

Datum **2014-11-11**
Författare **Johan Berg, Maria Wallin Fredholm**

FI Dnr 14-15503

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

Bolånetagarnas amorteringar har ökat sedan införandet av individuella amorteringsplaner

Sammanfattning

Nya bolånetagare amorterar i högre utsträckning efter att bankerna från och med den 1 juli 2014 infört individuellt anpassade amorteringsplaner. Det visar Finansinspektionens analys av en enkätundersökning som genomfördes i slutet av september 2014. Analysen visar att låntagarna amorterar ungefär 50 procent mer i förhållande till sin inkomst än de gjorde för ett år sedan. Det är dock svårt att exakt fastställa vad ökningen beror på, men att bankerna har infört individuella amorteringsplaner under perioden verkar ha varit en bidragande orsak. Vidare kan den intensiva mediedebatten om amorteringar som pågår och att Svenska Bankföreningen har skärpt sina amorteringsrekommendationer också ha bidragit till högre amorteringar.

Bakgrund

I oktober 2013 föreslog Finansinspektionen (FI) att bankerna skulle erbjuda sina kunder individuellt anpassade amorteringsplaner. Syftet var att öka låntagarnas medvetenhet om hur olika amorteringsbeteenden kan påverka deras privatekonomi på längre sikt, och därmed främja sundhet och stabilitet på de finansiella marknaderna.¹ Förslaget togs emot positivt av branschföreningen Svenska Bankföreningen som under våren 2014 införde en rekommendation till bankerna om individuella amorteringsplaner för låntagarna och utökade sin amorteringsrekommendation till att omfatta lån med en belåningsgrad över 70 procent, jämfört med tidigare 75 procent.² De individuella amorteringsplanerna infördes från och med den 1 juli 2014 och FI gör nu en första utvärdering av effekterna av rekommendationen. Undersökningen har genomförts som en mindre enkätundersökning under perioden 15 september till 1 oktober 2014 och omfattar cirka 750 nya bolånetagare som erbjudits en individuell amorteringsplan. I likhet med den årliga bolåneundersökningen har FI vänt sig till Danske Bank, Handelsbanken, Länsförsäkringar Bank, Nordea,

¹ Se Finansinspektionens promemoria Individuellt anpassad amorteringsplan (2013-10-14).

² Se Svenska Bankföreningens Rekommendation om individuella amorteringsplaner (2014-03-17) och Principer för bolån för att uppnå ett gott konsumentskydd (2014-03-17).

SBAB Bank, SEB, Skandiabanken och Swedbank.³ Utlåningen till bostadsköp från dessa åtta banker utgör mer än 95 procent av hela den svenska bolånemarknaden. I samband med enkätundersökningen gjordes också en genomgång av hur bankerna presenterar de individuella amorteringsplanerna för sina bolånetagare. FI kommer att fortsätta att analysera frågan om bankernas arbete med amorteringsplanerna och hur låntagarnas amorteringar utvecklas i den årliga bolåneundersökningen, där resultaten presenteras i rapporten ”Den svenska bolånemarknaden” under våren 2015. Dessa analyser är också ett viktigt underlag för FI i tillsynen över de svenska bankerna.

Bolånetagarna amorterar mer

Nya bolånetagare amorterar mer i år än vad som var fallet 2013.^{4,5} Ökningen beror både på att andelen låntagare som amorterar har ökat och på att storleken på amorteringarna har ökat för de hushåll som amorterar. Andelen låntagare som amorterar har ökat från cirka 60 procent till cirka 80 procent och det genomsnittliga amorteringsbeloppet har ökat från 970 till 1 662 kronor. Som andel av de nya bolånetagarnas inkomster har amorteringarna ökat från 2,52 procent till 3,75 procent (tabell 1).

Tabell 1. Amorteringsbeteende bland nya bolånetagare

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

Källor: FI:s bolåneundersökning 2013 och enkätundersökning 2014.

I de senaste årens bolåneundersökningar har det varit tydligt att de låntagare som har en medelhög belåningsgrad (50–75 procent) har amorterat i mindre utsträckning än de med hög belåningsgrad (över 75 procent). Även om låntagare med medelhög belåning inte bedöms utgöra någon nämnvärd kreditrisk för bankerna, tycks låntagare med sådana belåningsgrader vara känsliga för makroekonomiska störningar och därmed bidra till ekonomisk instabilitet.⁶ Enligt enkätundersökningen är det framför allt låntagare med en belåningsgrad över 50 procent, men även de under 26 procent, som amorterar mer (diagram 1). Detsamma gäller för låntagare med en skuldkvot över

³ FI genomför årligen en stickprovsundersökning av svenska bolån. Resultaten i undersökningen presenteras i rapporten Den svenska bolånemarknaden.

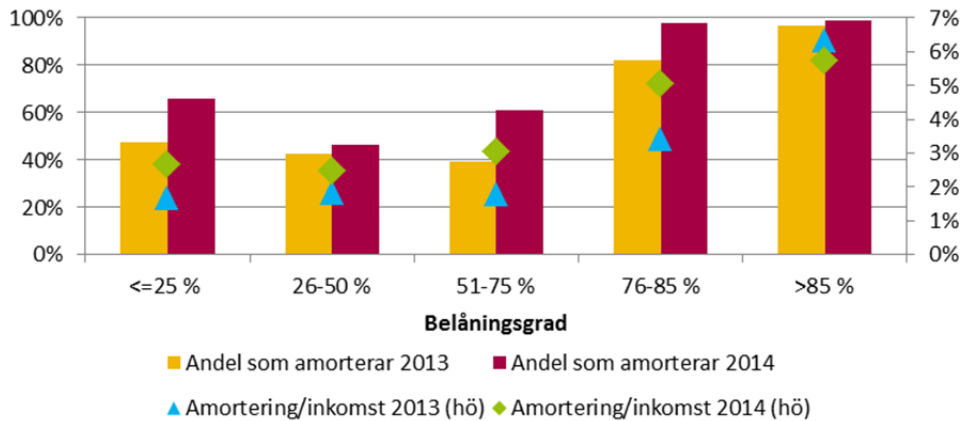
⁴ Om inget annat anges avser hänvisningar till data från 2013 FI:s årliga bolåneundersökning och hänvisningar till data från 2014 avser enkätundersökningen som gjordes i september 2014.

⁵ Data i rapporten Den svenska bolånemarknaden 2014 samlades in i samband med att FI genomförde bolåneundersökningen under hösten 2013. Dessa observationer gjordes därmed cirka ett år tidigare än den senaste enkätundersökningen.

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

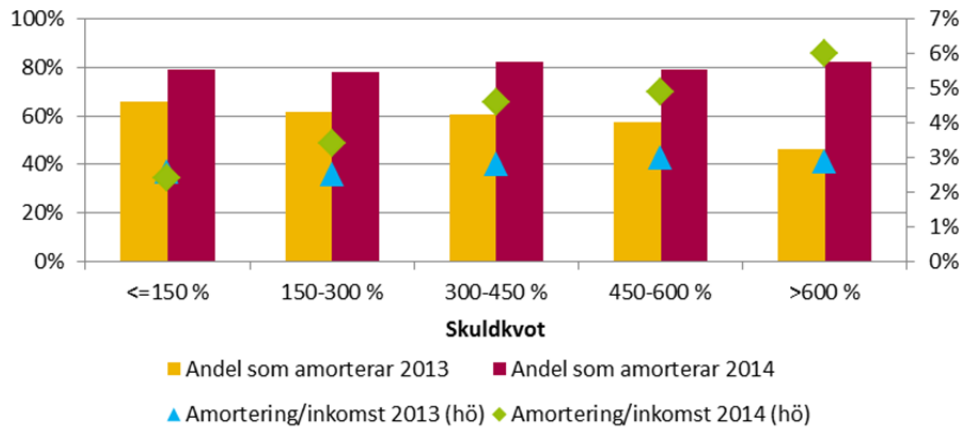
600 procent (diagram 2). Det tycks därmed som amorteringarna ökat betydligt bland låntagare som kan bidra till den makroekonomiska känsligheten. Sett till olika åldersgrupper är förändringen i amortering relativt jämnt spridd (diagram 3).

Diagram 1. Amortering i olika belåningsgradsgrupper

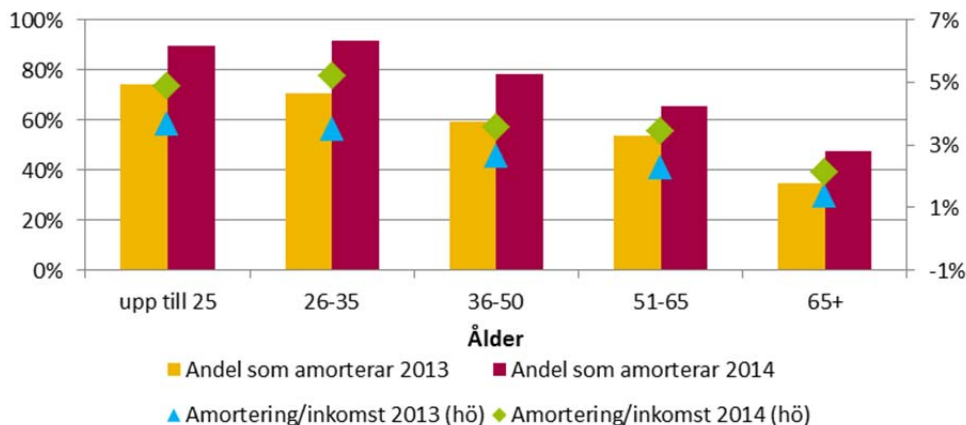


Källor: FI:s bolåneundersökning 2013 och enkätundersökning 2014.

Diagram 2. Amortering i olika skuldkvotsgrupper



Källor: FI:s bolåneundersökning 2013 och enkätundersökning 2014.

Diagram 3. Amortering i olika åldersgrupper

Källor: FI:s bolåneundersökning 2013 och enkätundersökning 2014.

Låntagarnas ökade amortering i enkätundersökningen beror inte på skillnader i urvalet

Låntagarna i enkätundersökningen 2014 och stickprovet 2013 skiljer sig åt i flera avseenden. Generellt sett har hushållen i enkätundersökningen högre inkomster och belåningsgrad, men lägre ålder och skuldkvot, än hushållen i 2013 års bolåneundersökning (tabell 2). Även fördelningen av låntagarna över olika låntagargrupper, exempelvis belåningsgradsgrupper, skiljer sig åt något (se bilaga). Sådana skillnader skulle kunna påverka resultaten, då till exempel hushåll med högre inkomster normalt sett amorterar mer.

Tabell 2. Jämförelse urval (genomsnitt)

	2013	2014
Inkomst	38 522	44 344
Medelålder	44,4	40,1
Belåningsgrad, %	71,3%	74,4%
Skuldkvot, % av inkomst	365,5%	353,2%

Källor: FI:s bolåneundersökning 2013 och enkätundersökning 2014.

För att säkerställa att förändringen i amorteringsbeteende inte beror på skillnader mellan urvalen i de olika undersökningarna har FI gjort en fördjupad analys. I ett första steg analyseras vilka egenskaper hos låntagarna som påverkar storleken på deras amortering och deras sannolikhet för att amortera (se bilaga). Analysen visar att låntagarens ålder, bolånevolym, inkomst och belåningsgrad påverkar både sannolikheten för att man amorterar och hur mycket man amorterar. Genom att analysera låntagarnas amorteringsbeteenden med hänsyn tagen till skillnader i dessa variabler mellan de två urvalen kan man få en tydligare bild av hur amorteringarna förändrats jämfört med om man endast ser till ett genomsnitt av amorteringarna. Resultatet från denna analys visar att amorteringsvolymen i genomsnitt ökat med 56 procent eller 547 kronor per månad. Av ökningen beror cirka två tredjedelar på att det är fler

som amorterar, medan cirka en tredjedel beror på att de som amorterar gör det i högre utsträckning.⁷

Skillnader mellan bankernas individuella amorteringsplaner

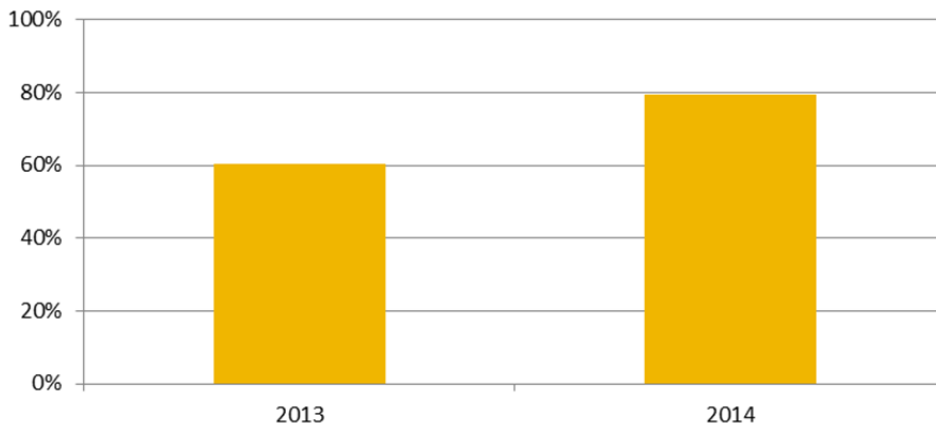
I FI:s promemoria ”Individuellt anpassad amorteringsplan”, som publicerades 2013, ingick ett förslag på hur en amorteringsplan skulle kunna utformas och vilken information bolånetagarna skulle få tillsammans med amorteringsplanen när de tecknar ett nytt bolån samt utökar eller aktivt omförhandlar ett befintligt lån. I samband med enkätundersökningen fick bankerna därför även redogöra för hur de presenterar förslaget om individuell amorteringsplan för sina bolånetagare. Genomgången av bankernas svar visar att de valt att arbeta med de individuella amorteringsplanerna på olika sätt.

Analysen av enkätundersökningen visar att andelen låntagare som amorterar har ökat hos alla banker utom en, jämfört med resultatet i bolåneundersökningen för 2013. Analysen visar också att det är stora skillnader mellan bankerna vad gäller hur mycket deras bolånetagare amorterar i förhållande till inkomsten. För de flesta bankerna har amorteringarna i förhållande till inkomsten ökat jämfört med hur det såg ut i bolåneundersökningen, men för en bank har amorteringarna i stället minskat.

Att bolånetagarnas förändrade amorteringsbeteenden skiljer sig åt mellan banker kan bero på att sammansättningen av låntagare i bankernas kundstock är olika. Därför har FI även gjort en fördjupad analys där sannolikheten för att amortera och storleken på amorteringen påverkas av låntagarnas ålder, bolånevolym, disponibel inkomst samt belåningsgrad (se bilaga). Analysen visar att det är stora skillnader mellan bankerna i fråga om förändringar i amorteringsbeteende hos låntagarna (diagram 4 och 5). Det är rimligt att till en del tolka skillnaderna som en konsekvens av att bankerna har presenterat de individuella amorteringsplanerna på olika sätt och att detta påverkar låntagarnas amorteringsbeslut. Därmed verkar bankernas agerande ha en effekt på låntagarnas beteende. Hade det i stället varit så att amorteringarna i snitt hade ökat ungefär lika mycket oavsett bank, hade det varit mer troligt att låntagarnas förändrade agerande framför allt orsakats av den allmänna debatten om amorteringsbeteenden, och att amorteringsplanerna i sig spelat en mindre roll i förändringen.

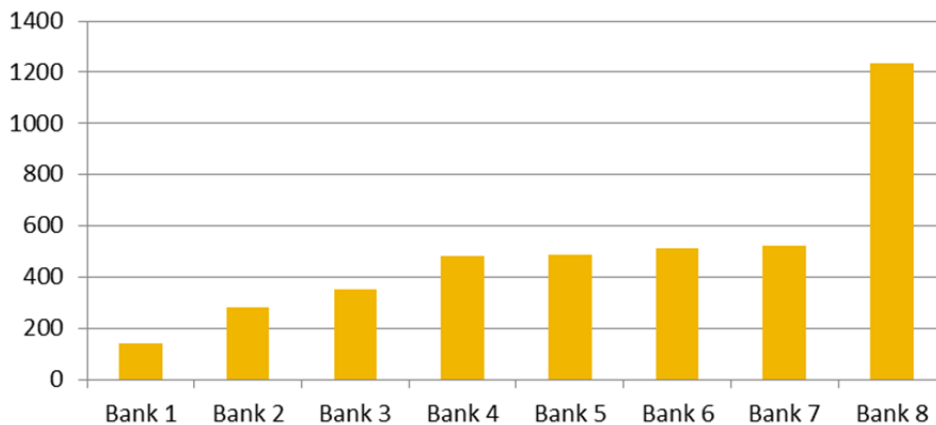
⁷ Cirka 300 kronor av ökningen förklaras av att det är fler som amorterar och cirka 190 kronor förklaras av att de som amorterar, amorterar mer. Därtill finns en korseffekt där både andel och belopp stiger, vilken förklarar cirka 60 kronor av ökningen.

Diagram 4. Sannolikhet att låntagarna amorterar för olika år totalt, procent



Anm. Sannolikheterna följer av probit-analys som är redovisad i bilagan.
Källor: FI:s bolåneundersökning 2013 och enkätundersökning 2014.

Diagram 5. Genomsnittlig ökning av låntagares månatliga amorteringsbelopp per bank, kronor



Anm. Ökningen har beräknats med hjälp av en regression med en dummy för varje bank där samma kontrollerande variabler som redovisas i bilagan använts.
Källor: FI:s bolåneundersökning 2013 och enkätundersökning 2014.

Andra faktorer som kan påverka resultaten

Trots ovanstående analys bör resultaten från enkätundersökningen tolkas med viss försiktighet av flera anledningar. För det första omfattar enkätundersökningen betydligt färre observationer än bolåneundersökningens dryga 26 000 låntagare 2013. Det gör att effekten av enskilda observationer får ett större inflytande på resultaten. För det andra består urvalet i enkätundersökningen endast av låntagare som har erbjudits en amorteringsplan. För det tredje har det inte gått särskilt lång tid sedan de individuella amorteringsplanerna infördes, vilket gör att de långsiktiga effekterna av dem ännu inte går att fastställa. De kan visa sig vara såväl större som mindre än vad resultaten av denna initiala enkätundersökning indikerar. Å ena sidan håller de individuella amorteringsplanerna fortfarande på att införas och bankerna kan lära sig av

erfarenheterna av planerna och därmed förbättra dessa. Å andra sidan kan en del av den uppnådda effekten bero på den intensiva debatt som förts om amorteringar snarare än amorteringsplanerna. Sammantaget visar dock resultaten att branschöverenskommelser kan fylla en viktig roll när det gäller att påverka hushållens beteende.

Bilaga – statistisk analys och datamaterial

För att kontrollera för skillnader mellan urvalen från 2013 och 2014 har FI gjort en så kallad regression av amorteringen (Am) på förklaringsfaktorer ålder (Åld), bolånevolym (BoL), disponibel inkomst (Disp) samt belåningsgrad (LTV). En dummyvariabel (D^{14}) inkluderades för de individer som ingår i 2014-urvalet. Regressionsresultatet visas nedan, med Newey-West justerad t-statistik inom parantes:

$$Am_i = 221 - 7,5\text{Åld}_i + 0,0001\text{BoL}_i + 0,0059\text{Disp}_i + 1004\text{LTV}_i + 547D_i^{14}$$

(2,8) (-10) (7,7) (5,9) (13) (7,1)

Alternativa specifikationer samt variabler testades också, bland annat skuldkvot samt icke-linjära samband mellan belåningsgrad och amortering, men dessa alternativ gav inte nämnvärt andra resultat än de som redovisats ovan.

Dummysn visar att även efter att FI har kontrollerat ovanstående förklaringsvariabler, amorterade bolåntagare 2014-urvalet 547 kronor mer än de som ingick i 2013-urvalet. Givet att individer som ingick i 2013-urvalet i genomsnitt amorterade 975 kronor, innebär detta en ökning på cirka 56 procent.

Att de individer som ingick i 2014-urvalet amorterar mer förklaras delvis av att andelen låntagare som amorterar 2014 är högre än 2013, men också att de som amorterar, också amorterar mer. För att göra en sådan uppdelning görs en tvåstegsanalys där först sannolikheten att ett hushåll amorterar uppskattas genom en så kallad probitanalys (tabell B1).

Tabell B1: Probitanalys*

	Koefficient	z-stat
Konstant	-0,17	-3,63
Ålder	-0,011	-18,39
Bolånevolym	-0,0000002	-25,11
Disponibel inkomst	0,000004	8,57
Belåningsgrad	1,7	41,35
2014 dummy**	0,55	9,87

* = beroende variabel är en dummy som är 1 för individer som amorterar och 0 annars.

** = dummy som antar värdet 1 om individ är från 2014 urvalet.

Därefter uppskattas effekten på amorteringens storlek, givet att ett hushåll amorterar, med vanlig regressionsanalys. I båda fallen inkluderas ålder, bolånevolym, disponibel inkomst samt belåningsgrad som förklaringsfaktorer. I tabell B2 har ökningen delats upp i dessa underliggande komponenter. Den första effekten beror på att andelen individer som amorterar har ökat, givet att

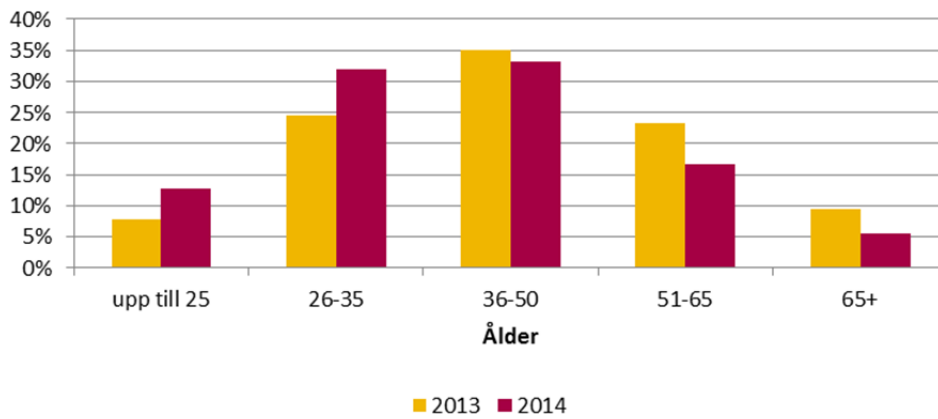
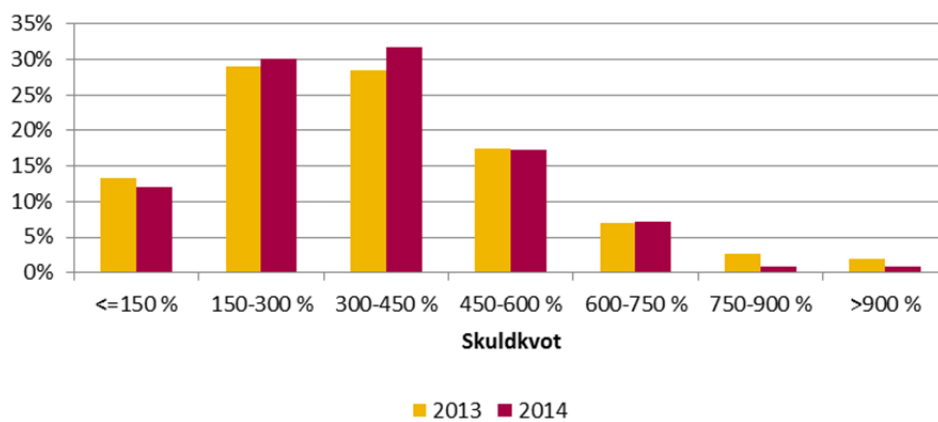
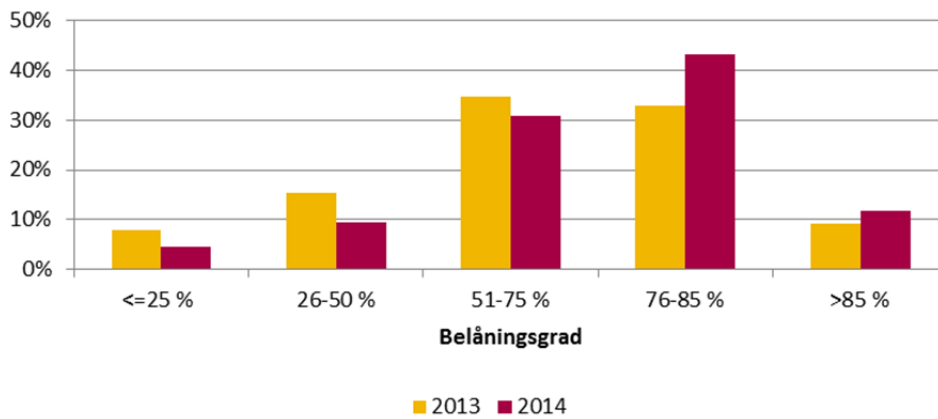
amorteringsbeloppet hålls konstant. Den andra effekten beror på att amorteringsbeloppet ökar, men givet att andelen individer som amorterar hålls konstant. Till detta kommer en korseffekt där både andel samt belopp stiger.

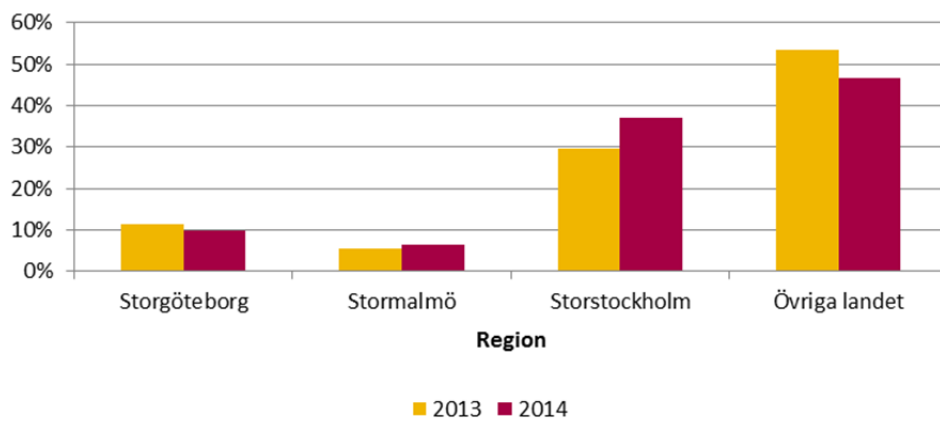
Tabell B2: Total ökning i amortering för individer i enkätundersökningen 2014 uppdelat per komponent

Komponent	Ökning i kronor
Ökad andel	304
Ökat belopp	186
Korseffekt	58
Totalt belopp	547

Ungefär två tredjedelar av den totala ökningen beror således på en ökad andel som amorterar (här bortses från korseffekten som kan tillföras både den första och andra gruppen).

Diagram B1-4. Populationsfördelning, andel låntagare per intervall





Källor: FI:s bolåneundersökning 2013 och enkätundersökning 2014.