



RAPPORT DEN 21 FEBRUARI 2008

DNR 07-12625-399

2008:6

Utvecklingen på bolånemarknaden

INNEHÅLL

SAMMANFATTNING	1
UTGÅNGSPUNKT	2
Förutsättningar	2
Omfattning och kvalitet	2
Kreditrisk i utlåning mot småhus och bostadsrätter	2
RESULTAT OCH ANALYS	4
Utlåningsvolym	4
Belåningsgrader	5
Amorteringstider	6
Räntemarginaler	8
Bankernas riskbedömning	8
SLUTSATSER	11

Sammanfattning

Risken i bankernas exponeringar mot den svenska bolånemarknaden har ökat i och med högre belåningsgrader och långa amorteringstider. Bostadsutlåningen till svenska hushåll utgör den största exponeringen i merparten av bankerna.

FI bedömer inte i dagsläget att riskuppbyggnaden i bostadsutlåningen isolerat är av sådan dignitet att den innebär ett hot mot stabiliteten på den svenska finansmarknaden, inte ens vid förhållandevis kraftiga prisfall på bostäder. Fallande bostadspriser kan däremot drabba enskilda hushåll, i synnerhet om det sammanfaller med exempelvis ökad arbetslöshet. På motsvarande sätt riskerar eventuella problem i bostadsutlåningen att för bankerna sammanfalla med – och även förstärka – en i övrigt negativ omvärldsutveckling. Det finns också en betydande fallhöjd i fastighetspriserna och FI ser ett antal riskfaktorer framöver. FI kommer därför att bevaka utvecklingen noga.

Prisuppgången på bostäder de senaste åren beror delvis på att kundens kostnad per lånad krona sjunkit. Utvecklingen beror sannolikt även på ett historiskt sett lågt ränteläge och att kostnaden för bankerna att låna ut har sjunkit. Detta i kombination med ökad konkurrens mellan bankerna har, allt annat lika, reducerat kundernas räntekostnader.

FI:s undersökning visar att:

- Belåningsgraderna i nyutlåningen har ökat. I hela portföljen uppgår belåningsgraden till 59 procent.
- Amorteringstiderna har blivit längre. De verkliga amorteringstiderna uppgår till 91 år vilket kan relateras till amorteringstiderna enligt plan som är 37 år. En anledning till de långa amorteringstiderna är att i stort sett samtliga banker accepterar amorteringsfrihet på bottenlånen.
- Bankerna har olika vilja att ta risk. En typkund i undersökningen fick låna 2,6 miljoner kronor i den mest restriktiva banken och 5 miljoner kronor i den mest tillåtande banken. Ur ett stabilitetsperspektiv är dessa skillnader inte ett problem, så länge banken gör en ordentlig kreditprövning. Ur konsumenternas perspektiv ökar möjligheten att låna om bankerna har olika standard för att bevilja lån. Kunden ska dock alltid informeras om lånets konsekvenser och risker för den egna ekonomin.

Utgångspunkt

Förutsättningar

2006 undersökte FI bankernas utlåning till bostäder. Anledningen var den ökade konkurrensen och den kraftigt växande bostadsutlåningen.

Bostadspriserna har ökat stadigt under de senaste åren och i storstadsregionerna var ökningen kraftigare än på landsbygden. Under senare delen av 2007 kunde dock en viss tendens till avmattning i priserna skönjas. Mot bakgrund av prisutvecklingen och krisen på bolånemarknaden i USA beslutade Finansinspektionen att genomföra en förnyad undersökning av kreditgivningen för bostadsändamål.

Syftet var att undersöka och analysera riskerna på den svenska bolånemarknaden. Eftersom utlåning till småhus och bostadsrätter främst riktar sig mot konsumenter har ingen strikt avgränsning från konsumentperspektivet gjorts. Huvudsyftet har dock varit att analysera risken på bolånemarknaden utifrån ett stabilitetsperspektiv.

Omfattning och kvalitet

Undersökningen bygger på information från Danske Bank Sverige, DnB NOR Sverige, Handelsbanken, Länsförsäkringar Bank, Nordea, SBAB, SEB, Skandiabanken, Sparbanken Finn och Swedbank (hädanefter "bankerna").¹

Undersökningen omfattade bland annat frågor om bankernas utlåningsvolymer, belåningsgrader, amorteringstider, räntemarginaler och kalkyler avseende småhus, bostadsrätter och flerbostadshus.

I årets undersökning har fler banker deltagit än i förra årets undersökning. Många av dem har utvecklat sina system under året, vilket resulterat i bättre kvalitet och mer rättvisande svar. Det finns dock fortfarande vissa brister i inrapporterat material, till exempel att vissa banker inte lyckats föra ihop så kallade topplån och bottenlån. Bristerna är inte av sådan dignitet att de föranleder några åtgärder från FI:s sida.

I denna rapport redovisas information om småhus och bostadsrätter. Vid behov kommer informationen avseende flerbostadshus att redovisas inom ramen för en undersökning avseende kommersiella fastigheter som kommer att genomföras under 2008.

Kreditrisk i utlåning mot småhus och bostadsrätter

Kreditrisk definieras som risken att motparten inte kan fullgöra sina åtaganden mot långivaren. I utlåningen för bostadsändamål innebär detta att den risk banken tar är att kunderna av någon anledning inte kan betala sina räntor och amorteringar.

¹ Varken Danske Bank eller DnB NOR står under Finansinspektionens tillsyn. Under senare år har dock Danske Bank blivit en stor aktör på den svenska marknaden och DnB NOR är en av de nya långivarna under 2007.

Idag är det vanligaste skälet till att en kund inte klarar av att fullgöra sitt åtagande mot banken en minskad inkomst, till exempel beroende på arbetslöshet eller skilsmässa. Men det kan också bero på ökade kostnader, till exempel vid en kraftig ränteuppgång eller ökad beskattning av fastigheter.

I kundens åtagande gentemot långgivaren ingår bland annat att betala räntor på lånen. I många fall finns det möjlighet för kunden att diskutera själva räntenivån med banken, men på det hela taget är räntan en kostnad som måste betalas. I bedömningen av kundens återbetalningsförmåga tar bankerna bland annat höjd för eventuella räntehöjningar. Om kundens ekonomi inte klarar en räntehöjning kommer ansökan, allt annat lika, att avslås.

Hög belåningsgrad innebär en förhöjd risk för banken eftersom huset eller bostadsrätten som banken belånar också är dess säkerhet. Om kunden av någon anledning inte skulle kunna fullgöra sina åtaganden vill banken kunna realisera säkerheten utan förlust. Vid ett prisfall är det sannolikt svårare att utan förlust realisera en högt belånad säkerhet än en lågt belånad.

Risken för förlust vid en eventuell realisering är en av anledningarna till att bankerna i viss utsträckning kräver att kunderna ska amortera på sina lån. Ju mer kunden amorterar desto lägre blir belåningsgraden och därmed även förlusten vid en eventuell realisering. Det är dock inte bara amortering som påverkar belåningsgraden utan även bostadspriserna. De senaste årens prisuppgångar har "hjälpt" kunderna till sänkta belåningsgrader på sina lån.

När kunden inte längre kan betala och andra alternativ, till exempel tillfällig amorteringsfrihet, inte längre räcker till kan banken tvingas att realisera säkerheten. Om marknadsvärdet på bostaden är lägre än själva lånet och försäljningen inte täcker skulden så är kunden fortsatt betalningsskyldig. Till skillnad från hur det ser ut i många andra länder så kan inte privatpersoner i Sverige gå i personlig konkurs utan de tvingas leva med sina skulder tills de är betalda eller skrivs av.

Resultat och analys

Utlåningsvolymer

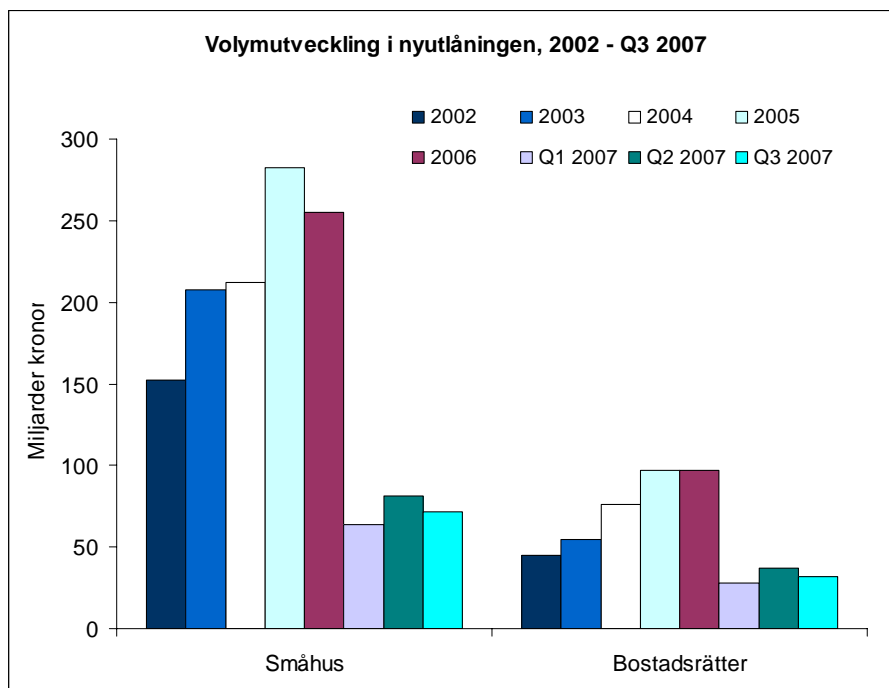
Total utlåning

Bolånemarknaden i Sverige uppgår till 1 461 miljarder kronor. Av dessa står småhus för 80 procent och bostadsrätter för 20 procent. De undersökta bankernas totala utlåning till allmänheten uppgick den 30 september 2007 till cirka 6 000 miljarder kronor². Bankernas exponering mot den svenska bolånemarknaden uppgår i snitt till en fjärdedel av deras totala exponering.

FI uppskattar att utlåningen till låntagare med sämre kreditvärdighet, subprime, understiger 5 miljarder kronor. Detta motsvarar endast ungefär 0,35 procent av utlåningen till småhus och bostadsrätter.

Nyutlåning

Nyutlåningen har ökat kraftigt under perioden 2002-2006, se figur nedan. Ökningen är 63 procent för småhus och 112 procent för bostadsrätter. Om inget oväntat händer kan vi förvänta oss att nyutlåningen 2007 till småhus överstiger rekordåret 2005 med viss marginal och att nyutlåningen till bostadsrätter långt överskrider tidigare rekordvolymer.



Volymökningen för bostadsrätter är stor och beror troligen bland annat på att:

- prisökningstakten har varit högre för bostadsrätter än för småhus
- det har byggts många nya bostadsrätter och ett antal hyresrätter har ombildats till bostadsrätter

² Information från bankernas delårsrapporter och inkluderar hela koncernen, inklusive utländska dotterbolag och filialer.

- den genomsnittliga boendetiden är kortare för bostadsrätter än för småhus.

Den snabba ökningstakten har dock inte ännu slagit igenom på hela portföljen. Andelen bostadsrätter i bolåneportföljen är 20 procent medan den i nyutlåningen är 31 procent³.

Undersökningen visar att de två marknadsledande bankerna, Swedbank och Svenska Handelsbanken, har ökat sina marknadsandelar i nyutlåningen under senare år. Marknadsandelarna i nyutlåningen överstiger nu marknadsandelarna i portföljen för småhus och bostadsrätter.

Belåningsgrader

Tabellen nedan visar bankernas maximala belåningsgrader⁴ enligt kreditinstruktioner samt viktade genomsnittliga belåningsgrader, för kvartal tre respektive den 30 september 2007.

	Småhus	Bostadsrätter	Vägt snitt
Maximal belåningsgrad topplån	95 % - 100 %	95 % - 100 %	
Maximal belåningsgrad bottenlån	75 % - 90 %	75 % - 90 %	
Genomsnittlig belåningsgrad i nyutlåningen ⁵	72 %	71 %	72 % (Q3)
Genomsnittlig belåningsgrad i hela portföljen	59 %	60 %	59 % (20070930)

Den genomsnittliga belåningsgraden i nyutlåningen ligger nu på 72 procent för småhus och bostadsrätter tillsammans, vilket är en ökning med ungefär 11 procentenheter sedan 2002. Generellt sett har de större bankerna högre belåningsgrader än de mindre.

Bankerna anger att de under den senaste tiden blivit allt mer försiktiga vid belåning mot högre belåningsgrader. Av det inkomna materialet⁶ ser vi dock ingen antydning till förändring i ökningstakten av belåningsgraderna i nyutlåningen utan snarare att den uppåtgående trenden håller i sig. Sett till den genomsnittliga belåningsgraden för hela bolåneportföljen så uppgick den per 2007-09-30 till 59 procent. De senaste årens kraftiga prisuppgång bör ha haft följande effekt på detta värde:

- sjunkande belåningsgrader för de äldre lånen i och med höjda marknadsvärden på säkerheten
- ökande belåningsgrader för de nya lånen eftersom kunderna tvingas låna stora summor för att klara prisuppgången.

³ Under de första nio månaderna av 2007 stod småhus för 56 procent av nyutlåningen, bostadsrätter för 25 procent och flerbostadshus 19 procent.

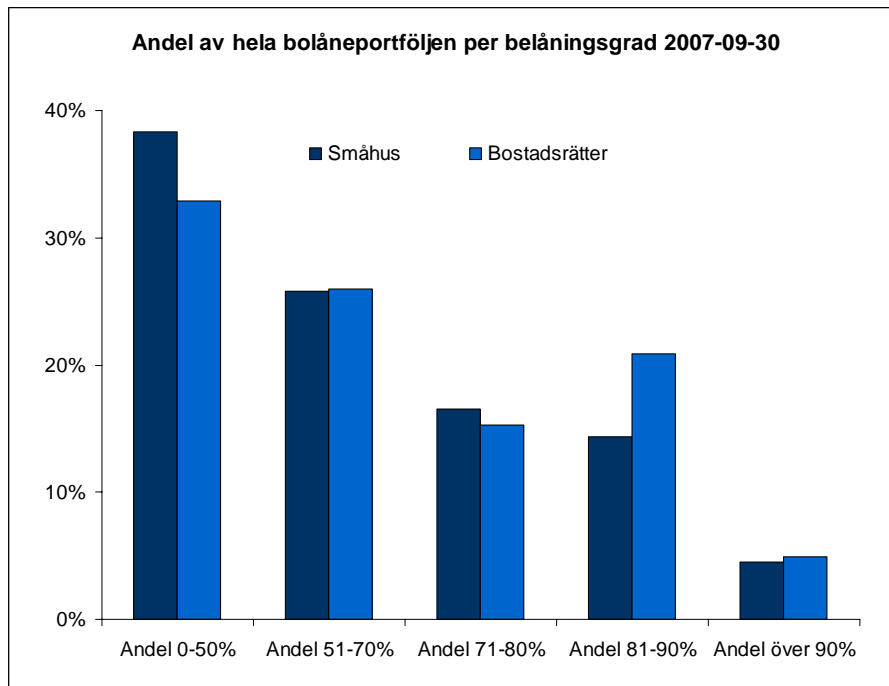
⁴ Bankerna har beräknat sina belåningsgrader på lite olika sätt, vilket gör att siffrorna inte är helt överensstämmande med verkligheten. I vissa fall saknas information om topplån och i vissa fall har bankerna inte använt sig av uppdaterade marknadsvärden.

⁵ På grund av bristande systemstöd hos några av bankerna inte kunnat få in information om topplånen så är denna siffra sannolikt underskattad.

⁶ Observera att inkommet material endast sträcker sig till och med september 2007.

Någon direkt påverkan på den genomsnittliga belåningsgraden har inte kunnat påvisas. Sannolikt beror det på att ovanstående effekter har tagit ut varandra.

Den genomsnittliga belåningsgraden uppgick som sagt till 59 procent. Uppdelningen av portföljen visar också att 35 respektive 41 procent av bankernas utlåning till småhus och bostadsrätter har en belåningsgrad över 70 procent. På motsvarande sätt överstiger 19 respektive 26 procent av utlåningen en belåningsgrad på 80 procent.⁷ Resultatet visas i nedanstående diagram.



Helt naturligt är det de yngre kunderna som ligger på de högsta belåningsgraderna. Yngre personer har generellt sett mindre kapital vilket leder till höga belåningsgrader. Eftersom yngre personer dessutom som regel är nyare på marknaden har deras belåningsgrader heller inte dragits ner till följd av amorteringar och ökade priser. Den genomsnittliga belåningsgraden inom olika åldersintervall redovisas i nedanstående tabell:

Kundens ålder ⁸	Småhus	Bostadsrätter
0-35 år	74 %	69 %
36-50 år	62 %	59 %
Över 50 år	46 %	50 %

Baserat på ovanstående och diskussioner med bankerna kan vi konstatera att det idag inte är prioriterat att betala av sitt bostadslån under sin livslängd. Detta resulterar i att även låntagare i åldrarna över 50 år har relativt sett hög belåning.

Amorteringstider

⁷ Bankernas redovisning av belåningsgraderna utgick från "högsta kronan", vilket innebär att den högsta kronan i ett lån avgör hela lånets belåningsgrad.

⁸ Om ett lån har fler än en låntagare har åldern på den yngsta låntagaren redovisats.

Bankernas amorteringsvillkor enligt kreditinstruktion redovisas i tabellen nedan.

Bankernas villkor	Bottenlån	Topplån
Normal amorteringstid enligt plan	Normalt 40-50 år	Normalt 5-15 år
Maximal amorteringstid enligt plan	40-60 år	10-30 år
Amorteringsfrihet	Beviljas ofta för perioder om 5 år och därefter sker en ny prövning	Krav på amortering

Bankerna anger att de kunder som har bedömt sin belåningsgrad som rimlig i många fall inte vill amortera på lånen. Dessa kunder konsumerar eller placerar hellre pengarna. Som skäl till amorteringsfriheten anger bankerna att det finns goda marginaler i dessa engagemang men även att den hårda konkurrensen gör att de "måste" erbjuda amorteringsfrihet om kunden önskar det och det är ett bottenlån.

Det finns inga tecken på att bankerna överlag har skärpt amorteringskraven under det senaste året eller planerar att skärpa dem framöver. En förklaring kan vara att det finns incitament för bankerna att sälja lönsamma sparprodukter till kunderna istället för att de amorterar på lånen.

De verkliga amorteringstiderna i portföljen och speciellt i nyutlåningen är avsevärt längre än amorteringstiderna enligt plan. Amorteringstiderna i nyutlåningen har dessutom ökat under perioden 2006 till tredje kvartalet 2007. I tabellen nedan visas viktade genomsnittsvärden för bankernas amorteringstider.

Amorteringstid i portföljen ⁹	Småhus	Bostadsrätter
Verklig amorteringstid	80 år	133 år
Amorteringstid enligt plan	37 år	37 år
Amorteringstid i nyutlåningen		
Verklig amorteringstid	102 år	186 år

Andelen amorteringsfria krediter i portföljen är således hög, uppskattningsvis 65 procent för småhus och 85 procent för bostadsrätter. I nyutlåningen är andelen amorteringsfria krediter än högre, uppskattningsvis 80 procent för småhus och 90 procent för bostadsrätter. Detta gäller de marknadsledande bolåneinstituten¹⁰ och andelen har ökat under senare år.

Översätter man amorteringstiden i portföljen till amortering i miljarder kronor så motsvarar en:

- verklig amorteringstid på 93 år för småhus och bostadsrätter en samlad årlig amortering på 15 miljarder kronor,

⁹ Verklig amorteringstid: Amorteringstid i år och mätt som beviljade krediter per säkerhet i relation till vald amortering enligt avier per säkerhet.

Amorteringstid enligt plan: Amorteringstid i år och mätt som slutbetalningsdag enligt amorteringsplan eller liknande.

¹⁰ Andel amorteringsfria krediter avser bottenlån i bolåneinstituten.

- amorteringstid enligt plan på 37 år för småhus och bostadsrätter en samlad årlig amortering på 38 miljarder kronor.

Utvecklingen mot en allt mer utbredd amorteringsfrihet riskerar att minska utrymmet för banken att hjälpa problemkunder genom att minska amorteringsbördan under en period. Å andra sidan finns det en risk för att en framtida konjunktur nedgång fördjupas eftersom bankernas ökade amorteringskrav kan minska låntagarnas konsumtionsutrymme.

Skillnaden mellan amorteringstid enligt plan och verklig amorteringstid uppgår till 23 miljarder kronor per år och är denna summa svenskar med bolån kan tvingas öka sina amorteringar med om bankerna skulle ställa krav på amortering enligt plan¹¹. Amorteringsunderskottet på 23 miljarder kronor kan jämföras med de årliga räntebetalningarna för bolånen som vid en ränta på 5 procent uppgår till 49 miljarder kronor efter skatteeffekter eller en räntehöjning på 2,3 procentenheter.

Vi tror att bankerna kan öka amorteringskraven vid ett kraftigt prisfall på fastigheter för att minska belåningen där värdet på säkerheten understiger lånet. Bankens agerande sätter alltså ytterligare press på högbelånade låntagare vars fastighet har sjunkit i värde eller befaras sjunka framöver. Det finns dock en tröghet i systemet eftersom amorteringsfrihet oftast beviljas i femårsperioder.

Vid ett kraftigt prisfall kompenserar inte amorteringskravet på topplånen för den utbredda amorteringsfriheten på bottenlån eftersom bottenlån normalt beviljas upp till 85-90 procents belåningsgrad.

Räntemarginaler

Bankernas räntemarginaler för småhus och bostadsrätter har halverats under perioden den 31 december 2002 till den 30 september 2007. För småhus är nedgången 44 procent, för bostadsrätter 70 procent och för flerbostadshus 8 procent. Därmed är räntemarginalerna för småhus och bostadsrätter nere på nästan samma nivå som för flerbostadshus.

Bankernas bedömning är att räntemarginalerna planar ut på en låg nivå under hösten. De tror inte på en uppgång utan snarare på att de pressade räntemarginalerna är här för att stanna. Bankerna pekar ut konkurrensen på marknaden som främsta skälet till de låga marginalerna. Om konkurrensen håller i sig och leder till fortsatt press på räntorna så finns en risk att bankernas utrymme för att täcka sina kreditförluster minskar.

Bankernas riskbedömning

Samtliga undersökta banker gör någon form av Kvar att leva på-kalkyl för att se hur mycket lån respektive kunds ekonomi klarar av. De parametrar som generellt sett ingår i kalkylen är:

- Kalkylränta
- Amorteringsbelopp (enligt Kvar all leva på-kalkylen)

¹¹ Observera att amorteringsunderskottet endast avser bottenlån eftersom samtliga banker har amorteringskrav på sina topplån.

- Schablonbelopp för vuxna och barn
- Schablonkonstnad för drift för bostaden

Bankerna har redogjort för nivåerna på de parametrar som ingår i Kvar att leva på-kalkylen. I nedanstående tabell har vi valt att redovisa det största, det minsta respektive det raka genomsnittliga värde som används.

	Minsta värde	Största värde	Snittvärde
Kalkylränta	6,25 %	8,8 %	7,5 %
Amortering¹²	0 %	2 %	0,9 %
Schablon - två vuxna två barn	15 000 kr	17 500 kr	15 900 kr
Schablon - drift för bostad	3 000 kr	4 000 kr	3 600 kr

Som framgår av tabellen är det stora skillnader mellan bankerna, framför allt vilka kalkylräntor och schablonbelopp som används i beräkningarna. För att få detta illustrerat bad vi samtliga banker genomföra kreditbedömningar på ett och samma typfall.

Fallet baseras på ett gift par med två små barn. Paret bor idag i hyresrätt, men önskar köpa en villa och har en insats på 450 000 kronor. En av dem tjänar 43 000 kronor i månaden och den andra har provisionsbaserad lön som i genomsnitt uppgår till 34 000 kronor i månaden. Frågan till bankerna var hur mycket pengar paret skulle få låna till sitt boende.

Bedömningen skulle göras utifrån bankernas egna interna beräkningar. Resultatet visar att utlåningen skiljer sig väsentlig åt mellan bankerna. Paret i typfallet skulle som lägst få låna 2,6 miljoner kronor och som högst 5 miljoner kronor. De stora bakomliggande skillnaderna i bedömningarna av typfallet ligger i Kvar att leva på-kalkylen och bankernas krav på egen insats.

Trots att bankerna följer regelverken på området blir det alltså stora skillnader i bedömningarna. Utifrån ett stabilitetsperspektiv ser vi inga problem med dessa skillnader. Skulle alla banker ställa samma krav skulle det i förlängningen drabba kunderna eftersom bara en viss kundkategori skulle få låna till sitt boende. Det är dock av vikt att bankerna informerar kunderna om de krav de ställer på kundernas ekonomi.

Det är inte bara Kvar att leva på-kalkylen som styr beviljandet av ett bostadslån. Även den scoring kunden får styr beslutet. I scoringen görs en bedömning av kundens riskprofil främst baserat på

- sannolikheten att kunden inte kommer att kunna fullgöra sina åtaganden, det vill säga betala räntor och amorteringar
- hur mycket banken riskerar att förlora om kunden inte kan betala.

Scoringen styrs av en mängd olika parametrar, som till exempel kundens ålder och civilstånd, inkomst, betalningsanmärkningar och nationalitet. Internt i banken används scoringen till att beräkna hur mycket kapital som måste hållas för risken i portföljen.

¹² Amorteringsbelopp: procentsats av lånebelopp som bankerna anser att kunden bör kunna amortera. Två procent motsvarar en rak amortering på 50 år.

För att få en bild av riskerna i bolåneportföljerna genomför flertalet av bankerna stresstester på sina portföljer. I stresstesterna utgår bankerna från scenarier om hur en kommande lågkonjunktur påverkar den egna portföljen, lönsamheten och kapitalet. Stresstesterna visar att kreditrisken i denna typ av engagemang är relativt liten, men att en lågkonjunktur skulle påverka stockens utveckling och lönsamheten negativt. Bankerna är dock inte oroliga utan menar snarare att de är relativt okänsliga för flerdubblade kreditförluster eller prisras på bostäder upp emot 20-30 procent.

Slutsatser

Bankernas exponering mot bostäder har visat en stark tillväxt under de senaste fem åren, vilket till stor del beror på den kraftiga prisutvecklingen på bostäder under samma period. Bankernas utlåning till svenska småhus och bostadsrätter uppgår till 1 461 miljarder kronor, vilket är en fjärdedel av deras totala utlåning till allmänheten. Amorteringstiderna är långa både i portföljen och i nyutlåningen. Dessutom har bankernas räntemarginaler halverats sedan 2002.

Vår bedömning är att fallhöjden i bostadspriserna har ökat i takt med de senaste årens kraftiga prisutveckling på den svenska bostadsmarknaden. Det senaste kraftiga prisfallet på bostäder i Sverige skedde i början av 1990-talet och uppgick då till ungefär 20 procent för småhus. Prisfallet föregicks den gången av en kraftig prisökning. Med anledning av att inflationen idag är betydligt lägre än i början av 1990-talet så skulle ett prisfall idag behöva uppgå till runt 30 procent för att vara av motsvarande storlek.

Prisuppgången på bostäder de senaste åren beror delvis på att kundens kostnad per lånad krona sjunkit. Utvecklingen beror sannolikt även på ett historiskt sett lågt ränteläge och att kostnaden för bankerna att låna ut har sjunkit (genom utbudet av säkerställda bostadsobligationer och nya kapitaltäckningsregler). Detta i kombination med ökad konkurrens mellan bankerna har, allt annat lika, reducerat kundernas räntekostnader. Samtidigt har hushållens disponibla inkomst generellt sett ökat.

Denna utveckling vände delvis under 2007. Bland annat ökade låneräntan för bolånekunderna på grund av höjd reporäntan och ökad riskpremie.

Framöver ser vi ytterligare ett antal riskfaktorer som skulle försämra kundernas återbetalningsförmåga om de materialiserades:

- Ett fortsatt inflationstryck kombinerat med en orolig finansmarknad skulle kunna driva upp räntorna. En historiskt sett hög andel rörliga bostadslån innebär dessutom att en ränteförändring snabbare påverkar kundernas lånekostnader.
- En prisnedgång på bostäder skulle kunna medföra att bankerna blir försiktigare i sin utlåning och ökar amorteringskraven.
- En försvagad konjunktur och ökad arbetslöshet.
- Bostadsrelaterade skatter eller avgifter som försämrar hushållens ekonomi.

Sedan finanskrisen på 1990-talet har bankernas bedömning av privatkunders kreditvärdighet utvecklats och förfinats. Scoringmodeller och Kvar att leva på-kalkyler är viktiga hjälpmedel i bedömningarna, vilket sannolikt också bidrar till att bankerna känner sig mindre oroliga för kvaliteten i bolåneportföljen.

En skillnad från 1990-talet är scoringmodellerna som vid en eventuell försämring av låntagarnas kreditvärdighet snabbt påverkar bankernas kapitalkrav. Bankerna anger att de i möjligaste mån vill kunna bistå kunder som får ekonomiska problem, men frågan är om bankerna kommer att ha möjlighet

till det eller om de istället tvingas höja kraven för att inte drabbas av högre kapitalkrav.

Vår bedömning är att bankerna har stramat åt kraven och att de blivit mer försiktiga i sin utlåning mot höga belåningsgrader. Flera av bankerna har ökat fokus på marginalerna istället för på marknadsandelar. Dessa faktorer sammantaget tolkar vi som att en viss riskupbyggnad skett och att bankerna nu agerar för att hantera riskerna.

Sammantaget bedömer vi inte att utlåningen till bostäder isolerat utgör ett hot mot stabiliteten, men vi kommer att följa utvecklingen noga även framöver.