

Datum **2013-10-18**
Författare **Hanna Karlsson**

FI Dnr 13-11430

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

PM 5 - Framtida risker för *enskilda* hushåll vid nuvarande belåningsgrader och amorteringsbeteenden

Sammanfattning

I denna promemoria analyseras om nuvarande belåningsgrader och amorteringsbeteenden medför risker för svenska hushåll på längre sikt. Genom att anta att bostadspriserna ökar med inflationen (2 procent) och disponibel inkomst med 4 procent per år undersöks hur olika hushållstypers ekonomiska situation utvecklas framåt i tiden. Promemorian beräknar belåningsgrad, skuldkvot, räntekvot och vad hushållen har kvar att leva på efter att boendekostnader, räntekostnader och levnadsomkostnader har betalats. Beräkningarna görs för fyra olika hushållstyper – ett genomsnittligt hushåll, en ung familj med barn, en ung ensamstående och ett par nära pensionsålder. Startvariabler för de olika hushållstyperna hämtas från Finansinspektionens (FI:s) stickprov av nya lån från september 2012. Beräkningarna görs både med ett antagande om amorteringsfrihet och med antagandet att hushållstyperna amorterar enligt det amorteringsbeteende som gick att observera i FI:s stickprov av nya lån.

Beräkningarna visar att riskerna är små ur det individuella perspektivet på längre sikt även om amorteringarna är små. Belåningsgraderna både med och utan amortering får anses vara låga i slutet av perioden för alla hushållstyper. Skuldkvoten är initialt hög för tre av fyra hushållstyper men givet en antagen 4-procentig utveckling av disponibel inkomst sjunker skuldkvoten snabbt över tid. Då hushållen inte utsätts för påfrestningar i form av husprisfall, räntehöjningar eller inkomstbortfall visar beräkningarna med FI:s antaganden inte på några uppenbara risker för enskilda konsumenter på längre sikt.

Dock kan det på kortare sikt finnas risker för enskilda hushåll då de utsätts för stressade situationer. Hushåll med en hög belåningsgrad i utgångsläget drabbas om de utsätts för störningar i form av husprisfall eller inkomstbortfall kort efter lånetillfället. En ung ensamstående låntagare är mycket känslig för inkomstbortfall och får då underskott i sin kvar-att-leva-på kalkyl. Om inkomstbortfallet skulle sammanfalla med ett husprisfall kan det leda till att låntagaren blir tvungen att sälja sin bostad med förlust och då få en kvarvarande skuld.

Syfte

Syftet med denna promemoria är att undersöka om nuvarande belåningsgrader och amorteringsbeteenden medför risker för svenska hushåll på längre sikt. Promemorian undersöker hur olika hushålls ekonomiska situation, med avseende på belåningsgrad, skuldkvot, räntekvot och kvar-att-leva-på, utvecklas framåt i tiden givet vissa antaganden. Dessutom undersöks med stresstester hushållens motståndskraft mot plötsliga husprisfall, ränteförändringar och inkomstbortfall.

Beskrivning av beräkningar

För att undersöka hur dagens långa amorteringstider på bottenlån påverkar svenska hushålls framtida ekonomiska situation har FI gjort ett antal beräkningar på framtida scenarier. I beräkningarna har FI utgått från olika hushållstyper som gick att observera i stickprovet av nya lån inom ramen för FI:s bolåneundersökning 2012¹, dels ett genomsnittligt hushåll och dels ett antal hushållstyper som har identifierats som potentiellt sårbara. I startläget har respektive hushållstyp getts de genomsnittliga värden på disponibel inkomst, lånevolyms och belåningsgrad som gick att observera i det datamaterial av nya lån som samlats in i undersökningen. Med två olika amorteringsantaganden, dels de genomsnittliga amorteringstider som observerades i bolåneundersökningen och dels amorteringsfrihet, har FI undersökt hur belåningsgrad, skuldkvot, räntekvot och det hushållen har kvar att leva på varje månad² utvecklar sig upp till femtio år framåt i tiden. Dessutom har FI undersökt känsligheten hos hushåll genom att utsätta dem för olika typer av stressade scenarier, såsom inkomstbortfall och husprisfall.

I simuleringarna görs antaganden om räntenivå, framtida tillväxttakt i hushållens disponibla inkomster och bostadspriser. När det gäller kvar-att-leva-på-kalkylerna görs dessa dels på samma sätt som bankerna gör i sina kreditprövningar genom att utgå från *nödvändiga* levnadsomkostnader, dels med utgångspunkt i data från Statistiska centralbyrån (SCB) som i stället visar verkliga eller observerade konsumtionsutgifter för olika hushållskategorier.³ I beräkningarna av kvar-att-leva-på används en uppskattad faktisk utlåningsränta, vilken skiljer sig från den stressade kalkylränta som bankerna använder i sina kalkyler. De beräkningar som utgår från verkliga levnadsomkostnader visar i praktiken ett form av sparutrymme eller kvar-att-spara-av, men benämns för enkelhets skull i promemorian på samma sätt som då nödvändiga kostnader används.

¹ Se Den svenska bolånemarknaden 2013-03-07, Finansinspektionen.

² Kvar-att-leva-på definieras som disponibel inkomst minus räntekostnader efter ränteavdrag, boendekostnader och levnadsomkostnader.

³ Konsumtionsutgifter är hämtade från SCB:s undersökning om hushållens utgifter (HUT) 2010-12-08 och anger kostnader under 2009 för olika hushållstyper.

I beräkningarna tas inte hänsyn till att hushållen eventuellt byter bostad under den observerade perioden. I praktiken är det dock troligt att ett hushåll byter bostad någon gång eller ett par gånger under en period på 50 år. Genom att inte simulera några bostadsbyten antar FI att ett hushåll behåller samma belåningsgrad som tidigare vid en eventuell försäljning av befintlig bostad och köp av ny.⁴ FI studerar tre hushållstyper som befinner sig i tre olika skeden i livet och kan se att belåningsgraden är lägst för den hushållstyp där låntagarna är äldst. Det talar för att hushållen inte ökar sin belåningsgrad i betydande utsträckning när de byter bostad och beräkningarna bör ge rimliga resultat även utan simulerade bostadsbyten.

Basscenario – observerade variabler

Beräkningarna har dels sin utgångspunkt i ett genomsnittligt hushåll från FI:s bolåneundersökning (kallas härnäst för ett genomsnittligt hushåll) och dels i tre potentiellt sårbara hushållstyper:

- En ung familj med två vuxna (26-35 år) och ett till fyra barn – Hushållet har en hög belåningsgrad och små marginaler på grund av höga kostnader.
- En ung ensamstående (16-35 år) – Hushållet har relativt nyligen gått in på bostadsmarknaden och har en hög belåningsgrad. Eftersom hushållet endast har en inkomst är det känsligt för inkomstbortfall.
- Två vuxna nära pensionsålder (51-65 år) – Hushållet har lägre belåningsgrad än de två andra hushållstyperna men kan potentiellt få problem att betala sina räntekostnader då pensionen infaller och inkomsterna faller drastiskt.

I bilaga 1 återfinns basscenarioet för respektive hushållstyp med genomsnittliga värden för lånevolym, belåningsgrad och disponibel inkomst. Dessa är hämtade från stickprovet av nya lån inom ramen för FI:s bolåneundersökning 2012.

Från stickprovet av nya lån är även amorteringstider för respektive hushållstyp hämtade. För ett genomsnittligt hushåll kunde observeras att den del av lånet som hade en belåningsgrad under 75 procent (bottenlån) amorterades av på 132 år. Ett genomsnittligt hushåll med en belåningsgrad högre än 75 procent men lägre än 85 procent amorterade denna del (topplån) på 10,6 år. I det fall ett hushåll hade en belåningsgrad över 85 procent amorterades denna del (blancolån) på 8,4 år. Observerade amorteringstider för övriga hushållstyper hittas i bilaga 1.

Antaganden

Amorteringsbelopp bestäms utifrån belåningsgrad, lånebelopp och observerade amorteringstider för bottenlån, topplån och blancolån var för sig. I beräkningarna antas att ett hushåll amorterar på ett lån i taget, det vill säga om hushållet har en belåningsgrad över 85 procent amorterar det på blancolånet

⁴ Detta antagande bekräftas av *BIS Papers No 46, Household indebtedness in Sweden and implications for financial stability – the use of household-level data* som visar att förstagångsköpare har en betydligt högre belåningsgrad än andra bostadsköpare.

utifrån observerad amorteringstid på detta och om det i stället har en belåningsgrad mellan 75 och 85 procent amorterar det på topplånet utifrån observerad amorteringstid på detta. Om belåningsgraden understiger 75 procent amorterar hushållet på denna del utifrån observerad amorteringstid för bottenlånet. I beräkningarna antas att banken omvärderar säkerhetsobjektet vart tredje år och då också beräknar det amorteringsbelopp som gäller för de nästkommande tre åren baserat på aktuell belåningsgrad. I det fall belåningsgraden stiger över 85 procent på grund av ett prisfall på säkerhetsobjektet antas låntagaren tvingas amortera på denna överskjutande del vid nästa omvärdering enligt observerad amorteringstid för blancolånet.

Amorteringsbeloppen styrs av observerade amorteringstider och ökar inte i takt med disponibel inkomst. Amorteringarna kommer därför över tid att utgöra en mindre andel av hushållets disponibla inkomst.

Hushållens räntekostnader beräknas genom att använda en utlåningsränta på 5,9 procent. Räntan består av ett antagande om en långsiktig normal reporänta på 4,0 procent⁵ och ett påslag på reporäntan på 1,9 procent. Påslaget motiveras med att den genomsnittliga skillnaden mellan reporäntan och genomsnittlig utlåningsränta till hushåll för bostadsändamål varit 1,9 procent de senaste tio åren.⁶ Räntan hålls konstant under hela den observerade tidsperioden.

Husprisutvecklingen är svår att förutspå på lång sikt eftersom den beror på många faktorer. Generellt sett tyder studier på att reala internationella huspriser varit i det närmaste konstanta under långa perioder. Däremot ökade de reala huspriserna i Sverige med 6,6 procent från 1995 till 2008.⁷ En sådan ökning kan dock inte tas för given framåt och beräkningarna i denna promemoria baseras därför på en mer konservativ husprisutveckling som motsvaras av förväntad inflation, det vill säga en nominell tillväxttakt på 2 procent.

Disponibel inkomst för respektive hushållstyp antas öka med 4 procent per år. Antagandet motiveras med att den disponibla inkomsten består av en konstant löneandel av BNP och en antagen nominell BNP-utveckling på 4 procent.⁸ Hushållen antas få halverad disponibel inkomst då de går i pension vid 67 års ålder.

Levnadsomkostnader och driftskostnader för bostaden antas öka med 2 procent årligen, det vill säga motsvarande rådande inflationsmål. I beräkningen av kvar att leva på som utgår från bankernas kalkyler används bankernas antaganden av

⁵ Antagandet är hämtat från Riksbankens Penningpolitiska rapport februari 2010, Ruta 1. *Vad är en normal reporänta?* I rapporten anges att intervallet 3,5 – 4,5 procent förefaller ge en rimlig indikation om nivån på en långsiktigt normal reporänta. I denna promemoria antas en normal reporänta ligga i mitten av Riksbankens intervall.

⁶ SCB Finansmarknadsstatistik.

⁷ Riksbankens utredning om risker på den svenska bostadsmarknaden, Svenska huspriser i ett internationellt perspektiv, Peter Englund.

⁸ Enligt Konjunkturinstitutets Konjunkturläget juni 2013 ökade genomsnittlig disponibel inkomst med 5,9 procent 1981-2012, 5,0 procent 1990-2012 respektive 4,7 procent 2000-2012.

nödvändiga kostnader.⁹ Driftskostnad för bostaden baseras på antagandet om att det genomsnittliga hushållet och hushållet som består av en ung familj med barn bor i ett småhus medan övriga hushållstyper bor i bostadsrätt. Därutöver dras en kostnad för underhåll av bostaden av.¹⁰ Utöver bankernas kalkyl beräknas också vad hushållen har kvar att leva på om man i stället utgår från verkliga observerade kostnader. Levnadsomkostnaderna för hushållet som består av en familj med två vuxna och barn sjunker 20 år efter lånet tas eftersom barnen då antas flytta hemifrån (gäller både för beräkning med nödvändiga kostnader och med verkliga kostnader). Ett liknande antagande görs för ett genomsnittligt hushåll.

Resultat beräkningar

Avsnittet behandlar utvecklingen av variablerna belåningsgrad, skuldkvot, räntekvot och kvar-att-leva-på 50 år framåt i tiden.¹¹ I dessa simuleringar sker inga störningar utan huspriser, disponibel inkomst och kostnader utvecklas enligt antagandena. Därefter följer en beskrivning av ett antal scenarier där de undersökta hushållen utsätts för olika typer av stress såsom husprisfall, räntehöjningar och inkomstbortfall.

Belåningsgrad

Belåningsgraden definieras här som hushållets totala lån på säkerhetsobjektet, inklusive blancolån som kan härledas till bostadsfinansieringen, dividerat med marknadsvärdet på säkerhetsobjektet. Gemensamt för alla hushållstyperna är att belåningsgraderna sjunker kraftigt under perioden och är under 30 procent efter 50 år, även i de fall när hushållen inte amorterar. Ett genomsnittligt hushåll som amorterar enligt observerade amorteringstider har en belåningsgrad på 35 procent efter 25 år och 18 procent efter 50 år (diagram 1). Efter 14 år har alla hushållstyper en belåningsgrad under 60 procent även vid amorteringsfrihet.

Skillnaden mellan belåningsgraden vid amortering respektive amorteringsfrihet skiljer sig åt mellan hushållstyperna. Det beror på att amorteringstiderna och därmed amorteringsbeloppen för bottenlånet skiljer sig markant åt för de olika hushållstyperna. Eftersom alla hushållstyper har en belåningsgrad under 75 procent under större delen av den observerade perioden får skillnaden i amorteringstider för bottenlånet stort genomslag. Hushållet som består av en ung familj med barn har längst amorteringstid för bottenlånet (234 år) relativt övriga hushållstyper och därför skiljer sig belåningsgraderna för denna hushållstyp endast lite åt ifall hushållet amorterar eller inte. En lång amorteringstid och en jämförelsevis hög belåningsgrad då lånet tas gör att detta

⁹ Enligt vad bankerna uppgett i FI:s bolåneundersökning 2012.

¹⁰ Denna underhållskostnad saknas i bankernas kalkyler och uppskattas genom att använda hushållens verkliga kostnad för boendereparationer (SCB:s undersökning om hushållens utgifter, HUT).

¹¹ För paret nära pensionsålder innebär en period på 50 år att låntagarna är 107 år i slutet av perioden, men av stilistiska skäl visar alla diagram utvecklingen för samma tidsperiod.

hushåll har högst belåningsgrad vid periodens slut bland de som amorterar (diagram 2).

Av den motsatta anledningen, kortast amorteringstid för bottenlånet, har paret nära pension störst skillnad mellan belåningsgraden vid amortering respektive utan amortering (diagram 4). Samtidigt skiljer sig inte belåningsgraderna i slutet av perioden så mycket åt mellan de olika hushållstyperna även om amorteringstiderna på bottenlånen är väsentligt olika långa. Det genomsnittliga hushållet har en amorteringstid på bottenlånet som är cirka 100 år kortare än familjen med två vuxna och barn men belåningsgraden är endast 5 procentenheter lägre efter 50 år. Det är främst antagandet om en husprisutveckling på 2 procent som driver belåningsgraderna. I bilaga 2 visas belåningsgraden för de fyra olika hushållstyperna om dessa tvingas att amortera enligt de amorteringstider som bankerna i genomsnitt anger i sina kreditinstruktioner.

För att illustrera vilka konsekvenser dagens genomsnittliga amorteringsbeteende kan få då belåningsgraden initialt är mycket hög visas i diagram 5 utvecklingen av belåningsgraden för ett hushåll som har en belåningsgrad på 95 procent när lånet tas. Givet att hushållet inte amorterar uppgår belåningsgraden till 35 procent i slutet av 50-årsperioden.

Att belåningsgraderna sjunker trots amorteringsfrihet beror på antagandet om en nominell positiv husprisutveckling om 2 procent. Om huspriserna i stället antas vara oförändrade (minskar realt) har ett genomsnittligt hushåll en belåningsgrad på knappt 50 procent i slutet av perioden givet observerat amorteringsbeteende. Hushållstyperna som består av en ung familj respektive en ung ensamstående låntagare har en belåningsgrad på 75 procent efter 50 år. Ett par nära pensionsålder har en lägre belåningsgrad initialt än övriga hushållstyper och en kortare amorteringstid för bottenlånet vilket gör att deras belåningsgrad är lägre i slutet av perioden.

Om huspriserna i stället antas öka med 4 procent per år kommer belåningsgraderna för samtliga hushållstyper understiga 10 procent vid periodens slut.

Diagram 1. Belåningsgrader, genomsnittligt hushåll

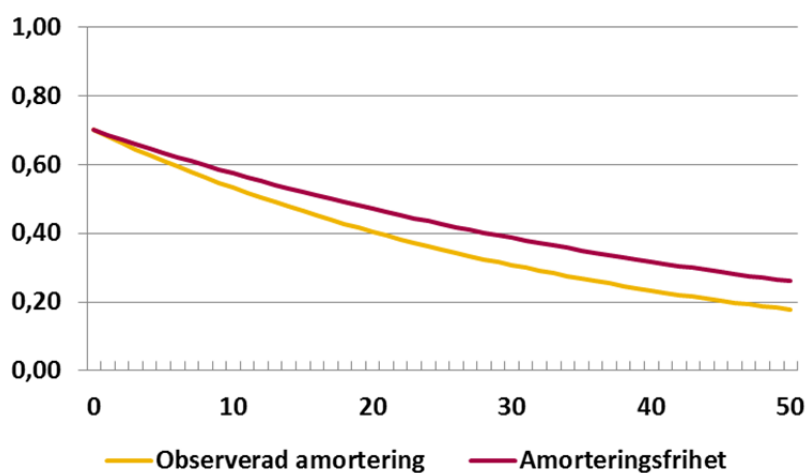


Diagram 2. Belåningsgrader, ung familj med barn

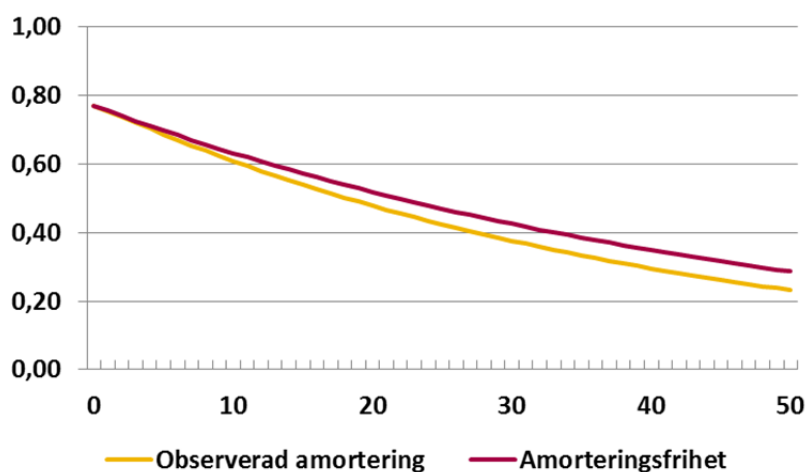


Diagram 3. Belåningsgrader, ung ensamstående

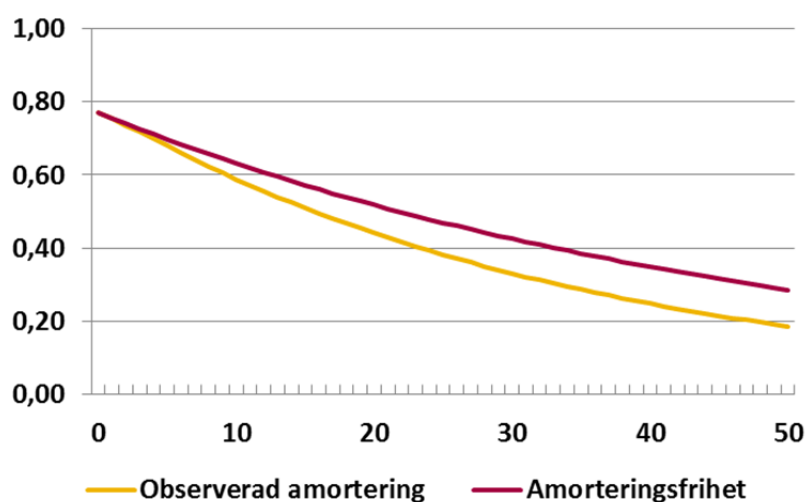


Diagram 4. Belåningsgrader, par nära pensionsålder

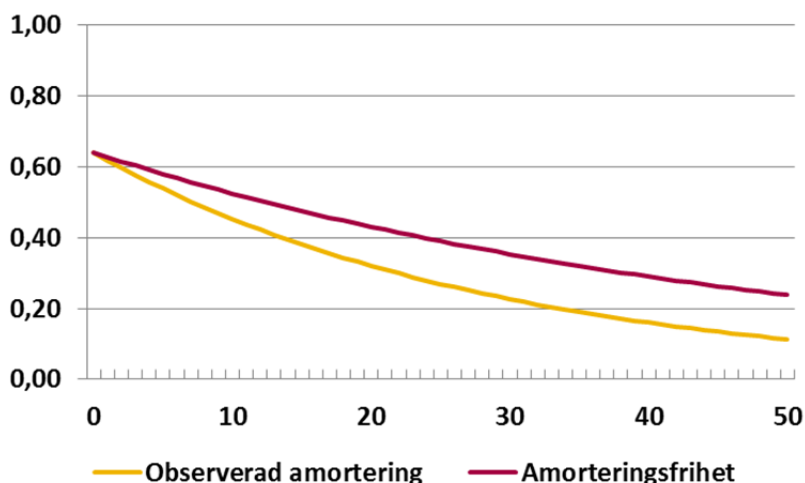
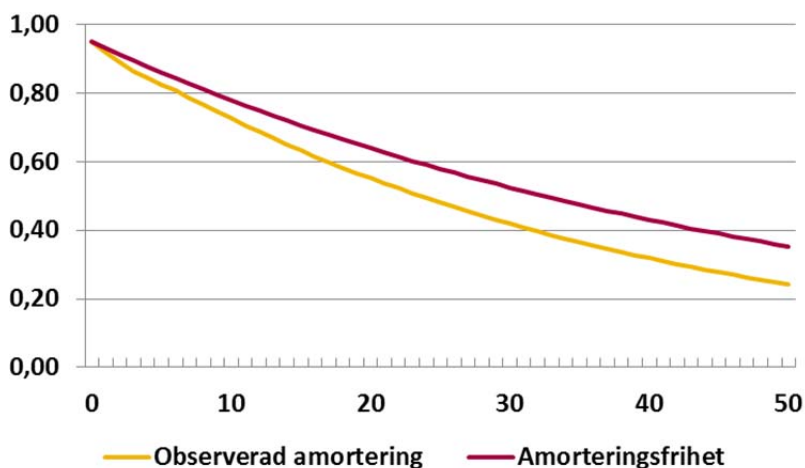


Diagram 5. Belåningsgrader för hushåll med 95 procentig belåningsgrad vid lånetillfälle



Skuldkvot

Skuldkvoten definieras i denna promemoria som hushållets bostadsskuld i förhållande till dess disponibla inkomst.¹² Skulden sjunker antingen successivt i takt med hushållens amorteringar eller hålls konstant om hushållet inte amorterar. Disponibelinkomsten antas halveras då låntagaren går i pension, vilket syns som ett hack i skuldkvoten i diagrammen som följer.

Ett genomsnittligt hushåll har en skuldkvot på 260 procent av disponibel inkomst vid periodens början.¹³ Denna sjunker till 50 procent efter 50 år om hushållet amorterar och till 70 procent vid amorteringsfrihet (diagram 6). Det är hushållet bestående av en ung ensamstående låntagare som har högst

¹² Skuldkvoten definieras vanligen som hushållets totala skulder, inklusive eventuella studieskulder, konsumtionslån och övriga lån, i förhållande till disponibel inkomst.

¹³ Denna skiljer sig från det genomsnittliga värdet på 350 procent i Finansinspektionens rapport Den svenska bolånemarknaden, 7 mars 2013, eftersom skuldkvoten där är beräknad med hushållets totala lånebörda.

skuldkvot i utgångsläget. I likhet med andra hushållstyper hinner denna ändå sjunka ner under 100 procent innan periodens slut (diagram 8).

Hushåll som är nära pensionsålder vid lånetillfället får en kraftigt ökad skuldkvot i samband med pensionen. För de hushåll som inte amorterar stiger skuldkvoten då till 270 procent av disponibel inkomst (diagram 9). Av samma anledning som för belåningsgraderna är skillnaden mellan skuldkvoten vid amortering respektive utan amortering störst för denna hushållstyp (beroende på att de har kortast amorteringstid för bottenlånet).

Ju längre tid hushållet har kvar till pensionsålder desto mindre betydelse får halveringen av disponibel inkomst i samband med pensionen. En familj där låntagarna är drygt 30 år när lånet tas får en skuldkvot på 150 procent i samband med pensionen, trots amorteringsfrihet under hela perioden (diagram 7).

Diagram 6. Skuldkvoter, genomsnittligt hushåll

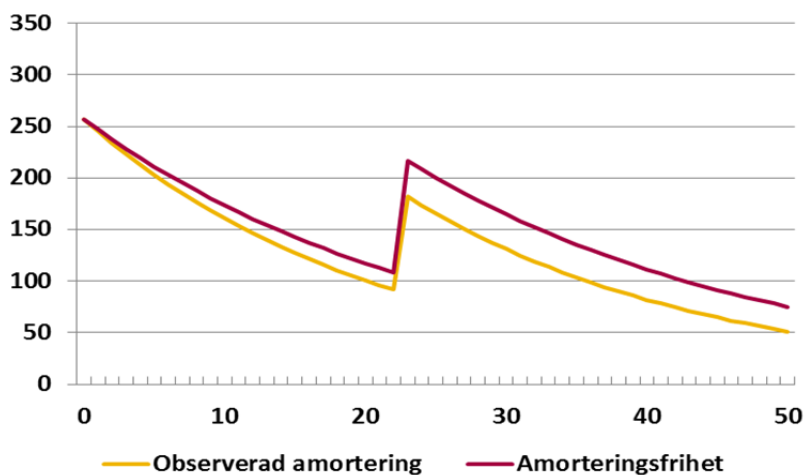


Diagram 7. Skuldkvoter, ung familj med barn

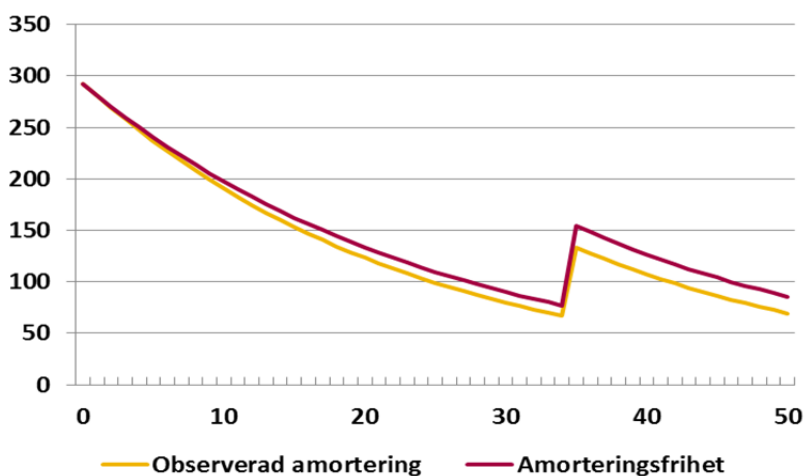


Diagram 8. Skuldkvoter, ung ensamstående

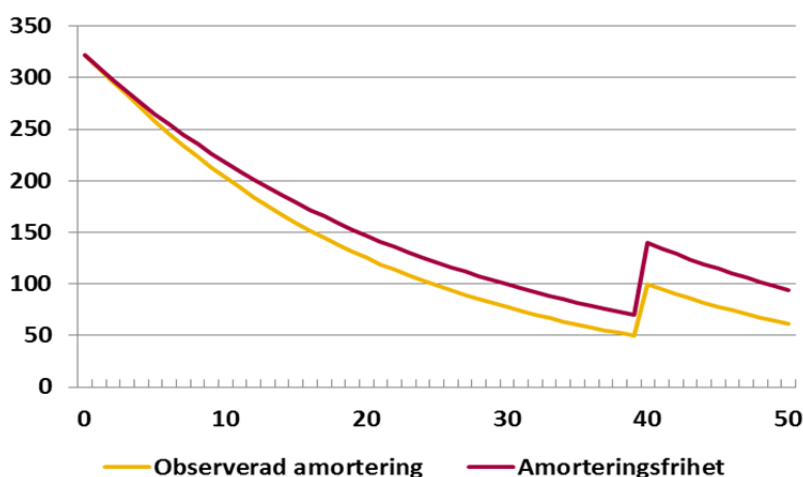
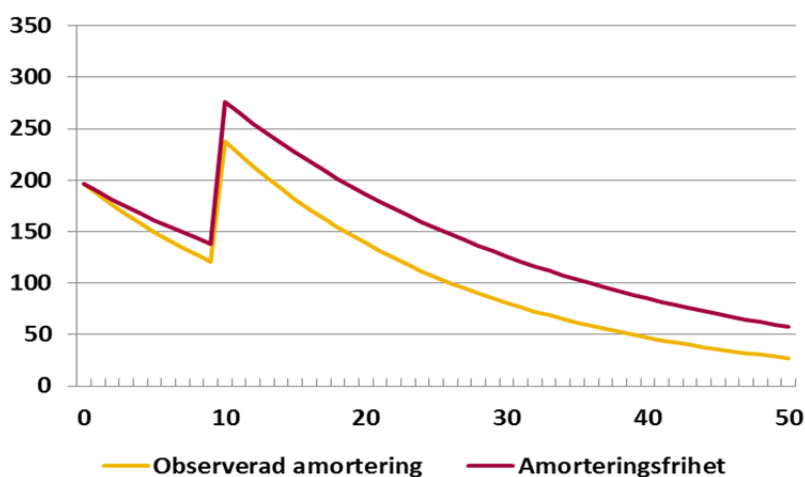


Diagram 9. Skuldkvoter, par nära pensionsålder



Räntekvot

Räntekvoten är ett mått som visar hur stor andel hushållens räntekostnader efter ränteavdrag utgör av disponibel inkomst. För ett genomsnittligt hushåll är räntekvoten 10,6 procent vid lånetillfället. Om hushållet amorterar sjunker denna till strax under 4 procent innan hushållet går i pension. I samband med pensioneringen stiger räntekvoten till 7,5 procent om hushållet har amorterat och 9 procent om hushållet inte har amorterat. Därefter sjunker räntekvoten och uppgår till cirka 2 procent med amortering och 3 procent utan amortering i slutet av perioden (diagram 10).

I likhet med skuldkvoterna är det hushållstypen som består av en ung ensamstående låntagare som har den högsta räntekvoten vid lånetillfället. Räntekostnaderna som andel av disponibel inkomst uppgår till strax över 13 procent då lånet tas och sjunker till 2,5 procent i slutet av perioden om hushållet amorterar respektive till strax under 4 procent om hushållet inte amorterar (diagram 12). På samma sätt som för skuldkvoterna uppvisar ett par nära pensionsålder den största ökningen av räntekvoten då pensionen infaller.

Räntekvoten stiger då till drygt 11 procent om hushållet inte amorterar men sjunker sedan successivt (diagram 13).

Diagram 10. Räntekvoter, genomsnittligt hushåll

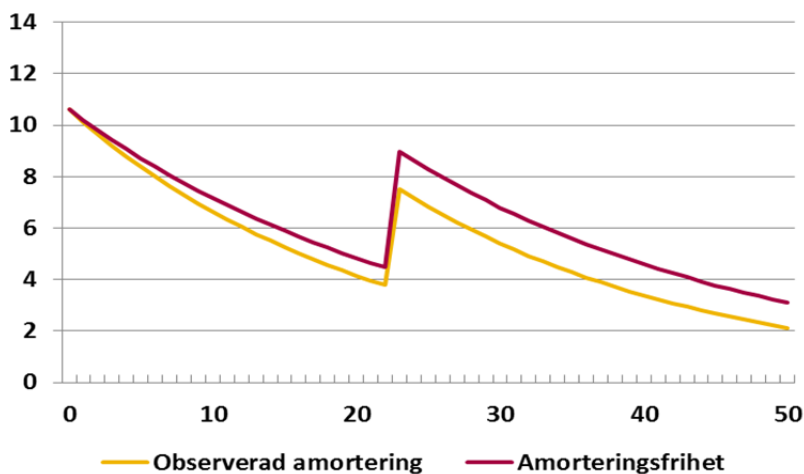


Diagram 11. Räntekvoter, ung familj med barn

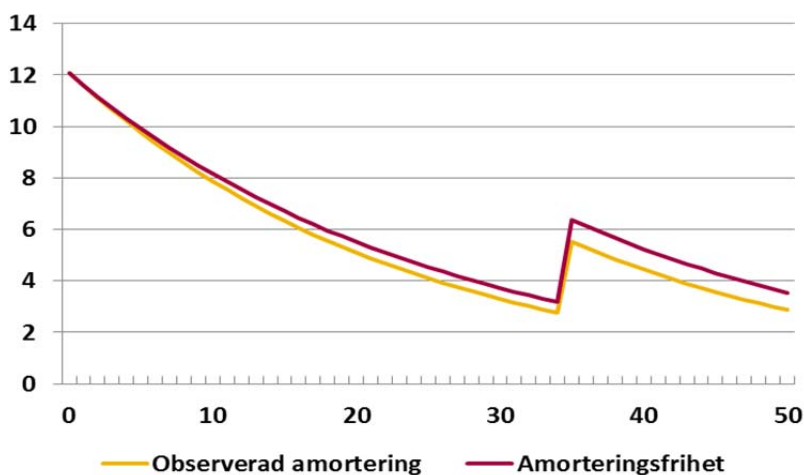


Diagram 12. Räntekvoter, ung ensamstående

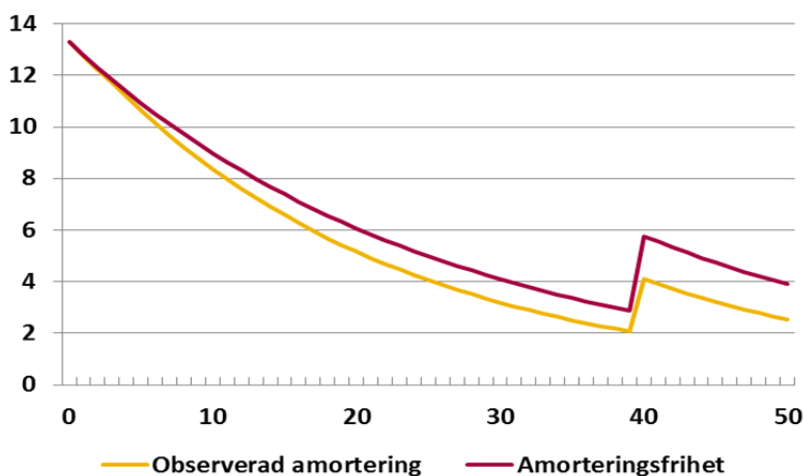
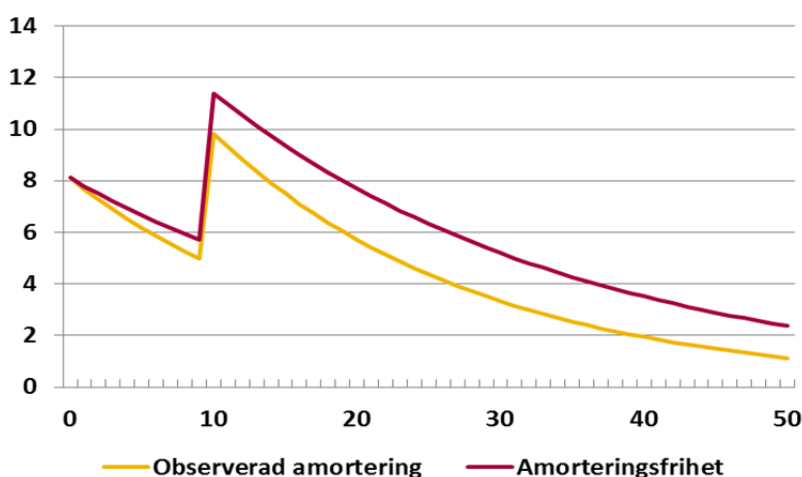


Diagram 13. Räntekvoter, par nära pensionsålder



Kvar-att-leva-på

Variabeln kvar-att-leva-på skildrar hur mycket hushållet har kvar av disponibel inkomst efter räntekostnader (efter ränteavdrag), boendekostnader och levnadsomkostnader har betalats. Diagrammen visar real kvar-att-leva-på efter amortering, med samma amorteringsantagande som för övriga variabler, och är tänkt att ge en bild av hushållets köpkraft över tid. I beräkningarna används nödvändiga kostnader som bankerna använder i sina kreditkalkyler och verkliga kostnader enligt SCB:s HUT-data.

För ett genomsnittligt hushåll stiger köpkraften snabbt och överstiger redan efter 10 år 20 000 kronor per månad både då nödvändiga och verkliga kostnader används (diagram 14). En ung familj med barn har lägst köpkraft då lånet tas räknat med verkliga kostnader. Denna stiger dock successivt och ökar efter 20 år då barnen antas flytta hemifrån och kostnaderna sjunker. Efter drygt 30 år har dessa hushåll en real kvar-att-leva-på som är över 50 000 kronor per månad, vilket är det högst uppvisade värdet bland hushållstyperna (diagram 15).

Gemensamt för de två äldsta hushållstyperna, ett genomsnittligt hushåll och ett par nära pensionsålder, är att deras köpkraft drabbas hårt då pensionen infaller (diagram 14 och 17). För hushållstypen som består av ett par nära pensionsålder räcker inte disponibel inkomst till för att betala verkliga kostnader eftersom pensionen medför reducerad inkomst kort efter det att lånet tas. Detta trots att denna hushållstyp har störst köpkraft vid lånetillfället. Men även om svårigheten att betala skulle leda till att hushållet behöver sälja sin bostad bör det inte leda till en kvarvarande skuld eftersom belåningsgraden vid detta tillfälle understiger 100 procent.

I bilaga 2 visas hur mycket de fyra olika hushållstyperna har kvar att leva på om dessa tvingas att amortera enligt de amorteringstider som bankerna anger i sina kreditinstruktioner.

Diagram 14. Real kvar-att-leva-på per månad, genomsnittligt hushåll

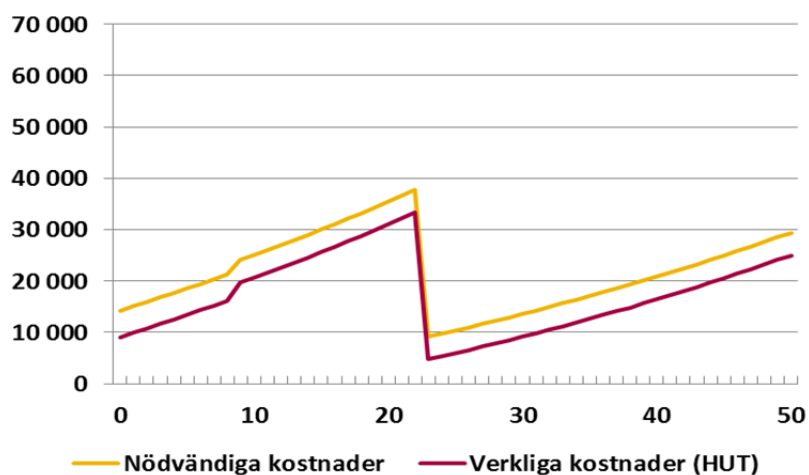


Diagram 15. Real kvar-att-leva-på per månad, ung familj med barn

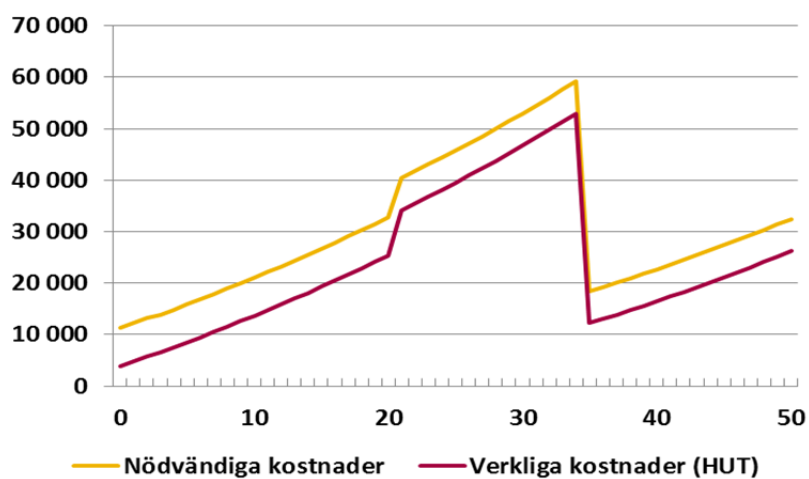


Diagram 16. Real kvar-att-leva-på per månad, ung ensamstående

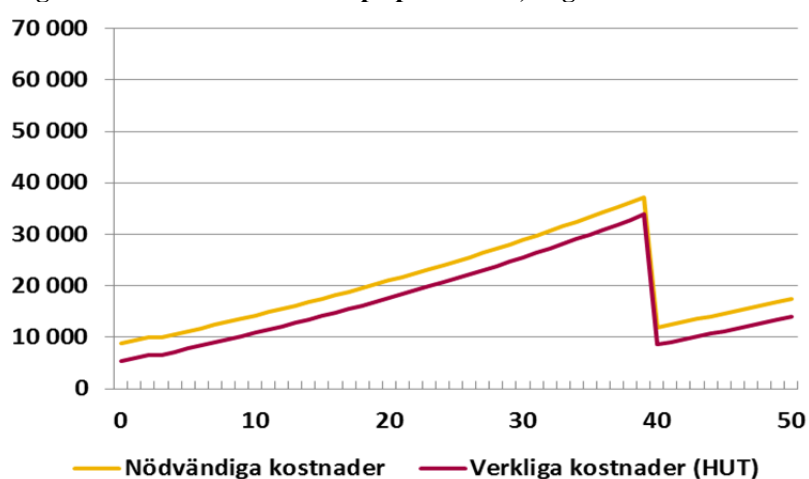
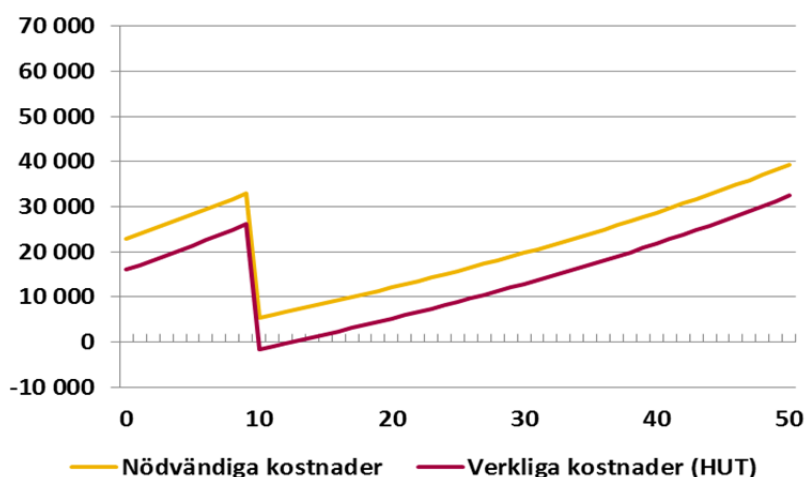


Diagram 17. Real kvar-att-leva-på per månad, par nära pensionsålder



Stresstester

Beräkningarna på framtida scenarier visar att det inte finns några betydande risker under normala antaganden. Att ett hushåll nära pensionsålder får svårt att betala verkliga levnadsomkostnader då pensionen infaller kan dock innebära att hushåll bör vara försiktiga med att ta på sig stora lån nära inpå pensionering.

I det följande görs stresstester för att undersöka hur de olika hushållstypernas situation förändras vid mer negativa antaganden. Hushållen har testats för prisfall på säkerhetsobjektet, räntehöjningar och inkomstbortfall på grund av arbetslöshet. Stresstesterna är i de flesta fall utförda var för sig även om det i ett mer realistiskt scenario är troligt att flera variabler påverkas samtidigt.

Prisfall

Hushållens motståndskraft mot prisfall på säkerhetsobjektet har testats genom att simulera ett 30 procentigt husprisfall endast tre år efter lånetillfället. Efter prisfallet antas huspriserna åter växa med 2 procent per år. Prisfallet gör att belåningsgraden för ett genomsnittligt hushåll är cirka 10 procentenheter högre i slutet av perioden jämfört med om inget prisfall inträffat (diagram 1 och 18).

Det är som väntat hushållen som har högst belåningsgrad vid lånetillfället som drabbas hårdast av ett prisfall kort därefter. Belåningsgraderna för en ung familj med barn och en ung ensamstående låntagare stiger över 100 procent i samband med prisfallet. Efter husprisfallet tar det 4 respektive 3 år för belåningsgraderna att åter sjunka under 100 procent (diagram 19 och 20). Det överensstämmer någorlunda med utvecklingen av belåningsgraderna på 90-talet. I tabell 1 ses hur låntagare som hade en hög belåningsgrad när de tog sitt lån 1991 drabbades av husprisfallet på 90-talet. Tabellen visar hur många kvartal låntagarna hade en belåningsgrad över 100 procent efter husprisfallet. Belåningsgrader över 100 procent behöver inte innebära problem för de hushåll som drabbas om de inte är tvungna att sälja sin bostad. Det är först när

bostaden säljs och förlusten realiseras som hushållet sitter med en kvarvarande skuld.

För ett par nära pensionsålder innebär prisfallet att belåningsgraden stiger till 84 procent om hushållet har amorterat respektive 88 procent om hushållet inte har amorterat. Belåningsgraden minskar därefter och uppgår till 69 respektive 77 procent när paret går i pension (diagram 21).

Diagram 18. Belåningsgrad vid prisfall 3 år efter lånetillfället, genomsnittligt hushåll

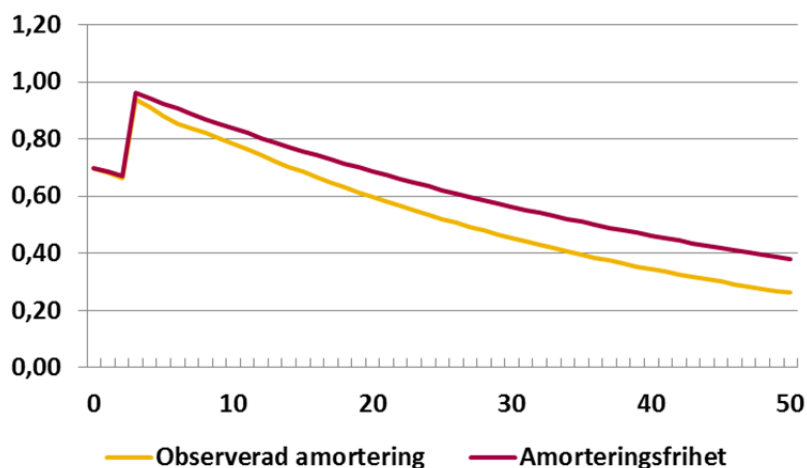


Diagram 19. Belåningsgrad vid prisfall 3 år efter lånetillfället, ung familj med barn

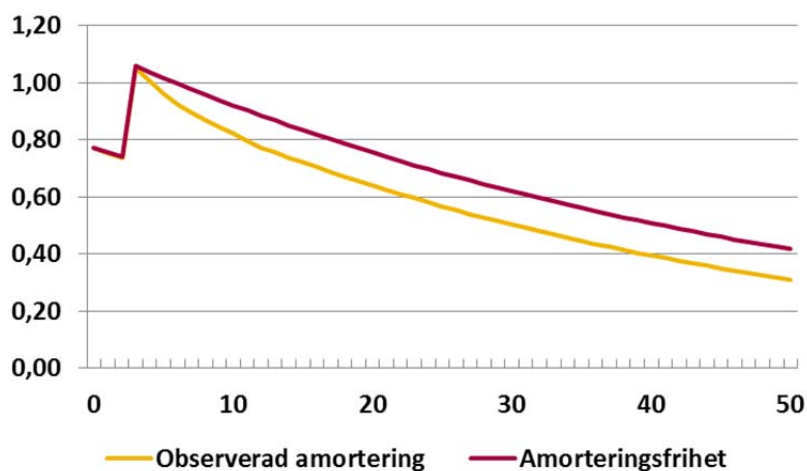


Diagram 20. Belåningsgrad vid prisfall 3 år efter lånetillfället, ung ensamstående

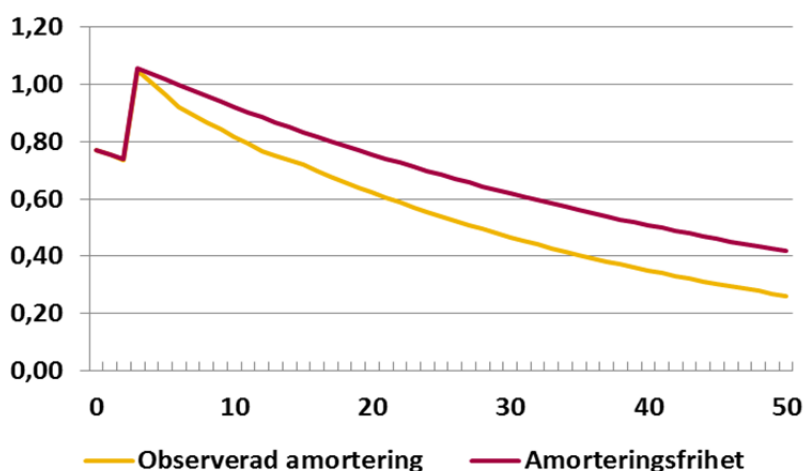
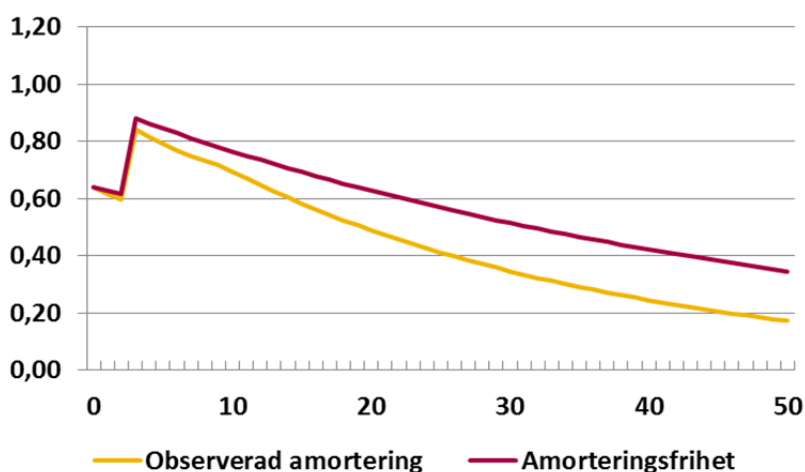


Diagram 21. Belåningsgrad vid prisfall 3 år efter lånetillfället, par nära pensionsålder



Tabell 1. Antal kvartal efter prisfallet låntagare i genomsnitt hade en belåningsgrad över 100 procent om bostaden köptes 1991

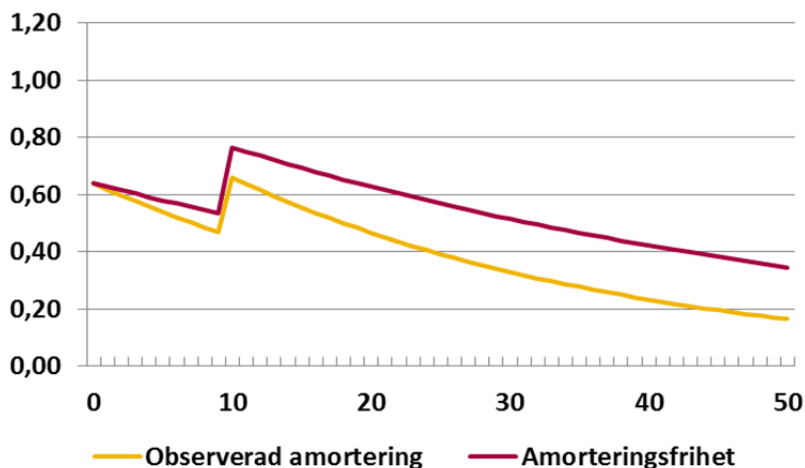
Belåningsgrad år 1991	Riket	Storstockholm	Storgöteborg	Stormalmö
100%	29	27	30	26
90%	19	20	25	20
85%	7	19	20	18
80%	1	9	18	6

Källa: SCB och egna beräkningar

Ett prisfall på säkerhetsobjektet samtidigt som ett hushåll får halverad inkomst på grund av att pensionen infaller skulle potentiellt kunna få konsekvenser för en del hushåll. I diagram 22 kan dock ses att eftersom paret nära pensionsålder har en låg belåningsgrad vid lånetillfället stiger denna inte över 80 procent i samband med ett simulerat prisfall på 30 procent samma år som paret går i pension. I de fall ett hushåll blir tvunget att sälja sin bostad på grund av att det

inte klarar att betala sina räntekostnader kommer försäljningen således inte behöva ske med förlust.

Diagram 22. Belåningsgrad vid prisfall samtidigt som pensionen infaller, par nära pensionsålder



Räntehöjning

För att testa hushållens räntekänslighet simuleras en räntehöjning till 9 procent tio år efter lånetillfället. Räntan hålls hög under fem år och därefter antas den sjunka tillbaka till den långsiktiga nivån på 5,9 procent. En räntehöjning påverkar hushållens räntekostnader och därmed hur stor andel dessa utgör av den disponibla inkomsten. Dessutom påverkar de högre räntekostnaderna hur mycket hushållen har kvar att leva på efter räntekostnader, boendekostnader och levnadsomkostnader har betalats.

Det är endast hushållet som består av ett par nära pensionsålder som får en högre räntekvot än i utgångsläget i samband med räntehöjningen. Detta hushåll påverkas i störst utsträckning eftersom räntehöjningen sammanfaller med pensionen och en halvering av disponibel inkomst. Då räntehöjningen infaller betalar paret som inte amorterar cirka 17 procent av sin disponibla inkomst i räntekostnader, vilket innebär en höjning från knappt 6 procent. Räntekvoten sjunker till strax över 9 procent när räntan åter faller tillbaka (diagram 26). I diagram 27 ses att de högre räntekostnaderna gör att dessa hushåll får ett underskott vid beräkning av real kvar-att-leva-på, men att det inte medför någon drastisk förändring jämfört med diagram 17. Nödvändig konsumtion kan i detta sammanhang anses vara mer relevant eftersom verklig konsumtion kan ändras för att klara av ändrade förhållanden.

I samband med en räntehöjning kan det vara intressant att jämföra boendeutgifterna för hushåll boende i bostadsrätt med hushåll boende i hyresrätt. Ett genomsnittligt hushåll som bor i hyresrätt betalar cirka 29 procent av sin disponibla inkomst i boendeutgifter.¹⁴ Även vid en mycket kraftig

¹⁴ SCB, Bostads- och byggnadsstatistik – årsbok 2012, tabell 9.1.8.

ränteuppgång kommer inte boendegtiften i förhållande till disponibel inkomst för boende i bostadsrätt i närheten av denna nivå.

Diagram 23. Räntekvot vid räntehöjning, genomsnittligt hushåll

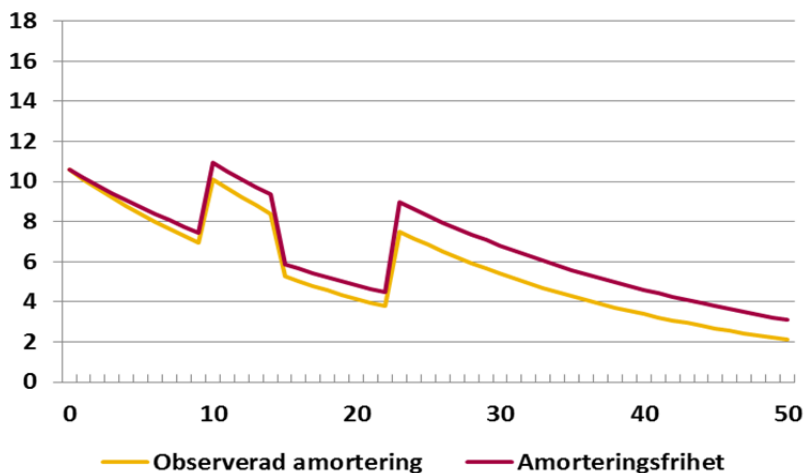


Diagram 24. Räntekvot vid räntehöjning, ung familj med barn

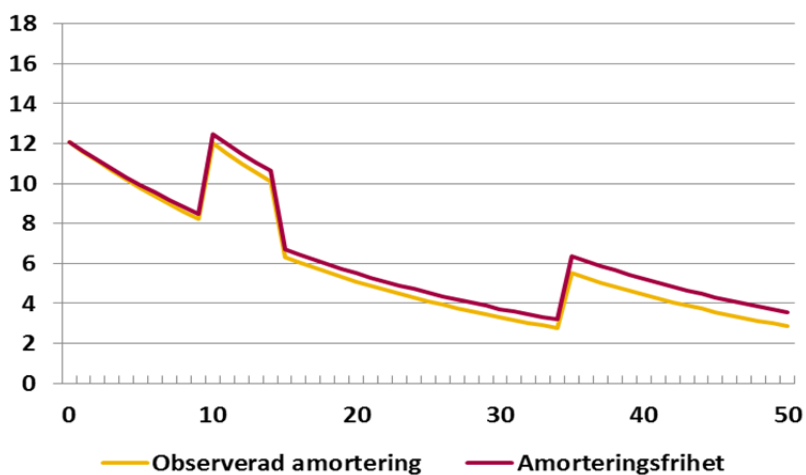


Diagram 25. Räntekvot vid räntehöjning, ung ensamstående

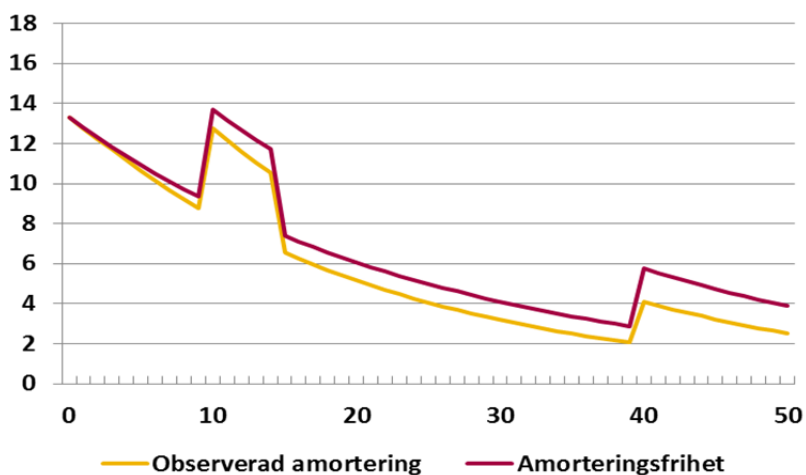


Diagram 26. Räntekvot vid räntehöjning, par nära pensionsålder

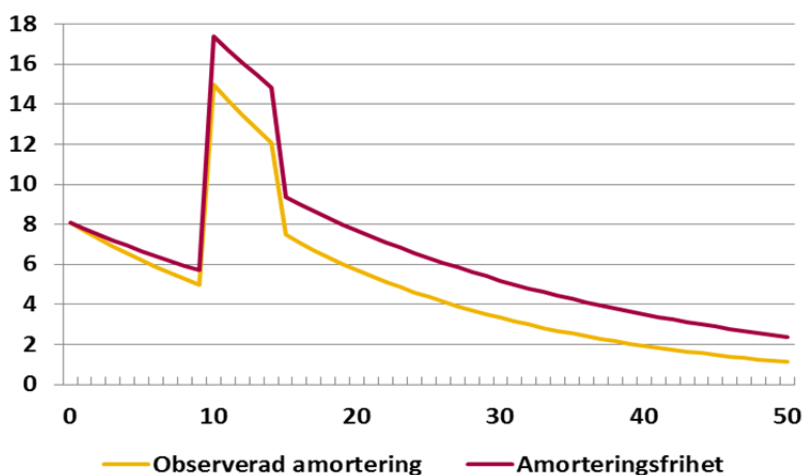
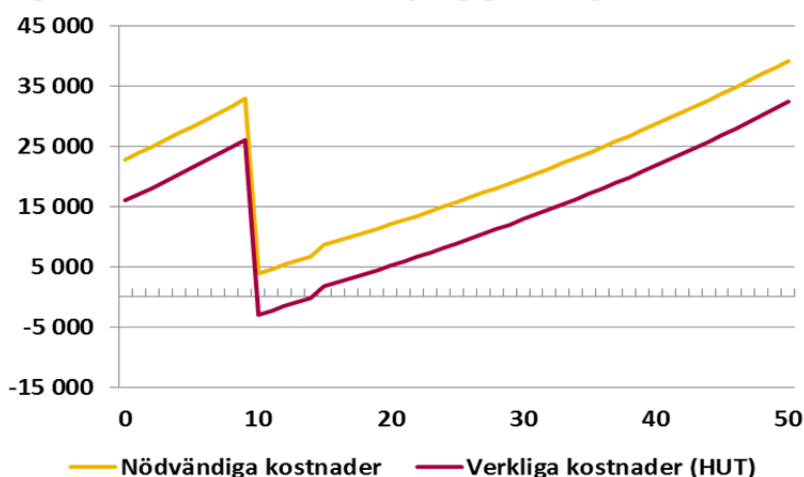


Diagram 27. Real KALP vid räntehöjning, par nära pensionsålder



Inkomstbortfall

För att få en uppskattning av hur hushållen klarar ett inkomstbortfall görs beräkningar då en person i varje hushåll antas bli arbetslös. För att undersöka ett extremfall antas låntagaren ej vara ansluten till någon arbetslöshetskassa och får därför ersättning endast i form av grundbeloppet från arbetslöshetsförsäkringen.¹⁵ När låntagaren har blivit arbetslös antas denna vara det i tre år.

Diagrammen nedan visar real kvar-att-leva-på för respektive hushållstyp då en av låntagarna blir arbetslös fem år efter lånetillfället. Som väntat får inkomstbortfallet störst påverkan på hushållet som består av en låntagare. Hushållstypen bestående av en ung ensamstående låntagare får ett underskott i

¹⁵ Grundbeloppet betalas ut till personer som inte är medlem i en arbetslöshetskassa eller som inte varit medlem tillräckligt länge. Grundbeloppet, som inte är inkomstrelaterat, är högst 320 kronor per dag. Källa: Arbetsförmedlingen.

beräkningen av kvar-att-leva-på med 8000 kronor givet nödvändiga kostnader (diagram 30). Samtidigt stiger skuldkvoten för denna hushållstyp till över 1000 procent av disponibel inkomst. Inte heller för den unga familjen med barn räcker disponibel inkomst till för att betala de nödvändiga kostnaderna (diagram 29).

Diagram 28. Real kvar-att-leva på per månad vid inkomstbortfall, genomsnittligt hushåll

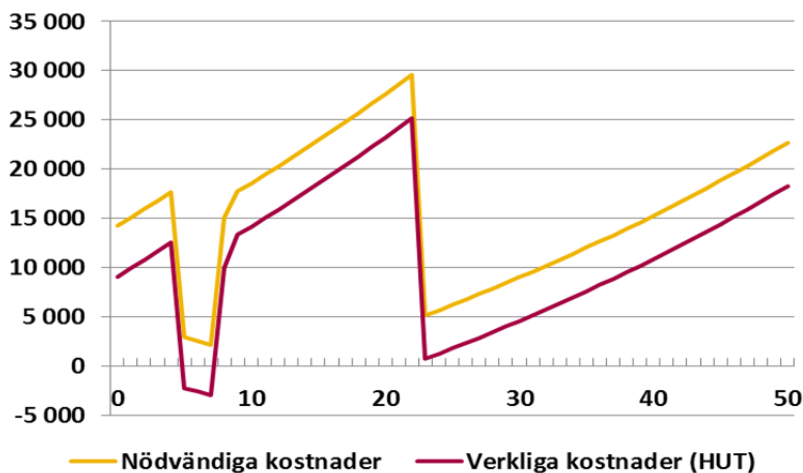


Diagram 29. Real kvar-att-leva på per månad vid inkomstbortfall, ung familj med barn

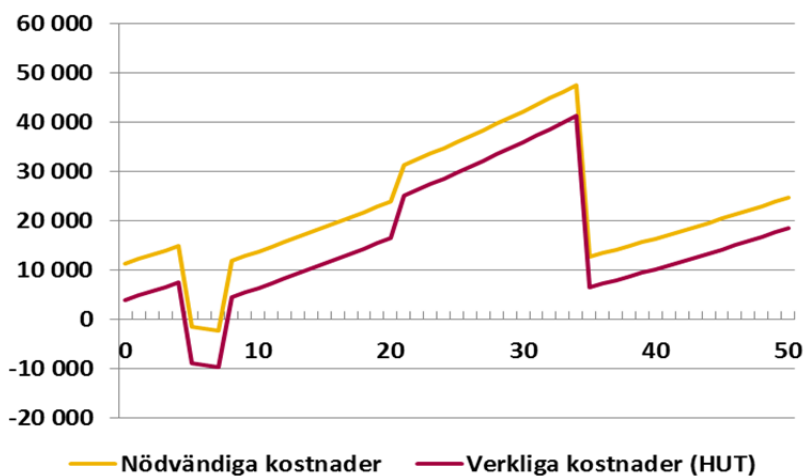


Diagram 30. Real kvar-att-leva på per månad vid inkomstbortfall, ung ensamstående

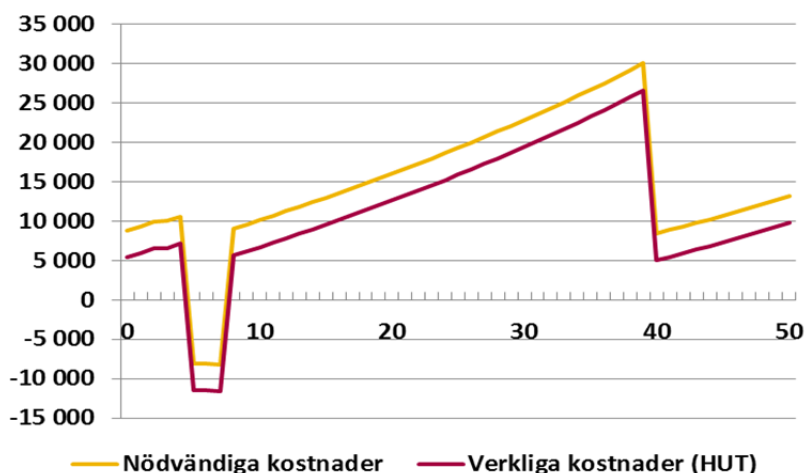
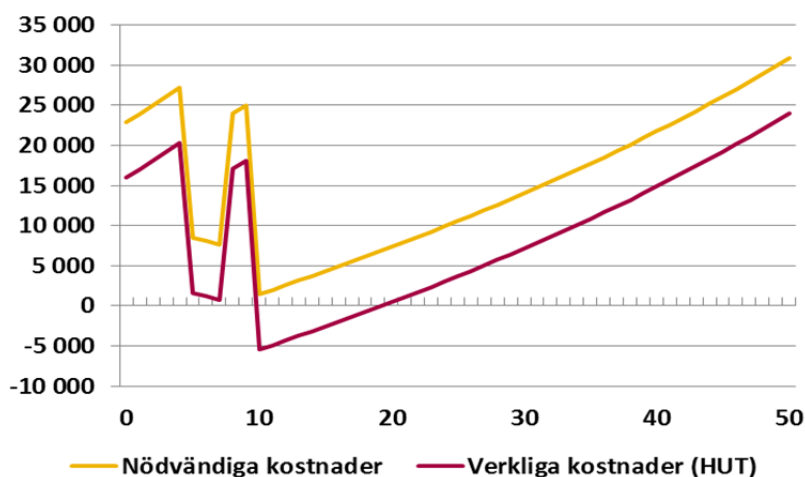


Diagram 31. Real kvar-att-leva på per månad vid inkomstbortfall, par nära pensionsålder

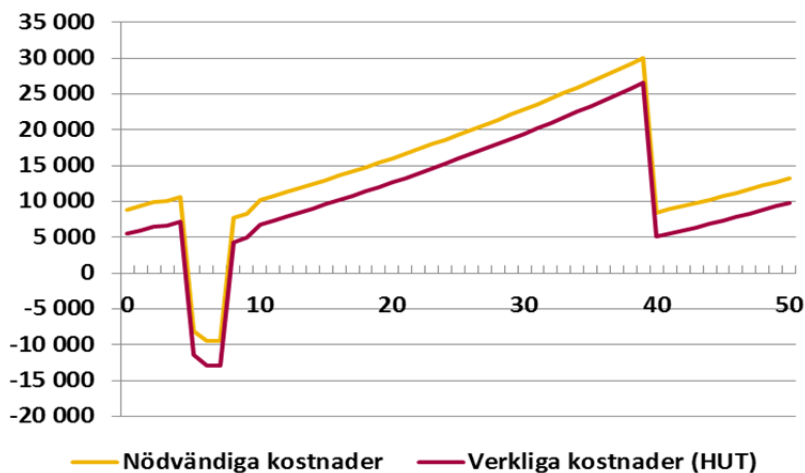


Om räntan skulle höjas till 9 procent fem år efter lånetillfället och hållas hög under fem år samtidigt som låntagaren är arbetslös skulle det bli än svårare för hushållet som består av en ung ensamstående låntagare att betala nödvändiga kostnader. Dock blir skillnaden inte så stor eftersom lånevolymen och därmed räntekostnaden per månad är relativt låg för hushållet (diagram 32). I det fall arbetslösheten för en enskild individ sammanfaller med en utbredd arbetslöshet i hela den svenska ekonomin på grund av en lågkonjunktur är det i praktiken mer sannolikt att räntan skulle komma att sänkas och på så sätt göra det lättare för de hushåll som drabbas.

Om ett husprisfall på 30 procent skulle infalla samtidigt som inkomstbortfallet skulle det leda till att belåningsgraden för hushållet som består av en ensamstående låntagare stiger till 102 procent om det inte har amorterat och 99 procent om hushållet har amorterat. Det innebär att ett scenario med samtida arbetslöshet och prisfall skulle kunna leda till att hushållet måste sälja sin bostad med förlust och på så sätt få en kvarvarande skuld. Denna hushållstyp

står för cirka 12 procent av den totala lånevolymen i FI:s stickprov av nya lån och bör således inte vara ett problem på aggregerad nivå, däremot skulle det vara ett hårt slag för de hushåll som drabbas.

Diagram 32. Real kvar-att-leva på per månad vid inkomstbortfall och räntehöjning, ung ensamstående



Oavsett när arbetslösheten uppstår under den observerade perioden leder den till att hushållet som består av en ung ensamstående låntagare får problem att betala de verkliga levnadsomkostnaderna. Om arbetslösheten inträffar 25 år efter lånetillfället uppgår hushållets skuldkvot till strax över 1000 procent i det fall hushållet inte har amorterat. Vid detta tillfälle har dock belåningsgraden hunnit sjunka till 47 procent.

Bilaga 1. Basscenario

Tabell 2. Observerade variabler

	Genomsnittligt hushåll	Ung familj med två vuxna (26-35 år) och barn	Ung ensamstående (16-35 år)	Två vuxna nära pensionsålder
Belåningsgrad (procent)	70	77	77	64
Genomsnittligt lån (kr)	1 130 000	1 450 000	900 000	1 080 000
Genomsnittlig disponibel inkomst per månad (kr)	37 000	41 000	23 000	46 000
Ålder (år)	44	32	27	57
Andel av total lånevolym i stickprovet (procent)		10,3	11,9	13,3

Källa: Stickprov av nya lån, FI:s bolåneundersökning 2012

Tabell 3. Observerade genomsnittliga amorteringstider (år)

	Genomsnittligt hushåll	Ung familj med två vuxna (26-35 år) och barn	Ung ensamstående (16-35 år)	Två vuxna nära pensionsålder
Bottenlån	132,1	234,0	112,8	68,9
Topplån	10,6	11,1	9,8	9,9
Blancolån	8,4	8,5	8,2	8,7

Källa: Stickprov av nya lån, FI:s bolåneundersökning 2012

Bilaga 2. Amortering enligt kreditinstruktion

Det är stor skillnad på faktiska amorteringstider och de amorteringstider som bankerna i sina kreditinstruktioner anger att låntagarna ska klara. I genomsnitt ska den del av bolånet som har en belåningsgrad över 85 procent (blancolånet) betalas tillbaka på 10 år enligt bankernas kreditinstruktioner. Den del av bolånet som har en belåningsgrad mellan 75 och 85 procent (topplånet) ska amorteras av på 14 år och den del av lånet som har en belåningsgrad under 75 procent ska betalas tillbaka på 63 år. Dessa tider skiljer sig markant från de faktiska amorteringstider som går att observera i FI:s stickprov av nya lån (se tabell 3 i bilaga 1). Om låntagarna tvingas till högre amorteringar kommer det att leda till att belåningsgraderna faller snabbare över tid. I diagram 33 till 36 ses belåningsgraden för de fyra studerade hushållstyperna givet antagandet att de skulle tvingas att amortera enligt de amorteringstider som i genomsnitt anges i bankernas kreditinstruktioner.

Observerade amorteringstider för blancolån och topplån skiljer sig inte speciellt mycket från de som används i bankernas instruktioner. Däremot skiljer sig amorteringstiderna för bottenlånet betydligt åt och därför blir skillnaden mellan diagram 33 till 36 och diagram 1 till 4 störst för de hushåll som har längst observerad amorteringstid för bottenlånet. Alla hushållstyper avslutar perioden med en belåningsgrad på cirka 10 procent, vilket innebär att skillnaden från belåningsgraderna med faktiska amorteringstider (diagram 1-4) inte är så stor.

Diagram 33. Belåningsgrader med amortering enligt kreditinstruktion, genomsnittligt hushåll

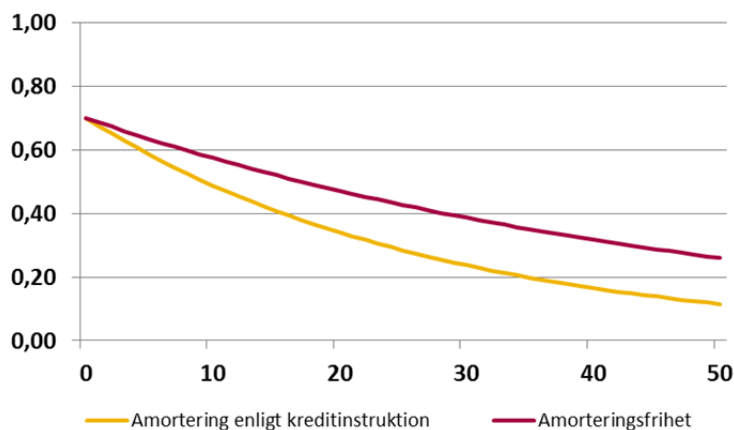


Diagram 34. Belåningsgrader med amortering enligt kreditinstruktion, ung familj med barn

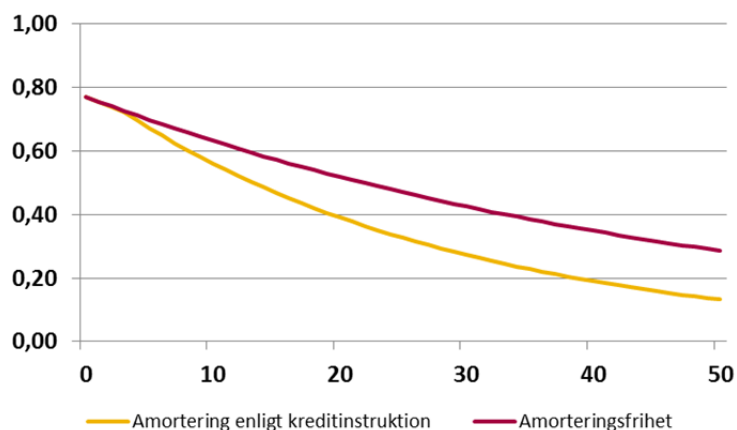


Diagram 35. Belåningsgrader med amortering enligt kreditinstruktion, ung ensamstående

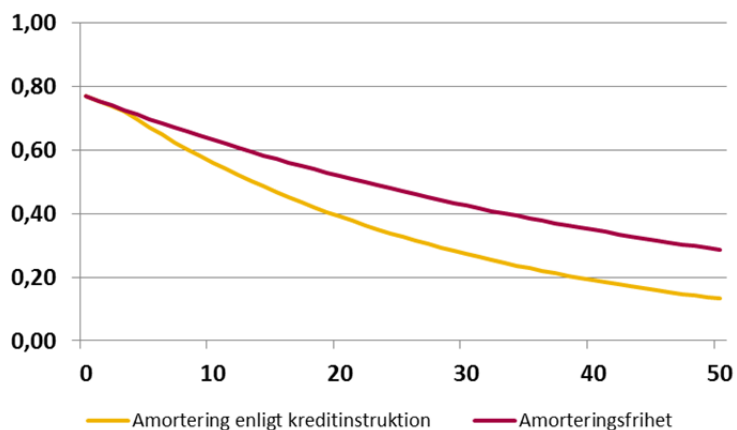
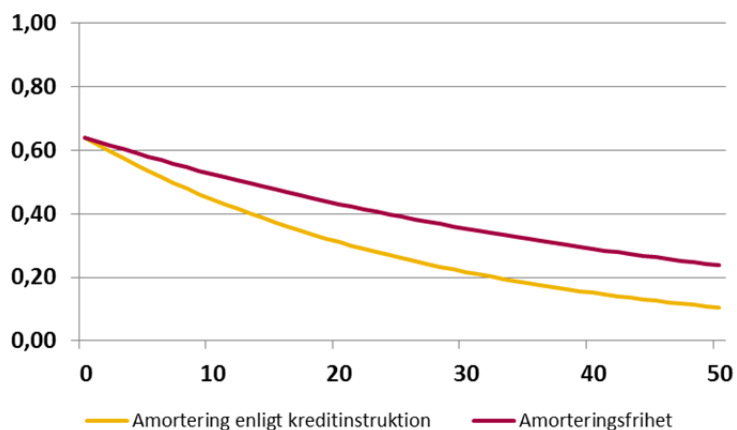


Diagram 36. Belåningsgrader med amortering enligt kreditinstruktion, par nära pensionsålder



Ett högre amorteringsbelopp varje månad innebär att hushållen får mindre kvar att leva på av sin disponibla inkomst. Diagrammen nedan visar att skillnaden i konsumtionsutrymme per månad dock inte blir stor även om hushållen tvingas amortera ner sina lån enligt den takt som bankerna kräver i sina kreditkalkyler.

Diagram 37. Real kvar-att-leva på per månad med amortering enligt kreditinstruktion, genomsnittligt hushåll

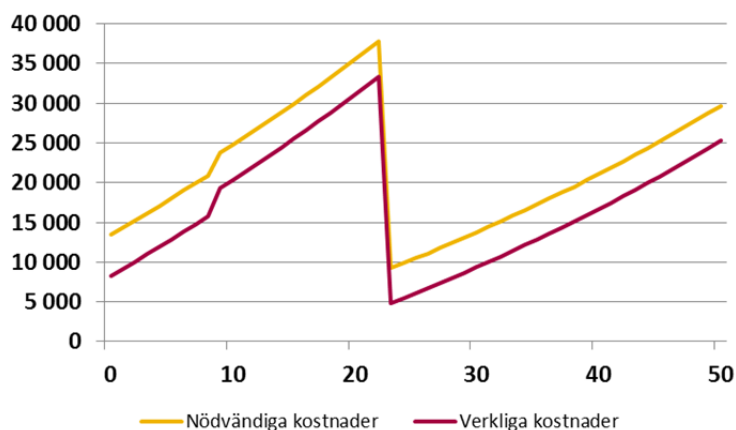


Diagram 38. Real kvar-att-leva på per månad med amortering enligt kreditinstruktion, ung familj med barn

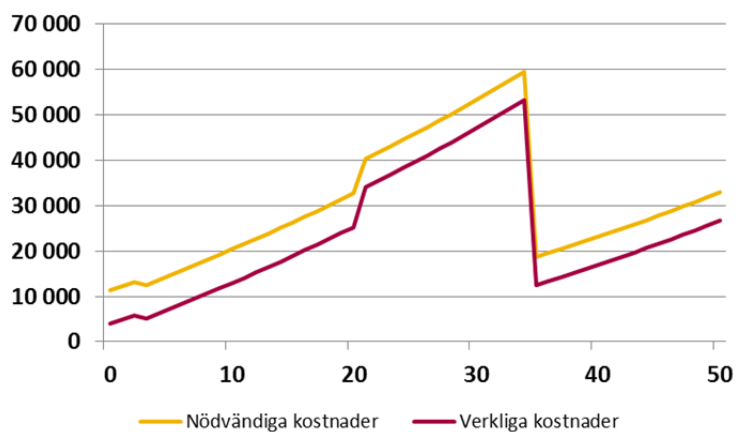


Diagram 39. Real kvar-att-leva på per månad med amortering enligt kreditinstruktion, ung ensamstående

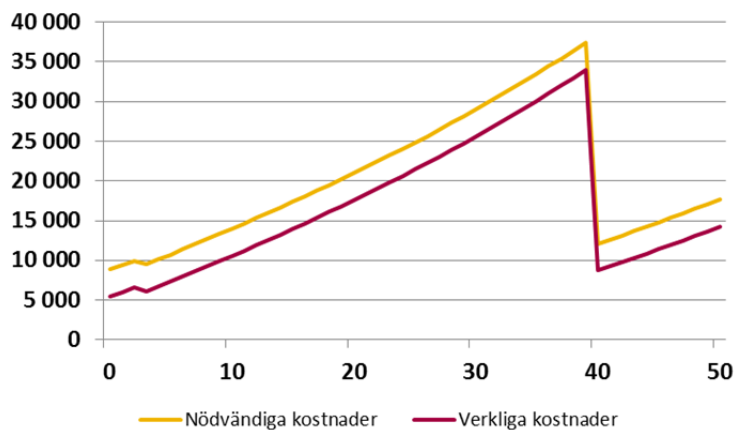


Diagram 40. Real kvar-att-leva på per månad med amortering enligt kreditinstruktion, par nära pensionsålder

