuserat på konsekvenserna av amorteringskrav där hushållens beteende antas vara oförändrat. Då följer exempelvis gradvis lägre belåningsgrader och skuldkvot jämfört med ett basscenario. I detta avsnitt analyseras konsekvenserna för den makroekonomiska utvecklingen av att hushållens efterfrågan på bostäder och krediter väntas påverkas av ett amorteringskrav. Beräkningarna bygger genomgående på ett amorteringskrav på 2 procent för belåningsgrader över 70 procent, och 1 procent för belåningsgrader mellan 50 och 70 procent.

Om ett amorteringskrav införs på bostadslån så kommer det med stor sannolikhet leda till att hushåll som planerar att köpa en bostad förändrar sitt beteende. Det är därför viktigt att ta hänsyn till hushållens huvudsakliga beteendeförändringar. I sammanhanget handlar det främst om att beskriva hur amorteringar, som är en typ av sparande, inverkar på hushållens övriga sparande och deras förmögenhetsuppbyggnad. Det handlar också om att beskriva vilka mekanismer som styr vad hushållen väljer att konsumera och valet av boende, däribland deras efterfrågan på småhus och bostadsrätter.

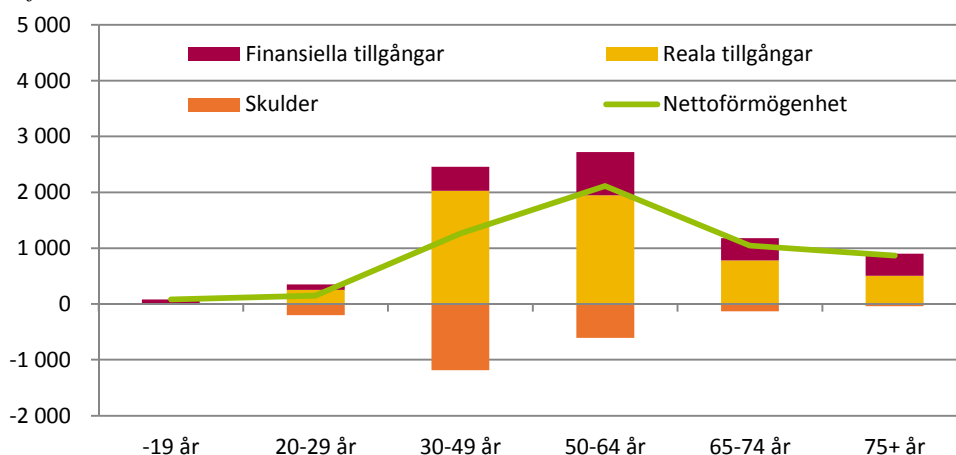
Statistik som behövs för att analysera eventuella beteendeförändringar hos hushållen är till att börja med information om hushållens sparande och förmögenhetsuppbyggnad. Syftet är bland annat att undersöka i vilken utsträckning hushållen planerar sin konsumtion långsiktigt, exempelvis i vilken utsträckning de följer livscykelhypotesen. Relevant information är främst hushållens nettosparande och sparandets sammansättning, där amortering på bolån är en sparandeform bland andra. Förutom information om hushållens sparande behövs information om hur stor del av hushållens konsumtionsutrymme som läggs på boendet. Denna fördelning av konsumtionen visar på hushållens preferenser och deras betalningsvilja för olika varor och tjänster. Därigenom är det möjligt att bedöma hur ett amorteringskrav påverkar efterfrågan och priserna på bostäder.

Sparande och förmögenhetsutveckling över livscykeln

För att kunna bedöma i vilken utsträckning hushållen kommer att förändra sitt sparande vid ett amorteringskrav är det värdefullt att känna till hur deras sparande och förmögenhet utvecklas över livet. Statistik över de svenska hushållens förmögenhetsutveckling pekar i likhet med internationella erfarenheter på att förmögenheten gradvis stiger med åldern för att vända nedåt från och med 65 års ålder (diagram 24). Det är därför rimligt att utgå från att hushåll i allmänhet under sin livscykel bygger upp en nettoförmögenhet som de på äldre dagar tar i anspråk för konsumtion. Ett amorteringskrav som ökar pensionärers amorteringar minskar deras möjligheter till att följa en sådan cykel.

Diagram 24. Hushållens förmögenhet i olika åldersgrupper 2007

Miljarder kronor



Källa: SCB.

Det finns ingen anledning att tro att hyresgäster och egnahemsägare skulle ha väsentligt olika preferenser gällande förmögenhetsutvecklingen över livet.³¹ Det finns dock internationell statistik som pekar på att hushåll som äger sitt boende i genomsnitt har en större nettoförmögenhet jämfört med de hushåll som inte äger sitt boende (diagram 25 och 26).³² Vad skillnaden i förmögenhet beror på framgår inte, men en förklaring är att hushåll som äger sitt boende i genomsnitt har högre inkomster än hushåll som hyr sitt boende.³³ Skillnaden i förmögenhet gäller för samtliga ålderskategorier. Oavsett om hushållen äger sitt boende eller inte stiger den genomsnittliga förmögenheten gradvis för att vara som högst i åldersgruppen 55–64 år.

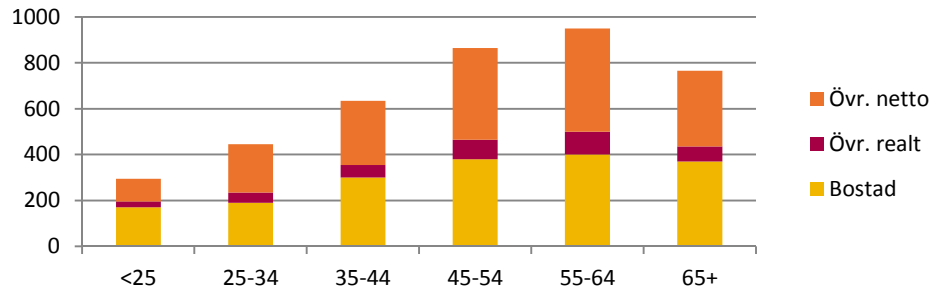
³¹ Konjunkturinstitutet (2013), Lånar hushållen för mycket?, Fördjupning i Konjunkturläget juni 2013.

³² Dessa beräkningar tar dock inte hänsyn till pensionstillgångar, vilka tenderar att jämna ut förmögenhetsskillnader mellan inkomstgrupper.

³³ För svenska hushåll framgår denna skillnad i nästa avsnitt.

Diagram 25. Australiensiska bostadsägares förmögenhet

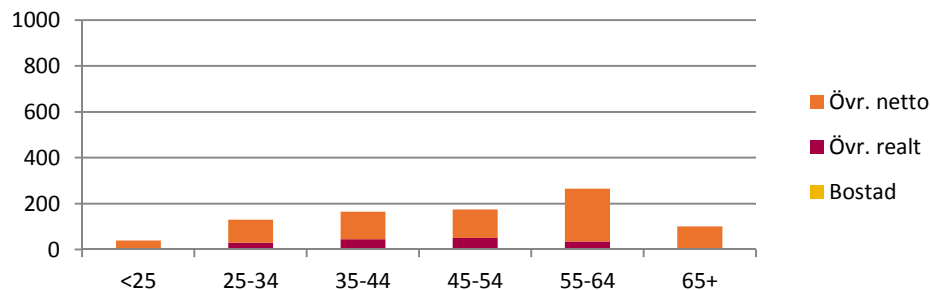
Tusentals AUD



Källa: ABS, Survey of Income and Housing 2005–06.

Diagram 26. Australiensiska hyresgästers förmögenhet

Tusentals AUD



Källa: ABS, Survey of Income and Housing 2005–06.

Konsumtionsnivå och konsumtionens sammansättning

Hushållen använder sina disponibla inkomster till dels konsumtion, dels sparande. Avvägningen mellan dessa alternativ handlar främst om att balansera konsumtionsutrymmet över livscykeln, men handlar också om att ha reserver till oförutsedda händelser och att investera i lönsamma projekt. De inkomster som används till konsumtion kan principiellt delas upp mellan boende och övriga varor och tjänster. I förenklingssyfte görs ofta uppdelningen baserad på de löpande utgifterna för boendet, med undantag för bland annat köpeskillingen.

De svenska hushållen lägger nära 22 procent av sin disponibla inkomst på boendet (tabell 2). För hushåll som bor i hyresrätt går 28 procent av deras disponibla inkomster till boendet. För hushåll i bostadsrätt är andelen 21 procent och för hushåll i ägt småhus är andelen 16 procent. Att andelen boendeutgifter är större för hushåll i hyresrätt beror dock inte bara på att de har högre boendeutgifter utan på att de i allmänhet har lägre disponibel inkomst. Hushåll i ägt småhus har cirka 30 procent högre inkomst än hushåll i hyresrätt. Konsumtionsutrymmet är det belopp som återstår av den disponibla inkomsten när boendeutgiften är betald och hushåll i ägt småhus har cirka 50 procent högre konsumtionsutrymme än hushåll i hyresrätt.

Tabell 2. Fördelning av inkomsterna mellan boende och övrig konsumtion 2012

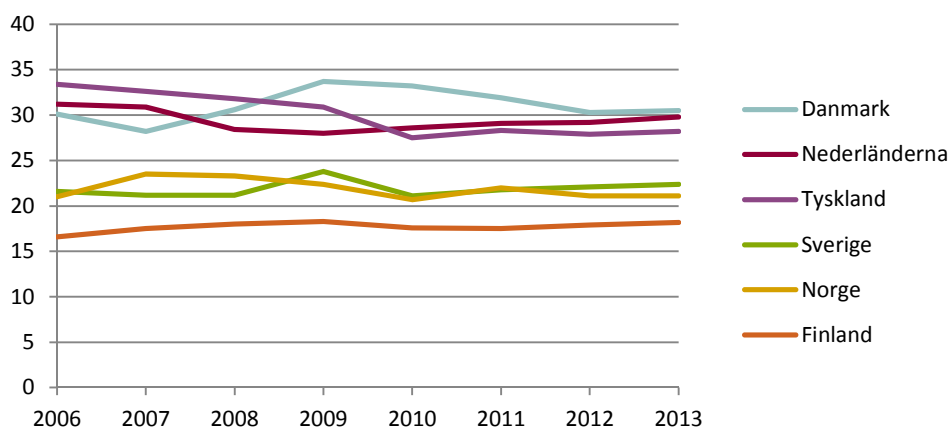
Medianvärden	Disponibel inkomst	Boendeutgifter	Konsumtionsutrymme
	Kronor per år	Andel av inkomst	Kronor per år
Hysesrätt	170 000	28,3 %	122 000
Bostadsrätt	221 000	20,7 %	175 000
Ägt småhus	224 000	16,4 %	187 000
Samtliga upplåtelseformer	208 000	21,6 %	163 000

Källa: SCB:s undersökning Hushållens ekonomi 2012.

De svenska hushållen har sedan mitten av 2000-talet lagt ungefär lika stor andel av sin disponibla inkomst på boendet. Svenskarna lägger i så måtto lika mycket på sitt boende som hushållen i Norge, vilket är något mer än i Finland men något mindre än i Danmark (diagram 27). En möjlig slutsats är att hushåll i olika länder har något skilda preferenser gällande sitt boende i förhållande till annan konsumtion, vilket gör att boendekostnadsandelen kan skilja sig åt. Typiskt sett ligger boendekostnadsandelen inom intervallet 20–30 procent av de disponibla inkomsterna. Det är dock viktigt att ha i beaktande att olika skatte- och transfereringssystem kan medföra skillnader i såväl definitionen av disponibel inkomst som definitionen av boendeutgift.³⁴

Diagram 27. Boendekostnader som andel av hushållens disponibla inkomst

Procent



Källa: Eurostat.

I den följande analysen kommer det att antas att svenska hushåll som äger sitt boende har preferenser som gör att de i allmänhet lägger cirka 20 procent av sina disponibla inkomster på boendet. Andelen boendeutgifter förväntas vara förhållandevis robust mot förändrade förutsättningar (exempelvis räntor,

³⁴ För svensk del gäller: Ägt småhus: Boendeutgift är summan av ränteutgift, amortering, driftsutgift, fastighetsskatt, skatt på uppskovsbelopp från bostadsförsäljning samt utgift för underhåll och reparation. Bostadsrätt: Boendeutgift är summan av avgift till bostadsrättsförening, ränteutgift och amortering, skatt på uppskovsbelopp från bostadsförsäljning samt egna utgifter för underhåll och reparation. Hyresrätt: Boendeutgift är summan av hyran och egna utgifter för underhåll och reparation. Disponibel inkomst är summan av skattepliktiga och skattefria inkomster minus skatt och negativa transfereringar.

amorteringar, skatter, och uppvärmningskostnader), även om utgifterna i praktiken kan skilja ganska mycket mellan olika hushåll, och dessutom skulle kunna förändras förhållandevis mycket på kort sikt.

Hushållens val mellan att köpa eller hyra boende

Valet mellan olika boenden påverkas av bland annat kostnaden, tillgängligheten och hushållens preferenser. Ungdomar efterfrågar i allmänhet mindre hyreslägenheter eftersom de flyttar oftare, saknar eller har färre barn, och dessutom har ett mindre bohag.³⁵ Att för dessa personer välja ett ägt boende kan leda till större flyttkostnader. Dessutom är hyreslägenheter och bostadsrätter centralt belägna, till skillnad mot småhus där det ofta indirekt ställs krav på tillgång till bil, vilket gör att ungdomar och äldre i allmänhet efterfrågar dessa boendeformer. När det handlar om att hitta ett boende snabbt och i en större stad (där det är lättare att hitta ett arbete) är hyresboenden med så kallade förstahandskontrakt sällan ett reellt alternativ. Däremot är det ofta möjligt att hitta tillfälliga hyreskontrakt vilket ofrivilligt ökar flyttfrekvensen.

När det kommer till själva kostnaden för olika boenden finns det ingen entydig rangordning av vilken boendeform som är billigast eller dyrast. Det beror bland annat på att kvalitetsskillnaderna mellan olika boendeformer är små. Därtill är kostnaderna för drift och underhåll förhållandevis lika för samtliga former. Framför allt är det storleken på boendet som påverkar boendekostnaden, där en liten bostad är billigare än en stor bostad. Lägesfaktorn har också stor betydelse, där ett boende i utkanten av en stad ofta är billigare än ett boende i centrum.³⁶

Även om kostnaden för olika boendeformer är förhållandevis lika (vid lika läge, storlek och standard) kan det vara betydande skillnader i de löpande utgifterna. Att äga ett boende innebär ofta en stor utgift vid köptillfället på motsvarande flera årsinkomster. Detta är ingen kostnad eftersom beloppet återfås vid försäljningen (med hänsyn taget till eventuell värdetförändring). Dock är det ofta nödvändigt med ett eget sparande före köpet i kombination med ett bostadslån vid köptillfället, vilket är två faktorer som kan ha en avgörande betydelse på valet mellan olika boendeformer.

Tidpunkten för hushållets inträde som bostadsägare antas bero av bankernas och myndigheternas krav på eget kapital i förhållande till bostadens värde, det vill säga av belåningsgraden. En viktig aspekt i sammanhanget är att ett hushålls inträde som bostadsägare inte påverkar storleken på dess nettoförmögenhet, men däremot förmögenhetens sammansättning. Det beror helt enkelt på att hushållen vid köptillfället gör sig av med finansiella tillgångar och/eller lånar kapital i utbyte mot en real tillgång. En oförändrad nettoställning betyder alltså att finansiella tillgångar byts ut mot en real tillgång.

³⁵ Hyresbostadsutredningen (2012), Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt, SOU 2012:25.

³⁶ Boverket (2014), Välkommen till storstan!, Marknadsrapport, september 2014.

Från och med den tidpunkt då ett hushåll äger sin bostad kommer den framtida förmögenhetsutvecklingen att bli annorlunda. Före bostadsköpet bestod avkastningen på förmögenheten i allmänhet av avkastning på aktier och räntebärande tillgångar. Efter köpet kommer avkastningen framför allt bero av prisutvecklingen på bostaden. I de fall bostaden är belånad kommer dessutom nettoavkastningen att påverkas av räntenivån och bostadens belåningsgrad, det vill säga skulderna i förhållande till bostadens värde.

Sammanfattningsvis antas hushållens beslut att hyra eller äga sitt boende primärt ha sin grund i hushållets preferenser gällande boendet (och situationen på arbets- och bostadsmarknaden), och sekundärt bero på önskemål om en viss sammansättning av deras tillgångsportfölj. Dock är det så att möjligheten att köpa en bostad till stor del kommer att bero av hushållets inkomster och förmögenhet, det vill säga av storleken på den egna insatsen av kapital. Detta förväntas påverka hushållets val av tidpunkt för köp av bostaden och av hur stort belopp de vill lägga ut på bostaden.

Val av bostad för nya bolånetagare vid amorteringskrav

Nya bolånetagare lägger i genomsnitt lite över 19 procent av sina disponibla inkomster på boendeutgifter (tabell 3). Det är i linje med tidigare redovisad statistik för hushåll i Sverige som äger sitt boende.³⁷ Med ett krav där bolån ska amorteras med 2 procent vid belåningsgrader över 70 procent och med 1 procent vid belåningsgrader mellan 50 och 70 procent stiger boendeutgifterna till i genomsnitt 22 procent av hushållets disponibla inkomster.

Tabell 3. Egenskaper för ett genomsnittligt hushåll hösten 2013

	Procent	Kronor
Årsinkomst efter skatt		462 264
Bostadslån		1 447 031
Belåningsgrad / Marknadsvärde bostad	61,9 %	2 337 031
Ränta (efter skatt) / Ränteutgifter efter skatt	1,9 %	32 984
Driftskostnader (enligt KALP-beräkningar)		44 513
Amorteringar		
Nuvarande		11 645
Amorteringar 2/1 % vid LTV>70/50 %, nuvarande om högre		25 220
Utgifter för boende		
Räntor, driftskostnader	16,8 %	77 497
Räntor, driftskostnader, nuvarande amorteringar	19,3 %	89 142
Räntor, driftskostnader, amorteringar 2/1 % vid LTV>70/50 %	22,2 %	102 717

Källa: FI:s bolåneundersökning 2013.

Hushållens amorteringar på bolån ska idealt betraktas i ljuset av deras inkomster, totala sparande, nettoförmögenhet, och drivkrafter till att jämna ut

³⁷ Notera att definitionerna på disponibel inkomst och boendeutgifter skiljer sig något mellan uppgifter från FI:s bolåneundersökning 2013 och SCB:s undersökning Hushållens ekonomi 2012.

konsumtionen över livet. Mycket av denna information är inte tillgänglig, särskilt gällande totalt sparande och förmögenhet. Då analysen av enskilda hushåll till största del utgår från bolåneundersökningen kommer den till stor del att baseras på information om hushållens inkomster och deras utgifter för bostaden.

Utifrån bolåneundersökningen 2013 går det att räkna fram att ett amorteringskrav som innebär att hushållen ska amortera 2 procent vid belåningsgrader över 70 procent, och 1 procent vid belåningsgrader mellan 50 och 70 procent leder till att hushållen i genomsnitt kommer att behöva öka sina amorteringar med 13 575 kronor per år från 11 645 till 25 220 kronor per år. Ökningen motsvarar 2,9 procent av deras genomsnittliga årsinkomst efter skatt, eller 0,9 procent av det genomsnittliga lånade beloppet.

Det är högst osannolikt att hushåll som planerar att ta lån för att köpa en bostad i allmänhet kommer att låna ett lika stort belopp och därmed öka amorteringarna med i genomsnitt 13 575 kronor. Det mest sannolika är att ett krav på amorteringar gör att de anpassar sitt val av bostad och lånebelopp. Anpassningen kan förväntas se olika ut för olika hushåll. I utgångsläget uppvisar hushållen stora skillnader i skuldsättning och amorteringsbeteende, och många hushåll amorterar redan mer än vad amorteringskravet föreskriver. Hushållen reagerar därför sannolikt på olika sätt. En metod för att bedöma hushållens olika reaktioner på ett amorteringskrav är att betrakta olika hushållstyper:³⁸

- För hushåll med begränsad likviditet antas ett amorteringskrav leda till att de fullt ut anpassar boendet så att boendeutgifter inklusive amorteringar förblir oförändrade. Dessa hushåll antas i dag sakna sparande och/eller amorteringar.
- För hushåll med en kort planeringshorisont antas ett amorteringskrav innebära att de anpassar boendet så att en oförändrad andel av inkomsten går till boendeutgifter inklusive amorteringar. Dessa hushåll antas i dag ha ett visst sparande och/eller amorteringar, men behöver öka det något till följd av ett krav.
- För hushåll som följer livscykelhypotesen antas ett amorteringskrav innebära att de i genomsnitt behöver öka amorteringar något trots att de idag antas ha ett visst sparande och/eller amorteringar. Till skillnad från hushållen med kort planeringshorisont blir dock effekten på konsumtionen liten eftersom dessa hushåll antas ha lång planeringshorisont och god likviditet. Det innebär att de anpassar boendet så att boendeutgifterna exklusive amorteringarna förblir oförändrade som andel av inkomsterna, där inkomsterna justeras ned något till följd av amorteringskravet. Annorlunda uttryckt innebär det att dessa hushåll inte antas parera ett

³⁸ Se Braconier, Hansen och Palmqvist (2014), Stabilitetsrisker kopplade till hushållens skuldsättning, Finansinspektionen Dnr 14-15503.

amorteringskrav genom att ta högre bolån, utan genom att på kort sikt minska sitt sparande eller sin konsumtion av övriga varor.

Med utgångspunkt från dessa antaganden avseende olika hushållstyper går det att beräkna hur deras betalningsvilja för bostaden påverkas av ett krav på amorteringar (tabell 4). De likviditetsbegränsade hushållens efterfrågan på bostäder minskar med 25 procent (från en bostad med ett genomsnittligt värde på cirka 2,3 miljoner kronor till cirka 1,8 miljoner kronor). Efterfrågan på bostäder för hushållen med kort planeringshorisont minskar med 13 procent (från en bostad med ett genomsnittligt värde på cirka 2,3 miljoner kronor till cirka 2,0 miljoner kronor) samtidigt som de hushåll som följer livscykelhypotesen i det närmaste har en opåverkad efterfrågan på bostäder.

Tabell 4. Effekter av amorteringskrav på olika typer av hushåll

	Likviditets- begränsad	Kort plan.- horisont	Livscykel- Planerande
Betalningsvilja vid amorteringskrav	1 763 230	2 028 180	2 280 880
Skillnad i bostadsefterfrågan	-25 %	-13 %	-2 %
Löpande utgifter			
Räntor, driftskostnader	58 470	67 255	75 635
Räntor, driftskostnader, nuvarande amorteringar	67 255	77 361	87 000
Räntor, driftskostnader, amortering 2/1 %, LTV>70/50 %	77 497	89 142	100 249
Andel boendeutgifter			
Av bruttoinkomst	12,6 %	14,5 %	16,4 %
Av bruttoinkomst efter extra amorteringar	13,2 %	14,9 %	16,8 %
Av bruttoinkomst efter totala amorteringar	13,2 %	15,3 %	17,3 %

Källa: FI:s bolåneundersökning 2013 och egna beräkningar.

Genom ansätta en viss storlek på grupperna med de olika hushållstyperna går det att bedöma storleken på nedgången i den aggregerade efterfrågan på bostäder av ett amorteringskrav. Om de likviditetsbegränsade hushållen svarar för 5 procent av efterfrågan och de med kort planeringshorisont för 15 procent av efterfrågan minskar den aggregerade efterfrågan på bostäder med cirka 5 procent.³⁹

Vid ett oförändrat utbud av ägda bostäder är det rimligt att förvänta sig att efterfrågebortfallet leder till motsvarande prisfall. Dock torde utbudet av bostäder gradvis skifta från ägda bostäder till hyresbostäder.⁴⁰ Dessutom minskar sannolikt det totala utbudet av bostäder på sikt när priserna faller. Därmed är det svårt att bedöma prisseffekten på längre sikt, men en nedgång i priserna (jämfört med den bakomliggande trenden) blir sannolikt betydligt mindre på lång sikt än på kort sikt. Om prisseffekten är tillfällig med hänvisning

³⁹ Enligt Walentin (2013) Housing collateral and the monetary transmission mechanism, Sveriges Riksbank, uppskattas 82 procent av lönesumman tillfalla hushållen med långsiktiga preferenser.

⁴⁰ Denna förändring kan ske genom flera kanaler, till exempel nyproduktion, ombildningar och rivningar. Den kan också ske genom ökad andrahandsuthyrning.

till en förändring av bostadsutbudets sammansättning följer dock att det sammanlagda värdet på hushållens bostadsförmögenhet minskar i takt med att andelen ägda bostäder minskar och andelen hyresbostäder ökar.

Samlad bedömning av effekterna på hushållens skuldsättning och hushållens konsumtion

Ett amorteringskrav kommer i likhet med ett tvångssparande att omfördela konsumtionsutrymme från i dag till en framtida tidpunkt då kravet inte längre är bindande. För enskilda hushåll kan det därför handla om en omfördelning många år framåt i tiden (eller möjligen tidigare om bostaden säljs och hushållet löser bolånet och flyttar till en hyresbostad). För hushållssektorn som helhet kan dock effekten bli mer eller mindre långvarig, bland annat eftersom nya hushåll kan komma att omfattas av amorteringskravet i samma utsträckning som tidigare begränsade hushåll inte längre omfattas av kravet. Sammantaget är det förhållandevis osäkert under hur lång tid det kan förväntas finnas kvardröjande effekter på hushållens konsumtion av ett amorteringskrav.

Ovanstående beräkningar av hushållens efterfrågan på bostäder bygger på antagandet att ett amorteringskrav främst skulle dämpa hushållens efterfrågan på bostäder. Hushållens efterfrågan på övriga konsumtionsvaror skulle därmed förbli i det närmaste oförändrat. Effekten på hushållens aggregerade konsumtion kommer gradvis eftersom amorteringskravet endas omfattar nya bolånetagare.

Hushållens efterfrågan på övriga konsumtionsvaror kommer framför allt att påverkas indirekt av den lägre efterfrågan på bostäder. En nedgång i bostadspriserna leder till att de hushåll som äger en bostad får en nedgång i sin förmögenhet. Det leder i sin tur till att nuvarande bostadsägare får ett lägre framtida konsumtionsutrymme. Exakt hur snabb och hur kraftig effekten blir på hushållens efterfrågan kommer att bero av hushållens ekonomiska situation och deras preferenser. Återigen kan det vara värdefullt att resonera utifrån olika typer av hushåll:

- För likviditetsbegränsade hushåll antas ett lägre värde på bostaden påverka deras konsumtion, främst i samband med byte av bostad, men även till viss del genom så kallade uttag av eget kapital.
- För hushåll med en kort planeringshorisont antas ett prisfall leda till att så kallade uttag av eget kapital blir mindre vanliga och görs med lägre belopp. Därutöver antas dessa hushåll känna ett behov av att se över sin balansräkning för att inte riskera bli inlåsta i sin bostad. Sammantaget antas en förhållandevis stor inverkan på deras konsumtion.
- För hushåll som följer livscykelhypotesen antas ett prisfall leda till att de anpassar sig på ett sådant sätt att värdeminskningen får genomslag på deras konsumtion med en andel motsvarande deras planeringshorisont.

Utifrån ovanstående uppgifter om hushållens ekonomiska utgångsläge, deras sparbetende, och deras bedömda efterfrågan på boende och övriga

konsumtionsvaror, görs stegvisa bedömningar av de makroekonomiska konsekvenserna. Dessa inkluderar både de direkta effekterna som redovisats i tidigare avsnitt samt de indirekta effekterna som kommer av förändrat beteende.

Effekt på aggregerade amorteringar, skuldkvot och skuldbetalningar

- En genomsnittlig ökning av nya bolåntagares amorteringar med 13 575 kronor per år innebär överslagsmässigt att amorteringarna ökar med 2,2 miljarder kronor per år jämfört med 2013. I beräkningen antas årligen ca 160 000 nya bolåntagare, vilket är i linje med omsättningsstatistiken på bostäder i Sverige.
- Efter en infasningsperiod amorteras totalt sett 25 miljarder kronor mer per år jämfört med 2013. Det bedöms alltså finnas cirka 1,8 miljoner bolåntagare i Sverige, av vilka 9 procent, eller 160 000, är nya låntagare under året.⁴¹
- Den direkta effekten har i analysen utan beteendeffekter uppskattats till att bolåntagarnas skuldkvot blir cirka 7 procentenheter lägre efter 10 år och cirka 19 procentenheter lägre efter 20 år, jämfört med om inget krav på amorteringar införs.
- Den aggregerade skuldkvoten, vilken även innehåller inkomster för hushåll som inte är skuldsatta, blir cirka 4 procentenheter lägre efter 10 år och cirka 10 procentenheter lägre efter 20 år. I denna beräkning antas den aggregerade disponibla inkomsten för hushåll utan bolån uppgå till cirka 84 procent av inkomsterna för bolåntagarna.
- En lägre efterfrågan på ägarbostäder bedöms bidra med en ytterligare dämpning av hushållens skuldkvot med i storleksordningen 8 procentenheter vid ett varaktigt prisfall på 5 procent. Även om prisfallet inte är varaktigt utan återgår till den ursprungliga nivån förväntas en del av denna minskning bli varaktigt till följd av en krympande andel ägarbostäder.
- Med det föreslagna amorteringskravet bedöms skuldkvoten sammantaget minska med i storleksordningen 18 procentenheter på lång sikt.
- På kort sikt bedöms hushållens aggregerade skuldbetalningskvot vara i stort sett på nuvarande nivå, vilket är en följd av att hushållen antas anpassa sin efterfrågan på ägarbostäder till sina inkomster och till amorteringskravet. På längre sikt bedöms skuldbetalningskvoten minska något, främst till följd av den lägre efterfrågan på ägarbostäder. Därmed ökar hushållens motståndskraft mot störningar på sikt till följd av amorteringskravet, speciellt om flexibilitet finns i amorteringskravet.

⁴¹ Här antas att endast den andel av de hushåll som i dag är skuldsatta amorterar. Andelen uppskattas till cirka 60 procent, se Hansen (2013), Förklaringsfaktorer till utvecklingen av hushållens skuldsättning, PM 1 till Samverkansrådet.

Konsumtionseffekter av amorteringskrav utifrån Konjunkturinstitutets studie av makroekonomiska effekter av ett bostadsprisfall⁴²

- Ett centralt antagande i analysen är att effekterna av en nedgång i bostadspriserna med 5 procent går att beräkna genom att räkna om storleken på effekterna av en nedgång i priserna med 20 procent.
- Nedgången i konsumtionen uppgår till som mest 0,45 procent vid ett temporärt bostadsprisfall och till som mest 0,55 procent vid ett mer varaktigt prisfall.
- Hushållens konsumtion återhämtar sig på cirka 4–5 år vid ett temporärt bostadsprisfall, där hastigheten påverkas av flexibiliteten i bolåneräntorna. Vid ett mer varaktigt prisfall återhämtar sig konsumtionen inte inom en period på 5 år.

Slutsats

Finansinspektionens sammantagna makroekonomiska bedömning, bland annat i ljuset av Konjunkturinstitutets modellsimuleringar, är att ett krav på amorteringar med 2 procent ned till en belåningsgrad på 70 procent, och med 1 procent ned till en belåningsgrad på 50 procent leder till en långsiktig minskning av hushållens skuldsättning. Minskningen uppgår till som mest 18 procentenheter lägre skuldkvot för hushållen jämfört med om inget amorteringskrav införs. Åtgärden förväntas samtidigt leda till en dämpning av hushållens konsumtion. Dämpningen är som störst inom ett par år och uppgår till cirka 0,5 procent lägre än om inget krav införs, och klingar i stort sett av inom 5 år. Det finns en viss sannolikhet att effekten på hushållens konsumtion kan komma att uppgå till 1 procent. På längre sikt förväntas den realekonomiska påverkan av ett amorteringskrav vara liten.

⁴² Konjunkturinstitutet (2013), Makroekonomiska effekter av ett bostadsprisfall i Sverige, Specialstudie nummer 41, juni 2014.