

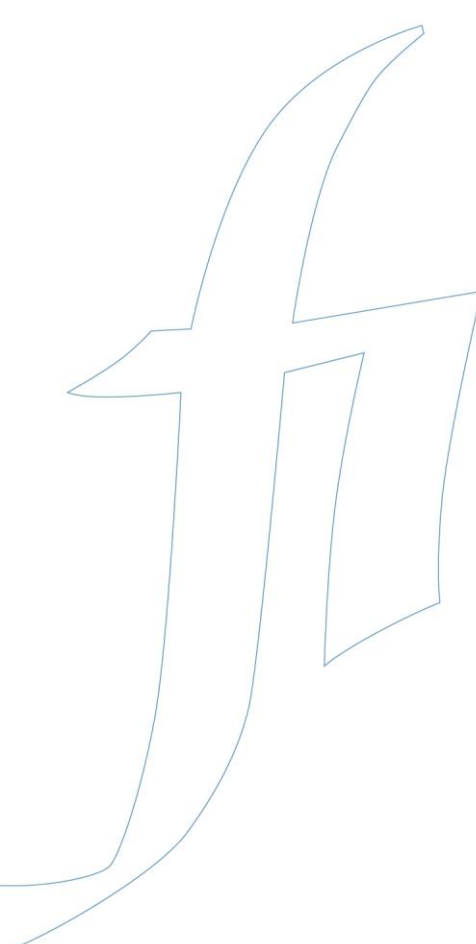


FINANSINSPEKTIONEN

Den svenska bolånemarknaden

2 april 2020





INNEHÅLL

SAMMANFATTNING	3
BOLÅNEUNDERSÖKNINGEN	4
Syfte och datamaterial	5
Beräkningar och revideringar	6
HUSHÅLLENS SKULDER	9
Stigande belåningsgrad	10
Högre skuldkvot hos nya bolånetagare	11
Lägre skulder i bostadsrättsföreningar med nyproducerade lägenheter	14
HUSHÅLLENS AMORTERINGAR	15
Oförändrad amorteringstakt	15
HUSHÅLLENS BETALNINGSFÖRMÅGA	17
Så bedömer bankerna hushållens betalningsförmåga	18
Hur bedömer FI hushållens betalningsförmåga?	18
Hushållens marginaler är goda	19
Stresstester visar något större marginaler	20
Nya låntagares motståndskraft är god	25
BILAGA 1 – FI:S MÅNADSKALKYL	26
BILAGA 2 – HUSHÅLL MED NYA BOLÅN. SAMBAND BELÅNINGSGRAD OCH SKULDKVOT	27

Sammanfattning

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

En fortsatt stor andel av nya bolånetagare har stora skulder i förhållande till sin inkomst eller i förhållande till bostadens värde. Nya bolånetagare 2019 ökade sin genomsnittliga skuldkvot. Andelen låntagare med skuldkvot över 450 procent ökade också något, men är fortsatt lägre än 2017. Även den genomsnittliga belåningsgraden ökade 2019 bland nya bolånetagare. Trenden sedan 2013 med sjunkande belåningsgrader har därmed brutits.

Andelen nya bolånetagare som amorterar på sina bolån har ökat under flera års tid. Amorteringskraven har bidragit till denna utveckling. Andelen bolånetagare som amorterade 2019 var oförändrat jämfört med 2018. Även den genomsnittliga amorteringstakten var på ungefär samma nivå som förgående år. Om hushåll får ekonomiska problem till följd av spridningen av coronaviruset (Covid-19), tillåter amorteringsregleringen att banken får ge hushållet undantag från amorteringarna. FI anser att bankerna i detta läge bör vara generösa i tillämpningen av undantaget.

Överlag har nya bolånetagare fortfarande goda marginaler för att klara betalningarna på sina lån i ett sämre ekonomiskt läge. Fler hushåll än tidigare klarade högre räntor utan att få underskott i sitt kassaflöde. Men något fler hushåll 2019 fick ett månadsunderskott vid inkomstbortfall än 2018. Det gäller framför allt hushåll som består av en person.

God motståndskraft tyder på en begränsad risk för att bolånen ska orsaka omfattande kreditförluster för bankerna. Det gäller till exempel om den ekonomiska utvecklingen försämras kraftigt till följd av spridningen av coronaviruset och åtgärder kopplade till detta.

Samtidigt kan hushållen väntas minska sin konsumtion när deras ekonomiska förutsättningar försämras. Det gäller i synnerhet hushåll som har stora skulder i förhållande till sin inkomst eller till bostadens värde. Denna konsumtionsminskning kan väntas förstärka den ekonomiska nedgången.

De åtgärder FI vidtagit för att minska riskerna kopplade till hushållens skulder de senaste åren har ökat hushållens motståndskraft. De har bidragit till att hushållen lånat mindre och köpt billigare bostäder än vad de annars skulle ha gjort. Det bör dämpa nedgången i hushållens konsumtion.

Bolåneundersökningen

De svenska hushållens skulder har ökat snabbt under lång tid. I januari 2020 var deras skulder 4 244 miljarder kronor, vilket motsvarar ungefär 85 procent av Sveriges BNP. Bolån utgör 82 procent av hushållens totala skulder. Bolåneundersökningen är ett viktigt underlag när FI analyserar hushållens skulder och vilka sårbarheter de medför för hushåll, banker samt i förlängningen för den makroekonomiska utvecklingen och den finansiella stabiliteten. Den här rapporten redovisar resultat från undersökningen 2019.

Köp av en egen bostad är i många fall den största investeringen ett hushåll gör. För att finansiera köpet måste hushållet i regel ta ett bolån. Därför är det viktigt att kreditmarknaden fungerar väl. Möjligheten att låna är dessutom viktig eftersom den gör det möjligt för hushåll att omfördela konsumtion över olika perioder av livet. Stora skulder innebär samtidigt risker för såväl enskilda hushåll, men även för banker, den finansiella stabiliteten och för ekonomin som helhet.

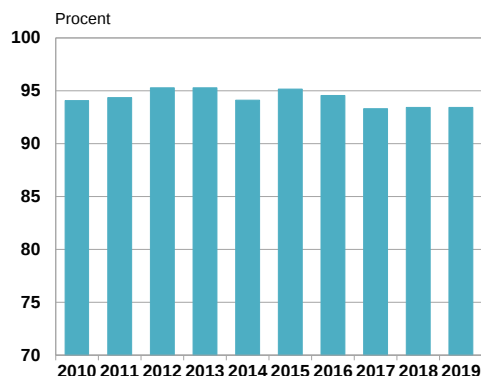
Hushållens lån har ökat snabbt under drygt 20 års tid. En viktig orsak till att svenska hushåll har lånat allt mer har varit stigande bostadspriser. Trots svagare pristillväxt i slutet av 2018 och under 2019 har bostadspriserna stigit kraftigt sett ur ett längre tidsperspektiv. Prisuppgången har flera förklaringar. En stabil inkomstutveckling i kombination med en växande befolkning har ökat hushållens efterfrågan på bostäder. De senaste fem åren har historiskt låga räntor också minskat kostnaden för att låna. Det har ökat efterfrågan på bostäder ytterligare. Det finns även strukturella faktorer på bostadsmarknaden som har bidragit till att hushåll efterfrågar mer bolån. Hit räknas ett ökat byggande av bostadsrätter och omvandlingar av hyresbostäder till bostadsrätter. Lånens tillväxttakt dämpades 2018 och stabiliserades under 2019 på drygt 5 procent.

FI har vidtagit flera åtgärder för att minska sårbarheterna med hushållens stora skulder och stärka motståndskraften hos både hushåll och banker. Under 2010 införde FI bolånetaket¹ och 2015 ett riskviktsgolv för bolån. Golvet medför att bankerna behöver ha mer eget kapital för bolån. 2016 införde FI ett amorteringskrav. Kravet innebär att hushåll som lånar mer än 50 procent av bostadens värde ska amortera minst 1 procent på sitt bolån per år. Hushåll som lånar mer än 70 procent ska amortera minst 2 procent.² Därefter skärpte FI under 2018 amorteringskravet efter regeringens godkännande.³ Kravet innebär att hushåll som lånar mer än 450 procent av deras

1 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. Se FI-analys 10, "Amorteringskravet har minskat hushållens skulder", för en utvärdering av det första amorteringskravet.

3 FFFS 2016:15. Se Andersson och Aranki (2019), "Färre sårbara hushåll efter skärpt amorteringskrav", FI-analys 17, Finansinspektionen, för en utvärdering av det skärpta amorteringskravet.

1. Marknadsandel för de banker som ingår i
bolåneundersökningen, totala lån

Källor: Bolåneundersökningen (aggregerad data) och SCB.
Anm. Summan av totala utestående bolån för banker ingående i bolåneundersökningen som andel av MFI:s totala utestående bolån.

bruttoinkomst ska amortera 1 procentenhet mer än vad de skulle ha gjort enligt det första amorteringskravet.

SYFTE OCH DATAMATERIAL

För att få en tydligare bild av vilka sårbarheter hushållens bolån kan medföra behöver FI komplettera aggregerad statistik med detaljerade data. Bolåneundersökningen innehåller uppgifter om hushåll med nya bolån.

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

I bedömningen av sårbarheter ingår en analys av hushållens betalningsförmåga. Den är viktig för att FI ska kunna bedöma hushållens finansiella motståndskraft och därigenom bankernas kreditrisker. FI beräknar betalningsförmågan för de hushåll som ingår i undersökningen genom en så kallad kvar-att-leva-på-kalkyl (KALP). Beräkningen liknar de som används i bankernas egna kreditprövningar. I rapporten provas också betalningsförmågan i ansträngda situationer som högre ränta, inkomstbortfall och prisnedgång på bostäder.

I undersökningen ingår data från Danske Bank, Handelsbanken, Länsförsäkringar Bank, Nordea, SBAB Bank, SEB, Skandiabanken och Swedbank. Dessa bolåneaktörer stod gemensamt för drygt 93 procent av den totala bolånevolymen under 2019 (diagram 1). Men deras samlade marknadsandel har minskat något över tid.

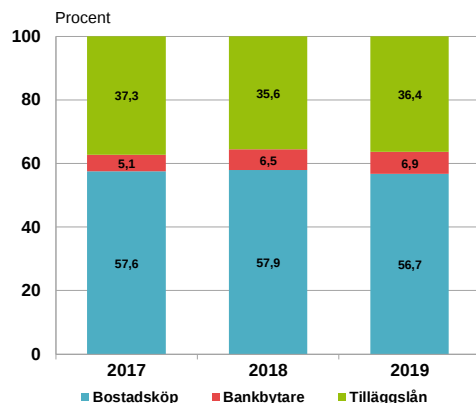
Bolåneundersökningen består av tre delar:

- *Stickprov på hushållsnivå (mikrodata).* Stickprovet omfattar alla nya bolåneavtal som ingicks under perioderna 30 augusti–6 september 2019 och 27 september–4 oktober 2019. Efter bearbetning ingår 25 435 hushåll i undersökningen.⁴ Informationen består bland annat av hushållens inkomster och sammansättning, totala lånebörda, lån mot säkerhet i bostad, blacolån kopplade till bostaden, avtalade räntor och amorteringar samt marknadsvärde på bostaden. Det är tionde gången FI tar in ett sådant stickprov. De tidigare stickproven är från år 2009 respektive åren 2011–2018.

Data för de nya bolån som FI samlar in i bolåneundersökningen avser inte bara nytaga bolån för köp av bostad. Nya bolån kan också vara utökning av befintliga bolån (tilläggs lån) och lån där

⁴ Bearbetning avser den validering av inrapporterad data som FI gör, där bristfälliga och extrema observationer rensas bort.

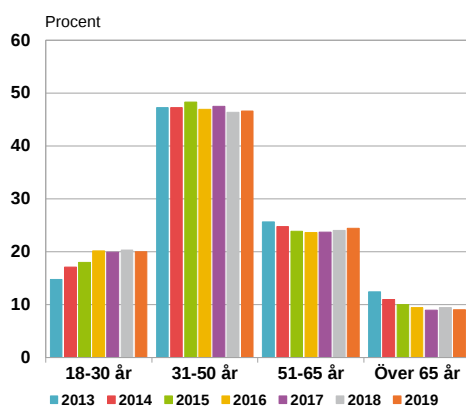
2. Nya bolån fördelade efter ändamål



Källa: Bolåneundersökningen, nya lån.
Anm. Avser fördelning efter antal nya lån.

3. Åldersfördelning bolåneundersökningar

2013–2019



Källa: Bolåneundersökningen, nya lån

befintliga lån flyttats från en annan bank. Diagram 2 visar nya bolåns fördelning efter ändamål i de senaste tre årens stickprov.⁵

- **Aggregerad data.** FI samlar även in information om bankernas totala utlåning till hushåll för bostadsändamål. Bland annat omfattar informationen total volym för nyutlåning, befintliga lån samt amorteringar. FI har samlat in aggregerad data sedan 2006. Uppgifterna sträcker sig tillbaka till 2002.
- **Kvalitativa uppgifter.** Genom att svara på ett antal fördjupningsfrågor ger bankerna både övergripande och detaljerad information om sakförhållanden. Det handlar bland annat om bankernas metoder för att värdera bostäder, deras kreditprövning av hushåll och hur de skyddar konsumenterna i samband med bostadsutlåning.

Tabell 1 jämför låntagarnas genomsnittliga inkomst, skuld samt marknadsvärde på bostaden med tidigare års stickprov. Det genomsnittliga marknadsvärdet på bostäder som utgör säkerheter för bolån ökade med 4,7 procent. Trots en nedgång i marknadsvärdena 2018 har de ökat kraftigt sedan 2012, motsvarande ungefär 48 procent. Den genomsnittliga skulden ökade med drygt 5,2 procent jämfört med föregående år. Det är en större ökning än marknadsvärdena. Sedan 2012 har den genomsnittliga skulden ökat med nästan 43 procent. Under motsvarande period har de disponibla inkomsterna ökat med ungefär 21 procent.

Tabell 2 och 3 beskriver hushållen i 2019 års stickprov av nya bolånetagare med fördelning på region och ålder. Den genomsnittliga skulden i Stockholm var nästan dubbelt så stor i regionen med lägst skuld (övriga landet) och genomsnittligt marknadsvärde för bostäderna var ungefär 131 procent högre. Samtidigt var den genomsnittliga disponibla inkomsten i Stockholm ungefär 24 procent högre. De yngsta låntagarna (18–30 år) hade ungefär lika höga inkomster som de äldsta låntagarna (över 65 år), men köpte bostäder som var drygt 32 procent billigare. Andelen av låntagarna i bolåneundersökningen som var yngre än 30 år har ökat sedan 2013, men har varit oförändrade de senaste åren. År 2019 var 20 procent i undersökningen unga (diagram 3).⁶ Andelen av låntagarna som är över 65 år har samtidigt minskat något.

BERÄKNINGAR OCH REVIDERINGAR

Inför årets bolåneundersökning har FI gjort en generell översyn av data och beräkningar för att förbättra datakvaliteten. FI har justerat skatteberäkningarna och utgår nu från en viktad genomsnittlig kommunal- och landstingsskatt i riket, samt jobbskatteavdraget med hänsyn till låntagarnas ålder. Dessutom har flerbarnstillägg (till de hushåll som får barnbidrag för minst två barn) inkluderats i

5 Se Aranki och Larsson (2019), "Tilläggs lån minskar efter amorteringskrav", FI-analys 20, Finansinspektionen, för bland annat en fördjupning av tilläggs lån.

6 Se Olsén Ingefärdt och Thell (2019), "Unga vuxnas ställning på bostadsmarknaden", FI-analys 19, Finansinspektionen, för en fördjupning av unga bolånetagare.

beräkningen av hushållens disponibla inkomster. Sammantaget ger justeringarna en något mer korrekt bild av hushållens inkomster. Justeringarna har inneburit i genomsnitt något högre disponibla inkomster jämfört med tidigare. Det påverkar i sin tur skuldkvoter beräknade med nettoinkomst och hushållens beräknade månadsöverskott. Dessutom har vissa data för 2018 reviderats. Det har medfört något lägre genomsnittliga belåningsgrader för 2018.

FI:s har också omarbetat stresstesterna genom att använda högre räntenivåer för bolånelån och lån med annan säkerhet än bostad.⁷ I tidigare rapporter har samma räntenivåer (3 respektive 7 procent) använts för både bolån och övriga lån. I stresstesterna med högre ränta används nu i stället räntenivåerna 7 respektive 10 procent för lån utan bostad som säkerhet.⁸ Det speglar bättre hushållens verkliga räntenivå. Räntan för bolån i stresstesterna är som tidigare 3 respektive 7 procent. Vidare antas befintliga lån utan bostad som säkerhet ha rak amortering på 10 år. Ändringarna medför att både räntekostnaden och den genomsnittliga amorteringen på hushållens totala skulder, som används i stresstesterna, har ökat något.

Tabell 1. Nya låntagare 2012–2019

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Antal hushåll	24 122	24 967	28 214	31 226	25 747	27 822	24 241	25 435
Genomsnittlig skuld (kr)	1 659 236	1 703 365	1 894 730	2 072 055	2 121 996	2 251 693	2 248 574	2 365 159
Från föregående år (%)		2,7	11,2	9,4	2,4	6,1	-0,1	5,2
Från 2012 (%)		2,7	14,2	24,9	27,9	35,7	35,5	42,5
Genomsnittligt marknadsvärde (kr)	2 221 153	2 332 864	2 519 785	2 865 787	3 053 136	3 277 466	3 129 082	3 275 528
Från föregående år (%)		5,0	8,0	13,7	6,5	7,3	-4,5	4,7
Från 2012 (%)		5,0	13,4	29,0	37,5	47,6	40,9	47,5
Genomsnittlig disponibel inkomst (kr/mån)	39 453	38 498	40 143	41 962	43 056	44 722	46 041	47 715
Från föregående år (%)		-2,4	4,3	4,5	2,6	3,9	2,9	3,6
Från 2012 (%)		-2,4	1,7	6,4	9,1	13,4	16,7	20,9

Källa: Bolåneundersökningen.

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

⁷ I undersökningen ingår förutom de nya lånen även befintliga lån, såväl bolån som andra lån.

⁸ Vid stigande räntor stiger även andra räntor i linje med bolåneräntorna. Men lån med annan säkerhet och utan säkerhet har ofta en högre ränta än bolån (se SCB Finansmarknadsstatistik). Därmed behöver FI:s stresstest differentiera nivån mellan bolåneränta och övriga räntor. Sedan 2012 har dessa konsumtionskrediter oftast haft en räntemarginal som är ungefär 3 procentenheter högre än bolån. Därmed antas räntan för lån med annan säkerhet och utan säkerhet stiga till 10 procent när bolåneräntan antas stiga till 7 procent. Vissa banker använder också en räntenivå på 10 procent för lån utan säkerhet i sin kreditprövning.

Tabell 2. Geografisk fördelning nya låntagare 2019

	Stockholm	Göteborg	Malmö	Övriga stora städer	Övriga landet	Totalt
Andel av antal hushåll (%)	26	11	7	20	36	100
Andel av volym nya lån (%)	38	13	7	18	24	100
Genomsnittlig skuld (kr)	3 270 657	2 723 042	2 453 956	2 214 710	1 656 410	2 360 628
Ensamboende	2 245 114	1 839 850	1 577 706	1 435 054	1 104 358	1 601 218
Sammanboende	3 919 890	3 165 820	2 951 957	2 593 946	1 951 774	2 776 544
Genomsnittligt marknadsvärde (kr)	4 804 862	4 124 762	3 465 663	2 871 348	2 082 381	3 269 195
Ensamboende	3 685 303	3 132 992	2 463 134	2 060 684	1 551 643	2 484 079
Sammanboende	5 513 614	4 621 975	4 035 432	3 265 667	2 366 342	3 699 190
Genomsnittlig disponibel inkomst (kr/mån)	53 321	50 078	48 470	46 947	43 006	47 633
Ensamboende	33 927	30 945	29 938	28 521	27 141	29 929
Sammanboende	65 598	59 670	59 003	55 910	51 494	57 329

Källa: Bolåneundersökningen.

Anm. Genomsnittlig skuld avser totala skulder. Sammanboende avser hushåll med fler än en låntagare som ska bo i bostaden.

Tabell 3. Åldersfördelning av låntagare 2019

	18–30 år	31–50 år	51–65 år	Över 65 år	Totalt
Andel av volym nya lån (%)	22	53	20	5	100
Genomsnittlig skuld (kr)	1 886 883	2 689 236	2 451 558	1 518 225	2 365 159
Ensamboende	1 295 237	1 786 635	1 845 808	1 059 713	1 606 605
Sammanboende	2 387 259	3 092 191	2 779 981	1 778 132	2 780 481
Genomsnittligt marknadsvärde (kr)	2 232 436	3 573 535	3 552 186	3 300 137	3 275 528
Ensamboende	1 712 809	2 596 160	3 015 829	2 837 774	2 491 374
Sammanboende	2 671 902	4 009 872	3 842 985	3 562 227	3 704 866
Genomsnittlig disponibel inkomst (kr/mån)	38 351	51 548	51 312	38 957	47 715
Ensamboende	24 925	31 944	34 211	24 901	30 025
Sammanboende	49 706	60 300	60 583	46 924	57 400

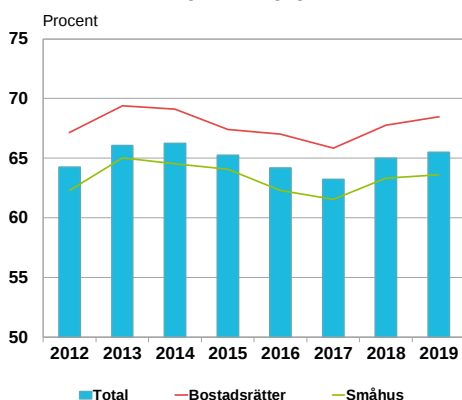
Källa: Bolåneundersökningen.

Anm. Genomsnittlig skuld avser totala skulder. Sammanboende avser hushåll med fler än en låntagare som ska bo i bostaden.

Hushållens skulder

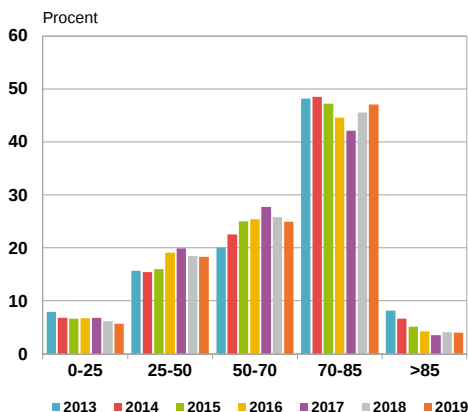
Efter skärpningen av amorteringskravet 2018 minskade både andelen nya bolånetagare med en skuld över 450 procent av bruttointkomsten och den genomsnittliga skuldkvoten. Under 2019 ökade dessa något. Det är fortfarande en hög andel av de nya bolånetagarna som har en hög belåningsgrad eller en hög skuldkvot.

4. Genomsnittlig belåningsgrad



Källa: Bolåneundersökningen.
Anm. Avser nya lån.

5. Hushåll fördelade efter belåningsgrad



Källa: Bolåneundersökningen.
Anm. Avser nya lån.

Hushållens skulder kan sättas i relation till andra variabler för att jämföras mellan olika hushåll och över tid. Belåningsgraden beräknas som storleken på de lån som ett hushåll har använt för att finansiera en bostad i förhållande till marknadsvärdet på bostaden.⁹ Om ett prisfall på bostäder leder till att värdet på bostaden blir lägre än bolånet riskerar hushållet att hamna i en utsatt ekonomisk situation. Därmed innebär en högre belåningsgrad att hushållet har en lägre motståndskraft mot fallande bostadspriser. För att minska den sårbarheten kan hushållet amortera mer.

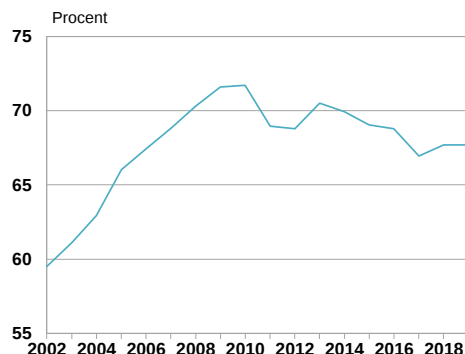
Skuldkvoten är ett annat mått på hushållens skulder och beräknas som hushållets bolån i förhållande till nettointkomsten (efter skatt) eller bruttointkomsten (före skatt).¹⁰ En hög skuldkvot innebär att hushållet måste lägga en större del av sina inkomster på ränteutgifter för en given räntenivå. Skuldkvoten indikerar därför hur sårbart ett hushåll är för räntehöjningar och inkomstbortfall. I samband med högre ränta eller inkomstbortfall kan hushåll behöva anpassa sig genom att minska sin konsumtion. Om många hushåll agerar på liknande sätt, försvagar det den makroekonomiska utvecklingen. För att minska sårbarheten med höga skulder i förhållande till inkomst kan hushållet amortera mer eller öka annat sparande.

Kombinationen av hushållets belåningsgrad och skuldkvot ger en mer komplett bild av dess sårbarhet. Mest sårbara är de hushåll som både har en hög skuldkvot och en hög belåningsgrad. De är sårbara för såväl prisfall på bostäder som inkomstbortfall och högre räntor. Sambandet mellan ett hushålls belåningsgrad och skuldkvot är relativt svagt bland nya låntagare. Ett hushåll med en hög belåningsgrad behöver alltså inte ha en hög skuldkvot eller det omvända (figur B2.1 och B2.2 i bilaga 2). I bolåneundersökningen 2019 hade 4,4 procent av låntagarna både en skuldkvot över 450 procent av bruttointkomsten och en belåningsgrad över 70 procent. Det är något högre än 2018 då andelen var 3,9 procent. Andelen är däremot fortsatt lägre än 2015 då den var 9,3 procent.

9 I den beräknade belåningsgraden för nya lån inkluderas eventuella blancolån som ett hushåll har tagit i samband med det nya bolånet och från samma bank som bolånet.

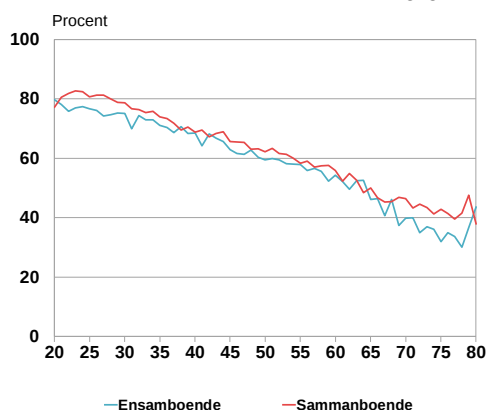
10 I ekonomisk mening ger skuldkvoten baserad på nettointkomst bäst information. Den visar inkomsten ett hushåll faktiskt har för att betala på sina skulder. Samtidigt är skuldkvoten med bruttointkomst enklare att beräkna för låntagare och banker. I rapporten redovisas diagram med skuldkvot beräknad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

6. Genomsnittlig volymviktad belåningsgrad



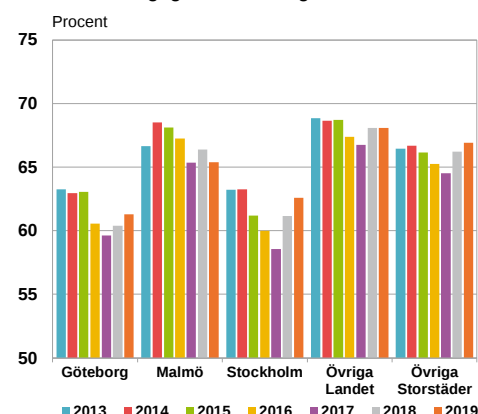
Källa: Bolåneundersökningen.
Anm. Avser nya lån, aggregerad data.

7. Samband mellan ålder och belåningsgrad



Källa: Bolåneundersökningen.
Anm. Avser nya lån.

8. Belåningsgrad i olika regioner



Källa: Bolåneundersökningen.
Anm. Avser nya lån.

STIGANDE BELÅNINGSGRAD

Hushållen köpte något dyrare bostäder 2019 än 2018. Storleken på hushållens nya lån kopplade till finansiering av bostaden ökade i en något större omfattning. Därmed ökade den genomsnittliga belåningsgraden 2019. För nya bolånetagare var belåningsgraden i genomsnitt 65,5 procent, vilket är 0,5 procentenheter högre än 2018 (diagram 4). Belåningsgraden 2019 var på ungefär samma nivå som 2015. Och en fortsatt stor andel av de nya låntagarna hade en hög belåningsgrad. Andelen hushåll med en belåningsgrad över 70 procent ökade med 1,4 procentenheter till 51 procent (diagram 5). Att belåningsgraderna har stigit de senaste två åren innebär att fler hushålls har tagit en större finansiell risk än tidigare.

Den genomsnittliga belåningsgraden skiljer sig mellan hushåll beroende på ändamålet med det nya lånet. För hushåll som tog ett nytt bolån för köp av bostad 2019, var den genomsnittliga belåningsgraden ungefär 71 procent. För hushåll som tog ett tilläggs lån eller bytte bank 2019, var den genomsnittliga belåningsgraden 60 respektive 54 procent.¹¹ Med undantag för år 2016 har den genomsnittliga belåningsgraden för nya bolån vid köp av bostad ökat, från drygt 64 procent 2012 till ungefär 71 procent 2019.

FI beräknar också en volymviktad genomsnittlig belåningsgrad för hushåll med nya bolån.¹² Den volymviktade belåningsgraden 2019 var oförändrad jämfört med 2018 på 67,7 procent (diagram 6).

Hushåll med nya bolån som har en belåningsgrad över 85 procent har kompletterat bolån med blacolån (lån utan säkerhet) i samband med bolånet. Andelen nya låntagare med blacolån var 3,6 procent 2019, vilket är lika stor andel som 2018.¹³ Det genomsnittliga blacolånet var 172 000 kronor, vilket är 4,3 procent högre jämfört med 2018. Nya blacolån som har tagits i samband med det nya bolånet utgör fortfarande en begränsad andel av de totala nya lånens volym och motsvarar ungefär 0,5 procent. Det är framför allt låntagare under 50 år som använder blacolån. Den vanligaste orsaken till att ett hushåll använder blacolån när de köper bostad är att finansiera en del av kontantinsatsen.

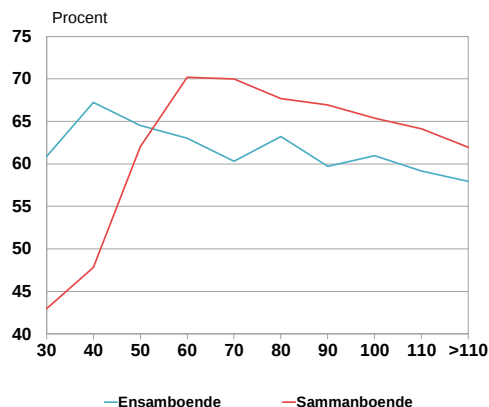
Belåningsgraden har sammantaget ökat i alla åldersgrupper. Den genomsnittliga belåningsgraden ökade mest för de yngsta hushållen, från 77,4 till 78,3 procent. Det finns ett tydligt negativt samband mellan ålder och belåningsgrad för hushåll med nya bolån (diagram 7). Att belåningsgraden minskar med stigande ålder beror på att hushåll i början av sin bostads- och yrkeskarriär ofta har

11 De bolånetagare som tog ett tilläggs lån hade i genomsnitt en belåningsgrad på 44 procent 2019 innan det tagna tilläggs lånet. Det är en något högre nivå än 2017 och 2018 och ungefär samma nivå som under perioden 2012-2016.

12 Den volymviktade belåningsgraden beräknas genom att först beräkna genomsnittlig belåningsgrad för respektive banks totala nyttlån. Därefter vägs de olika bankernas genomsnittliga belåningsgrad efter marknadsandel av total nyttlån till den totala genomsnittliga belåningsgraden.

13 Blacolån som inkluderas här är de som tagits av låntagaren från den bank som givit det nya bolånet och i samband med det nya bolånet. Blacolån som tagits från en annan bank än den som givit bolånet i syfte att finansiera bostaden ingår inte i den här sammanställningen. Därmed underskattas troligen andelen hushåll som använder blacolån för bostadsfinansiering.

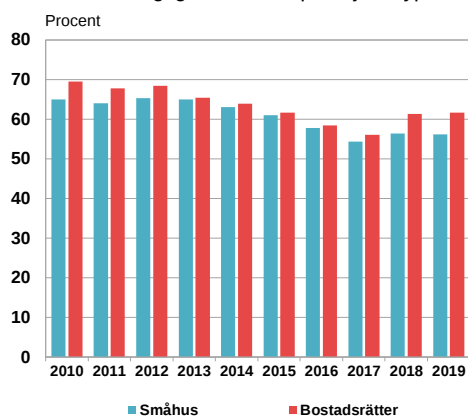
9. Samband belåningsgrad och inkomst



Källa: Bolåneundersökningen.

Anm. Avser nya lån. Horisontell axel visar hushållets bruttolönsbelopp per månad och lodrät axel visar genomsnittlig belåningsgrad.

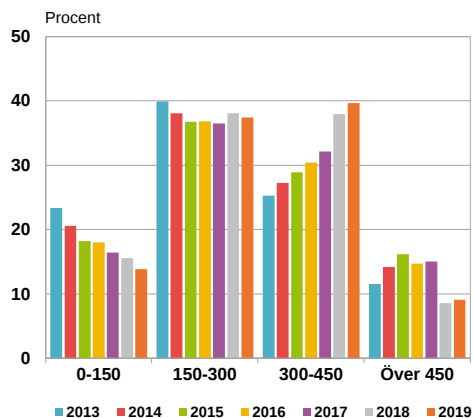
10. Belåningsgrad fördelat på objektstyp



Källa: Bolåneundersökningen.

Anm. Avser aggregerad data och totala stocken befintliga bolån.

11. Hushåll fördelade efter skuldkvot



Källa: Bolåneundersökningen.

Anm. Avser skuldkvot beräknad med bruttolönsbelopp, nya lån.

begränsade besparingar att använda som kontantinsats. Äldre låntagare har bland annat genom värdeökningar på tidigare boenden och därmed vinster vid bostadsförsäljningar, amorteringar, och annat sparande ofta en större kapitalinsats vid bostadsköp.

I Stockholm, Göteborg och i övriga storstäder var den genomsnittliga belåningsgraden för nya låntagare högre 2019 jämfört med 2018 (diagram 8). I Stockholm ökade belåningsgraden mest, med 1,4 procentenheter. Belåningsgraden minskade mest för nya låntagare i Malmö, där den minskade med 1 procentenhet. I övriga landet var den genomsnittliga belåningsgraden oförändrad 2019 jämfört med 2018. Den genomsnittliga belåningsgraden är lägst i storstadsregionerna där bostäderna är dyra. En förklaring till det är att många hushåll i storstadsregionerna har gjort betydande kapitalvinster på försäljningar av tidigare bostäder genom prisuppgångar. De kan därmed sänka sin belåningsgrad jämfört med tidigare köp genom att använda en större andel eget kapital när de köper nästa bostad.

Om de nya låntagarna fördelas efter inkomst och hushållssammansättning var belåningsgraden lägst för sammanboende (hushåll som består av fler än en låntagare) med de lägsta inkomsterna (diagram 9). Dessa låntagare bor i huvudsak i övriga delar av landet där bostadspriserna är lägre. Ensamboende låntagare har ungefär samma belåningsgrad oavsett inkomst. Ensamboende och sammanboende utan barn ökade sina genomsnittliga belåningsgrader mest 2019, med 0,7 procentenheter jämfört med 2018. Ensamboende med barn var den enda gruppen av hushåll som minskade sin genomsnittliga belåningsgrad något.

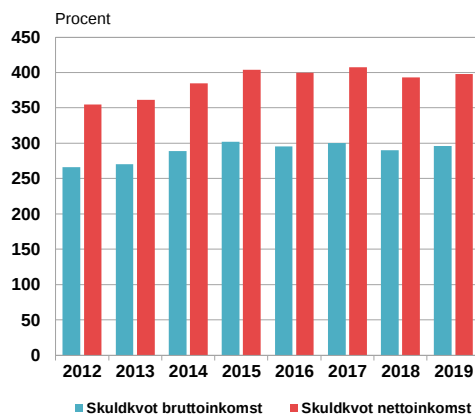
Belåningsgraden kan också beräknas för stocken av hushållens totala befintliga bolån. Den genomsnittliga belåningsgraden för dessa bolån beror på utvecklingen av bostädernas marknadsvärden och amorteringar sedan bostadsköpen. Äldre bolån har i genomsnitt en lägre belåningsgrad än nya bolån. Om hushållen utökar eller löser sina befintliga bolån påverkar det också belåningsgraden. Bankerna justerar marknadsvärdena i takt med bostadspriserna.¹⁴ Trots stigande bostadspriser under 2019 var den genomsnittliga belåningsgraden i princip oförändrad och var 58 procent (diagram 10). Genom stigande bostadspriser och amorteringar minskade andelen befintliga låntagare med en belåningsgrad över 85 procent från ungefär 6 till 4 procent.

HÖGRE SKULDKVOT HOS NYA BOLÅNETAGARE

FI skärpte amorteringskravet 2018. Efter skärpningen minskade andelen nya bolånetagare med en skuld större än 450 procent av bruttolönsbeloppet (diagram 11). Under 2019 ökade andelen med en skuldkvot över 450 något. Men andelen är fortfarande betydligt lägre än innan det skärpta amorteringskravet infördes. Den genomsnittliga skuldkvoten för nya låntagare steg från ungefär 290 procent 2018 till 296 procent 2019 (diagram 12). Därmed är skuldkvoten ungefär lika hög som 2015. Om skuldkvoten beräknas med nettoinkomst ökade den från 380 procent 2018 till 388 procent 2019. Låntagare som bor i

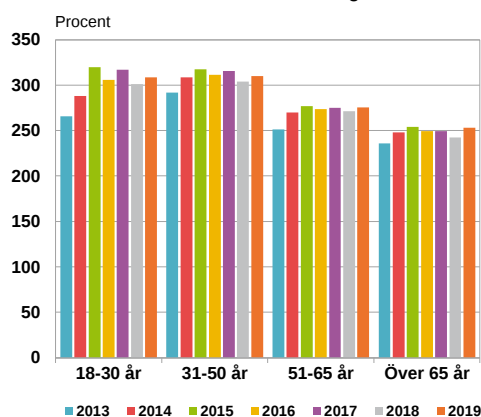
¹⁴ Hur ofta bankerna justerar marknadsvärdena varierar men det görs minst en gång per år.

12. Genomsnittlig skuldkvot (brutto- och nettointkomst)



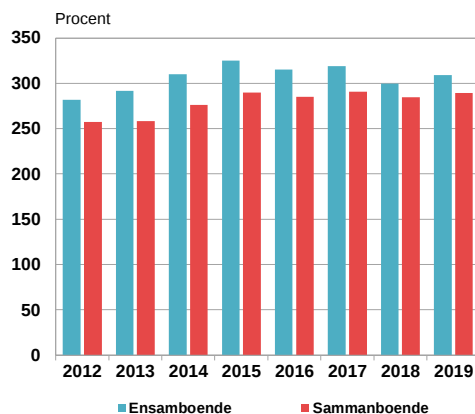
Källa: Bolåneundersökningen.
Anm. Avser nya lån.

13. Skuldkvot i olika ålderskategorier



Källa: Bolåneundersökningen.
Anm. Avser skuldkvot beräknad med bruttolinkomst, nya lån.

14. Skuldkvot fördelat efter hushållssammansättning



Källa: Bolåneundersökningen.
Anm. Avser skuldkvot beräknad med bruttolinkomst, nya lån.

småhus har ökat sin genomsnittliga skuldkvot mest under 2019. Deras skuldkvot är i genomsnitt 8 procentenheter högre än 2018.

I storstadsområdena påverkas en större andel av de nya låntagarna av det skärpta amorteringskravet. År 2019 ökade den genomsnittliga skuldkvoten i alla regioner. Däremot ökade skuldkvoten i lägre utsträckning i storstadsregionerna. I kategorierna övriga landet och övriga storstäder ökade den genomsnittliga skuldkvoten med ungefär 7 respektive 6 procentenheter jämfört med 2018. I Göteborg var ökningen lägst, där skuldkvoten steg med 1,8 procentenheter.

Skuldkvoten ökade i samtliga ålderskategorier 2019 (diagram 13). Framför allt ökade skuldkvoten hos låntagare över 65 år och hos låntagare yngre än 30 år med ungefär 11 respektive 7 procentenheter. Den genomsnittliga skuldkvoten är högre för låntagare som är yngre än 50 år. Sedan 2013 har den genomsnittliga skuldkvoten för de under 30 år ökat snabbare än för andra åldersgrupper. Den är nu ungefär lika hög som för låntagare mellan 31–50 år.¹⁵

Utvecklingen i skuldkvoten var densamma för låntagare oavsett ändamål med bolånet fram till 2015. Därefter har den genomsnittliga skuldkvoten för tilläggs lån gradvis minskat, från 299 till 285 procent.¹⁶ Den genomsnittliga skuldkvoten för bolånetagare som har bytt bank (bankbytare) har också minskat sedan 2015. Samtidigt har den genomsnittliga skuldkvoten för nya bolån för bostadsköp sedan 2015 varierat omkring 300 procent och var 2019 ungefär 305 procent. Det är en något lägre nivå än 2017, innan FI skärpte amorteringskravet, då den genomsnittliga skuldkvoten var 313 procent.

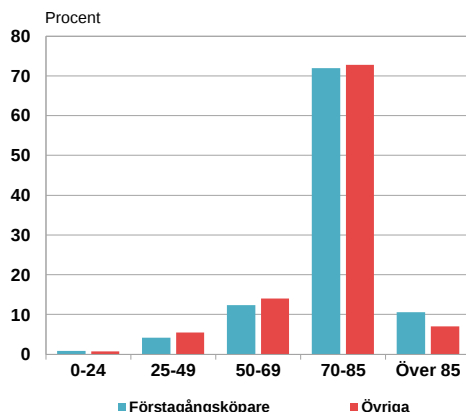
Av de nya låntagarna var ungefär 65 procent hushåll med sammanboende och 35 procent ensamboende. Ensamboende låntagare har i regel en högre skuldkvot än sammanboende låntagare (diagram 14). År 2019 var det i gruppen ensamboende låntagare som skuldkvoten ökade mest. Från 2018 till 2019 ökade den genomsnittliga skuldkvoten för ensamboende låntagare från ungefär 300 till 309 procent. Inom gruppen ensamboende ökade den genomsnittliga skuldkvoten mest för låntagare utan barn, med 10 procentenheter. För sammanboende ökade den genomsnittliga skuldkvoten med ungefär 5 procentenheter till 289 procent. Inom gruppen sammanboende ökade skuldkvoten mest för de med barn, där den ökade med ungefär 6 procentenheter.

För sammanboende låntagare med nya bolån finns det ett samband där skuldkvoten ökar med inkomsten. Låntagare med högre inkomster bor ofta i storstadsområdena där bostadspriserna och skulderna generellt är högre. För ensamboende låntagare är detta samband inte lika framträdande. Jämfört med 2018 var det framför allt ensamboende låntagare med goda bruttolinkomster – mellan 50 000 och

15 Den genomsnittliga skuldkvoten för låntagare under 30 år har ökat mer än för äldre låntagares under de senaste åren. Det kan peka på att unga låntagare har varit tvungna att ta större finansiella risker jämfört med andra grupper för att köpa en ny bostad. Se Olsén Ingefeldt och Thell (2019), "Unga vuxnas ställning på bostadsmarknaden", FI-analys 19, Finansinspektionen, för en fördjupning av unga bostadsköparens skulduveckling.

16 De bolånetagare som tog ett tilläggs lån hade i genomsnitt en skuldkvot på 221 procent 2019 innan det tagna tilläggs lånet. Det är ungefär 10 procentenheter högre än 2017 och 2018.

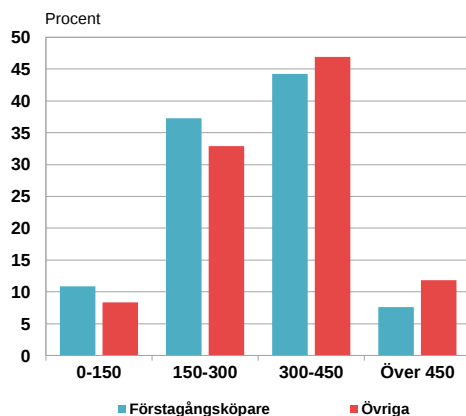
R1. Fördelning av belåningsgrader



Källa: Bolåneundersökningen.

Anm. Avser nya bolånetagare under 35 år, nya lån 2019.

R2. Fördelning av skuldkvoter

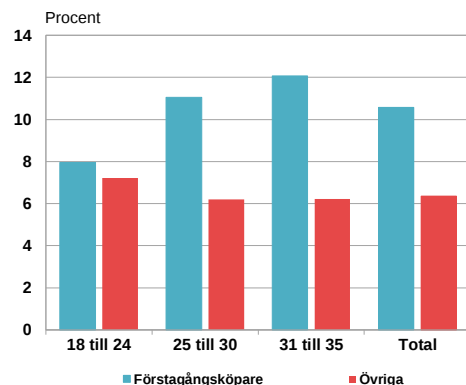


Källa: Bolåneundersökningen.

Anm. Avser nya bolånetagare under 35 år, nya lån 2019.

Skuldkvot är beräknad med bruttolönsinkomst.

R3. Andel unga som kompletterade sitt bolån med blancolån



Källa: Bolåneundersökningen.

Anm. Avser nya bolånetagare under 35 år, nya lån 2019.

90 000 kronor per månad – som ökade sin genomsnittliga skuldkvot mest, med i genomsnitt 14 procentenheter.

Unga förstagångsköpare

I årets bolåneundersökning har FI tagit in ny information för att kunna identifiera förstagångsköpare, det vill säga personer som tar lån för att köpa en bostad för första gången.¹⁷ I den här analysen fokuserar vi på låntagare upp till och med 35 år och jämför de som klassificeras som förstagångsköpare med de övriga låntagarna inom åldersgruppen.¹⁸ Nästan 60 procent av de identifierade förstagångsköparna var 35 år eller yngre. Ungefär hälften av alla nya bolånetagare mellan 18 och 35 år klassificerades som förstagångsköpare.

Unga förstagångsköpare hade i genomsnitt lägre inkomster och köpte billigare bostäder jämfört med övriga låntagare. I genomsnitt hade unga förstagångsköpare 10 800 kronor lägre disponibel inkomst och de köpte en bostad som var ungefär 730 000 kronor billigare jämfört med övriga unga låntagare. Eftersom unga förstagångsköpare köpte billigare bostäder tog de även mindre lån än övriga unga bolånetagare. I genomsnitt tog unga förstagångsköpare lån som var 500 000 kronor mindre.

Unga har ofta begränsade besparingar att använda som kontantinsats och har generellt sett höga belåningsgrader (diagram R1). Unga förstagångsköparens genomsnittliga belåningsgrad var i genomsnitt 79 procent. Det är 1,4 procentenheter högre än för övriga unga bolånetagare. Över 80 procent av unga förstagångsköpare hade en belåningsgrad över 70 procent och 44 procent hade en belåningsgrad på exakt 85 procent. Det är något fler än övriga unga bolånetagare. Samtidigt hade unga förstagångsköpare en något lägre genomsnittlig skuldkvot och färre hade en skuldkvot över 450 procent jämfört med övriga unga (diagram R2).

Nästan dubbelt så många unga förstagångsköpare kompletterade sitt bolån med ett blancolån jämfört med övriga unga bolånetagare (diagram R3).¹⁹ Det kan bero på att övriga unga har mer kapital till kontantsats från tidigare bostadsförsäljningar. Analysen visar att det främst är förstagångsköparna i åldern 31–35 år som kompletterar sitt bolån med ett blancolån. Det kan bero på att de oftast har en högre inkomst som möjliggör detta.

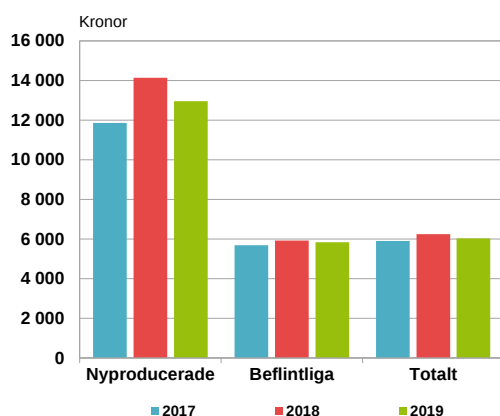
Unga förstagångsköpare hade mycket lägre månadsöverskott än övriga unga och är därmed mer sårbara för högre räntor. Enligt beräkningar med FI:s KALP-kalkyl, får en större andel unga förstagångsköpare ett underskott vid en bolåneränta på 7 procent. Vid 7 procent bolåneränta får 10,2 procent av unga förstagångsköparna ett underskott jämfört med 7,7 procent av de övriga unga.

17 Av de nya bolånetagare som köpte en bostad (bortsett från låntagare som har bytt bank och låntagare som tagit tilläggs lån) identifierades 35 procent som förstagångsköpare.

18 Med metoden kunde FI identifieras förstagångsköpare i alla åldersgrupper. Däremot är majoriteten av de identifierade förstagångsköparna under 40 år. Identifieringen baseras på om låntagarna i hushållet hade bolån innan och i samband med beviljandet av den nya krediten eller inte. Därmed identifieras sådana låntagare som tidigare hade en obelånad bostad och tagit ett nytt bolån. Dessa individer är inte förstagångsköpare men kommer att klassas som det enligt den här metoden.

19 Det genomsnittliga blancolånet var 150 000 kronor. Storleken på blancolånet var ungefär 20 000 kronor lägre för förstagångsköpare jämfört med övriga unga bolånetagare.

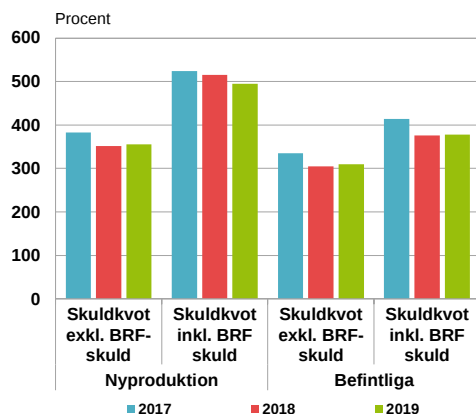
15. Bostadsrättsföreningars genomsnittliga skuld



Källa: Bolåneundersökningen.

Anm. Avser nya lån och skulder per kvadratmeter.

16. Skuldkvot (bruttoinkomst, inklusive andel av bostadsrättsföreningens skuld)



Källa: Bolåneundersökningen.

Anm. Avser skuldkvot beräknad med bruttoinkomst, nya lån.

LÄGRE SKULDER I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR MED NYPRODUCERADE LÄGENHETER

Från och med Bolåneundersökningen 2017 samlar FI in uppgifter om bostadsrättsföreningars skulder för hushåll som tagit ett nytt bolån med en bostadsrätt som säkerhet.

Bankernas utlåning till bostadsrättsföreningar ökade snabbt 2016 och 2017. År 2018 ökade utlåningen i en något långsammare takt. Utlåningen till bostadsrättsföreningar har fortsatt att minska 2019 och växer nu långsamt.²⁰ Det kan dels förklaras av lägre byggnation av bostadsrätter. Föreningens skulder är en indirekt skuld för ägaren till en bostadsrätt. Om räntan stiger ökar föreningens ränteutgifter. Det innebär att föreningar med höga skulder kan behöva höja avgiften för att behålla samma underhållsstandard och amorteringstakt.

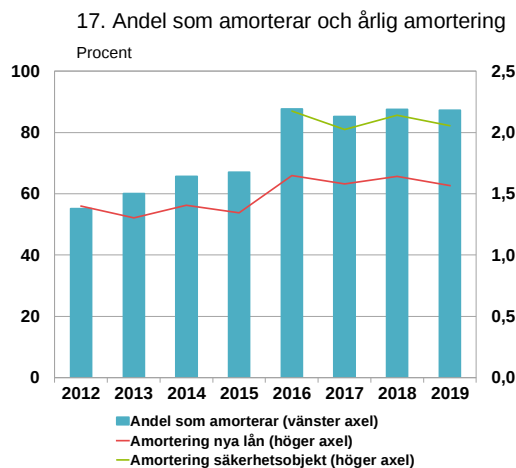
De befintliga bostadsrättsföreningarnas genomsnittliga skulder motsvarade 5 800 kronor per kvadratmeter 2019 (diagram 15). Det är 1,7 procent lägre jämfört med 2018. Föreningar i storstadsregionerna Stockholm och Göteborg hade något större skulder än föreningar i andra regioner. För nyproducerade bostadsrätter i nybildade föreningar var den genomsnittliga skulden 13 000 kronor per kvadratmeter. Det är lägre än 2018, då skulden var 14 100 kronor per kvadratmeter. Störst var minskningen för nyproducerade bostadsrätter i övriga landet. Den genomsnittliga skulden för föreningar med nyproducerade hyresrätter 2019 var ungefär 1 000 kronor högre jämfört med 2017.

Om låntagarnas andel av föreningarnas skulder inkluderas i beräkningen av hushållens skuldkvot (bruttoinkomst) blir den markant högre. För hushåll i befintliga föreningar blir skuldkvoten ungefär 69 procentenheter högre. För hushåll i föreningar med nyproducerade bostadsrätter stiger skuldkvoten med ungefär 140 procentenheter (diagram 16). När andelen av föreningens skulder inkluderas var den genomsnittliga skuldkvoten för låntagare som köpte en nyproducerad bostadsrätt 495 procent 2019. Högst skuldkvot, när föreningens skuld tas i beaktande, hade hushåll som köpte nyproducerade bostadsrätter i Stockholm, övriga storstäder och Göteborg med skuldkvoter på 505, 499 respektive 498 procent. Bland hushåll i befintliga föreningar var skuldkvoten, när föreningens skuld tas i beaktning, som högst i Stockholm och Göteborg på 433 respektive 412 procent.

²⁰ Under 2019 ökade utlåningen till bostadsrättsföreningar i genomsnitt med 2,6 procent i årstakt. Det kan jämföras med 2017 och 2018 då utlåningen i genomsnitt ökade med 8,6 respektive 6,7 procent i årstakt. Föreningars skulder till banker och institut per 31 december 2019 var 489 miljarder kronor enligt SCB:s finansmarknadsstatistik.

Hushållens amorteringar

Andelen nya bolånetagare som amorterar har ökat sedan amorteringskraven infördes. Även amorteringstakten har ökat under samma period. Däremot var andelen hushåll som amorterar och den genomsnittliga amorteringstakten oförändrad under 2019 jämfört med 2018.



Källa: Bolåneundersökningen.

Anm. Avser nya lån.

Ett hushåll minskar sina lån över tid genom att amortera. Samtidigt minskar belåningsgraden och skuldkvoten. Det skärpta amorteringskravet som infördes 2018 kompletterar det första amorteringskravet från 2016. De båda amorteringskraven har bidragit till att hushållens amorteringar har ökat.

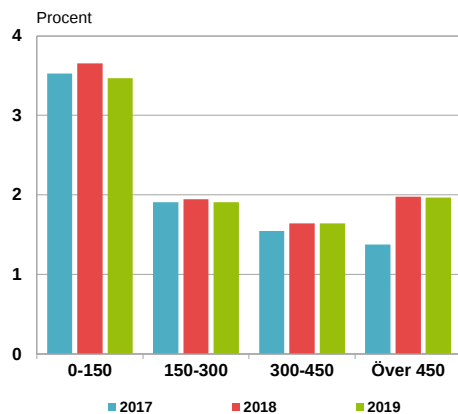
När FI utövar tillsyn över bankernas bostadsutlåning granskar FI att bankerna följer amorteringskraven. FI bedömer att bankernas i sina lånevillkor, liksom tidigare år, uppfyller gällande amorteringskrav 2019. I de fåtal fall där banken inte har uppfyllt kraven har FI gått vidare med fördjupade undersökningar för att utreda orsaken och säkerställa att banken följer kraven framöver.

För att ge en mer korrekt bild av hur hushållen uppfyller amorteringskraven redovisas nya låntagares amorteringar i denna rapport som summan av amorteringar för alla de bostadsobjekt som hushållet äger. Bolånerapporter före år 2018 redovisade endast amorteringar för nya bolån. Om ett hushåll som tar ett nytt bolån redan har ett bolån, som det amorterar på, kommer amorteringarna för det nya lånet inte att ge en fullständig bild av hushållets samlade amorteringar. Situationen kan exempelvis uppstå om ett hushåll köper en ytterligare fastighet eller utvidgar ett befintligt bolån med ett tilläggs lån. Om vi tar hänsyn till hushållens totala amorteringar på bolån, är den genomsnittliga amorteringstakten ungefär 0,5 procentenheter högre, jämfört med amortering enbart på nytagna bolån (diagram 17).²¹

OFÖRÄNDRAD AMORTERINGSTAKT

Drygt 87 procent av de nya låntagarna under 2019 amorterade och den genomsnittliga amorteringen per månad var under året ungefär 2 940 kronor. Bland de hushåll som omfattas av åtminstone ett av amorteringskraven varierade andelen som amorterar mellan 81 och 100 procent. Att inte samtliga låntagare amorterade kan ha flera orsaker. En förklaring är att hushåll kan använda någon av de undantagsregler som finns i amorteringskraven.²²

18. Amortering som andel av lån uppdelat på skuldkvot



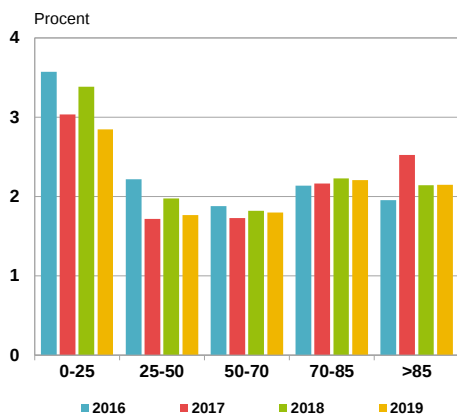
Källa: Bolåneundersökningen.

Anm. Avser skuldkvot beräknat med bruttointkomst, nya lån.

21 Genom bolåneundersökningen har FI endast data för att kunna beräkna amortering per säkerhet från 2016.

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

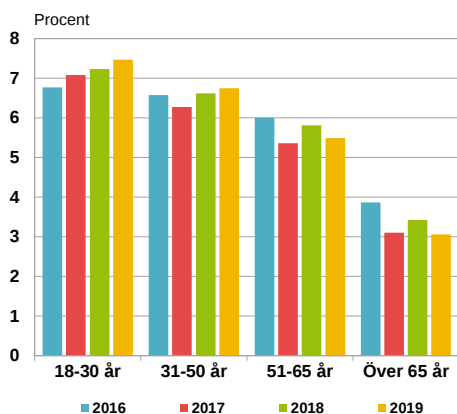
19. Amorteringstakt som andel av lån
uppdelat på belåningsgrad



Källa: Bolåneundersökningen.

Anm. Avser nya lån.

20. Amortering i förhållande till inkomst efter
ålder



Källa: Bolåneundersökningen.

Anm. Avser disponibel inkomst, nya lån.

Den genomsnittliga årliga amorteringstakten i förhållande till bolånens storlek för nya låntagare var 2,1 procent 2019. Det är ungefär samma amorteringstakt som 2018. För nya låntagare i olika skuldkvotsintervall var den genomsnittliga amorteringstakten oförändrad jämfört med 2018 (diagram 18). Om de nya låntagarna i stället delas upp efter belåningsgrad minskade den genomsnittliga amorteringstakten 2019 för låntagare med en belåningsgrad under 50 procent jämfört med 2018 (diagram 19). För låntagare med en belåningsgrad över 50 procent var den genomsnittliga amorteringstakten nästan oförändrad jämfört med 2018.

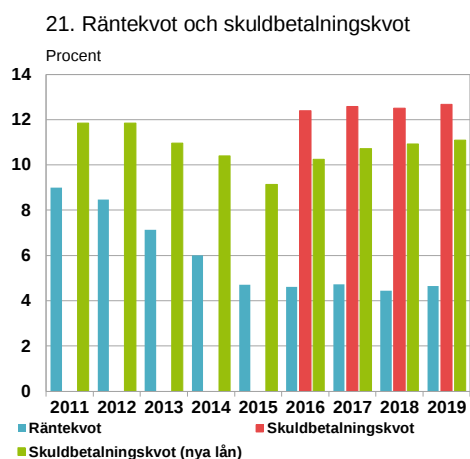
Nya låntagare amorterade i genomsnitt 6,2 procent i förhållande till disponibel inkomst 2019. Det var samma nivå som 2018. Amorteringarna i förhållande till inkomsten var störst för de yngsta låntagarna (diagram 20). Det kan förklaras av att yngre ofta har en högre belåningsgrad och skuldkvot än andra åldersgrupper. Allra mest amorterar unga som är ensamboende och utan barn. Hos de låntagarna motsvarade amorteringarna drygt 8,1 procent av den disponibla inkomsten 2019. Amorteringar som andel av inkomst faller med ålder och är lägst för de äldsta låntagarna (över 65 år).

För den totala stocken av bolån uppgick amorteringarna till 56 miljarder kronor 2019.²³ Det är 4 procent högre jämfört med 2018. Den totala bolånevolymen ökade med ungefär 5 procent. Den genomsnittliga amorteringstakten var 1,8 procent för befintliga bolån 2019.

23 Avser stocken bolån för de åtta institut som ingår i bolåneundersökningen.

Hushållens betalningsförmåga

Inom ramen för bolåneundersökningen bedömer FI de nya bolånetagarnas betalningsförmåga. Beräkningarna och stresstesterna visar att betalningsförmågan överlag är god. Men enskilda bolånetagare kan få ansträngda kassaflöden om räntorna stiger och de blir arbetslösa. Hushållens ekonomiska situation kan påverkas av Covid-19. Enligt amorteringsregleringen kan banker ge dessa hushåll undantag från amorteringar. Sammantaget bedöms risken vara begränsad för att bankerna ska få omfattande kreditförluster från sina bolåneexponeringar.



Källa: Bolåneundersökningen.

Anm. Räntekvot avser räntebetalningar som andel av hushållens disponibla inkomst. Skuldbetalningskvot avser räntebetalningar och amorteringar som andel av hushållens disponibla inkomst.

I ett läge med försämrade ekonomiska förutsättningar kan marginalen mellan inkomster och utgifter minska för många hushåll. FI:s stresstester beräknar hur många hushåll med nya bolån som kan få underskott i olika negativa scenarier. Hushåll som får underskott mellan inkomster och utgifter kan få svårt att betala på sina lån. Om många hushåll får underskott samtidigt kan det i förlängningen leda till att banker gör större kreditförluster. Men underskott i FI:s beräkningar betyder inte nödvändigtvis att det blir kreditförluster för bankerna. Hushållet kan exempelvis beviljas tillfällig amorteringsfrihet, använda eventuellt sparande eller välja att leva mer sparsamt under en viss tid. Omvänt gäller att även hushåll som inte får underskott tvingas göra anpassningar – som till exempel minska sitt sparande eller sin konsumtion – under försämrade ekonomiska situationer. Minskad konsumtion påverkar den makroekonomiska utvecklingen negativt. Dessa stresstester fokuserar inte på sådana effekter, utan uteslutande på hushållens förmåga att betala räntor och amorteringar.

Höga skulder kan innebära att låntagare blir mer sårbara för inkomstbortfall eller lägre tillgångspriser. Ett sätt att beräkna ett hushålls skuldbörda är att mäta hur mycket av den disponibla inkomsten som hushållet använder för att betala på sina lån. Räntekvoten mäter räntebetalningar som andel av den disponibla inkomsten. Den genomsnittliga räntekvoten för nya bolånetagare föll fram till 2016. Det beror på allmänt lägre räntor. Räntekvoten har därefter varit relativt stabil (diagram 21). Nya bolånetagare 2019 betalade i genomsnitt 4,6 procent av sin disponibla inkomst i räntebetalningar.²⁴

Skuldbetalningskvoten är ett bredare mått på sårbarhet som relaterar både ränteutgifter och amorteringar till den disponibla inkomsten. Till och med 2015 hade FI enbart information om amorteringar på nytagna lån under stickprovperioden. Sedan 2016 har FI bättre information om hushållets totala amorteringar som även tar hänsyn till bolån tagna under en tidigare tidsperiod på andra säkerhetsobjekt.²⁵ Precis som räntekvoten sjönk även skuldbetalningskvoten fram till 2016. Eftersom amorteringarna därefter har ökat, har skuldbetalningskvoten också ökat. Nya låntagares räntor och amorteringar uppgick i

²⁴ Efter hänsyn till ränteavdrag.

²⁵ I resterande delen av rapporten utgår beräkningar utifrån hushållets totala amorteringar.

genomsnitt till 12,7 procent av deras disponibla inkomst 2019. Både ränte- och skuldbetalningskvoten ökade något 2019 jämfört med 2018.

SÅ BEDÖMER BANKERNA HUSHÅLLENS BETALNINGSFÖRMÅGA

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

När 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 inkomster. Utgifterna består bland annat av skatter, bostadsrelaterade utgifter, driftkostnader, räntekostnader (med en kalkylränta som är högre än den faktiska) och amorteringar. Bankerna drar dessutom av ett schablonbelopp för levnadskostnader. För att bankerna ska bevilja ett bolån får hushållet normalt inte ha ett underskott i sin kalkyl. Bankerna kan ge undantag om hushållet har stora övriga tillgångar eller ytterligare inkomster som inte har tagits med i kalkylen. Andra skäl till undantag kan vara låg belåningsgrad eller att en del av lånet är tillfälligt (en så kallad överbrygningskredit).²⁶

Den genomsnittliga schablonen för levnadskostnader för en vuxen person var drygt 8 700 kronor i månaden i bolåneundersökningen 2019. Alla banker i undersökningen inkluderar sedan 2016 amorteringskravet i sina KALP-beräkningar. Bankernas genomsnittliga kalkylränta för bolån var 7 procent 2019. Det var en marginellt lägre nivå jämfört med de senaste åren, vilket beror på att två banker sänkte sin kalkylränta 2019.

Kalkylräntan är inte ett komplett mått på stramheten i bankernas kreditprovning. Till exempel påverkar även schablonkostnaderna låntagarnas KALP-beräkningar. Schablonkostnaderna skiljer sig åt mellan olika banker, framför allt sett till enskilda komponenter. Till exempel varierar den grundläggande schablonen för en ensamboende vuxens levnadskostnader mellan 6 000 och 10 200 kronor i årets bolåneundersökning. Variationen mellan bankerna minskar när man tar hänsyn till alla kostnader som bankerna beaktar.

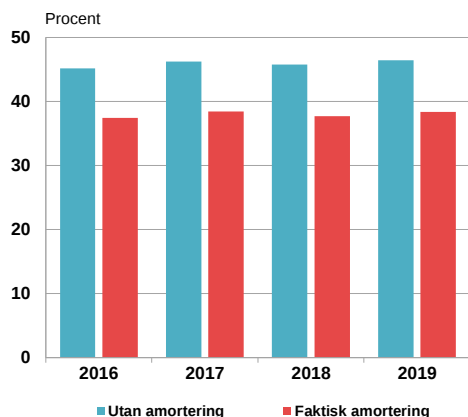
HUR BEDÖMER FI HUSHÅLLENS BETALNINGSFÖRMÅGA?

FI gör egna KALP-beräkningar av hushållets månatliga överskott. Där används bland annat andra schabloner för drift- och levnadskostnader, för att hantera alla hushåll lika. FI:s schabloner grundar sig på bankernas genomsnittliga schablonkostnader och kalkylräntor.²⁷ Schablonkostnaderna beror på hushållets storlek, sammansättning och vilken typ av bostad man har. De avser inte

²⁶ En överbrygningskredit är en tillfällig kredit som ges i perioden mellan det att hushållet har betalat sitt nya boende men ännu inte fått betalt för det gamla boendet som hushållet har sålt eller har för avsikt att sälja.

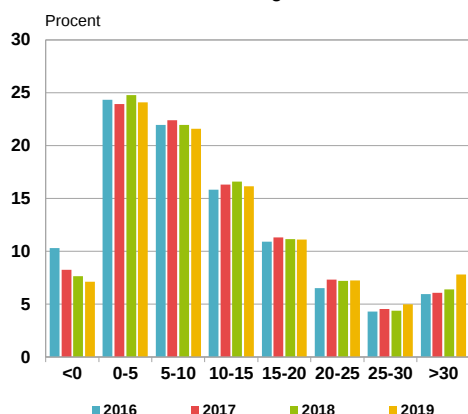
²⁷ Se Bilaga 1 för en mer detaljerad beskrivning av FI:s kalkyl av månadsöverskott.

22. Månadsöverskott som andel av disponibel inkomst



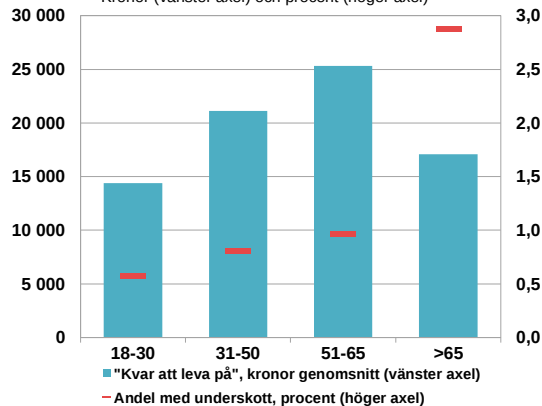
Källa: Bolåneundersökningen.
Anm. Avser avtalad ränta, nya lån.

23. Fördelning hushåll i olika intervall för månadsöverskott vid högre ränta



Källa: Bolåneundersökningen.
Anm. Avser överskott vid en bolåneränta på 7 procent, nya lån.

24. Månadsöverskott i olika åldersgrupper



Källa: Bolåneundersökningen.
Anm. Avser månadsöverskott beräknade med avtalad ränta och amortering, nya lån 2019.

hushållets verkliga utgifter vid lånetillfället, utan är en uppskattning av hushållets nödvändiga utgifter.²⁸

FI:s KALP-beräkningar fångar därför inte att hushållen kan tvingas dra ned på sin konsumtion för att fortsätta att betala på sina lån. FI beräknar hushållets disponibla inkomst genom att dra bort skatt från bruttoinkomsten och komplettera inkomsterna med eventuella barnbidrag och flerbarnstillägg.²⁹ FI använder också den ränta som gällde vid lånetillfället. Hushållets motståndskraft mot stigande räntor analyseras vid olika räntenivåer efter ränteavdrag. Likt tidigare år används två scenarier där räntenivåerna är 3 respektive 7 procent för bolån. Räntenivån för övriga lån (lån med annan säkerhet och icke-säkerställda lån) antas vara 7 respektive 10 procent i de två olika scenarierna (se Beräkningar och revideringar i avsnittet Bolåneundersökningen). Sedan 2018 används också den faktiska nivån på bostadsrättsinnehavares avgift.³⁰ Eftersom stresstesterna har gjorts om är resultaten från FI:s stresstest inte helt jämförbara med tidigare rapporter. Metodförändringarna har använts för alla år i denna rapport. I vissa fall är det även intressant att se effekten av amorteringar, till exempel hur stor buffert de kan innebära om ett hushåll får beviljad amorteringsfrihet. FI gör därför beräkningar både med och utan faktiska amorteringar.

HUSHÅLLENS MARGINALER ÄR GODA

Hushållens ekonomiska marginaler för skuldbetalningar är generellt sett goda. Enligt FI:s beräkningar har hushållen i stickprovet i genomsnitt ett överskott på drygt 20 000 kronor i månaden.³¹ Det motsvarar drygt 38 procent av den disponibla inkomsten (diagram 22). Om hushåll får ekonomiska problem till följd av en särskild händelse, till exempel arbetslöshet eller inkomstbortfall till följd av Covid-19, tillåter amorteringsregleringen att banken får ge hushållet undantag från amorteringarna. Det gör hushållen mer motståndskraftiga.

Ungefär 9 procent av hushållen med nya bolån hade mindre än 5 000 kronor i månadsöverskott 2019, givet deras avtalade ränta och amorteringar. Det var en något lägre andel än 2018. Andelen med underskott vid lånetillfället var ungefär 1 procent 2019. Det var ungefär samma nivå som både 2017 och 2018. Vid en bolåneränta på

28 Bankerna har tillgång till mer detaljerad information om hushållen och kan därför använda hushållsspecifika uppgifter om faktiska bostadsrättsavgifter och driftkostnader för småhus som baseras på storleken på hushållets bostad. Därefter kan bankerna även ta hänsyn till eventuella bil- eller övriga transportkostnader. Eftersom FI inte har tillgång till tillräckligt detaljerade uppgifter om hushållens bostäder och livssituation 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 hushållets finansiella tillgångar i sin bedömning av dess betalningsförmåga. Eftersom FI saknar sådana uppgifter är detta inte möjligt att ta med i analysen. Bankernas metoder för att bedöma hushållens betalningsförmåga ser olika ut för olika banker. Genom att FI använder en standardiserad beräkning som är likadan för alla banker är det möjligt att göra konsistenta jämförelser mellan banker. Underskott i FI:s KALP-beräkningar betyder inte nödvändigtvis att hushållen får underskott i bankernas kalkyler.

29 Skatten beräknas utifrån den genomsnittliga kommunal- och landstingsskatten i hela riket. Därefter tar den hänsyn till statlig inkomstskatt, värnsskatt, grundavdrag och jobbskatteavdrag.

30 För åren innan 2018 används en schablon för bostadsrättsinnehavares avgift till sin förening. För åren 2018 och 2019 ligger schablonkostnaden för avgift till föreningen som ett golv.

31 Utgår från avtalad ränta och amorteringsplan.

7 procent skulle 31 procent av hushållen ha mindre än 5 000 kronor i månadsöverskott (diagram 23). Det var en något lägre andel än 2018. Däremot var det fler hushåll med mycket höga månadsöverskott (över 25 000 kronor) 2019 jämfört med tidigare.

Likt tidigare år hade de yngsta respektive de äldsta nya bolånetagarna de lägsta genomsnittliga månadsöverskotten (diagram 24). Det förklaras av att de ofta har lägre inkomster och i större utsträckning består av ensamboende hushåll än låntagarna i övriga åldersgrupper. Överskottet ökade för alla nya låntagare över 30 år jämfört med 2018. Det genomsnittliga överskottet ökade mest för låntagarna mellan 51 och 65 år. Den ökningen var ungefär 1 300 kronor. Däremot var det genomsnittliga överskottet oförändrat för låntagare under 30 år.

Med FI:s KALP-beräkning fick 2,9 procent av de äldsta låntagarna underskott 2019 vid avtalad ränta och amortering. Det var något högre än 2018 då 2,2 procent av de äldsta låntagare fick underskott. Motsvarande andel med underskott i övriga åldersgrupper var lägre än 1 procent och lägst för dem under 30 år.

Att hushåll kan få tillfällig amorteringsfrihet om det är nödvändigt gör hushållen mer motståndskraftiga. Vid avtalad ränta och utan amorteringar fick nästan inga nya låntagare under 65 år underskott 2019. Däremot fick 2,1 procent av nya låntagare över 65 år fortfarande underskott vid avtalad ränta och utan amorteringar. Det var ungefär en procentenhet fler än 2018.

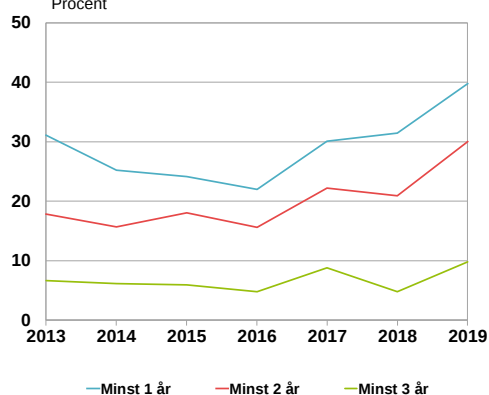
STRESSTESTER VISAR NÅGOT STÖRRE MARGINALER

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

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

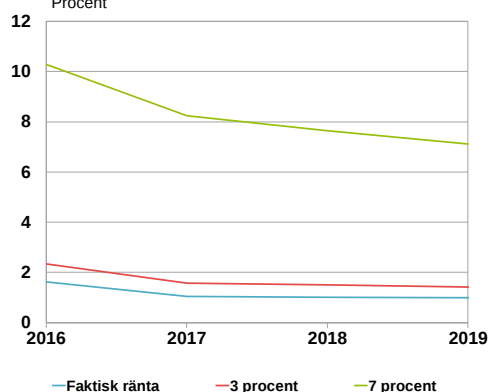
I de tre första scenarierna beräknas andelen hushåll som får underskott i sin månadskalkyl. I den sista beräknas andelen hushåll som får en belåningsgrad över 100 procent (det vill säga att lånet är större än bostadens värde). I stresstesterna för de två första scenarierna jämför FI andelen hushåll med nya bolån som får underskott under perioden 2016–2019.

Det fjärde scenariot gäller enbart nya låntagare som har en bostadsrätt som säkerhet. I detta scenario beaktas även bostadsrättsföreningarnas

25. Andel nya bolånetagare med bunden ränta
Procent

Källa: Bolåneundersökningen.

Anm. Avser andel nya bolånetagare med en volymviktad räntebindningstid på minst 1, 2 och 3 år, nya lån.

26. Andel hushåll med underskott mellan inkomster och utgifter vid olika räntenivåer
Procent

Källa: Bolåneundersökningen.

Anm. Beräkningar inklusive avtalad amortering, nya lån.

skulder.³² Om räntan ökar för bostadsrättsföreningarna kan det innebära att de behöver höja avgiften.³³ I detta stresstest har FI antagit att avgiften täcker föreningens ränteutgifter i utgångsläget. Då räntan ökar kommer föreningens ökade räntebetalningar att ge höjda månadsavgifter i motsvarande grad.³⁴

Räntekänslighet

Att hushållen har marginaler i sin ekonomi hjälper dem att klara ökade räntekostnader. Hushållen kan också försäkra sig mot högre räntor genom att binda sin bolåneränta. I årets bolåneundersökning hade 40 procent av hushållen en volymviktad räntebindningstid på över ett år (diagram 25).³⁵ Det var ungefär 8 procentenheter fler än 2018 och ungefär 17 procentenheter fler än 2016.³⁶ Att fler nya låntagare binder sin ränta är positivt ur perspektivet att de då blir mer motståndskraftiga mot snabbt stigande räntor. Den genomsnittliga bolåneräntan för nya låntagare var 1,57 procent 2019, vilket var samma nivå som 2018.

FI beräknar hushållens räntekänslighet genom att öka räntan på hushållets totala lån för att se hur många hushåll som får underskott i sin månadsräkning. Räntekostnaderna beräknas på hushållets totala lån, inte bara bolån, eftersom övriga räntor typiskt sett stiger i linje med bolåneräntorna, men på en högre nivå. Även de bundna räntorna antas öka på samma sätt. Det innebär att hushållens räntekänslighet på kort sikt överskattas, och därmed andelen som får underskott. Men med tiden kommer även bundna räntor att påverkas av högre räntor. I ett normalt konjunkturläge betalar hushåll räntor och amorteringar. Utgångspunkten för FI i beräkningarna är därför att inkludera amorteringar vid alla räntenivåer. FI kompletterar analysen med scenarier eftersom bankerna enligt amorteringsföreskrifterna har möjlighet att bevilja tillfällig amorteringsfrihet.³⁷

Andelen nya låntagare som får underskott vid olika räntenivåer har succesivt minskat de senaste åren (diagram 26). Det gäller framför allt vid den högre räntenivån på 7 procent. Då fick 7,1 procent av

32 Även bankerna tar hänsyn till den indirekta hushållsskulden från bostadsrättsföreningar i sina kreditprövningar. Tre av bankerna uppger i bolåneundersökningen att de alltid stressar avgiften till föreningen genom räntepåslag. Tre banker stressar avgiften om föreningens skuld överstiger internt bestämt tröskelvärde. Ett tröskelvärde som används är att föreningens skuld inte bör vara större än motsvarande 9 000 – 15 000 kronor per kvadratmeter.

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

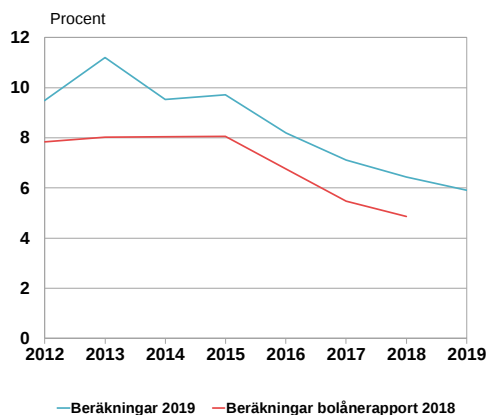
34 Antagandet att ränteökningar slår direkt på avgifterna är konservativt. Det är troligt att många föreningar har tillräckligt starkt kassaflöde för att inte behöva höja avgiften vid mindre ränteökningar. Det är också möjligt att en del föreningar väljer att minska på investeringar och underhåll av fastigheten i stället för att höja avgiften när räntebetalningarna ökar.

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

36 Enligt SCB:s finansmarknadsstatistik för motsvarande institut har andelen nya lån och omförhandlade avtal för som är bundna i över ett år ökat från i genomsnitt 16 procent 2016 till i genomsnitt 34 procent 2019. Det är en något lägre nivå än det som framgår av FI:s stickprov i bolåneundersökningen.

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

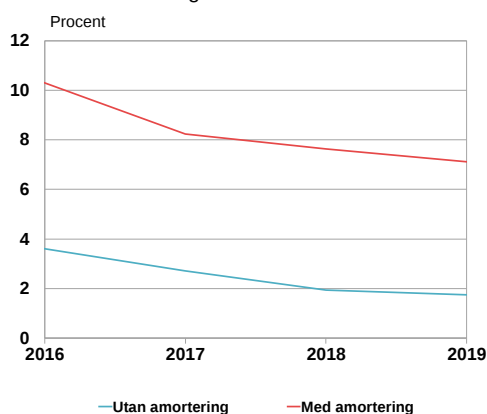
27. Jämförelse med tidigare publicerad data
av andel med underskott, 7 procent ränta



Källa: Bolåneundersökningen.

Anm. Beräkningen av KALP:en har här gjorts enligt den gamla metoden då enbart amortering på nya bolån ingick vid 7 procent ränta.

28. Andel hushåll med underskott, med och utan amortering



Källa: Bolåneundersökningen.

Anm. Beräkningar avser 7 procent bolåneränta, nya lån.

hushållen underskott i månadsalkylen 2019. Det var en något lägre andel jämfört med 2018 då 7,6 procent av hushåll fick underskott i månadsalkylen. Att färre hushåll får underskott – när både den genomsnittliga belåningsgraden och skuldkvoten ökar – beror delvis på att deras inkomster har ökat mer än schablonerna för levnadskostnader i KALP-kalkylen. Skulderna för de hushåll som får underskott vid 7 procent bolåneränta motsvarar ungefär 7,5 procent av hushållens samlade lån i stickprovet. Vid avtalad ränta får ungefär 1 procent av hushållen underskott.

Eftersom viss data och vissa beräkningar reviderades under 2019 (se Beräkningar och revideringar i avsnitt Bolåneundersökningen) är andelen hushåll som får underskott i årets rapport högre än vad som redovisades i föregående års rapport (diagram 27). Men trenden att nya låntagare har blivit mer motståndskraftiga mot högre räntenivåer kvarstår.

Andelen hushåll med underskott vid 7 procent ränta är högst i åldersgruppen under 30 år, följt av hushåll i åldersgruppen över 65 år, där drygt 9 respektive 8 procent får underskott. Även hushåll med en hög skuldkvot är överrepresenterade bland de som får underskott vid den högre räntenivån på 7 procent. Det är naturligt eftersom skuldkvoten visar graden av räntekänslighet. Bland de hushåll som har en skuldkvot över 450 procent får drygt 28 procent underskott i månadsalkylen. Det är ungefär 5 procentenheter färre jämfört med 2018.

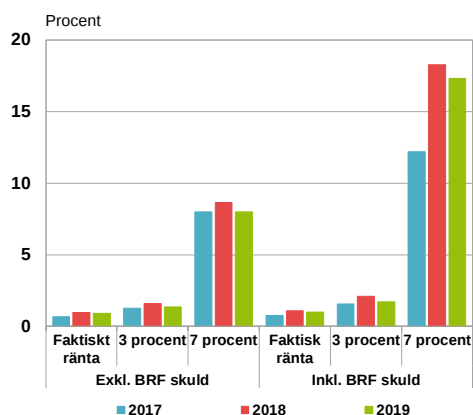
Den generella trenden är att andelen hushåll med små marginaler i sitt kassaflöde har minskat sedan 2016.³⁸ Detta trots att nya låntagare i genomsnitt inte har lånat mindre i förhållande till sin inkomst eller till bostadens värde. Dessutom är trenden fortsatt att andelen som får underskott vid högre räntor minskar. Goda marginaler tyder på att hushållen överlag har bra motståndskraft mot räntehöjningar. Däremot kommer hushållen behöva lägga en större andel av sin inkomst på räntebetalningar och amortering vid ett högre ränteläge. Den genomsnittliga skuldbetalningskvoten stiger från 12,7 till 29 procent, om bolåneräntan skulle stiga från nuvarande nivå till 7 procent.

Vid beviljad amorteringsfrihet minskar månadsbetalningarna temporärt. Ett antagande om amorteringsfrihet gör att andelen nya låntagare som får ett underskott vid 7 procents ränta är 1,8 procent. Det är 5,4 procentenheter lägre än utan amorteringsfrihet (diagram 28). Vid beviljad amorteringsfrihet och 7 procents ränta är det främst hushåll över 65 år som får underskott. I övriga åldersgrupper är andelen som får underskott mellan 1,2 och 1,5 procent. Skillnaden i andelen hushåll som får underskott med och utan amorteringar har minskat något över tid.

Amorteringskraven har lett till att hushållens amorteringstakt har ökat. När hushållen amorterar mer får det på kort sikt en negativ effekt på deras kassaflöden. De blir då mer känsliga för störningar. Men amorteringstakten har också minskat hushållens skulder. Det gör att färre hushåll får underskott om de beviljas tillfällig amorteringsfrihet. I förhållande till 2018 var det något färre hushåll som fick underskott

³⁸ FI kan enbart bedöma kassaflödesförändringar, eftersom FI inte har tillgång till data över hushållens likvida och finansiella tillgångar.

29. Andel bostadsrättsinnehavare med underskott vid olika räntenivåer

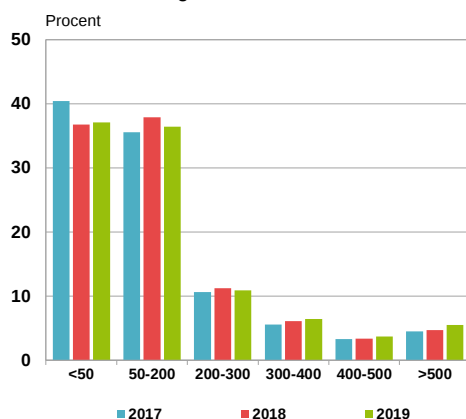


Källa: Bolåneundersökningen.

Anm. Beräkningar avser om bostadsrättsföreningens skulder inkluderas eller ej, inklusive amorteringar för nya lån.

Bostadsrättsföreningens skulder stressas med 1, 2 respektive 5 procent ränta i de tre olika scenarierna.

R4. Fördelning av hushåll med övriga lån, storlek av övriga lån



Källa: Bolåneundersökningen.

Anm. X-axeln avser storleken av de övriga lånen i tusentalskronor.

vid 7 procent ränta med och utan amorteringar. På längre sikt innebär också amorteringar att lånen minskar. Då blir hushållen mindre känsliga för störningar.

Bostadsrättsföreningarnas skulder påverkar hushåll som bor i bostadsrätter. När räntan ökar för de lån som en bostadsrättsförening har kan avgifterna behöva höjas. I årets stresstest för bostadsrättsinnehavare sattes räntenivån i ett scenario till 3 procent för bolån och 2 procent för bostadsrättsföreningens skulder. I det andra scenariot sattes räntenivån till 7 procent för bolån och 5 procent för bostadsrättsföreningens skulder. Om räntan för bostadsrättsinnehavares bolån (exklusive bostadsrättsföreningens skuld) ökar till 7 procent får 8 procent av bostadsrättsinnehavarna underskott, enligt FI:s beräkningar (diagram 29). Om hela ökningen i föreningens räntebetalningar (vid 5 procent räntenivå) förs över till föreningarnas medlemmar stiger andelen med underskott till drygt 17 procent. Det är en lägre andel jämfört med 2018 då motsvarande andelar med underskott var 8,6 respektive 18,3 procent.

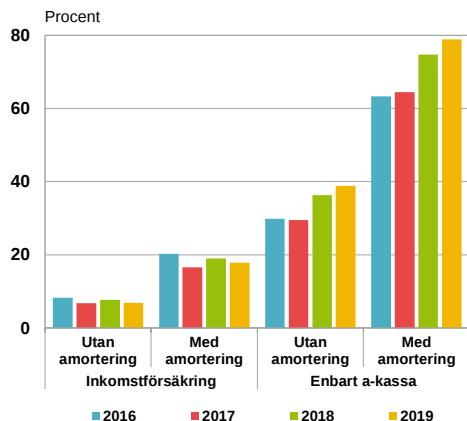
Hushåll med lån utöver bolån är lika motståndskraftiga som andra hushåll

Sedan 2017 kan FI särskilja hur stor andel av nya bolånetagares totala lån som består av lån med övrig säkerhet (exempelvis bil- och båtlån) eller icke-säkerställda lån. Dessa lån klassificeras som *övriga lån*. De har ofta en högre ränta och kort löptid. År 2017 var det drygt 48 procent av hushållen som hade andra lån utöver bolån. Den andelen ökade 2019 till ungefär 57 procent. Även den genomsnittliga storleken på de övriga lånen har ökat sedan 2017, från drygt 148 000 kronor till 171 000 kronor. Ungefär 27 procent av hushållen har övriga lån som är större än 200 000 kronor (diagram R4). De hushåll som också har övriga lån har dessutom större bolån – i genomsnitt 294 000 kronor större 2019 – än de hushåll som enbart har bolån. Dessa hushåll har också en något högre genomsnittlig belåningsgrad, ungefär 2 procentenheter. Men de har även högre inkomster. I genomsnitt har de 6 000 kronor högre inkomst efter skatt än hushåll med enbart bolån. De hushåll som har de största övriga lånen har också högst inkomster. Det är sunt för konsumentskyddet och den finansiella stabiliteten.

Sett till enbart bolånen hade hushållen med övriga lån i genomsnitt en lägre skuldkvot än hushåll som bara har bolån. Men sett till den totala lånebördan är deras skuldkvot i genomsnitt 15 procentenheter högre jämfört med hushåll med enbart bolån. Då hushåll med lån utöver bolån har flera och större lån i förhållande till sin inkomst och bostadens värde behöver de använda en större andel av sin inkomst till räntebetalningar och amorteringar. År 2019 var deras ränte- och skuldbetalningskvot 5 respektive 14,2 procent. Det kan jämföras med 4,2 och 10,7 procent för hushåll med enbart bolån. Vid en bolåneränta på 7 procent skulle hushåll med övriga lån betala en stor del av sin disponibla inkomst i ränta och amorteringar, i genomsnitt 31 procent. Det är 5 procentenheter högre än hushåll med enbart bolån.

Hushåll med övriga lån har högre månadsöverskott, både vid avtalad och 7 procent ränta. Det är ungefär samma andel som skulle få ett månadsunderskott vid olika räntenivåer jämfört med hushåll med bara bolån. Trots att hushåll med övriga lån i genomsnitt har större lån totalt sett, har de i genomsnitt ungefär samma motståndskraft mot högre räntor. Att hushåll tar flera olika typer av lån, behöver därmed inte i sig innebära en högre risk för att få betalningssvårigheter. Däremot är de hushåll som har stora lån, oavsett antalet lån, fortfarande mest sårbara för högre räntor. Dessutom stiger skuldbetalningskvoten för hushåll med övriga lån mer vid

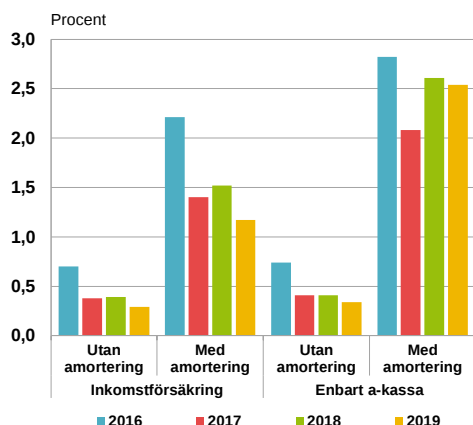
30. Andel ensamboende med underskott vid arbetslöshet



Källa: Bolåneundersökningen.

Anm. Avser nya lån.

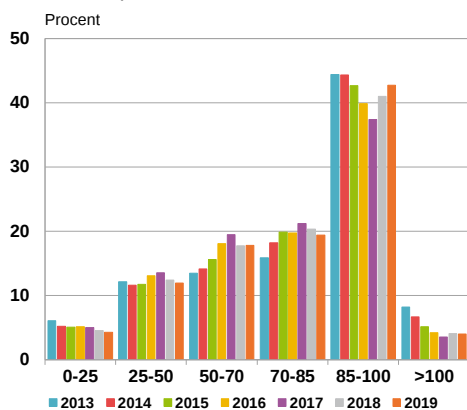
31. Andel sammanboende med underskott vid arbetslöshet



Källa: Bolåneundersökningen.

Anm. Avser nya lån.

32. Fördelning belåningsgrader vid 15 procent bostadsprisfall



Källa: Bolåneundersökningen.

Anm. Avser den belåningsgrad nya låntagare skulle ha vid ett bostadsprisfall på 15 procent.

högre räntor än för andra hushåll. Därmed kan de behöva göra något större anpassningar vid stigande räntor. Det kan de till exempel göra genom att spara eller konsumera mindre.

Arbetslöshet

Arbetslöshet minskar hushållens inkomster. Hushåll som inte har någon arbetslöshetsförsäkring drabbas särskilt hårt. FI analyserar hushållens förmåga att klara av räntebetalningar och övriga utgifter, om de blir arbetslösa och därmed får minskad inkomst. FI testar detta på två sätt. I den ena fallet antar FI att alla hushåll är med i en arbetslöshetskassa och har inkomstförsäkring. I det fallet får hushållen 80 procent av sin inkomst vid arbetslöshet. I det andra fallet antar FI att alla hushåll är anslutna till en arbetslöshetskassa, men utan en inkomstförsäkring. Då minskar hushållens inkomst med 20 procent, men med en maximal ersättning på ungefär 16 000 kronor efter skatt. I båda scenarierna görs separata beräkningar för ensamboende och sammanboende hushåll. För sammanboende blir enbart en i hushållet arbetslös. Sedan beräknar FI hur många hushåll som får underskott i sin månadskalkyl. Det är inte troligt att alla låntagare i stickprovet blir arbetslösa samtidigt. Men testen visar hur stor andel av hushållen som skulle klara oförutsedda inkomstbortfall.

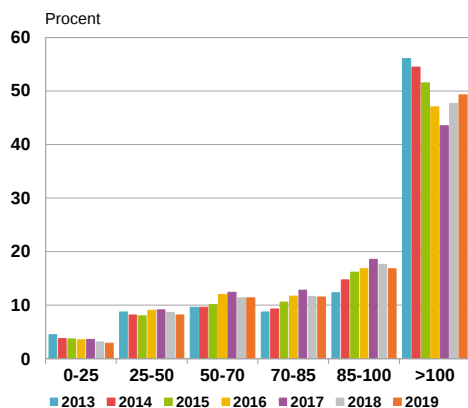
Vid arbetslöshet med inkomstförsäkring och beviljad amorteringsfrihet skulle 6,9 procent av ensamboende med nya bolån få underskott i sin månadskalkyl 2019 (diagram 30). Om hushållet inte har inkomstförsäkring, skulle ungefär 39 procent få underskott. Sammanboende hushåll som har två inkomster är mer motståndskraftiga mot inkomstbortfall än ensamboende. Vid arbetslöshet (med inkomstförsäkring) och beviljad amorteringsfrihet skulle enbart 0,3 procent av sammanboende hushåll få underskott i sin månadskalkyl (diagram 31). Om hushållet inte har inkomstförsäkring, är andelen som får underskott oförändrad.

Att hushåll kan beviljas tillfällig amorteringsfrihet vid arbetslöshet minskar andelen som får underskott och gör dem mer motståndskraftiga. Minskningen är störst för ensamboende hushåll. Ökningen i motståndskraft till följd av beviljad amorteringsfrihet har blivit allt större i takt med att amorteringarna har ökat.

Bostadsprisfall

En hög belåningsgrad gör hushållen sårbara för en situation där bostadspriserna faller. FI testar även hur nya låntagares belåningsgrader förändras när bostadspriserna sjunker. Om priserna faller med 15 procent får 4 procent av hushållen en belåningsgrad över 100 procent (diagram 32). Då överstiger hushållens skulder värdet på deras bostad. Nästan hälften av hushållen får i detta scenario en belåningsgrad över 85 procent. Det är en fler jämfört med tidigare år. Om priserna faller med 30 procent får hälften av hushållen en belåningsgrad över 100 procent (diagram 33). Det är en högre nivå jämfört med tidigare. I detta scenario får vart tredje hushåll en belåningsgrad över 85 procent.

Om hushåll har negativa månadsöverskott, kan de sälja bostaden för att betala av sina lån. Men i ett riktigt negativt scenario, där även

33. Fördelning belåningsgrader vid 30 procent
bostadsprisfall

Källa: Bolåneundersökningen.

Anm. Avser den belåningsgrad nya låntagare skulle ha vid ett bostadsprisfall på 30 procent.

bostadspriserna har fallit, kan bostadens värde understiga hushållens skulder. Hushållen kan anpassa sig på andra sätt än genom att sälja bostaden om deras ekonomi försämras. De kan till exempel välja att minska sin konsumtion eller sitt sparande om det är möjligt. Det är däremot en begränsad andel av hushållen som både skulle få underskott i sin månadsräkning och en belåningsgrad över 100 procent. Vid ett bostadsprisfall på 30 procent och en bolåneränta på 7 procent, skulle 3,9 procent av hushållen både få ett månadsunderskott och en belåningsgrad över 100 procent. Det är en något lägre andel än tidigare år. Dessutom kan hushåll i en sådan situation beviljas amorteringsfrihet av banken. Vid amorteringsfrihet skulle 0,5 procent av hushållen både få underskott och en belåningsgrad över 100 procent.

NYA LÅNTAGARES MOTSTÅNDSKRAFT ÄR GOD

Sammantaget visar FI:s stresstester att hushållens motståndskraft har förbättrats de senaste åren. Jämfört med 2018 var det en något lägre andel hushåll 2019 som fick underskott mellan inkomster och utgifter vid högre räntor. Det var även en något lägre andel sammanboende som fick underskott vid inkomstbortfall från arbetslöshet 2019 än 2018. Däremot ökade andelen med underskott bland ensamboende 2019 jämfört med 2018. Det beror delvis på att de amorterade mer i förhållande till sin inkomst 2019 än tidigare.

I dagsläget har de flesta hushåll med nya bolån tillräckliga marginaler för att klara sina skuldbetalningar även om räntan skulle vara högre. Även vid betydande stress är det få hushåll som får problem med sina skuldbetalningar. Att hushåll kan få tillfällig amorteringsfrihet om det är nödvändigt gör dem mer motståndskraftiga. Ökningen i motståndskraft till följd av beviljad amorteringsfrihet har blivit allt större i takt med att amorteringarna har ökat.

Bilaga 1 – FI:s månads kalkyl

Bankernas kvar-att-leva-på-kalkyl (KALP) innehåller detaljerad information om bolånetagarnas hushållsspecifika uppgifter som registreras när en låneansökan görs. Denna kalkyl innefattar faktiska bostadsrättsavgifter och driftkostnader för det enskilda hushållet. Om uppgifter saknas använder bankerna schablonkostnader, som beror på hushållets storlek och sammansättning, samt bostadstyp. FI:s månads kalkyl grundar sig på 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.

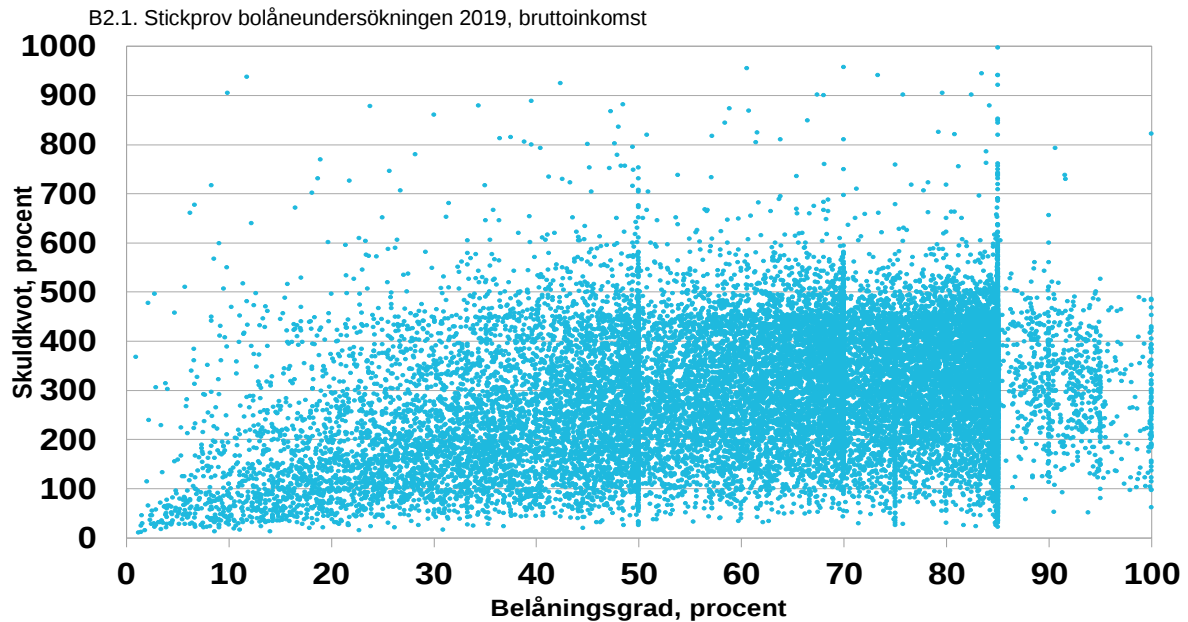
Tabell B1. FI:s schablonkostnader i månads kalkylen.

Kronor

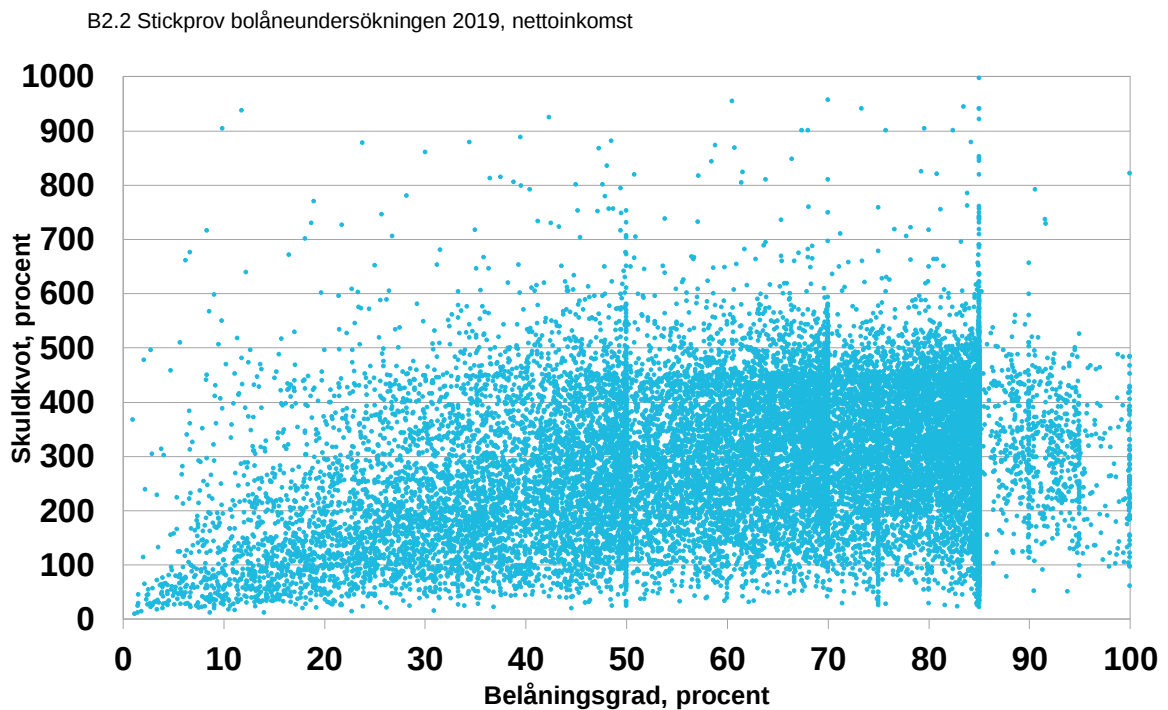
	2019	2018	Konsumentverket 2019
Levnadskostnader			
Ensamboende	9 900	9 700	7 000
Samboende	17 000	16 800	12 200
Per barn	3 700	3 600	3 800
Driftkostnader			
Småhus	4 000	3 900	
Bostadsrätt	3 100	3 100	
Fritidshus	2 000	1 900	

De schablonkostnader som bankerna använder sig av har ökat över tid, men de sjönk mellan åren 2015 och 2016. De sjönk även något mellan 2018 och 2019. I bedömningen av hushållens motståndskraft har FI valt att utgå från levnadsomkostnaderna 2015. Kostnaderna för tidigare och senare år har beräknats med hjälp av utvecklingen i KPIF, det vill säga konsumentprisindex med fast ränta. Skälet till att FI har valt KPIF är att undvika dubbelberäkning av räntekostnaderna. För 2019 använder FI schablonkostnaderna enligt tabell B1.

Bilaga 2 – Hushåll med nya bolån. Samband belåningsgrad och skuldkvot



Källa: Bolåneundersökningen.



Källa: Bolåneundersökningen.



Finansinspektionen
Box 7821, 103 97 Stockholm
Besöksadress Brunnsgatan 3
Telefon +46 8 408 980 00
Fax +48 8 24 13 35
finansinspektionen@fi.se

www.fi.se