



FINANSINSPEKTIONEN

Den svenska bolånemarknaden

4 APRIL 2018



INNEHÅLL

SAMMANFATTNING	3
BAKGRUND	4
Syfte och datamaterial	4
SVENSKA BOLÅNETAGARE	8
Belåningsgraden fortsatte minska	8
Högre skuldkvot 2017	10
Bostadsrättsföreningarnas skulder	11
HUSHÅLLENS AMORTERINGAR	13
Många med höga belåningsgrader amorterar	13
HUSHÅLLENS BETALNINGSFÖRMÅGA	16
Bankernas bedömning av hushållens betalningsförmåga	16
FI:s bedömning av hushållens betalningsförmåga	17
Hushållens marginaler är goda	18
Stresstester tyder på goda marginaler	18
BILAGA 1 – FI:S MÅNADSKALKYL	22
BILAGA 2 – HUSHÅLL MED NYA BOLÅN	23

FÖRDJUPNINGSRUTOR

Allt fler unga bland nya bolånetagare	9
Amorteringskravet har påverkat hushållens beteenden	14

Sammanfattning

Finansinspektionen (FI) följer löpande utvecklingen av hushållens skulder. Bolåneundersökningen är ett viktigt underlag i detta arbete. Stora skulder kan innebära risker för såväl enskilda hushåll som för bankerna, den finansiella stabiliteten och den makroekonomiska utvecklingen.

Hushållens skulder har under lång tid ökat i högre takt än deras disponibla inkomster. En viktig orsak till det är att bostadspriserna har stigit snabbt. För att minska riskerna kopplade till hushållens skulder har FI vidtagit flera åtgärder. FI har bland annat infört ett bolånetak, höjt riskvikterna på bolån och infört ett amorteringskrav. Åtgärderna har gjort hushåll med nya bolån mer motståndskraftiga. För att ytterligare stärka hushållens motståndskraft skärpte FI amorteringskravet den 1 mars 2018.

Nya bolånetagares genomsnittliga belåningsgrad har minskat något de senaste åren och var 63 procent 2017. I den totala stocken av bolån har belåningsgraden minskat under flera år och var 55 procent. För hushåll med nya bolån uppgick skulderna i förhållande till nettointkomsterna (skuldkvoten) i genomsnitt till 411 procent av nettointkomsten. Det var en ökning från 402 procent 2016. Det är en fortsatt hög andel nya bolånetagare som har en hög skuld i förhållande till sin inkomst eller i förhållande till sin bostads värde. Dessa hushåll kan komma att förstärka en framtida kris genom att kraftigt dra ner sin konsumtion.

Andelen hushåll som amorterar och den genomsnittliga storleken på amorteringarna ökade efter amorteringskravet 2016 och låg kvar på samma nivåer 2017. FI:s analys visar att hushåll med nya bolån som omfattas av amorteringskravet lånar mindre och köper billigare bostäder än vad de skulle ha gjort utan amorteringskravet.

Enligt FI:s stresstester har hushåll med nya bolån goda marginaler för att klara betalningarna på sina bolån. Fler hushåll klarar stigande räntor och arbetslöshet utan att få underskott i sin månatliga budget jämfört med tidigare år.

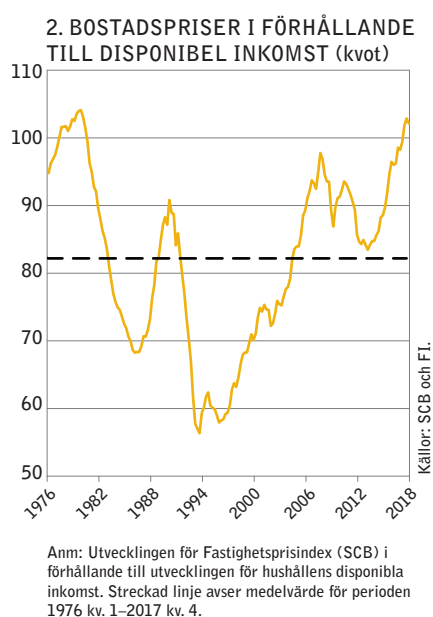
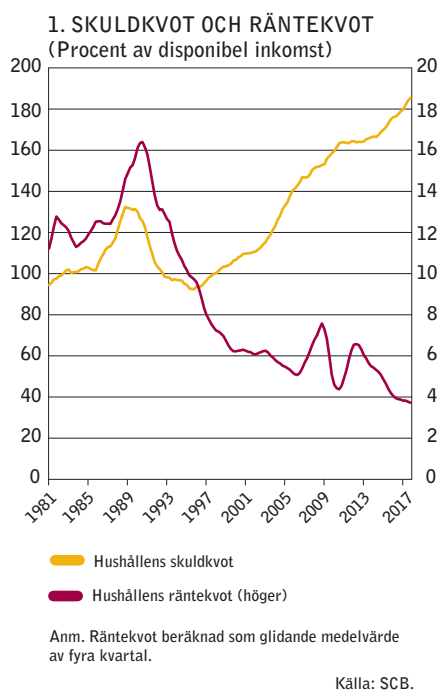
Hushållens motståndskraft tyder på en begränsad risk för att bankerna ska få omfattande förluster till följd av hushållens bolån. Men hushållen kan minska sin konsumtion om deras förutsättningar försämras, och därmed påverka den ekonomiska utvecklingen negativt.

■ Statistikbilaga

Till denna rapport finns en statistikbilaga. I bilagan finns sifferunderlag till diagrammen i rapporten. Där finns också fler och fördjupande diagram för rapportens olika delar.

Bakgrund

Skulder kan innebära risker för enskilda hushåll, banker, den finansiella stabiliteten och den makroekonomiska utvecklingen. De svenska hushållens skulder har ökat snabbt under lång tid och uppgick i februari 2018 till 3 836 miljarder kronor. Det motsvarar 83 procent av BNP. Bolånen står för 82 procent av hushållens totala skulder. Bolåneundersökningen är ett viktigt underlag när FI analyserar hushållens skulder. Den här rapporten redovisar resultaten från bolåneundersökningen 2017.



De flesta hushåll som köper en bostad måste ta bolån. Det är viktigt att kreditmarknaden fungerar väl så att hushåll kan omfördela sin konsumtion över olika delar av livet. Men stora skulder innebär risker för såväl enskilda hushåll och banker som för ekonomin som helhet. Med undantag för åren 2010–2014 har hushållens skulder ökat i en snabbare takt än hushållens inkomster under drygt 20 års tid. En viktig orsak till de allt större skulderna är stigande bostadspriser som stimulerats av fallande räntor (diagram 1 och 2). Även ökande inkomster och en växande befolkning har bidragit till högre bostadspriser och växande skulder. Skulderna har dessutom ökat på grund av finansiering av ökat nybyggande och ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter.

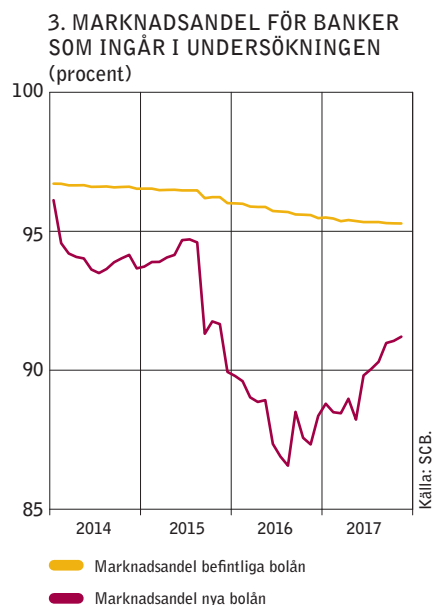
FI har successivt vidtagit åtgärder för att dämpa sårbarheterna med hushållens stora skulder. Åtgärderna stärker motståndskraften hos både hushåll och banker. Hösten 2010 införde FI ett bolånetak som betyder att nya lån med bostad som säkerhet inte bör överstiga 85 procent av bostadens marknadsvärde.¹ Vi har också infört ett riskviktsgolv för bolån. Golvets säkerställer att bankerna håller mer eget kapital för utlåning genom bolån. Den 1 juni 2016 införde FI ett amorteringskrav. Kravet innebär att hushåll som lånar mer än 50 procent av bostadens värde ska amortera minst 1 procent per år på sitt bolån, medan hushåll som lånar mer än 70 procent ska amortera minst 2 procent per år.² Den 1 mars 2018 skärpte FI amorteringskravet efter regeringens medgivande.³ Det skärpta kravet innebär att hushåll som lånar mer än 4,5 gånger sin årsinkomst före skatt ska amortera ytterligare 1 procent per år på sitt bolån.

För att få en bra bild av hushållens sårbarheter räcker det inte att studera aggregerad statistik. Bolåneundersökningen innehåller detaljerade uppgifter om hushåll med nya bolån och är en viktig del av FI:s analys av risker och sårbarheter.

SYFTE OCH DATAMATERIAL

Syftet med bolåneundersökningen är att beskriva det aktuella läget för hushåll som just tagit ett nytt bolån. Undersökningen innehåller information om både de nya bolån som hushållen tog vid undersökningstillfället och de befintliga bolån som dessa hushåll hade tagit tidigare. FI använder uppgifterna från undersökningen för att bedöma behovet av förändrade regler på bolånemarknaden. Informationen används även för

- 1 Det är möjligt att ta ett lån utan säkerhet för att finansiera sitt bostadsköp. För ytterligare information om bolånetaket, se Finansinspektionens allmänna råd (FFFS 2010:2) om begränsning av krediter mot säkerhet i form av pant i bostad.
- 2 FFFS 2016:16.
- 3 FFF 2017:23. Föreskrifter om ändring i Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2016:16) om amortering av krediter mot säkerhet i bostad.



att utvärdera redan införda åtgärder. Vidare är undersökningen ett viktigt underlag för FI:s tillsyn över, och dialog med, banker. Den här rapporten redovisar datamaterialet sammantaget för alla banker.

FI beräknar betalningsförmågan för de hushåll som ingår i stickprovet genom en egen kvar-att-leva-på-kalkyl, som liknar den som bankerna gör när de beviljar bolån, och genom stresstester. I stresstesterna analyserar FI hushållens känslighet för ränteuppgångar, inkomstbortfall på grund av arbetslöshet och prisfall på bostäder. Hushållens betalningsförmåga är en viktig del för att kunna bedöma hushållens motståndskraft och bankernas kreditrisker.

I undersökningen ingår data från Danske Bank, Handelsbanken, Länsförsäkringar Bank, Nordea, SBAB Bank, SEB, Skandiabanken och Swedbank. De står för närmare 95 procent av den totala utlåningen till bostäder och 91 procent av nyutlåningen. Deras marknadsandel har minskat något över tid (diagram 3). Det kan bero på att dessa banker har blivit striktare i sin kreditbedömning och på att konkurrensen från andra bolåneaktörer har ökat.

Datamaterialet består av tre delar:

- **Stickprov på hushållsnivå (mikrodata).** Stickprovet omfattar alla nya bolåneavtal som ingicks under perioderna 26 augusti–2 september 2017 och 28 september–5 oktober 2017. Efter bearbetning ingår 27 822 hushåll i undersökningen 2017.⁴ Informationen består bland annat av hushållens inkomster, totala lånebörda, lån mot säkerhet i bostaden, bostadsrelaterade blancholån, avtalade räntor och amorteringar, marknadsvärdet på bostaden samt hushållets sammansättning. Det är åttonde gången som FI tar in ett sådant stickprov. De tidigare stickproven är från 2009 och åren 2011–2016.
- **Aggregerad data.** FI samlar även in information om bankernas totala utlåning till hushåll för bostadsändamål. Bland annat omfattar informationen totala utlåningsvolym, amorteringsvolym och belåningsgrader. FI har samlat in aggregerad data sedan 2006. Uppgifterna sträcker sig tillbaka till 2002.
- **Kvalitativa uppgifter.** Bankerna ger både övergripande och detaljerad information genom att svara på ett antal fördjupningsfrågor. Dessa handlar bland annat om bankernas metoder för värdering av bostäder, kreditprövning av hushåll och konsumentskyddsaspekter vid bostadsutlåning. Dessutom får FI information om bankernas inställning till höga belåningsgrader och amorteringar.

Tabell 1 och 2 beskriver hushållen i 2017 års stickprov av nya bolånetagare. Tabell 3 jämför låntagarnas genomsnittliga inkomster, skulder och marknadsvärden på bostäder med tidigare stickprov. Den genomsnittliga disponibla inkomsten för hushåll i undersökningen 2017 var 44 429 kronor per månad. Det är 3,6 procent högre än för hushållen 2016. Den genomsnittliga skulden uppgick till drygt 2,3 miljoner kronor. Det var 6,1 procent högre än 2016. Hushållen i undersökningen 2017

⁴ Med bearbetning avses den bearbetning av inrapporterade data som FI gör. Bristfälliga, extrema eller felaktiga observationer rensas bort i denna bearbetning.

köpte bostäder som i genomsnitt var 7,4 procent dyrare än 2016.⁵ Sedan 2012 köper nya låntagare i undersökningen betydligt dyrare bostäder och har högre skulder. Skulder och priset på de bostäder som hushållen köper har ökat betydligt mer än hushållens disponibla inkomster.

TABELL 1. Geografisk fördelning av låntagare i stickprovet.⁶

	Stock- holm	Göte- borg	Malmö	Övriga stora städer	Övriga landet	Totalt
Andel av antal hushåll (%)	27	11	6	20	36	100
Andel av volym nya lån (%)	40	13	7	17	24	100
Genomsnittlig skuld (kr)	3 213 270	2 633 722	2 222 552	2 013 659	1 538 695	2 251 810
Hushåll med en låntagare	2 219 560	1 840 772	1 516 033	1 383 772	1 072 719	1 567 696
Hushåll med flera låntagare	3 780 054	2 981 364	2 630 677	2 326 547	1 779 814	2 608 983
Genomsnittligt marknadsvärde på bostaden (kr)	5 084 111	4 062 296	3 165 063	2 735 925	1 981 327	3 276 601
Hushåll med en låntagare	3 926 358	3 172 076	2 268 246	2 026 283	1 481 356	2 508 127
Hushåll med flera låntagare	5 744 460	4 452 583	3 683 116	3 088 431	2 240 037	3 677 818
Genomsnittlig disponibel inkomst (kr/mån)	49 991	46 594	44 337	43 121	40 227	44 429
Hushåll med en låntagare	32 136	28 841	27 578	26 962	25 544	28 184
Hushåll med flera låntagare	60 175	54 378	54 017	51 148	47 825	52 910

5 Under det fjärde kvartalet 2017, efter insamlingen av bolåneundersökningen, föll bostadspriserna i landet som helhet med cirka 8 procent jämfört mot utgången av det tredje kvartalet. I september 2017 var priset förändringen på bostäder för landet som helhet 6,7 procent i årstakt (Valueguard composite index).

6 I den här rapporten syftar Stockholm på de 26 kommuner som utgör Storstockholm. Göteborg avser de 13 kommuner som utgör Storgöteborg. Malmö avser de 12 kommuner som utgör Stormalmö. Övriga stora städer inkluderar kommunerna Borås, Eskilstuna, Gävle, Halmstad, Helsingborg, Jönköping, Karlstad, Kristianstad, Linköping, Norrköping, Sundsvall, Umeå, Uppsala, Västerås, Växjö och Örebro. I kategorin Övriga landet ingår de kommuner som inte innefattas i redan nämnda kategorier.

TABELL 2. Åldersfördelning av låntagare i stickprovet

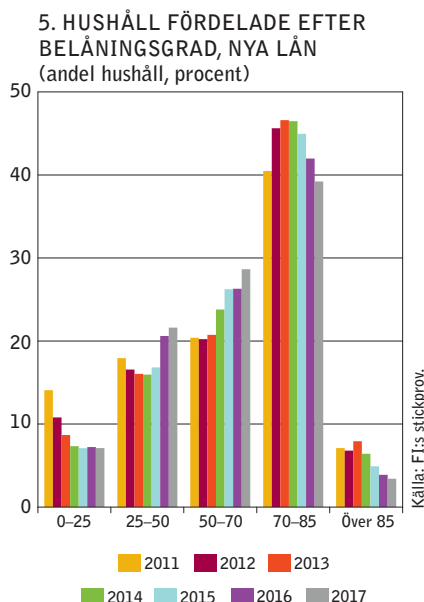
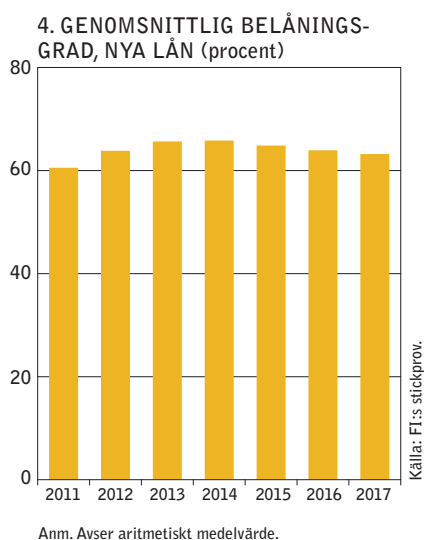
	18-30 år	31-50 år	51-65 år	Över 65 år	Totalt
Andel av antal hushåll (%)	18	48	25	10	100
Andel av volym nya lån (%)	19	55	21	6	100
Genomsnittlig skuld (kr)	1 866 834	2 585 325	2 225 136	1 406 360	2 251 810
Hushåll med en låntagare	1 313 073	1 758 280	1 662 357	1 158 794	1 567 696
Hushåll med flera låntagare	2 236 674	2 912 114	2 571 069	1 628 525	2 608 983
Genomsnittligt marknadsvärde på bostaden (kr)	2 250 226	3 622 664	3 450 689	3 262 621	3 276 601
Hushåll med en låntagare	1 789 498	2 606 149	2 820 181	2 937 559	1 481 356
Hushåll med flera låntagare	2 496 128	3 984 744	3 815 817	3 475 091	3 677 818
Genomsnittlig disponibel inkomst (kr/mån)	36 338	48 568	46 893	33 905	44 429
Hushåll med en låntagare	23 647	30 094	30 388	25 351	28 184
Hushåll med flera låntagare	45 594	55 581	56 070	41 347	52 910

TABELL 3. Låntagarnas genomsnittliga inkomster, skulder och marknadsvärden i tidigare stickprov.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Genomsnittlig disponibel inkomst hushållet (kr/mån)	39 421	38 634	39 919	41 750	42 893	44 429
Från föregående år (%)	-2,0	3,3	4,6	2,7	3,6	
Från 2012 (%)	-2,0	1,3	5,9	8,8	12,7	
Genomsnittlig skuld (kr)	1 659 422	1 703 157	1 893 998	2 071 351	2 122 680	2 251 810
Från föregående år (%)		2,6	11,2	9,4	2,5	6,1
Från 2012 (%)		2,6	14,1	24,8	27,9	35,7
Genomsnittligt marknadsvärde på bostaden (kr)	2 221 049	2 332 598	2 519 224	2 864 292	3 052 181	3 276 601
Från föregående år (%)		5,0	8,0	13,7	6,6	7,4
Från 2012 (%)		5,0	13,4	29,0	37,4	47,5

Svenska bolånetagare

Den genomsnittliga belåningsgraden för hushåll med nya bolån fortsatte att minska svagt. Den var cirka 63 procent 2017. Däremot ökade deras skuldkvot åter något efter en nedgång 2016. Den genomsnittliga skuldkvoten 2017 var 411 procent beräknad med nettointkomst. Beräknad med bruttointkomst var den 300 procent. Det är fortsatt en hög andel nya bolånetagare som har en hög belåningsgrad eller en hög skuldkvot.



Hushållens skulder kan sättas i relation till andra variabler för att kunna jämföras mellan hushåll och över tid. Belåningsgraden beräknas som storleken på de lån som använts för att finansiera bostaden i förhållande till marknadsvärdet på bostaden. Belåningsgraden visar hur sårbart ett hushåll är om bostadspriserna faller. Om ett bostadsprisfall leder till att värdet på bostaden blir lägre än bolånet riskerar ett hushåll att hamna i en utsatt ekonomisk situation. För att minska den sårbarheten kan hushållet välja att amortera mer eller öka annat sparande. Det gör att hushållet behöver minska sin konsumtion. Om många hushåll agerar så kan det leda till en svagare makroekonomisk utveckling.

Skuldkvoten är ett annat mått på hushållens skulder. En hög skuldkvot innebär att hushållet måste lägga en större del av sina inkomster på ränteutgifter vid en given räntenivå. Skuldkvoten visar därför hur sårbart ett hushåll är för räntehöjningar och inkomstbortfall.

Skuldkvoten kan beräknas som skulder i förhållande till nettointkomst, (efter skatt) eller bruttointkomst (före skatt). I ekonomisk mening ger skuldkvoten baserad på nettointkomst bäst information. Den utgår från inkomsten ett hushåll faktiskt har för att betala på sin skuld. Hushåll med en skuldkvot på över 450 procent av bruttointkomsten omfattas av det skärpta amorteringskravet, som infördes den 1 mars 2018. FI valde bruttointkomsten till regleringen eftersom den är enklare att beräkna för låntagare och banker.

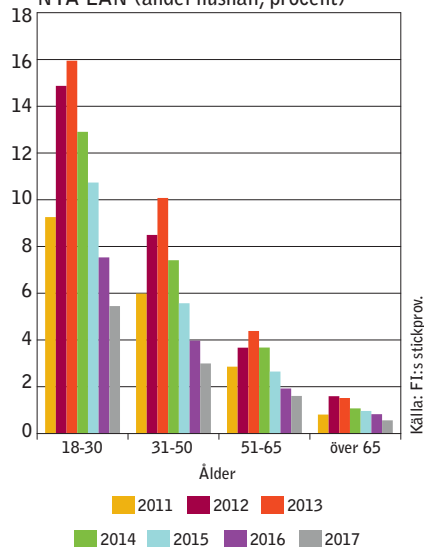
BELÅNINGSGRADEN FORTSATTE MINSKA

Den genomsnittliga belåningsgraden för nya bolånetagare var 63 procent 2017 (diagram 4). Den hade då minskat med 4 procentenheter sedan 2013. Andelen hushåll med en belåningsgrad över 50 procent minskade också något, men var fortsatt hög (diagram 5). Efter amorteringskravet 2016 har andelen hushåll med en belåningsgrad över 70 procent minskat. Hushåll som har en belåningsgrad över 85 procent har kompletterat bolån med blacolån (krediter utan säkerhet).⁷ Andelen hushåll med en belåningsgrad över 85 procent har minskat under flera år och fortsatte att minska 2017.

Blacolån motsvarade cirka 0,4 procent av de totala nya lånen i undersökningen 2017. Andelen hushåll med blacolån var 2,7 procent. Det var en minskning med 1 procentenhet jämfört med året innan. Yngre hushåll med nya bolån använde blacolån i större omfattning än övriga (diagram 6). Men andelen yngre som har kompletterat bolån med blacolån

⁷ FI inkluderar blacolån relaterade till bostadsfinansieringen vid beräkning av belåningsgraden. De blacolån som inkluderas är blacolån från banken som står för bolånet och som tagits i samband med bostadsköpet. Om hushållet har tagit ett blacolån av ett annat institut fångas det däremot inte.

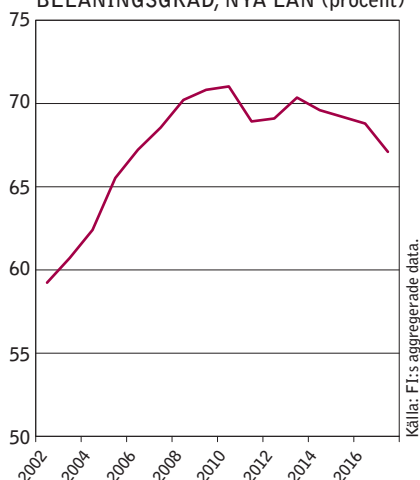
6. BLANCOLÅN FÖR OLIKA ÅLDRAR, NYA LÅN (andel hushåll, procent)



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

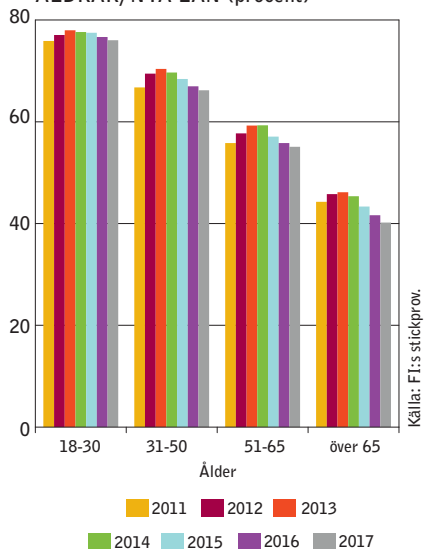
Källa: FI:s stickprov.

7. GENOMSNITTLIG VOLYMKVIKTAD BELÄNINGSGRAD, NYA LÅN (procent)



Källa: FI:s aggregerade data.

8. BELÄNINGSGRAD FÖR OLIKA ÅLDRAR, NYA LÅN (procent)



Källa: FI:s stickprov.

har minskat kraftigt sedan 2013. Det genomsnittliga blancolånet för nya bolånetagare med blancolån var cirka 160 000 kronor 2017. Det var ungefär samma som 2016.

FI beräknar också en volymviktad genomsnittlig belåningsgrad för hushåll med nya bolån.⁸ Den volymviktade belåningsgraden var 67 procent 2017 (diagram 7). Den har minskat sedan FI införde bolånetaket 2010.

Belåningsgraderna var något lägre i samtliga åldersgrupper 2017 (diagram 8).⁹ Generellt är belåningsgraden lägre hos hushåll med äldre låntagare. Det beror på att hushåll i inledningen av sin bostads- och yrkeskarriär ofta har begränsade besparingar att använda som kapitalinsats och därför större lånebehov. Äldre låntagare har genom värdeökningar på tidigare boenden, amorteringar och annat sparande en större kapitalinsats vid bostadsköp.

Hushåll i olika inkomstgrupper hade ungefär lika höga belåningsgrader (diagram 9). Det var också relativt små skillnader mellan ensamstående och sammanboende hushåll. En förklaring till de små skillnaderna är att låntagare med högre inkomster också köper dyrare bostäder.

Belåningsgraden för nya bolån var något lägre i alla regioner 2017 (diagram 10). Den genomsnittliga belåningsgraden var lägst i storstadsområdena Göteborg och Stockholm. Där är bostadspriserna högst. Högst var belåningsgraden i regioner där bostadspriserna är lägst. En möjlig förklaring till det är att många hushåll i storstadsområdena gjort betydande kapitalvinster på tidigare bostäder genom prisuppgångar. De kan därmed sänka sin belåningsgrad genom att använda en högre kontantinsats när de köper en bostad.

Det går också att beräkna belåningsgrader för den totala utestående volymen av befintliga bolån genom bolåneundersökningens aggregerade uppgifter. Befintliga bolån var koncentrerade till låntagare med belåningsgrader på mellan 50 och 75 procent (diagram 11). Den genomsnittliga belåningsgraden var knappt 55 procent 2017. Det var en minskning med 3 procentenheter jämfört med året före. Att belåningsgraden minskade berodde främst på att bankerna regelbundet uppvärderar marknadsvärdena för befintliga låntagares bostäder när bostadspriserna ökar. Även amorteringar bidrog till att sänka belåningsgraden för befintliga lån.

Allt fler unga bland nya bolånetagare

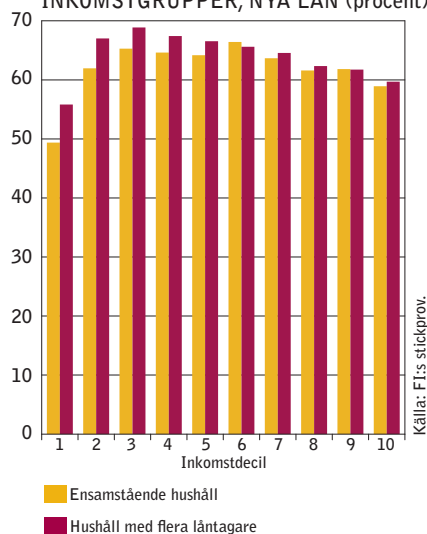
Det finns en oro att högre priser och regleringar har försvårat unga förstagångsköparens inträde på bostadsmarknaden. FI kan inte studera ungas situation på hyresmarknaden med hjälp av bolåneundersökningen. I bolåneundersökningen kan FI inte heller se vilka som är förstagångsköpare. Däremot går det att studera unga som tar nya lån för att köpa bostad.

År 2009 var 13 procent av de nya bolånetagarna i undersökningen under 30 år (diagram R1.1). Denna andel minskade till 5 procent 2010. Minskningen sammanföll med att FI införde ett bolånetak på 85 procent av bostadens värde. Unga har ofta mindre besparingar än äldre och därmed svårare

8 Den volymviktade belåningsgraden beräknas genom att först beräkna genomsnittlig belåningsgrad för respektive banks totala nyutlåning. Därefter viktas de olika bankernas belåningsgrad efter marknadsandel av total nyutlåning.

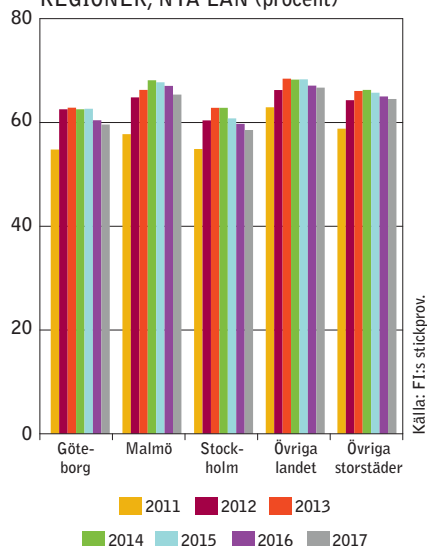
9 FI delar in hushållen i olika åldersgrupper utifrån huvudlåntagarens ålder. Huvudlåntagare i ett hushåll med flera låntagare definieras av respektive bank.

9. BELÅNINGSGRAD FÖR OLIKA INKOMSTGRUPPER, NYA LÅN (procent)

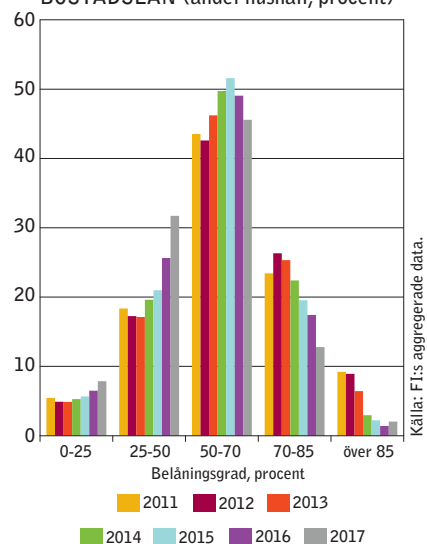


Anm. För inkomstdeciler se Bilaga 1, sid 22.

10. BELÅNINGSGRAD FÖR OLIKA REGIONER, NYA LÅN (procent)



11. HUSHÅLL FÖRDELADE EFTER BELÅNINGSGRAD, BEFINTLIGA BOSTADSLÅN (andel hushåll, procent)



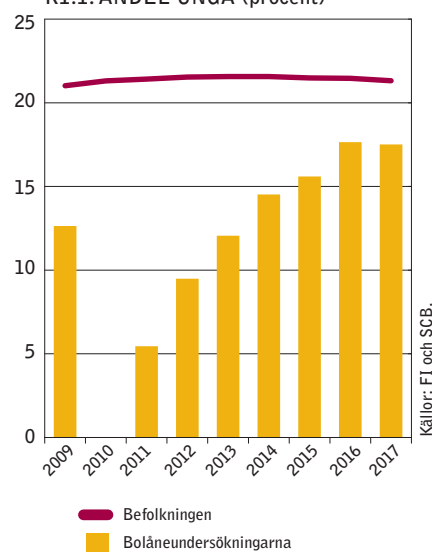
Anm. Avser stocken av befintliga bolån.

att finansiera de resterande 15 procenten.

Sedan 2011 har andelen unga bolånetagare ökat stadigt. Samtidigt har andelen över 50 år minskat i motsvarande grad. Ökningen av unga beror inte på förändringar i demografin. Andelen unga i befolkningen har varit stabil under motsvarande period. Unga har dessutom fördubblat sina genomsnittliga lån sedan 2011 (diagram R1.2). Det är en snabbare ökning än i någon annan åldersgrupp.

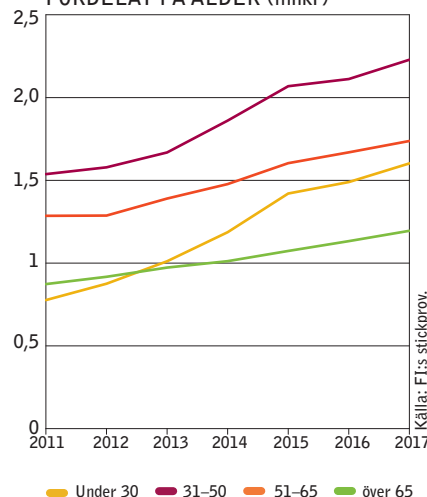
Den större andelen unga och deras lånetillväxt tyder på att ungas situation på bostadsmarknaden kan ha förbättrats. Men det är tänkbart att de tvingats använda medlåntagare i större utsträckning än tidigare för att kunna köpa sin bostad. Enligt bolåneundersökningarna har det inte blivit vanligare med medlåntagare utanför hushållet för unga. Den andelen har varit 10 procent sedan 2011. Men andelen med medlåntagare inom hushållet har ökat från 40 procent 2011 till 55 procent 2017. För hushåll med högre ålder har denna andel inte förändrats nämnvärt under motsvarande period. Det innebär att unga i större utsträckning än tidigare väljer att låna tillsammans för att köpa bostad.

R1.1. ANDEL UNGA (procent)



Anm. År 2010 gjordes ingen bolåneundersökning.

R1.2. GENOMSNITTLIGT BOLÅN FÖRDELAT PÅ ÅLDER (mnkr)

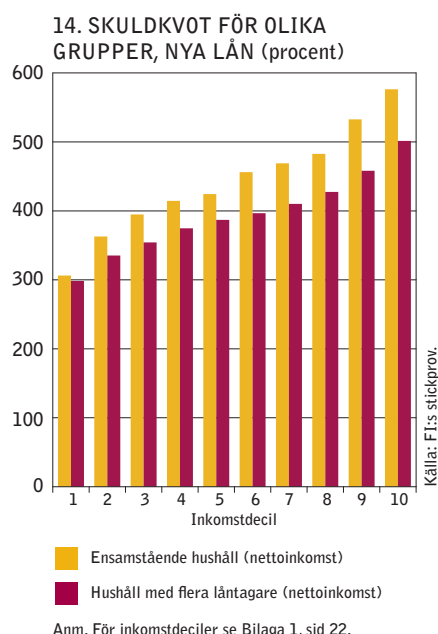
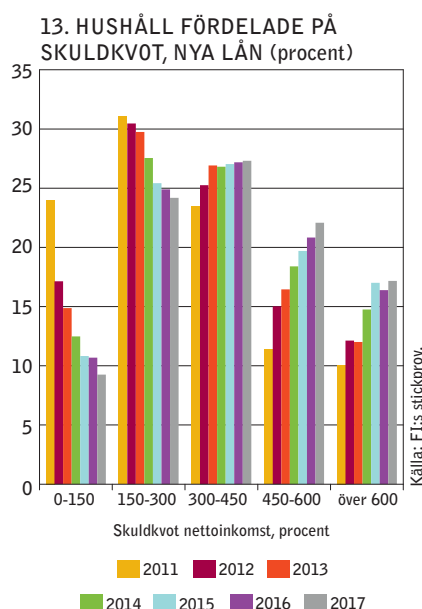
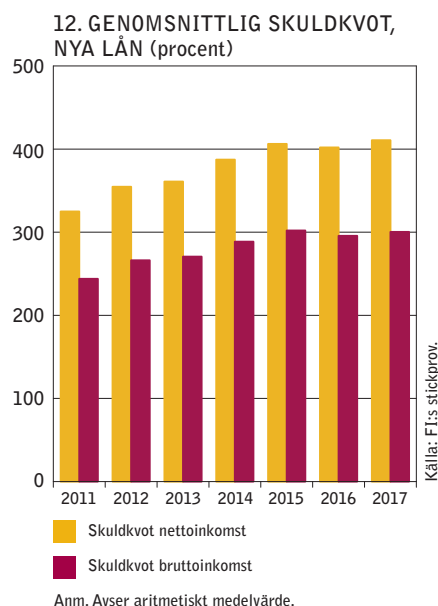


HÖGRE SKULDKVOT 2017

Den genomsnittliga skuldkvoten för hushåll med nya bolån ökade mellan 2011 och 2015. Efter en svag nedgång 2016 ökade skuldkvoten något igen 2017. Det var en fortsatt hög andel hushåll som hade stora skulder i förhållande till sin inkomst.

Den genomsnittliga skuldkvoten för nya bolånetagare var 411 procent, baserad på nettoinkomst, och 300 procent baserad på bruttoinkomst 2017 (diagram 12). År 2016 var de 402, respektive 296 procent. Diagrammen som följer visar i huvudsak skuldkvoten beräknad med nettoinkomst. I diagrambilagan till rapporten finns motsvarande diagram beräknad med bruttoinkomst.

Fler hushåll hade en hög skuldkvot baserad på nettoinkomst (diagram 13). Cirka två av fem hushåll hade en skuldkvot på över 450 procent och nästan vart femte hushåll hade en skuldkvot på över 600.



Ensamstående nya bolånetagare har i regel högre skuldkvot än hushåll med fler låntagare (diagram 14). Skuldkvoten är också högre för hushåll med högre inkomster. En förklaring är att hushåll med högre inkomster ofta bor i storstadsområden. Där är bostadspriserna högre, och därmed även skulderna. En annan förklaring är att höginkomsttagare ofta har en större förmögenhet. De har därför större buffertar i sin ekonomi.

Skuldkvoten i storstadsområdena är högre än i andra delar av landet (diagram 15). Högst är skuldkvoten i Stockholm. Skulderna i förhållande till nettoinkomsten i Stockholm var 534 procent 2017. Skuldkvoten ökade i samtliga regioner. Störst var ökningen i Malmö och i kategorin Övriga landet. Minst var ökningen i Stockholm.

Den genomsnittliga skuldkvoten är högst för låntagare under 50 år och lägre för låntagare i äldre åldersgrupper (diagram 16). År 2017 ökade skuldkvoten i alla ålderskategorier utom i den äldsta (över 65 år) 2017. Mest ökade den bland nya bolånetagare under 30 år.

Ungefär 15 procent av de nya bolånetagarna 2017 hade en skuldkvot som var högre än gränsvärdet för det skärpta amorteringskravet (4,5 gånger bruttointkomsten). Det var en oförändrad andel jämfört med 2016 (diagram B2.1 i bilaga 2). Andelen är högst bland hushåll som tar nya bolån i Stockholm och Göteborg. I Stockholm var andelen 30 procent av hushållen med nya bolån. Det beror på att bostadspriser och skulder i förhållande till inkomster är högst där. I kategorin Övriga landet var motsvarande andel knappt 6 procent.

Kombinationen av ett hushålls belåningsgrad och skuldkvot ger en mer komplett bild av hushållets sårbarhet. Mest sårbara är hushåll som både har hög skuldkvot och hög belåningsgrad. De är sårbara för såväl bostadsprisfall som inkomstbortfall. Men framför allt kombinationen av de två. Sambandet mellan hushållens belåningsgrad och skuldkvot är relativt svagt. Ett hushåll med hög belåningsgrad behöver alltså inte ha hög skuldkvot eller det omvända (figur B2.1/B2.2 i bilaga 2).

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGARNAS SKULDER

Utlåningen till bostadsrättsföreningar har ökat kraftigt under de senaste åren.¹⁰ Från och med bolåneundersökningen 2017 samlar FI in uppgifter om bostadsrättsföreningens skulder för de som köpt en bostadsrätt.¹¹

Föreningens skulder är en indirekt bostadsskuld för ägarna till föreningens bostadsrätter. Vid en räntehöjning ökar till exempel föreningens ränteutgifter. Det innebär att vissa föreningar över tiden kan behöva höja avgiften för medlemmarna. I det skärpta amorteringskravet inkluderas inte föreningens skuld i hushållets skuldkvot.

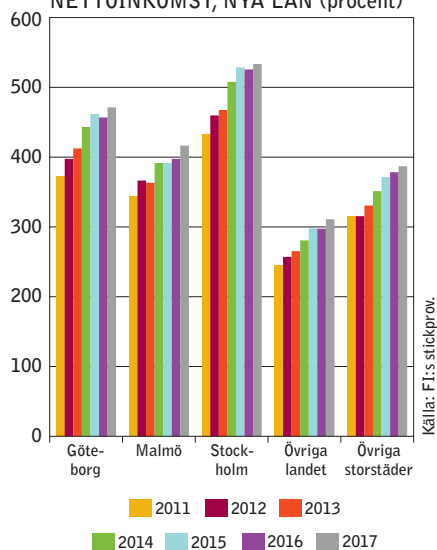
Bostadsrättsföreningarnas genomsnittliga skuld var 5 700 kronor per kvadratmeter. Skulderna var något större i storstadsregionerna än i andra geografiska områden. För nyproducerade bostadsrätter i nybildade föreningar var den genomsnittliga skulden 11 850 kronor per kvadratmeter.¹²

10 I februari 2018 ökade utlåningen till bostadsrättsföreningar med 9,4 procent i årlig tillväxttakt, enligt SCB finansmarknadsstatistik.

11 Sex av åtta banker i bolåneundersökningen har angett bostadsrättsföreningens skuld definierat som skuld fördelat per kvadratmeter för bostadsrätterna i föreningen.

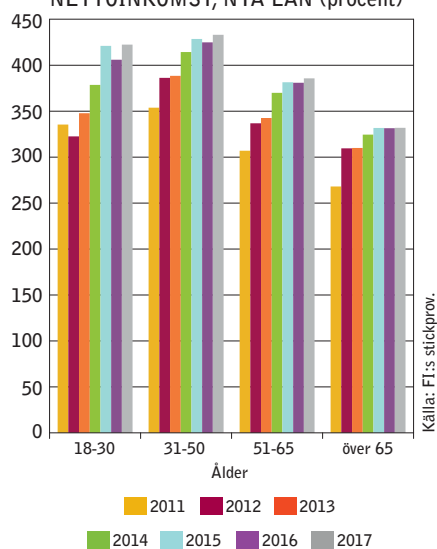
12 Bygger på uppgifter från tre banker som har angett bostadsrättsföreningens skuld såväl som huruvida bostadsrätten är nyproducerad eller inte.

15. SKULDKVOT FÖR REGIONER, NETTOINKOMST, NYA LÅN (procent)

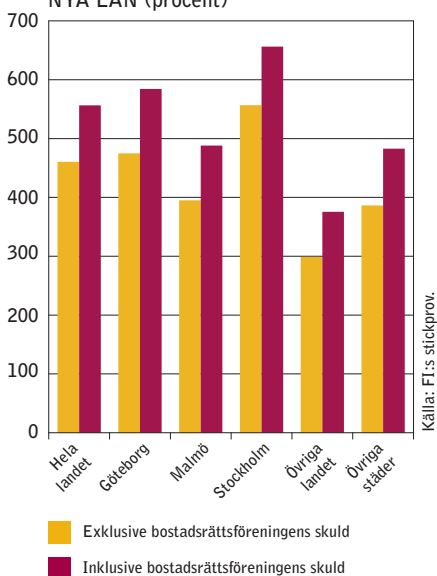


Hushåll som köpte en bostadsrätt i Göteborg och Stockholm 2017 hade i genomsnitt en högre skuldkvot än de som köpte bostadsrätt i övriga regioner (diagram 17). I Stockholm var den 560 procent av nettoinkomsten. Utökat med föreningens skulder var skuldkvoten 660 procent i Stockholm.

16. SKULDKVOT FÖR OLIKA ÅLDRAR, NETTOINKOMST, NYA LÅN (procent)

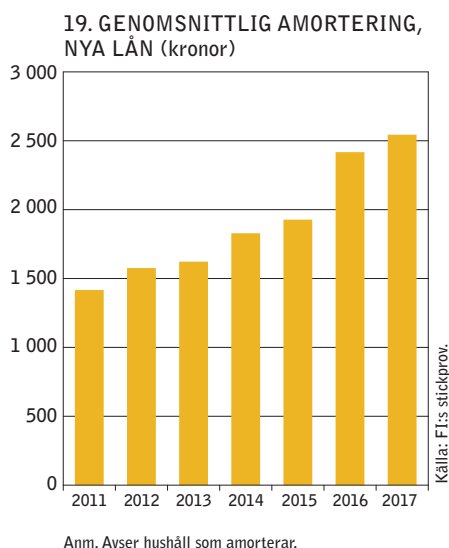
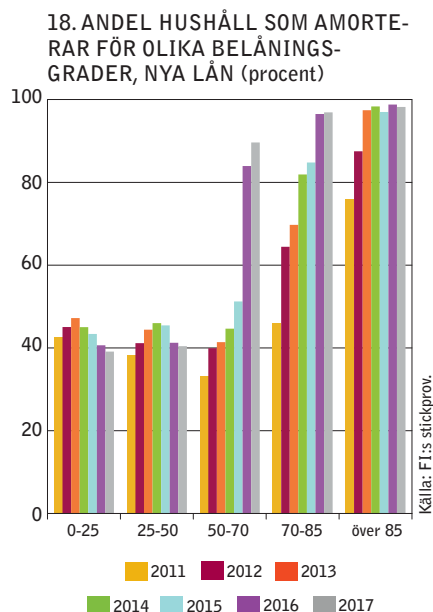


17. SKULDKVOT FÖR KÖPARE AV BOSTADSRÄTT, NETTOINKOMST, NYA LÅN (procent)



Hushållens amorteringar

Nya bolånetagare har under ett antal år ökat sina amorteringar. När amorteringskravet infördes 2016 ökade andelen nya bolånetagare som amorterar kraftigt. Samtidigt ökade det genomsnittliga amorteringsbeloppet. Amorteringarna var i stort sett på samma nivå 2017 som 2016. FI bedömer att amorteringskravet har dämpat storleken på nya bolån.



FI införde ett amorteringskrav den 1 juni 2016. Syftet var att motverka de makroekonomiska sårbarheter som högt belånade hushåll medför. Amorteringskravet har fått hushållen att köpa billigare bostäder och låna mindre. Amorteringar gör också att ett hushåll minskar sin skuld över tid och därmed även hushållets belåningsgrad och skuldkvot. Andelen hushåll som amorterar ökade som en följd av amorteringskravet. Dessutom ökade amorteringarnas storlek. Amorteringarna ökade ytterligare något 2017.¹³

MÅNGA MED HÖGA BELÅNINGSGRADER AMORTERAR

I bolåneundersökningen 2017 amorterade 79 procent av hushållen. Det var en något högre andel än året innan.¹⁴ Nästan alla hushåll med en belåningsgrad på över 70 procent amorterade (diagram 18).¹⁵ Av hushåll med en belåningsgrad på mellan 50 och 70 procent amorterade 90 procent. Däremot var andelen som amorterar något lägre bland hushåll med en belåningsgrad på under 50 procent.

Det genomsnittliga månatliga amorteringsbeloppet för de som amorterade var något högre 2017 (diagram 19). Det beror på att fler hushåll med höga belåningsgrader amorterade. Men det beror även på att skulderna var större. Andelen som amorterar är ungefär lika stor i alla skuldkvotsgrupper (diagram 20). Cirka 80 procent av hushållen med en skuldkvot över 450 procent amorterade.

Amortering som andel av lånets storlek har ökat sedan 2012 för hushåll med en belåningsgrad på över 50 procent (diagram 21). Störst var ökningen 2016 då FI införde amorteringskravet. Samtidigt har hushåll med en belåningsgrad på under 50 procent minskat storleken på sina amorteringar i förhållande till lånens storlek. År 2017 amorterade hushåll med en belåningsgrad på mellan 70 och 85 procent i genomsnitt 1,9 procent av lånens storlek.

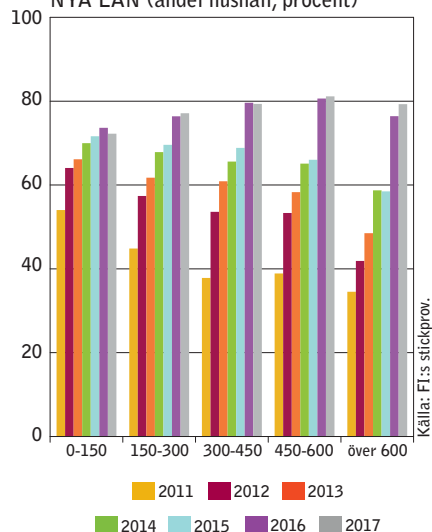
Amorteringarna i förhållande till lånets storlek var ungefär oförändrade jämfört med 2016 i alla skuldkvotskategorier (diagram 22). Det var hus-

13 Det skärpta amorteringskravet var inte infört när data till denna rapport samlades in.

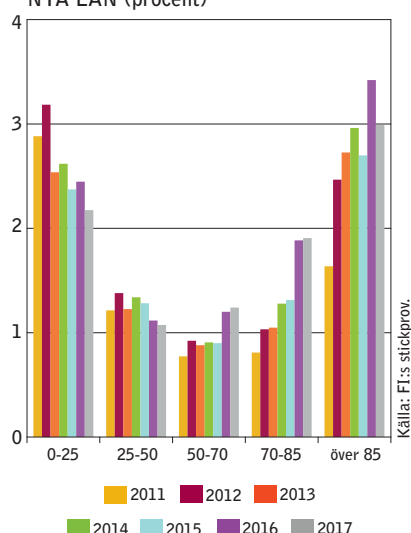
14 I bolåneundersökningen har FI information om hur mycket hushållen planerar att amortera per månad vid lånetillfället. Utifrån stickprovdata går det dock inte att säkerställa att detta verkligen sker. Så kallade engångsamorteringar, det vill säga amorteringar som görs utöver upplagd plan, fångas inte heller upp i bolåneundersökningen.

15 Det finns flera möjliga förklaringar till att inte 100 procent av hushållen med en belåningsgrad på över 50 procent amorterar. Hushåll som byter bank för sitt bolån räknas som nya låntagare i bolåneundersökningen, men har möjlighet att behålla sina ursprungliga amorteringsvillkor. Banker har även rätt att bevilja amorteringsfrihet till hushåll som köper nyproducerade bostäder eller lantbruksfastigheter.

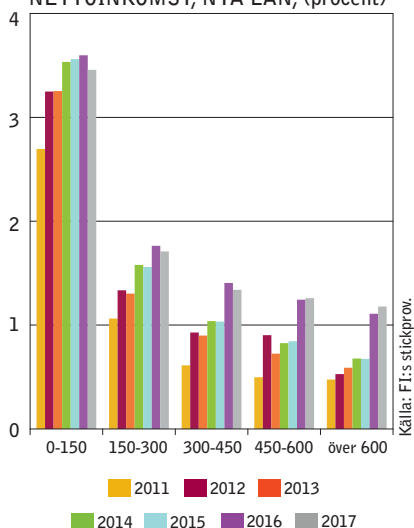
20. ANDEL HUSHÅLL
SOM AMORTERAR FÖR OLIKA
SKULDKVOTER, NETTOINKOMST,
NYA LÅN (andel hushåll, procent)



21. AMORTERING SOM ANDEL AV
LÅN FÖR OLIKA BELÄNINGSGRADER,
NYA LÅN (procent)



22. AMORTERING SOM ANDEL
AV LÅN FÖR OLIKA SKULDKVOTER,
NETTOINKOMST, NYA LÅN, (procent)



håll i kategorin med lägst skuldkvot som amorterade mest i förhållande till lånets storlek. Hushåll som tog ett nytt bolån 2017 amorterade i genomsnitt motsvarande 4,7 procent av sin inkomst. Det var i stort sett oförändrat sedan 2016.

Yngre låntagare med nya bolån amorterar i högre utsträckning än äldre (diagram 23). Det förklaras av att yngre ofta har både högre belåningsgrad och högre skuldkvot. Andelen av de unga låntagarna som amorterade 2017 var 92 procent. Det var en något större andel än 2016. Knappt hälften av nya bolånetagare över 65 år amorterade 2017. Mönstret är också tydligt för amortering som andel av inkomst (diagram 24). Yngre amorterar en betydligt högre andel av sin inkomst. Andelen som amorterade 2017 ökade också för låntagare under 50 år.

Aggregerad data innehåller också uppgifter om amorteringar i den totala stocken av befintliga bolån. Amorteringskravet omfattar bara bolån tagna efter den 1 juni 2016. Dessa lån utgör ännu en begränsad andel av de totala bolånen. Därför påverkar amorteringskravet den totala stocken av bolån allt mer över tid. I den totala bolånestocken amorterade fler hushåll 2017 (diagram 25). Det beror åtminstone till en del på att amorteringar är vanligare hos de hushåll som har tagit nya bolån efter att FI införde amorteringskravet.¹⁶

Det är främst i grupperna med en belåningsgrad på över 50 procent som amorteringarna har ökat. Bland hushåll med en belåningsgrad på mellan 50 och 75 procent amorterade 82 procent 2017. Det är en ökning med 9 procentenheter sedan 2016. För hushåll med en belåningsgrad på under 50 procent minskade däremot andelen som amorterar. Totalt amorterade hushållen 36,5 miljarder kronor på sina bolån under de tre första kvartalen 2017.¹⁷ Motsvarande period 2016 var amorteringarna 34,6 miljarder kronor.

Amorteringskravet har påverkat hushållens beteenden

I Finansinspektionen (2017) visas att nya bolånetagare tar mindre bolån än vad de skulle ha gjort om FI inte hade infört amorteringskravet.¹⁸ Dessutom köper dessa hushåll billigare bostäder.

Det har gått ytterligare ett år och FI uppdaterar därför utvärderingen med data för 2017 för att se om effekterna kvarstår. Effekten av kravet mäts genom att uppskatta hur utvecklingen skulle ha blivit utan kravet. FI delar därför in hushållen i olika grupper. De hushåll som har en belåningsgrad på mellan 50 och 70 procent, som enligt kravet ska amortera minst 1 procent av lånet varje år är grupp 1. Grupp 2 består av hushåll med belåningsgrad på över 70 procent. Dessa hushåll ska amortera minst 2 procent av lånet varje år. De två grupperna jämförs med en kontrollgrupp. Kontrollgruppen är hushåll som inte omfattas av kravet eftersom de har en belåningsgrad på under 50 procent.¹⁹

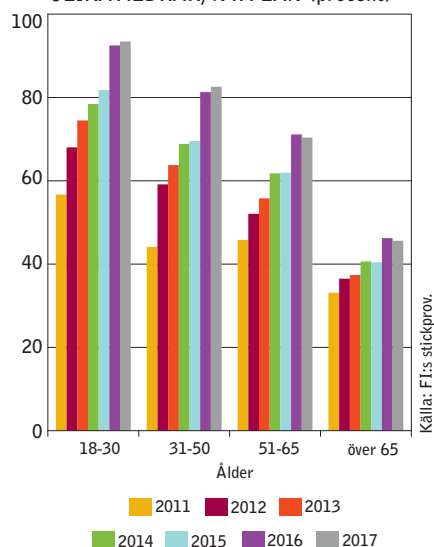
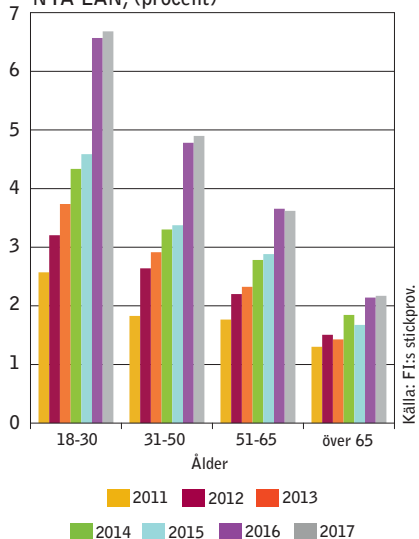
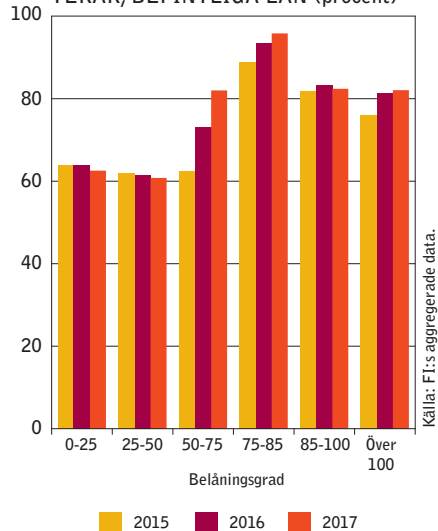
Den uppdaterade analysen bekräftar i stort tidigare resultat. Amorteringskravet har dämpat nya bolån och fått hushållen att köpa billigare bostäder.

16 Det kan inte uteslutas att vissa låntagare har valt att öka amorteringar på sina befintliga lån.

17 Uppgiften kommer från aggregerad data i bolåneundersökningen.

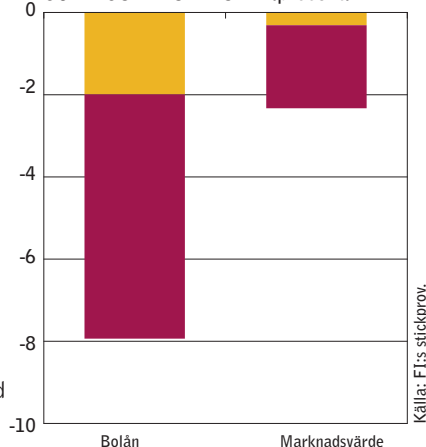
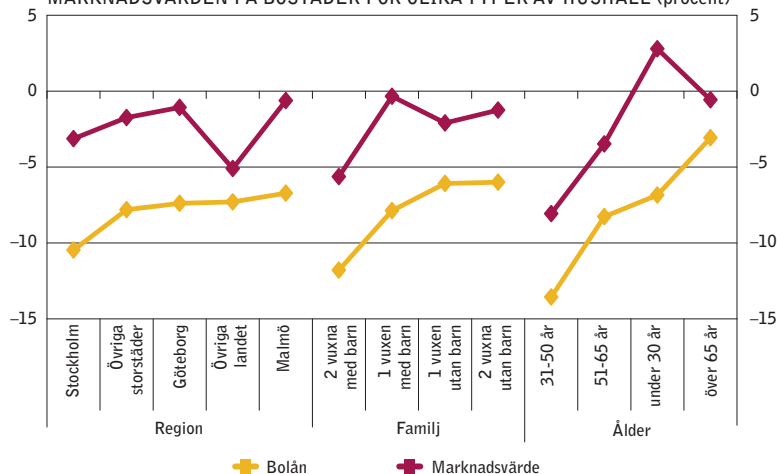
18 Finansinspektionen (2017), "Amorteringskravet har minskat hushållens skulder", FI-analys 10.

19 Metoden beskrivs närmare i Finansinspektionen (2017), "Amorteringskravet har minskat hushållens skulder", FI-analys 10.

**23. ANDEL HUSHÅLL
SOM AMORTERAR FÖR
OLIKA ÅLDRAR, NYA LÅN (procent)****24. AMORTERING SOM ANDEL
AV INKOMST FÖR OLIKA ÅLDRAR,
NYA LÅN, (procent)****25. ANDEL HUSHÅLL SOM AMOR-
TERAR, BEFINTLIGA LÅN (procent)**

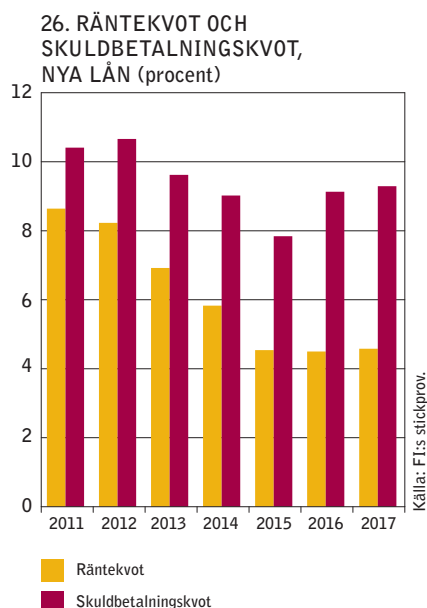
Effekten är störst för de hushåll som måste amortera 2 procent om året (diagram R2.1). Amorteringskravet har dämpat skulderna mer än bostadspriserna. Det kan bero på att hushållen i större utsträckning än tidigare har använt sitt finansiella sparande till en kontantinsats eller att de finansierar sitt bostadsköp på annat sätt än genom endast bolån. Sammantaget har amorteringskravet dämpat bostadspriserna med 2 procent och skuldkvoterna för bolån med nästan 8 procent.

Bostadsköpare i Stockholm och familjer med barn har minskat sina bolån mest till följd av amorteringskravet (diagram R2.2). Därutöver är det hushåll mellan 31 och 65 år som har påverkats mest. Unga med nya bolån lånar visserligen mindre, men amorteringskravet har inte inneburit att de köper billigare bostäder.

**R 2.1. AMORTERINGSKRAVETS
PÅVERKAN PÅ BOLÅN
OCH BOSTADSPRISER (procent)****R 2.2. EFFEKTER AV AMORTERINGSKRAVET PÅ BOLÅN OCH
MARKNADSVÄRDEN PÅ BOSTÄDER FÖR OLIKA TYPER AV HUSHÅLL (procent)**

Hushållens betalningsförmåga

Både banker och FI bedömer nya bolånetagares betalningsförmåga. FI:s beräkningar och stresstester visar att betalningsförmågan fortsätter att förbättras. Sammantaget bedömer FI att risken för att bankerna ska få omfattande kreditförluster till följd av bolån är begränsad.



I ett läge med försämrade ekonomiska förutsättningar minskar marginalen mellan inkomster och utgifter för många hushåll. FI:s stresstester visar hur många hushåll med nya bolån som får underskott i stressade scenarier. Om många hushåll får underskott samtidigt kan det i förlängningen leda till att banker gör kreditförluster. Underskott i FI:s beräkningar betyder inte nödvändigtvis kreditförluster för banken. Hushållet kan beviljas tillfällig amorteringsfrihet, använda eventuellt sparande eller välja att leva under konsumentverkets riktlinjer under en viss tid. Men även om ett hushåll inte får underskott kan det tvingas minska sin konsumtion. Minskad konsumtion påverkar den makroekonomiska utvecklingen negativt. Stresstesterna i denna rapport fångar inte hushållens neddragning av sin konsumtion.

Ett hushålls skuldbörda kan mätas med hur mycket av de disponibla inkomsterna som hushållet använder för att betala på sina lån. Räntekvoten mäter räntebetalningar i relation till inkomsten. Skuldbetalningskvoten inkluderar även amorteringar. Den genomsnittliga räntekvoten för nya bolånetagare föll fram till och med 2015 och har därefter varit stabil (diagram 26). Hushåll med nya bolån betalade i genomsnitt 4,5 procent av sin disponibla inkomst i räntebetalningar 2017. Även skuldbetalningskvoten sjönk fram till och med 2015. Att den sedan stigit beror på att amorteringarna ökat. Den genomsnittliga nya bolånetagaren betalade drygt 9 procent av inkomsten i räntor och amorteringar 2017.

BANKERNAS BEDÖMNING AV HUSHÅLLENS BETALNINGSFÖRMÅGA

Innan bankerna beviljar ett bolån gör de en detaljerad bedömning av hushållets ekonomi och återbetalningsförmåga genom den så kallade KALP-kalkylen.²⁰ Beräkningarna är centrala för bankernas riskhantering och i förlängningen för finansiell och makroekonomisk stabilitet. Dessutom är dessa beräkningar ett gott konsumentskydd. Därför granskar FI bankernas metoder.

När ett hushåll ansöker om ett bolån lämnar det information om bland annat inkomster och skulder. I KALP-beräkningen drar banken av uppskattade utgifter från hushållets inkomst. Utgifterna består av skatter, bostadsrelaterade driftskostnader, räntekostnader (med en kalkylränta som är högre än den faktiska), och amorteringar. Bankerna drar dessutom av schabloner för levnadsomkostnader. För att bankerna ska bevilja ett bolån får hushållet normalt inte ha ett underskott. Bankerna kan ge undantag om hushållet har stora övriga tillgångar eller ytterligare inkomster som inte tagits med i kalkylen. Andra skäl till undantag kan

²⁰ KALP-kalkyl är en förkortning av kvar-att-leva-på-kalkyl.

vara låg belåningsgrad eller att en del av lånet är en tillfällig så kallad överbrygningskredit.²¹

Den genomsnittliga schablonkostnaden för en vuxen var 8 600 kronor i månaden i årets bolåneundersökning. Alla banker i undersökningen inkluderar sedan 2016 amorteringskravet i sina KALP-beräkningar. Den genomsnittliga kalkylräntan som bankerna använder i beräkningen var cirka 7 procent 2017. Det kan jämföras med den genomsnittliga faktiska bolåneräntan i stickprovet, som var 1,65 procent.

FI:S BEDÖMNING AV HUSHÅLLENS BETALNINGSFÖRMÅGA

FI gör egna beräkningar av hushållens månatliga överskott.²² I beräkningarna använder FI den ränta som gällde vid lånetillfället och inte den högre kalkylräntan. FI:s beräkningar kan därför inte direkt jämföras med bankernas. Hushållens motståndskraft mot stigande räntor analyseras i stället genom stresstester. I vissa fall är det intressant att se effekten av amorteringar. Därför gör FI beräkningar både utan och med faktiska amorteringar.

Olika banker använder olika schablonkostnader och kalkylräntor. FI:s stresstester hanterar alla hushåll lika och använder därför genomsnittet av bankernas schablonkostnader och kalkylräntor.²³ Schablonkostnaderna beror på hushållets storlek, sammansättning och typ av bostad. Schablonkostnaderna avser inte hushållens verkliga utgifter vid lånetillfället, utan snarare de grundläggande utgifter som hushållet inte kan undvika om det skulle få ekonomiska problem. FI:s stresstester fångar därför inte att hushållen kan tvingas dra ner sin konsumtion för att kunna fortsätta att betala på sina lån. FI beräknar hushållens disponibla inkomst genom att dra bort skatt från inkomst före skatt.²⁴ Därefter läggs eventuella barnbidrag till.

Bankernas schablonkostnader har ökat över tid. Men de sjönk mellan 2015 och 2016. I bedömningen av hushållens motståndskraft har FI valt att utgå från levnadskostnaderna 2015.²⁵ Kostnaderna för tidigare och senare år har beräknats med hjälp av utvecklingen i KPIF, konsument-

21 En överbrygningskredit är en tillfällig kredit som ges i perioden mellan det att hushållet har betalt sitt nya boende men ännu inte fått betalningen för det gamla boende som hushållet har sålt eller har för avsikt att sälja.

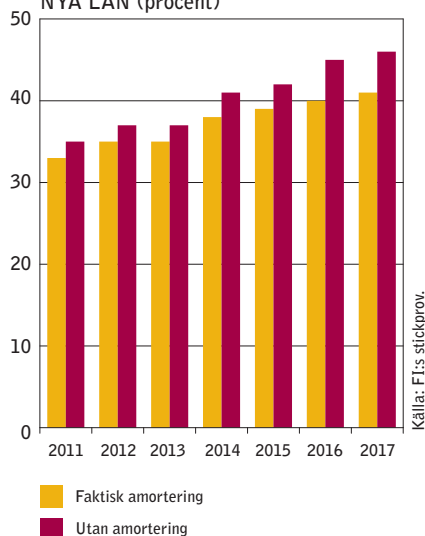
22 Se bilaga 1 för en mer detaljerad beskrivning av FI:s kalkyl av månadöverskott.

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

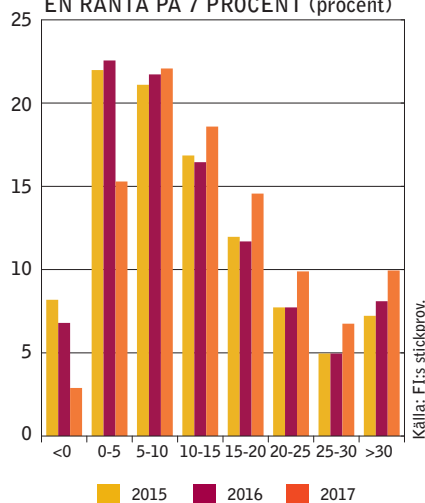
24 Skatten beräknas enligt en trappa. Skattetrappan innebär att inkomster under 5 400 kronor per månad inte beskattas, inkomster mellan 5 400 och 37 500 beskattas med 30 procent av bruttoinkomsten, inkomster mellan 37 500 och 53 750 beskattas med 50 procent och inkomster över 53 750 med 60 procent.

25 För att vara försiktiga i bedömningen har FI valt 2015 som basår för schablonkostnaderna.

27. MÅNADSÖVERSKOTT SOM ANDEL AV DISPONIBEL INKOMST, NYA LÅN (procent)



28. FÖRDELNING AV HUSHÅLL I OLIKA INTERVALL FÖR MÅNADSÖVERSKOTT (TKR) VID EN RÄNTA PÅ 7 PROCENT (procent)



prisindex med fast ränta. Skälet till att FI valt KPIF är att undvika dubbelräkning av räntekostnaderna.²⁶ För 2017 använder FI schablonkostnaderna 9 500 kronor per månad för en vuxen och 23 500 kronor per månad för en familj med två vuxna och två barn.²⁷

HUSHÅLLENS MARGINALER ÄR GODA

Hushållens ekonomiska marginaler är generellt sett goda. Enligt FI:s beräkningar har hushållen i stickprovet i genomsnitt ett överskott på drygt 20 000 kronor i månaden.²⁸ Det motsvarar 41 procent av den disponibla inkomsten. Överskottet i relation till inkomsten bland nya låntagare har ökat varje år sedan 2011 (diagram 27). En bidragande orsak till detta är att räntorna som nya bolåntagare betalar på sina lån har sjunkit. Men marginalerna förbättrades även mellan 2015 och 2017 trots att räntan varit i stort sett oförändrad. Därför förklaras ökade överskott sedan 2015 av annat än ränteläget. Nya låntagares inkomster har varit högre än inkomsterna som föregående års låntagare hade.

Nästan 9 procent av hushållen med nya bolån hade mindre än 5 000 kronor i månadsöverskott, givet deras faktiska ränta och amorteringar. Det är cirka 3 procentenheter färre än 2016. Andelen med underskott vid lånetillfället var mindre än 1 procent 2017. Det kan jämföras med 1,3 procent 2016 och 2,2 procent 2015. Vid den högre kalkylräntan hade 18 procent av hushållen mindre än 5 000 kronor i månadsöverskott (se diagram 28). Det är en betydligt lägre andel än 2016. Då hade nästan vart tredje hushåll mindre än 5 000 kronor i överskott.

Liksom tidigare år hade de yngsta (upp till 30 år), respektive äldsta (över 65 år) nya bolåntagarna de lägsta genomsnittliga månadsöverskotten (diagram 29). Det förklaras av att dessa bolåntagare ofta har lägre inkomster och i större utsträckning består av ensamstående hushåll än bolåntagarna i övriga kategorier. Överskottet ökade mest för de yngsta låntagarna jämfört med 2016. Med FI:s KALP-beräkningar fick 6 procent av de äldsta låntagarna underskott 2017. Motsvarande andel för övriga åldergrupper var runt 1 procent. Andelen med underskott minskade för alla grupper 2017.

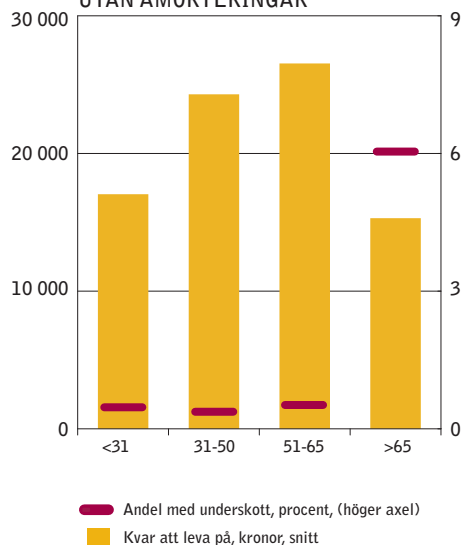
STRESSTESTER TYDER PÅ GODA MARGINALER

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

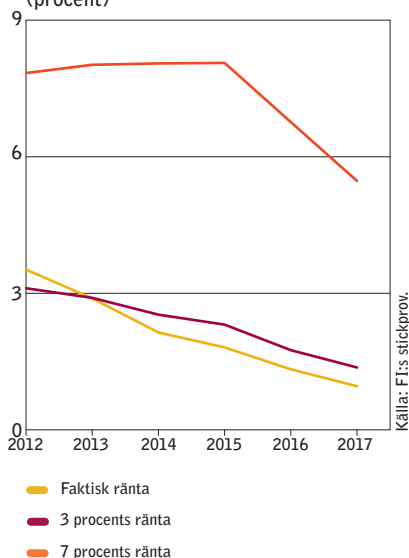
26 Beräkningen gäller endast levnadsomkostnaderna. Kostnaden för bostaden beräknas som genomsnittet av bankernas schablonkostnader.

27 Konsumentverkets referensvärden 2017 låg på 6 940 och 18 130 kronor för respektive hushållsstorlek. Konsumentverket anger att deras beräkningar utgår från ett grundläggande behov av varor och tjänster som behövs för att klara vardagen i dagens samhälle, oberoende av hushållens inkomster. Det är varken existensminimum eller överflödskonsumtion som gäller, utan en rimlig konsumtionsstandard. Kostnader för till exempel förskola är inte inkluderade. För mer information se Konsumentverkets rapport 2013:4: "Konsumentverkets beräkningar av referensvärden".

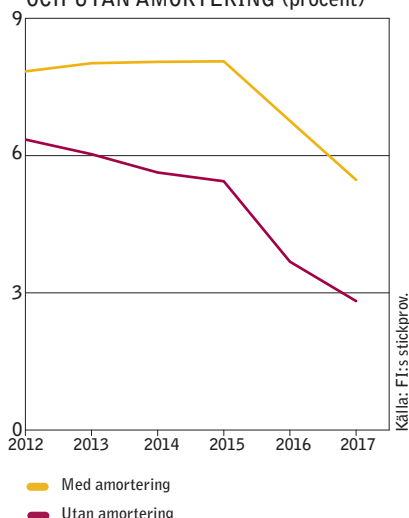
28 Beräkningen utgår från bankernas genomsnittliga schablonkostnader och med faktisk ränta och faktisk uppsatt amorteringsplan.

29. MÅNADSÖVERSKOTT
I OLIKA ÅLDERSGRUPPER,
UTAN AMORTERINGAR

Källa: FI:s stickprov.

30. ANDEL HUSHÅLL MED UNDER-
SKOTT VID OLIKA RÄNTENIVÅER
(procent)

Källa: FI:s stickprov.

31. ANDEL HUSHÅLL MED UNDER-
SKOTT VID 7 PROCENT RÄNTA MED
OCH UTAN AMORTERING (procent)

Källa: FI:s stickprov.

- Räntekänslighet.
- Arbetslöshet.
- Räntekänslighet där även bostadsrättsföreningarnas skulder kan påverka bostadsrättsinnehavarnas skuldbetalningar.
- En kombination av räntekänslighet och boprisfall.
- En kombination av arbetslöshet och boprisfall.

De tre första scenarierna beräknar andelen hushåll som får underskott i sin månads kalkyl. De två sista beräknar andelen hushåll som både får underskott och en belåningsgrad över 100 procent (dvs. att lånet är större än bostadens värde). I stresstesterna för de två första scenarierna jämför FI andelen hushåll med nya bolån som får underskott under perioden 2011–2017.

Det tredje scenariot beaktar även bostadsrättsföreningars skulder. Om räntan ökar för bostadsrättsföreningarna kan det innebära att de behöver höja avgiften.²⁹ I stresstestet har FI antagit att avgiften täcker föreningens ränteutgifter i utgångsläget. Då räntan ökar kommer föreningens ökade räntebetalningar att ge höjda månadsavgifter i motsvarande grad.³⁰

Två banker uppger i bolåneundersökningen att de i kreditprövningen alltid stressar avgiften till föreningen genom räntepåslag. Fyra banker stressar avgiften enbart om föreningens skuld överstiger riktmärken. Ett riktmärke som används är att föreningens skuld inte bör vara större än 9 000–10 000 kronor per kvadratmeter.

Stresstesterna ger endast en uppskattning av hur hushållen kan förväntas klara av sina betalningar. Att ett hushåll får underskott i stresstesterna behöver inte betyda att det får problem att betala på sitt lån om ett liknande scenario skulle uppstå i verkligheten. Hushållet kan ha ett sparande som det kan använda för sina levnadsomkostnader. Personerna i hushållet kan även välja att leva under konsumtionsnormen under en period.

Räntekänslighet

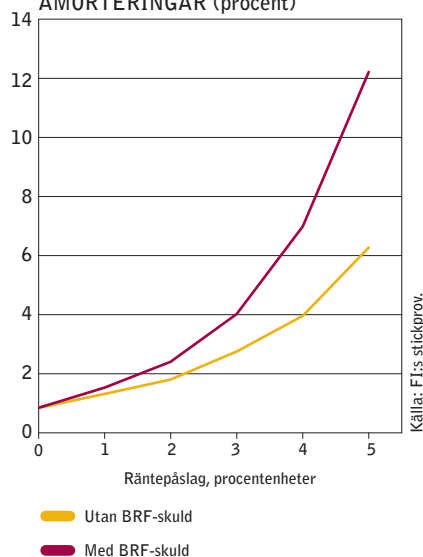
Att hushållen har marginaler i sin ekonomi hjälper dem att klara ökade räntekostnader. De kan också försäkra sig mot högre räntor genom att binda sin bolåneränta. FI:s stickprov 2017 visade att 30 procent av hushållen hade en genomsnittlig räntebindningstid på över ett år. Det var 8 procentenheter fler än året innan.

FI beräknar hushållens räntekänslighet genom att öka bolåneräntan för att se hur många hushåll som får underskott i sin månads kalkyl, enligt FI:s schablonkostnader. Räntekostnaderna i stresstestet beräknas på hushållens totala lån, inte bara bostadslån, eftersom övriga räntor stiger samtidigt som bolåneräntorna. Stresstestet påverkar även de bundna räntorna. Det innebär att hushållens räntekänslighet på kort sikt överskattas, men med tiden kommer även bundna räntor att påverkas av räntepåslaget. I ett normalt konjunkturläge betalar hushållen räntor och amorteringar. Därför är amorteringar med i våra beräkningar. Analysen kompletteras med ett scenario där tillfällig amorteringsfrihet beviljas.

29 Detta stresstest är möjligt eftersom FI sedan 2017 samlar in uppgifter om bostadsrätternas yta och föreningarnas skuld per kvadratmeter.

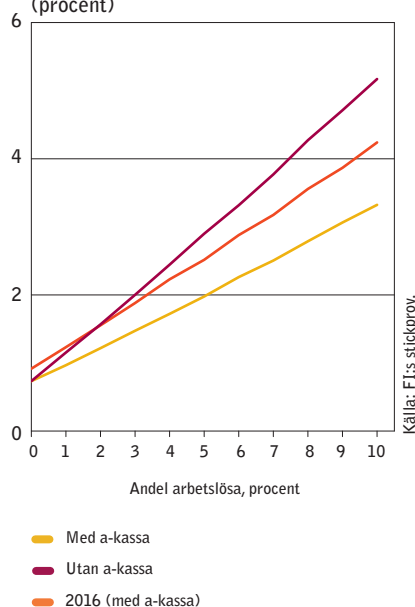
30 Antagandet att ränteökningar slår direkt på avgifterna är konservativt. Det är troligt att många föreningar inte behöver höja avgiften vid små ränteökningar.

32. ANDEL BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARE MED UNDERSKOTT VID RÄNTEPÅSLAG OM FÖRENINGENS SKULDER INKLUDERAS, UTAN AMORTERINGAR (procent)



Anm. FI har antagit att avgiften täcker föreningens ränteutgifter i dag. Vid räntepåslag har FI lagt föreningens ökade räntekostnad på BRF-innehavarna. Beräkningarna utgår från avtalade amorteringar.

33. ANDEL HUSHÅLL MED UNDERSKOTT OM ARBETSLÖSHETEN ÖKAR MED 1 TILL 10 PROCENT (procent)



Andelen hushåll med nya bolån som får underskott vid olika räntenivåer har minskat över tid (diagram 30). Om räntan ökar från den faktiska till 7 procent stiger andelen med underskott 2017 från 1 procent till 5,5 procent. Dessa hushålls skulder motsvarar nästan 5 procent av den totala lånevolymen. Andelen hushåll med underskott ökar mest i åldersgruppen över 65 år. Det är också där andelen med underskott är högst i utgångsläget. Även hushåll med hög skuldkvot är överrepresenterade bland de som får underskott vid 7 procent ränta. Det är naturligt eftersom skuldkvoten visar på räntekänslighet.

Sedan 2015 har andelen hushåll med små marginaler minskat. Det trots att hushåll med nya bolån i genomsnitt lånar mer i förhållande till sin inkomst. Vid 3 procents ränta har andelen hushåll med underskott gradvis minskat sedan 2012. Förbättrade marginaler tyder på att hushållens motståndskraft mot räntehöjningar har förbättrats.

I en riktigt dålig ekonomisk situation kan ett hushåll tillfälligt beviljas amorteringsfrihet. Det gör att månadsbetalningarna temporärt minskar. En sådan amorteringsfrihet gör att andelen hushåll med nya bolån som visar underskott vid 7 procent ränta minskar med nästan 3 procentenheter (diagram 31). Skillnaden i andelen hushåll som får underskott med och utan amorteringar har ökat över tid. Det beror på att bankerna tar med amorteringar när de beräknar hushållens månadsöverskott i kreditprövningen.

Föreningens skulder påverkar hushåll som bor i bostadsrätt. När räntan ökar för föreningen kan avgifterna behöva höjas. Om räntan ökar med 5 procentenheter³¹ får något fler än 6 procent av bostadsrättsinnehavarna ett underskott enligt FI:s beräkningar (diagram 32). Om hela ökningen i föreningens räntebetalningar vältras över på de som äger bostadsrätterna ökar andelen med underskott till drygt 12 procent.³²

Arbetslöshet

Arbetslöshet sänker hushållens inkomster. Det innebär att deras ekonomiska situation försämras. Hushåll som inte har någon arbetslöshetsförsäkring drabbas särskilt hårt. FI analyserar hushållens förmåga att klara av räntebetalningar och övriga utgifter om arbetslösheten ökar. Risken för att hushållen i stickprovet ska drabbas av arbetslöshet är troligen lägre än för hushåll i samhället i stort. Bankerna kräver att hushållet har ordnade ekonomiska förhållanden för att godkänna ett bolån. Ökningen av arbetslöshet i stresstestet kan därför inte relateras till en viss ökning i den svenska arbetslösheten.

Stresstestet är en simulering där en andel av de nya bolånetagarna under 67 år slumpmässigt antas bli arbetslösa. De som blir arbetslösa får sänkt inkomst. Hushållens lägre inkomster ligger sedan till grund för en ny månads kalkyl. I kalkylen används den faktiska räntan. Vidare antar FI att hushållen får göra uppehåll i sina amorteringar. FI gör två olika beräkningar. I den ena antas att två tredjedelar av hushållen är anslutna till en arbetslöshetskassa, medan det i den andra antas att inget hushåll har arbetslöshetsförsäkring. FI undersöker sedan hur många hushåll som får underskott.

31 Ett räntepåslag på 5 procent motsvarar i genomsnitt en ränta på 6,7 procent. Detta gör att resultaten inte fullt ut är jämförbara med skattad räntekänslighet för samtliga nya bolånelåntagare.

32 Bostadsrättsföreningar har ofta bundit räntan. Det betyder att det dröjer lite längre för räntehöjningar att slå igenom för föreningarna.

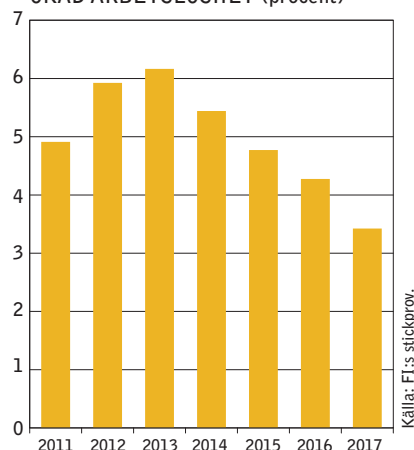
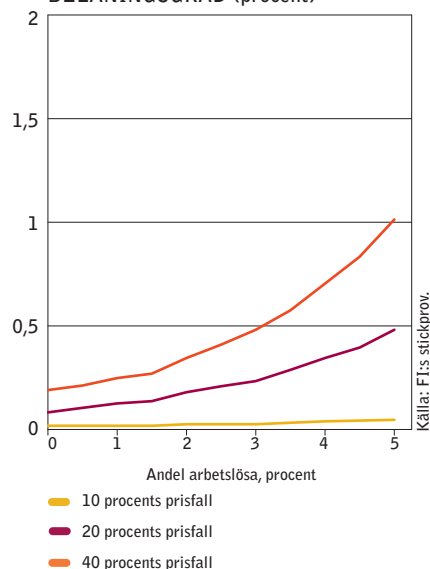
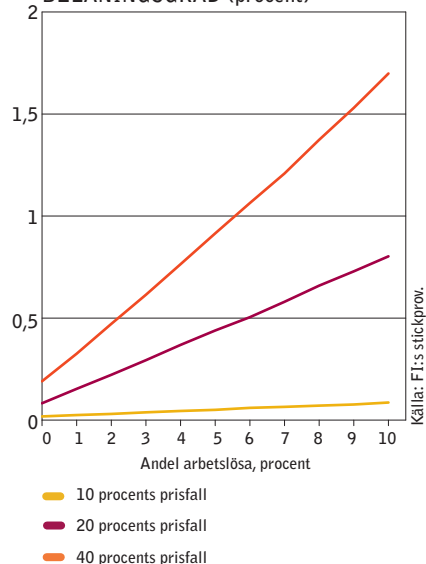
**34. ANDEL HUSHÅLL MED
UNDERSKOTT VID 10 PROCENT
ÖKAD ARBETSLÖSHET (procent)****35. ÖKAD RÄNTA/BOSTADSPRIS-
FALL: HUSHÅLL MED UNDERSKOTT
OCH ÖVER 100 PROCENTS
BELÅNINGSGRAD (procent)****36. ÖKAD ARBETSLÖSHET/BOSTADS-
PRISFALL: HUSHÅLL MED UNDER-
SKOTT OCH ÖVER 100 PROCENTS
BELÅNINGSGRAD (procent)**

Diagram 33 visar att 2017 skulle 3,3 procent av hushållen få underskott i sin månadskalkyl om 10 procent blev arbetslösa. Om inget av hushållen är anslutna till en arbetslöshetskassa blir andelen med underskott 4,2 procent. Andelen hushåll med underskott i motsvarande kategorier låg förra året 1 procentenhet högre. Det har blivit färre hushåll med små marginaler sedan 2013 (diagram 34). Det bekräftar bilden av att hushållens motståndskraft har förbättrats.

Bostadsprisfall tillsammans med ökad stress

FI kombinerar även räntepåslag eller ökad arbetslöshet med fallande bostadspriser. Analysen visar andelen hushåll som har skuld kvar efter att de sålt sina bostäder på grund av försämrade betalningsförmåga. Hushållen kan i praktiken anpassa sig på andra sätt än genom att sälja sina bostäder om deras situation förändras. Till exempel kan de sänka sin övriga konsumtion om det är möjligt.

Anta att räntan ökar med 5 procentenheter samtidigt som bostadspriserna faller med 40 procent.³³ Då skulle runt 1 procent av de nya bolånetagarna få underskott, samtidigt som belåningsgraden överstiger 100 procent (diagram 35). Det är färre än 2016. Anta i stället att bostadspriserna faller med 40 procent och att 10 procent av hushållen med nya bolån blir arbetslösa. I det läget skulle 1,7 procent av hushållen få underskott, samtidigt som de får en belåningsgrad på över 100 procent (diagram 36). År 2015 och 2016 var motsvarande andelar 2,5 och 2,1 procent.

Hushållens motståndskraft har förbättrats

Sammantaget visar FI:s stresstester att hushållens motståndskraft har förbättrats sedan 2013. I dagsläget har de flesta hushåll med nya bolån tillräckliga marginaler för att klara högre räntor, ökad arbetslöshet eller bostadsprisfall. Även vid betydande stress är det få hushåll som får problem med sina betalningar.

I synnerhet har motståndskraften förbättrats sedan 2015. Ett troligt skäl är att bankerna sedan amorteringskravet trädde i kraft räknar med amorteringar i sina KALP-kalkyler. Att amorteringarna kan pausas om det är nödvändigt gör hushållen mer motståndskraftiga.

33 Beräkningarna avser den givna störningen. Om andra störningar inträffar så förändras resultaten. Detta analyseras inte i denna rapport.

Bilaga 1 – FI:s månadskalkyl

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

TABELL B1. FI:s schablonkostnader i månadskalkylen (kronor)

	2017	2016	Konsumentverket 2017
Levnadskostnader			
1 vuxen	9 500	9 300	6 350
2 vuxna	16 400	16 100	11 090
per barn	3 500	3 500	2 930
Driftkostnader			
Småhus	3 800	4 000	
Bostadsrätt	3 100	3 100	
Fritidshus	1 900	2 100	

Schablonkostnaderna i tabellen är en framskrivning av ett genomsnitt av de schablonkostnader som bankerna har uppgett för 2015. Framskrivning sker med KPIF. Till höger finns schablonkostnaderna för 2016 som användes i rapporten för 2016. Stresstesten för 2011–2014 bygger på en bakåtskrivning av 2015 års kostnader, även då med KPIF samt Konsumentverkets uppskattning av kostnaderna för att uppnå en rimlig konsumtionsstandard.

Gränsvärden för inkomstdecilerna är.

Ensamstående hushåll:

- 1: >18 700 kr,
- 2: >20 500 kr,
- 3: >22 600 kr,
- 4: >24 000 kr,
- 5: >25 900 kr,
- 6: >27 700 kr,
- 7: >29 600 kr,
- 8: >32 600 kr,
- 9: >38 500 kr
- 10: >2 181 200 kr.

Hushåll med flera låntagare:

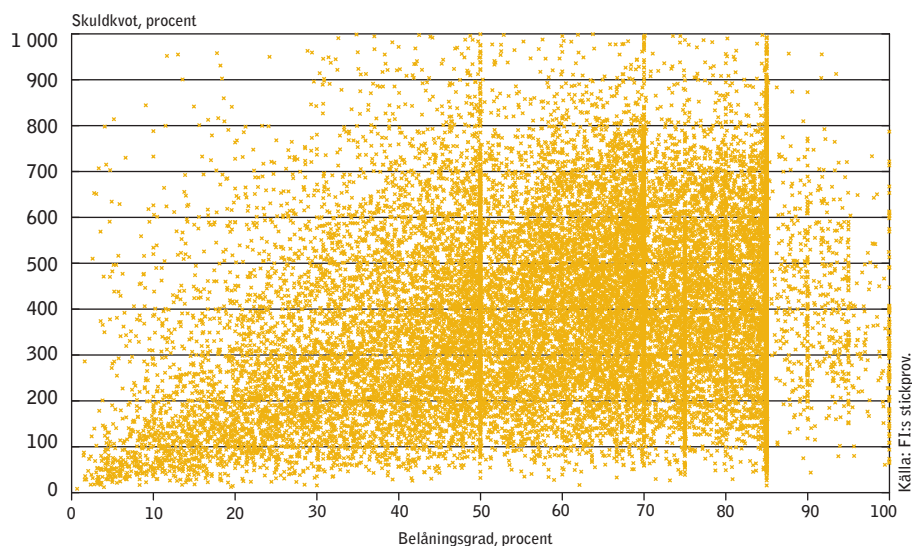
- 1: >36 200 kr,
- 2: >40 400 kr,
- 3: >43 900 kr,
- 4: >46 900 kr,
- 5: >50 100 kr,
- 6: >53 700 kr,
- 7: >57 800 kr,
- 8: >62 700 kr,
- 9: >71 700 kr
- 10: >1 141 000 kr.

Bilaga 2 – Hushåll med nya bolån

Samband belåningsgrad och skuldkvot, samband storlek lån och räntenivå.

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

FIGUR B2.1. Stickprov 2017. Samband mellan belåningsgrad och skuldkvot, nettoinkomst, nya lån



FIGUR B2.2. Stickprov 2017. Samband mellan belåningsgrad och skuldkvot, bruttoinkomst, nya lån

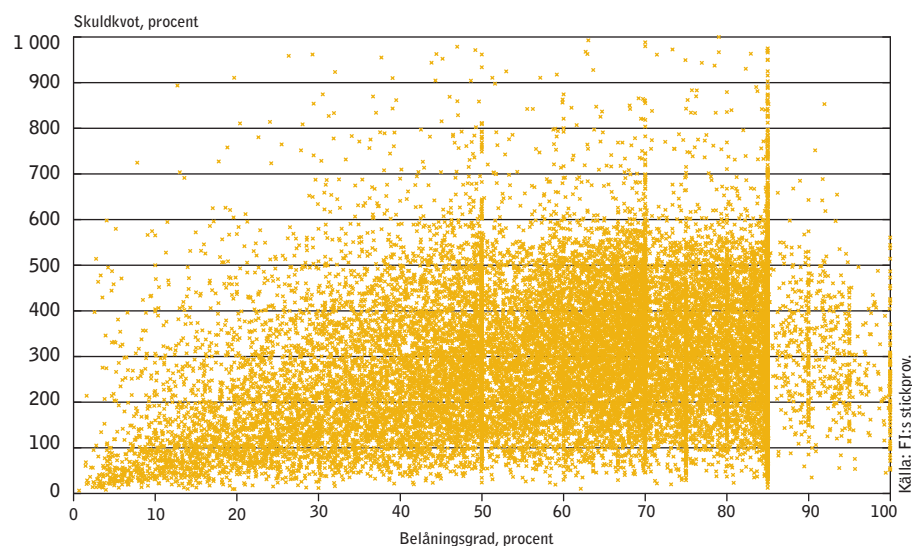
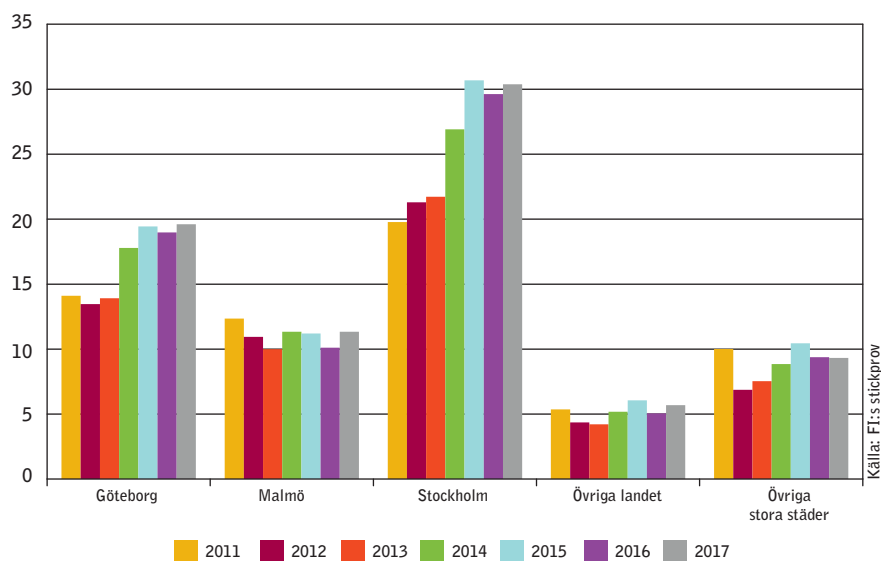


DIAGRAM B2.1. Andel hushåll i olika regioner med skuld större än 4,5 gånger bruttoinkomst, nya lån (procent)





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

www.fi.se