

Datum **2013-10-25**
Författare **Maria Wallin Fredholm**

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 3 – Analys av hushållens nuvarande belåningsgrader och amorteringsbeteenden i Sverige

Syftet med denna promemoria är att analysera utvecklingen av hushållens nuvarande belåningsgrader och deras amorteringsbeteenden. Promemorian ska även belysa skillnaden mellan brutto- och nettoamorteringar. Detta för att kunna bedöma riskerna med hushållens belåningsgrader och amorteringar på nya lån.

Till detta används Finansinspektionens (FI:s) bolåneundersökning som består av fyra delar; ett stickprov av mer än 18 000 nya lån, ett formulär på aggregerad nivå, kvalitativa frågor och paneldata på 2011 års stickprov där drygt 9 800 hushåll ingår.

Hushållen i stickprovet och i paneldata har delats in i olika grupper beroende på inkomst, ålder, regioner och familjesammansättning. Genom att studera gruppernas belåningsgrader och amorteringsbeteenden kan man få en uppfattning om potentiella risker med det nuvarande beteendet.

Hushållens amorteringsbeteende bedöms utifrån vilken typ av amortering bankerna har rapporterat in att hushållen har enligt avtalsvillkoren. Utifrån stickproven kan man då få en uppfattning om hur stor andel av hushållen som ska amortera enligt avtalsvillkoren respektive har amorteringsfritt. Med hjälp av paneldata är det numera möjligt att även få en uppfattning om hur stor andel av hushållen som har amorterat enligt plan.

Analysen av hushållens belåningsgrader visar:

Att det är få hushåll som tar lån över 85 procents belåningsgrad. Det har lett till att trenden med stadigt stigande belåningsgrader är bruten och hushållens genomsnittliga belåningsgrad för nya lån ligger kvar kring fjolårets nivå på 70 procent. Den genomsnittliga belåningsgraden i bolåneportföljen, det vill säga i den totala volymen av utestående bolån, uppgår till cirka 65 procent. Det är inte långt ifrån den genomsnittliga belåningsgraden för nya lån.

Att hushåll med lägre disponibla inkomster generellt sett har beviljats lägre belåningsgrader i 2012 års stickprov jämfört med 2011 års stickprov. Det är också så att de som har amorteringsfria lån i regel har lägre belåningsgrad än de som amorterar på något lån (64 procent jämfört med 78 procent).

Att cirka 40 procent av hushållen i panelen har *minskat* sin belåningsgrad under perioden. I fler än fyra fall av tio förklaras detta av att marknadsvärdet på säkerheten har ökat.

Att cirka en fjärdedel av hushållen i panelen i stället har *ökat* sin belåningsgrad under året och att det i åtta fall av tio beror på att hushållet har tagit nya lån på säkerheten. I två fall av tio är det en följd av att marknadsvärdet har sänkts. I vissa fall har hushållen amorterat men samtidigt har marknadsvärdet sänkts mer än hushållet har amorterat och belåningsgraden har därför ändå ökat.

Analysen av hushållens amorteringsbeteende visar:

Att det bland hushållen i 2012 års stickprov har skett en förbättring av amorteringsbeteendet enligt avtalsvillkoren sedan den förra bolåneundersökningen. Av stickprovets drygt 18 000 hushåll amorterar 57 procent på något av sina bolån. Det är en ökning jämfört med 2011 års stickprov där 43 procent amorterade. Det mest tydliga skiftet har skett bland hushåll med en belåningsgrad över 75 procent. Alla hushåll i stickprovet som har tagit ett blancolån, det vill säga som har en belåningsgrad över 85 procent, amorterar. Analysen visar också att det har skett en liknande förbättring avseende amorteringsbeteendet bland hushållen i paneldata.

Att det däremot inte syns några större förbättringar avseende amorteringsbeteendet för hushåll med belåningsgrader på mellan 50 och 75 procent, där cirka 30 procent amorterar. Men amorteringsviljan bland de hushåll som har lägre belåningsgrad än 50 procent ser ut att ha förbättrats något.

Att de beräknade amorteringstiderna för den delen av lånen som är högre än 75 procent belåningsgrad är kortare än de var tidigare. Men att de teoretiska amorteringstiderna för hushåll med lån under 75 procent belåningsgrad är mycket långa. Det visar såväl data för bottenlånestocken som från stickprovet av nya lån. Vid vissa antaganden uppgår den teoretiska amorteringstiden för bottenlånestocken till 148 år och i stickprovet, för de hushåll som amorterar, till 130 år (mätt som ett oviktat genomsnitt). I en sådan beräkning bortser man emellertid från att hushållen löser sina lån helt då de till exempel byter bostad. Ur bankers perspektiv innebär det att lån återbetalas avsevärt snabbare än under en 100-årsperiod. Givet att hushållen inte säljer sin bostad för att flytta till en hyresrätt innebär alltså de låga amorteringsbeloppen att de teoretiska amorteringstiderna är långa.

Att även om det har skett en förbättring gällande avtalsvillkoren innebär detta inte att hushållens nettoamorteringar har ökat. Paneldata visar att cirka 20 procent av hushållen har tagit upp nya lån sedan hösten 2011. En del av dessa hushåll skulle dock enligt avtalsvillkoren ha amorterat. Sammanlagt har hushållen i panelen tagit upp nya lån motsvarande en ökning med elva procent jämfört med det totalt utlånade beloppet 2011. Det kan jämföras med en ökning för hushållens totala upplåning från kreditinstitut på cirka 4,5 procent under

samma period. De hushåll som tagit upp nya lån mellan 2011 och 2012 hade dock en betydligt lägre genomsnittlig belåningsgrad, jämfört med genomsnittet för samtliga nya bolånetagare, i stickprovet 2011, det vill säga *före* utökningen av lånen (47 procent jämfört med 69 procent). *Efter* utökningen av lånen hade dessa låntagare hösten 2012 en belåningsgrad som låg i linje med genomsnittet för samtliga nya låntagare.

Att cirka 30 procent av hushållen i panelen har nettoamorterat på sina lån, vilket kan jämföras med de cirka 35 procent i panelen som skulle amortera enligt avtalsvillkoren. Analysen visar också att av de hushåll som skulle amortera är det cirka 40 procent som har amorterat i enlighet med eller snabbare än avtalsvillkoren. Däremot visar analysen också att det är cirka 14 procent av de hushåll som skulle amortera, som har tagit nya lån under 2012.

Att andelen hushåll i panelen som gjort engångsamorteringar uppgår till cirka 15 procent av de hushåll som enligt avtalsvillkoren har amorteringsfria lån. Satt i relation till hela panelens storlek utgör emellertid dessa hushåll endast sex procent.

Sammantaget visar analysen att en lägre andel av hushållen tar lån med höga belåningsgrader och amorteringsbeteendet har förbättrats bland hushåll med höga belåningsgrader. Det är positivt eftersom det innebär att potentiellt sårbara hushåll snabbare än tidigare får en säkerhetsmarginal och blir mer motståndskraftiga mot eventuella prisfall på bostadsmarknaden. Men analysen visar samtidigt att hushållens amorteringar som andel av nyutlåningen är på mycket låga nivåer. Det beror på att amorteringsviljan bland hushåll med lägre belåningsgrader än 75 procent är sämre och de teoretiska amorteringstiderna på dessa lån är mycket långa. Nettoamorteringarna i panelen har därtill visat sig vara negativa och nyupplåningen bland dessa hushåll ökade i en högre takt än de gjorde bland hushållen totalt under samma period. Dock var den genomsnittliga belåningsgraden för dessa hushåll betydligt lägre än genomsnittet före utökningen av lånen.

Utvecklingen med långa teoretiska amorteringstider samtidigt som en stor andel av nya lån ligger inom belåningsgradsintervallet 50-75 procent (av vilka endast 30 procent amorteras i långsam takt) skulle på sikt kunna påverka belåningsgraderna i bankernas säkerställda obligationers säkerhetspooler. Det skulle i förlängningen kunna påverka bankernas möjligheter till marknadsfinansiering, särskilt ifall andra negativa händelser materialiseras samtidigt såsom till exempel ett kraftigt fall i bostadspriserna (se vidare i PM 7).

Inledning

En för hög belåningsgrad gör låntagare sårbara om fastighetspriserna sjunker och låntagare samtidigt tvingas sälja sin bostad. Eftersom belåningsgraderna stigit stadigt under perioden 2000 till 2009 beslutade Finansinspektionen (FI) att införa allmänna råd om begränsning av lån mot säkerhet i bostad.

Bolånetaket, som råden kallas, infördes 1 oktober 2010. Sedan dess har FI genomfört två omfattande bolåneundersökningar vilka båda visar att trenden med stadigt stigande belåningsgrader är bruten. Andelen låntagare som tar lån över bolånetaket (med hjälp av blancolån) har halverats jämfört med innan bolånetaket infördes. Bolånetaket har också medfört att lån med höga belåningsgrader numera amorteras och det i en snabbare takt än tidigare. Bolåneundersökningen visar att lån med belåningsgrader över 75 procent amorteras i mycket stor utsträckning. Men bland de hushåll med nya lån som har belåningsgrader under 75 procent syns inte de positiva effekterna lika tydligt. Där är andelen som amorterar lägre och de teoretiska amorteringstiderna mycket långa.

Huvudsyftet med denna promemoria är att analysera utvecklingen av hushållens nuvarande belåningsgrader och deras amorteringsbeteenden. För att kunna bedöma riskerna med hushållens belåningsgrader och amorteringar på nya lån är det viktigt att också kunna skilja på brutto- och nettoamorteringar. Därför ska promemorian även belysa skillnaden mellan hushållens brutto- och nettoamorteringar med hjälp av paneldata.

Analysen baseras på FI:s senaste bolåneundersökning och promemorian ska utgöra en grund till analysen i PM 6 och PM 7. PM 6 belyser de risker som nuvarande belåningsgrader och amorteringsbeteenden kan innebära för den finansiella stabiliteten och makroekonomin på kort och lång sikt. PM 7 belyser det problem som kan uppkomma på sikt ifall den genomsnittliga belåningsgraden i bolånestocken trendmässigt blir allt högre. Det skulle kunna försvåra bankernas möjligheter att finansiera bostadsutlåningen med säkerställda obligationer.

Beskrivning av data

FI:s bolåneundersökning 2012 används för att visa hushållens belåningsgrader och amorteringsbeteende bland nya låntagare.¹ I 2012 års undersökning begärdes också uppdaterad information in om hushållen som ingick i 2011 års stickprov. Tillsammans med data från 2011 utgör nu den uppdaterade informationen en panel. Med denna typ av data går det exempelvis att analysera förändrade belåningsgrader och vad dessa förändringar beror på; har hushållen tagit upp nya lån, amorterat eller har bostadens marknadsvärde förändrats? Eventuella engångs- eller extraamorteringar som skett har tidigare inte varit möjliga att observera, men de kan numera fångas upp.

¹ För ytterligare information om data i FI:s bolåneundersökning, se bilaga 1.

Hushållens amorteringsbeteende analyseras utifrån vilken typ av amortering bankerna har rapporterat in att hushållen har enligt avtalsvillkoren.

Amorteringstypen kan variera mellan rak, annuitets- och serieamortering, samt amorteringsfritt. Med hjälp av stickproven kan man få en uppfattning om hur stor andel av hushållen som ska amortera respektive inte ska amortera enligt avtalsvillkoren. Med hjälp av paneldata är det numera även möjligt att få en uppfattning om hur stor andel av hushållen som har amorterat i enlighet med avtalsvillkoren respektive inte har gjort det.

Utifrån information om lånebelopp och månatligt amorteringsbelopp kan man också beräkna en teoretisk amorteringstid, eller återbetalningstakt. Det innebär att man endast kan beräkna en amorteringstid för de lån som enligt avtalsvillkoren ska amorteras i dag. Vid en sådan beräkning bortser man från både *löpstiden* enligt avtalsvillkoren (till exempel 40 eller 50 år) samt att lånen löses i sin helhet då bostaden avyttras, vilket innebär att amorteringstiden i praktiken blir kortare än den teoretiskt beräknade amorteringstiden.

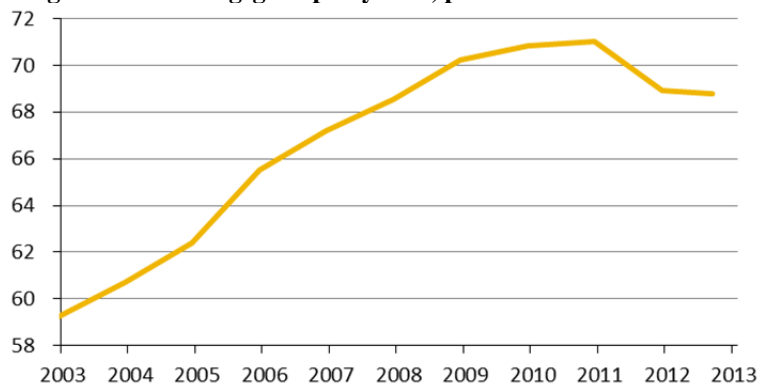
Det har hittills funnits begränsat med data över hushållens nettoamorteringar, och man har varit hänvisad till olika indikatorer i stället. Bland annat har man analyserat skillnaden mellan hushållens uttag av eget kapital på bostaden och deras bruttoamorteringar. Paneldata från bolåneundersökningen kan ge en bättre indikation på hur hushållens nettoamorteringar ser ut bland de nya låntagarna från 2011 års bolåneundersökning.

Hushållens belåningsgrader

Analysen av data från FI:s bolåneundersökning visar att bankerna följer bolånetaket och att det är få hushåll som tar lån över 85 procents belåningsgrad. Det har lett till att trenden med stadigt stigande belåningsgrader är bruten. Hushållens genomsnittliga belåningsgrad för nya lån ligger kvar kring fjolårets nivå på 70 procent. Detta gäller både i stickprovet och enligt bankernas beräkningar (se diagram 1).² Denna utveckling är positiv eftersom en för hög belåningsgrad gör låntagare mer sårbara om fastighetspriserna sjunker och låntagarna samtidigt skulle tvingas sälja sin bostad. Nu har hushåll som tagit nya lån i genomsnitt en säkerhetsmarginal på 30 procent mot eventuella prisfall på bostadsmarknaden. Den genomsnittliga belåningsgraden i den totala volymen av utestående bolån, det vill säga i bolånestocken som helhet, uppgår till cirka 65 procent. Det är inte långt ifrån den genomsnittliga belåningsgraden för nya lån.

² Beräkningen av belåningsgrader skiljer sig något åt mellan bankernas beräkningar och FI:s beräkningar utifrån stickprovet. Bankerna har beräknat belåningsgraden utifrån de lån som har tagits med pant i bostaden (bottenlån och topplån). När det gäller beräkningen av belåningsgrader i stickprovet har FI även inkluderat eventuella bostadsrelaterade blancolån.

Diagram 1. Belåningsgrad på nya lån, procent

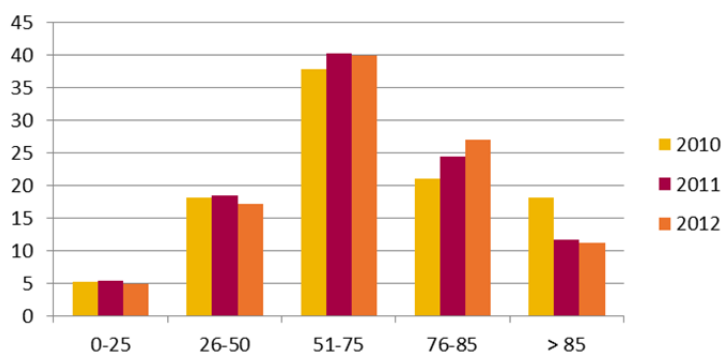


Anm. Belåningsgraden är volymviktad och avser belåningsgraden för alla nya lån.

Källa: Bankernas beräkningar

Bland nya låntagare i stickproven ser fördelningen av belåningsgrader ungefär lika ut som i stocken (se diagram 2 och 3). Andelen lån med riktigt låga belåningsgrader är dock mycket lägre i stocken som helhet än bland nya låntagare.

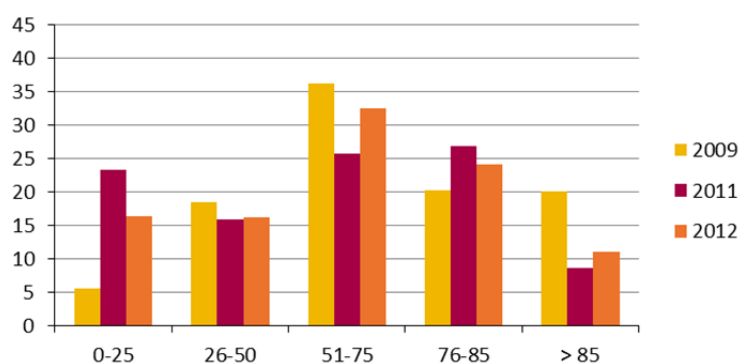
Diagram 2. Fördelningen av belåningsgrader i bolånestocken, procent



Anm. Belåningsgraden är volymviktad.

Källa: Bankernas beräkningar

Diagram 3. Andel hushåll per belåningsgrad, procent



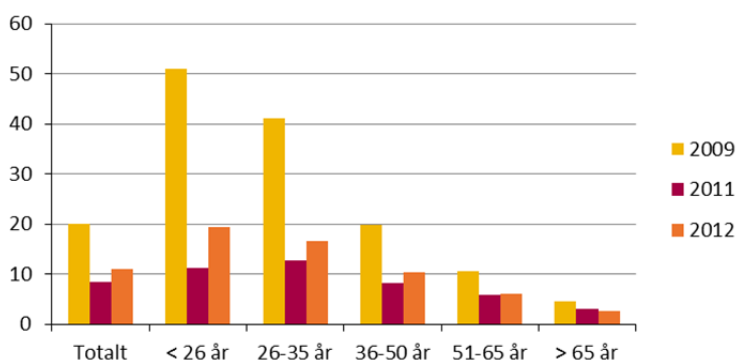
Anm. Staplarna visar fördelningen av andel hushåll per belåningsgradsintervall i de tre stickproven.

Källa: FI:s stickprov

Data från stickproven visar att det har skett en tydlig nedgång av andelen hushåll som tar nya lån med belåningsgrader över 85 procent. Nu är det cirka ett av tio hushåll som tar nytt lån med en så hög belåningsgrad. Det kan jämföras med innan bolånetaket infördes då det var dubbelt så många hushåll med mycket höga belåningsgrader.

Det är framför allt de yngre hushållen som inte längre tar lån med så höga belåningsgrader (se diagram 4). Nu är det cirka två av tio bland de yngsta hushållen som har tagit lån med belåningsgrader över 85 procent, vilket kan jämföras med fler än hälften innan bolånetaket infördes. De äldre hushållen har i regel hunnit spara ihop ett eget kapital vilket förklarar varför det inte är så stor andel av de äldre som behöver belåna sig över 85 procent. Det har emellertid skett en minskning även bland de äldre, men från redan låga nivåer.

Diagram 4. Andel hushåll med belåningsgrad över 85 procent, procent



Anm. Avser andel hushåll med belåningsgrad över 85 procent totalt i stickproven samt inom respektive åldersgrupp.

Källa: FI:s stickprov

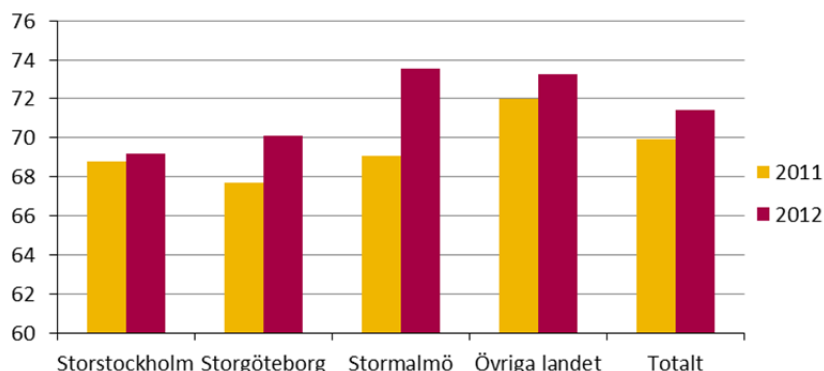
Belåningsgrader inom olika regioner

Belåningsgraden i 2012 års stickprov är marginellt högre än 2011 års stickprov (se diagram 5). Det är framför allt belåningsgraderna i Malmö och Göteborg som är högre. Skillnaden i Malmöregionen kan delvis förklaras av att det 2012 var relativt sett fler yngre låntagare än i de andra regionerna. Dessa yngre hushåll har generellt sett högre belåningsgrader än de äldre. En annan förklaring är att det relativt sett fanns fler extremvärden i Malmöregionen som har mycket höga belåningsgrader.³ Skillnaden kan också förklaras av att småhusköpare i Malmöregionen har beviljats högre belåningsgrader. I Göteborgsregionen har bankerna under tiden för 2012 års stickprov i stället

³ Att belåningsgraden är så hög kan i sin tur förklaras av att bankerna sannolikt inte har rapporterat samtliga säkerhetsobjekt som hushållet har lån på i formuläret för stickprovet. Bankerna fyller bland annat i information om hushållens totala lån med säkerhet i säkerhetsobjektet och blacolån som kan härledas till bostadsfinansieringen samt marknadsvärdet på säkerhetsobjektet. I de fall belåningen kraftigt överstiger marknadsvärdet på säkerhetsobjektet är den rimligaste förklaringen att bankerna inte har fyllt i information om ett andra eller tredje säkerhetsobjekt.

beviljat högre belåningsgrader för fritidshusköpare. I övriga landet är det framför allt bostadsrättsköpare som har beviljats högre belåningsgrader.

Diagram 5. Belåningsgrader inom olika regioner, procent



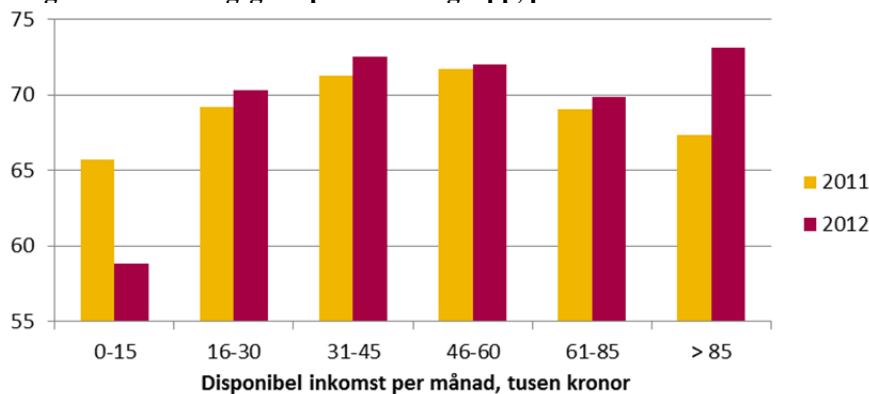
Anm. Avser volymviktad belåningsgrad inom respektive region.

Källa: FI:s stickprov

Belåningsgraden beroende på hushållens inkomst och amortering

Hushåll i den lägsta inkomstgruppen har generellt sett beviljats lägre belåningsgrader i 2012 års stickprov än de gjorde i 2011 års stickprov (se diagram 6). De hushåll som har allra högst belåningsgrad har även högst inkomster. Det är också så att de som har amorteringsfria lån i regel har lägre belåningsgrad än de som amorterar på något lån (se diagram 7). De som har amorteringsfria lån har i genomsnitt en belåningsgrad på cirka 64 procent, medan de som amorterar på något lån i genomsnitt har en belåningsgrad på 78 procent.

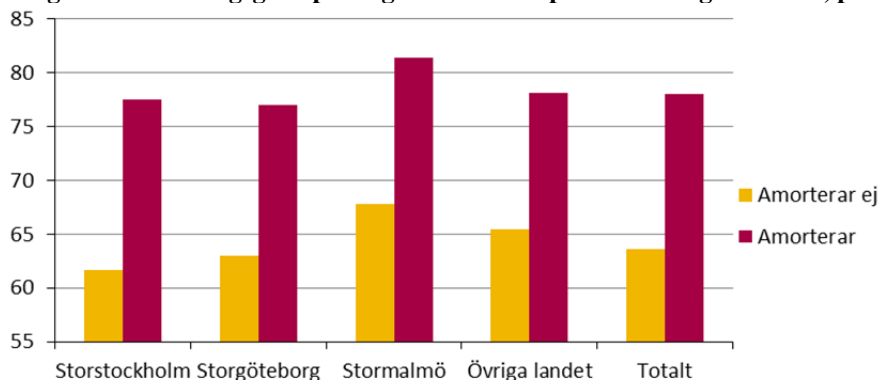
Diagram 6. Belåningsgrad per inkomstgrupp, procent



Anm. Belåningsgraden är volymviktad.

Källa: FI:s stickprov

Diagram 7. Belåningsgrad per region beroende på amorteringsbeteende, procent



Anm. Avser volymviktad belåningsgrad inom respektive region.

Källa: FI:s stickprov

Blancolån

I 2012 års stickprov är det bara ett av tio hushåll som har tecknat ett lån utan säkerhet (blancolån). Låntagare med ett blancolån har i genomsnitt en belåningsgrad på 93 procent och blancolånet uppgår i genomsnitt till 140 000 kronor. Undersökningen visar att det har skett en liten ökning av blancoutlåningen sedan 2011. Men samtidigt är det viktigt att komma ihåg att blancoutlåningens andel av totalt utlånat belopp i stickprovet endast uppgår till drygt en procent. Det kan jämföras med strax under en procent i 2011 års stickprov. Den mindre ökningen speglas också i bankernas kvalitativa svar där de uppger att det kan ha blivit något vanligare med blancoutlåning jämfört med 2011. Detta är något som FI kommer att följa, men det kan konstateras att det är en betydligt lägre andel nya låntagare med höga belåningsgrader i dag jämfört med innan bolånetaket infördes.

En viss ökning av blancolån för bostadsändamål är en naturlig följd av införandet av bolånetaket, eftersom det innebär att det inte längre är möjligt att pantsätta mer än 85 procent av bostadens marknadsvärde. Detta var något som FI räknade med redan innan bolånetaket infördes. FI räknade samtidigt med att den högre räntan för ett blancolån skulle leda till att låntagarna så snabbt som möjligt betalar av dessa blancolån. En snabb återbetalning innebär att hushållen minskar sin känslighet mot prisfall på bostadsmarknaden.

Utveckling av belåningsgrader i panelen

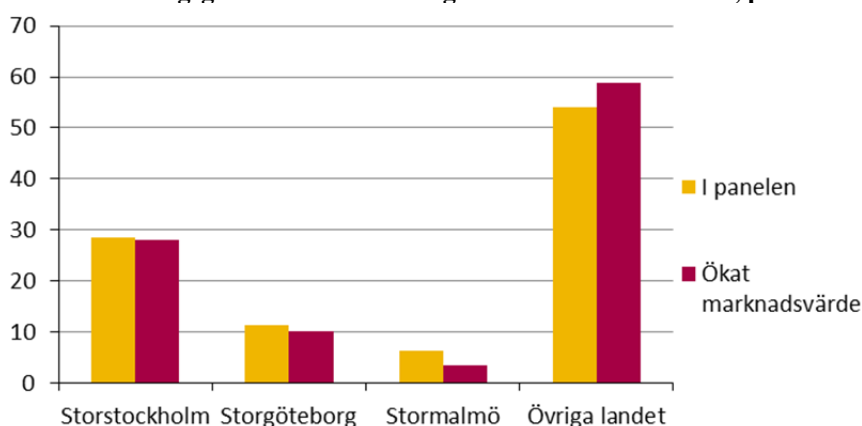
Generellt kan nämnas att hushållen i panelen under året har ökat sina lån med 1,1 miljarder kronor. Det kan jämföras med att säkerheternas marknadsvärden totalt sett har ökat med 0,4 miljarder kronor. En förklaring till att marknadsvärdena inte har stigit i samma utsträckning som skulderna är att bankerna hanterar förändringar av marknadsvärden olika. I vissa fall beror prisförändringen på att hela bolåneportföljen har omvärderats, vilket i sin tur har lett till en automatisk omvärdering av de enskilda säkerhetsobjekten.

Medan det i andra fall krävs att låntagaren aktivt ber om en omvärdering av objektet.⁴

Analysen av panelen visar att cirka 40 procent av hushållen har *minskat* sin belåningsgrad under perioden från hösten 2011 till september 2012. I fler än fyra fall av tio förklaras dessa av att marknadsvärdet på säkerheten har ökat.

Det råder en jämn geografisk fördelning av andelen hushåll vars marknadsvärde har ökat under 2012 jämfört med hur hushållen är fördelade geografiskt i panelen som helhet (se diagram 8). Det är dock en lägre andel som fått en lägre belåningsgrad med anledning av ett ökat marknadsvärde i Malmöregionen än Malmöhushållens andel av panelen som helhet. Det är emellertid inte oväntat eftersom prisutvecklingen har varit mer dämpad där än i de andra storstäderna.

Diagram 8. Andel hushåll per region i panelen samt andel hushåll per region som minskat belåningsgraden med anledning av ökat marknadsvärde, procent



Anm. De gula staplarna visar antalet hushåll i panelen inom olika regioner som andel av det totala antalet hushåll i panelen. De röda staplarna visar antalet hushåll inom respektive region som har fått en lägre belåningsgrad till följd av ökat marknadsvärde som andel av det totala antalet hushåll som har fått en lägre belåningsgrad med anledning av ökat marknadsvärde.

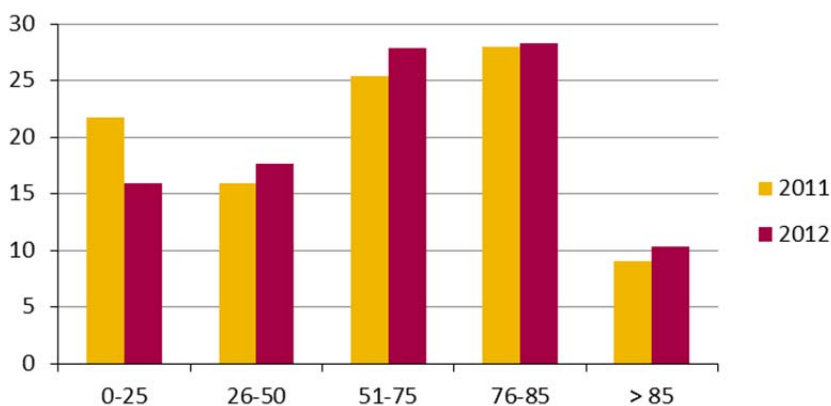
Källa: FI:s paneldata

En fjärdedel av hushållen i panelen har i stället *ökat* sin belåningsgrad under året som gått och i åtta fall av tio beror det på att hushållet har tagit nya lån på säkerheten. I två fall av tio är det en följd av att marknadsvärdet har sänkts. I vissa fall har hushållen amorterat men samtidigt har marknadsvärdet sänkts mer än hushållet har amorterat och belåningsgraden har därför ändå ökat. Det är relativt sett en större andel hushåll i övriga landet och i Malmöregionen som har fått högre belåningsgrad med anledning av ett sänkt marknadsvärde.

⁴ Enligt den kvalitativa delen uppger hälften av de tillfrågade bankerna att en omvärdering av bolåneportföljen innebär en automatisk omvärdering av de enskilda objekten. Medan en bank uppger att de endast justerar värdet på de enskilda objekten ifall omvärderingen skulle tyda på att värdet skulle vara lägre. Två banker uppger att en uppjustering av portföljens värde inte automatiskt används på de enskilda objekten.

Till följd av förändringar i belåningsgraderna har det också skett en viss omfördelning över belåningsgradsintervallen (se diagram 9). Det är emellertid inte så stor andel som har ändrat belåningsgrad så pass att de har placerats i en ny grupp, cirka 70 procent är kvar inom samma intervall (se diagram 10). De största förändringarna har skett i det lägsta belåningsgradsintervallet (0-25 procent), där har cirka sju procent flyttat till ett högre intervall, samtidigt som drygt en procent har gått från ett högre intervall till det lägsta intervallet. Netto är det fler hushåll som har gått från ett lägre intervall till ett högre än vice versa (se diagram 10).

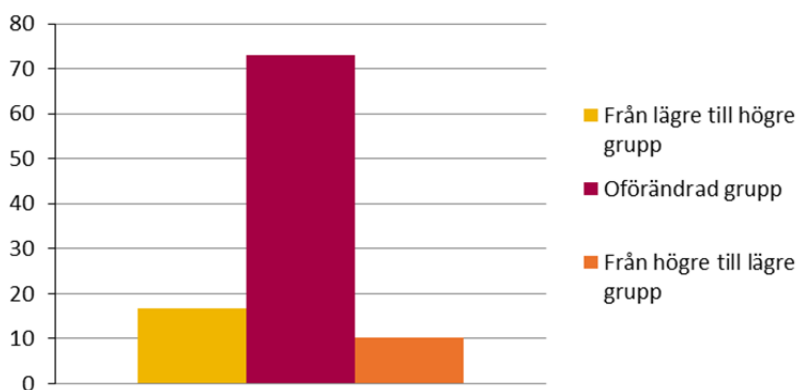
Diagram 9. Andel hushåll per belåningsgrad i panelen, procent



Anm. Motsvarar antalet hushåll inom respektive belåningsgradsintervall som andel av det totala antalet hushåll i panelen.

Källa: FI:s paneldata

Diagram 10. Andel hushåll som bytt belåningsgradsintervall, procent



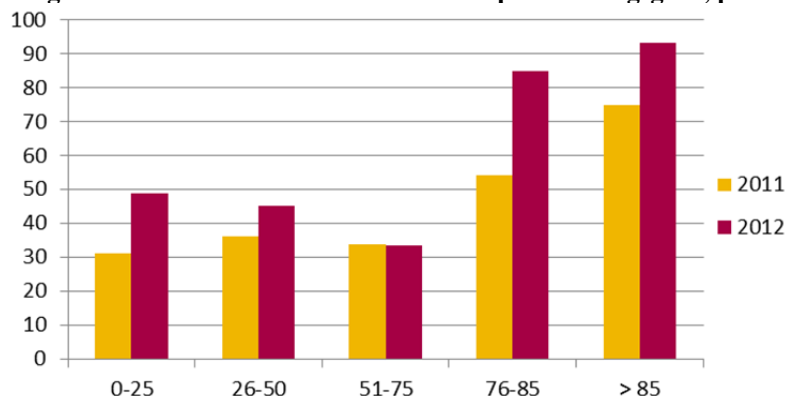
Anm. Avser det antal hushåll som placerats i ett högre eller lägre belåningsgradsintervall respektive är kvar inom samma intervall som andel av det totala antalet hushåll i panelen.

Källa: FI:s paneldata

Hushållens amorteringsbeteende och den teoretiska amorteringstiden

Stickprovet i bolåneundersökningen 2012 visar att det har skett en förbättring av amorteringsbeteendet bland de svenska hushållen sedan den förra undersökningen. Av stickprovets drygt 18 000 hushåll amorterar 57 procent på något av sina bolån enligt avtalsvillkoren. Det är en ökning jämfört med 2011 års stickprov där 43 procent amorterade. Det mest tydliga skiftet har skett bland hushåll med en belåningsgrad över 75 procent (se diagram 11). Alla hushåll i stickprovet som har tagit ett blacolån, det vill säga som har en belåningsgrad över 85 procent, amorterar.

Diagram 11. Andel hushåll som amorterar per belåningsgrad, procent



Anm. Motsvarar antalet hushåll inom varje belåningsgradsintervall som amorterar som andel av det totala antalet hushåll inom varje belåningsgradsintervall. I stickprovet ingår också hushåll som har bytt bank och inte omfattas av bolånetaket, det förklarar varför det finns hushåll som har över 85 procents belåningsgrad som inte amorterar.

Källa: FI:s stickprov

Samtliga banker uppger i de kvalitativa svaren att de följer Svenska bankföreningens rekommendation om amortering på lån med belåningsgrader över 75 procent. Detta bekräftas i stor utsträckning av analysen av stickprovet av nya lån. Av de hushåll som har en belåningsgrad över 75 procent är det 88 procent som enligt avtalsvillkoren amorterar på sina bolån. Det är en förbättring jämfört med 2011 års stickprov där 59 procent av hushållen med en belåningsgrad över 75 procent amorterade på sina bolån. Stickprovet visar också att amorteringsviljan bland hushåll med belåningsgrader under 50 procent har förbättrats.

Såväl bankernas beräkningar som stickprovet visar att amorteringstiderna för lån med höga belåningsgrader har blivit kortare. Det innebär att potentiellt sårbara hushåll snabbare än tidigare får en säkerhetsmarginal och blir mer motståndskraftiga mot eventuella prisfall på bostadsmarknaden. Bankerna uppger att lån med en belåningsgrad över 75 procent, men under 85 procent, ska amorteras ned till 75 procent på i genomsnitt 14 år. De uppger också att lån över 85 procents belåningsgrad ska amorteras ned till 85 procent på i genomsnitt 10 år. Detta bekräftas av analysen av såväl bankernas beräkningar

som stickprovet, som båda visar att amorteringstiderna för sådana lån ligger kring dessa nivåer.

Amorteringsbeteendet vid lägre belåningsgrad än 75 procent

I bolånestocken som helhet och för lån med lägre belåningsgrader, under 75 procent, syns inte de positiva effekterna i form av förbättrat amorteringsbeteende och kortare amorteringstider. Även om amorteringstiden för den del av bottenlånestocken som faktiskt amorteras har sjunkit från 50 år 2007 till 43 år 2012, har andelen av lånevolymer som är amorteringsfri ökat under samma period från 63 till 71 procent. Om man inkluderar den delen av lånevolymer som är amorteringsfri, och om man sedan antar att låntagarna amorterar samma volym i kronor per år på dessa lån som på de som faktiskt amorteras, skulle det innebära en teoretisk amorteringstid på 148 år.

Analysen av stickprovet av nya lån visar att 40 procent av hushållen med en belåningsgrad under 75 procent amorterar enligt avtalsvillkoren. Stickprovet visar också att de hushåll som har amorteringsfria lån har en ungefär lika god återbetalningsförmåga som stickprovet som helhet. Därtill visar stickprovet att många av de med amorteringsfria lån återfinns i belåningsgradsintervallet 51-75 procent.

Enligt bankernas kvalitativa svar räknar de med att hushållen i genomsnitt ska klara av att amortera bottenlån på 62 år när de gör så kallade kvar att leva på-kalkyler. Men en stor del av dessa lån är amorteringsfria och i de fall hushållen amorterar är amorteringsbeloppet så litet i förhållande till skulden att den teoretiska amorteringstiden är mycket längre än det ovan nämnda genomsnittet.⁵ Den teoretiska amorteringstiden i stickprovet för hushåll med lägre belåningsgrader än 75 procent, och som faktiskt amorterar på sina bolån, uppgår till över 130 år beräknat utifrån det årliga belopp som amorteras (mätt som ett oviktat genomsnitt). Det är även i linje med den teoretiska amorteringstiden för bottenlånestocken.

I en sådan beräkning bortser man emellertid från att hushållen löser sina lån helt då de till exempel byter bostad. Ur bankers perspektiv innebär det att lån återbetalas avsevärt snabbare än under en 100-årsperiod. Givet att hushållen inte säljer sin bostad för att flytta till en hyresrätt innebär alltså de låga amorteringsbeloppen att de teoretiska amorteringstiderna är långa ur hushållens perspektiv.

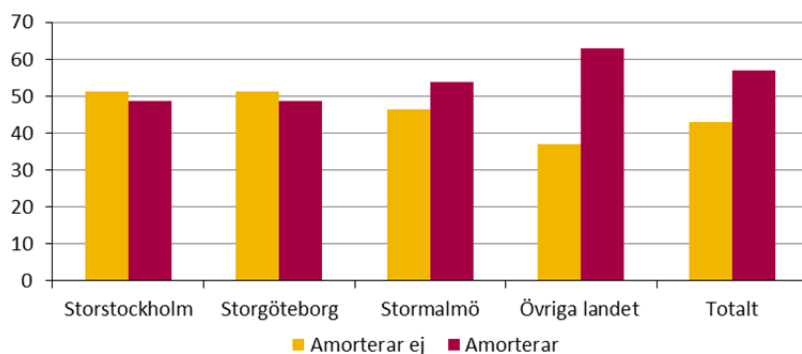
⁵ I stickprovet som helhet uppgår amorteringsbeloppet som andel av totalt lånat belopp till 1,4 procent per år. Men bland de hushåll med lägre belåningsgrad än 75 procent är amorteringsbeloppet lägre än en procent per år.

Amorteringsbeteendet inom olika hushållsgrupper

En jämförelse mellan åldersgrupper visar att det är en större andel i de yngre åldersgrupperna som amorterar, vilket kan förklaras av att de vanligtvis har högre belåningsgrader och därmed kanske måste amortera. Därtill är det något vanligare att hushållen amorterar i fall de är småhusägare än bostadsrättsägare. Att en större andel av småhusägarnas lånevolymer amorteras bekräftas också av bankernas beräkningar för såväl bolånestocken och nya lån.⁶ Detta kan sannolikt till viss del förklaras av att småhusägarna amorterar något mer för att kunna ha låneutrymme att utföra nödvändiga reparationer.

Det är vanligare att hushåll i övriga delar av landet amorterar på sina lån än det är bland hushåll i landets storstadsregioner (se diagram 12). Det är dessutom vanligare att låntagare inom de något lägre inkomstgrupperna amorterar än i de högsta inkomstgrupperna. Detta bekräftas av en del banker som menar att det beror på att låntagare utanför storstadsområdena samt låntagare inom lägre inkomstgrupper som regel har lägre nominellt lånebelopp och att en amortering i detta fall procentuellt sett påverkar månadskostnaden mer. En del banker menar vidare att låntagare i lägre inkomstgrupper i större utsträckning accepterar amorteringsvillkoren än övriga inkomstgrupper. De menar vidare att låntagare inom högre inkomstgrupper i större utsträckning önskar att amortera i egen takt och då hellre med större engångsbelopp än regelbundna amorteringar.

Diagram 12. Andel hushåll per region som amorterar respektive inte amorterar på bolånet, procent



Anm. Avser antalet hushåll som amorterar respektive inte amorterar som andel av det totala antalet hushåll inom respektive region.

Källa: FI:s stickprov

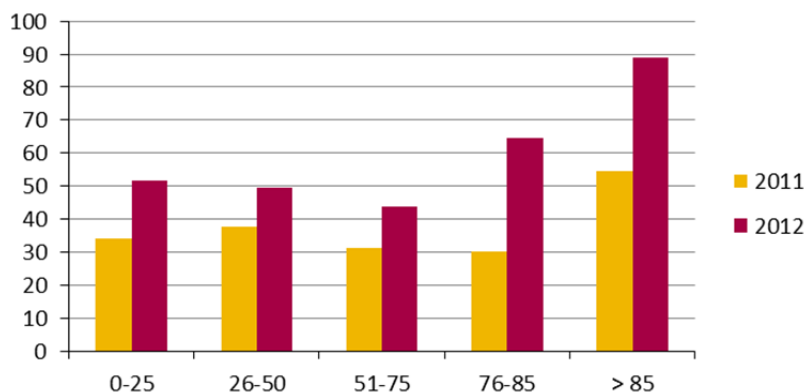
⁶ Avser lån med lägre belåningsgrad än 75 procent, så kallade bottenlån.

Amorteringsbeteendet bland hushållen i panelen

Enligt paneldata är det nästan 60 procent av hushållen som ska amortera enligt avtalsvillkoren för 2012. Det är en förbättring jämfört med dessa hushålls avtalsvillkor för 2011, då cirka 35 procent skulle amortera. Liksom i stickprovet för 2012 har amorteringsbeteendet framför allt förbättrats bland hushåll med höga belåningsgrader. Bland de hushåll i panelen som har en belåningsgrad över 85 procent är det nio av tio hushåll som ska amortera.

I likhet med stickprovet för 2012 kan man se i paneldata att det har skett en viss förbättring vad gäller amorteringsbeteendet bland hushållen med belåningsgrader över 75 procent men efterlevnaden av Bankföreningens rekommendation om amortering kan förbättras. Amorteringsbeteendet bland hushåll med mellan 75 och 85 procents belåningsgrad har förvisso förbättrats sedan de tog lån hösten 2011 (se diagram 13), men förbättringen är inte lika tydlig i paneldata som den är i stickprovet för 2012 (jämför diagram 11 och 13). Det är emellertid inte oväntat att det är en viss eftersläpning bland hushållen i panelen eftersom avtalsvillkoren ska löpa ut innan banken diskuterar ändringar av dessa.

Diagram 13. Andel hushåll i panelen som amorterar per belåningsgrad, procent



Anm. Staplarna visar antalet hushåll som amorterar inom varje belåningsgradsintervall som andel av totala antalet hushåll inom varje intervall.

Källa: FI:s paneldata

Nettoamorteringar

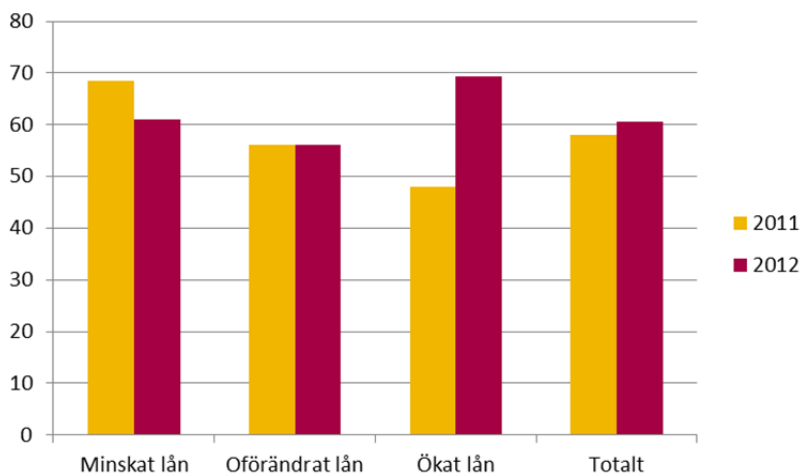
Det kan vara skillnad mellan hur mycket hushållen amorterar brutto och hur mycket de amorterar netto. Nettoamorteringen definieras som skillnaden mellan amorteringen av befintliga lån under ett år (bruttoamorteringarna) minus upptagande av nya lån under året. Om hushållen tar upp nya lån under året som är större än summan av de amorteringar som görs på befintliga lån är nettoamorteringarna negativa.

Även om det har skett en förbättring gällande avtalsvillkoren innebär detta alltså inte att hushållens nettoamorteringar nödvändigtvis har ökat. En del av de

som enligt avtalsvillkoren ska amortera har nämligen också tagit nya lån sedan hösten 2011. Hushållen i panelen har sammanlagt tagit upp nya lån motsvarande 1,1 miljarder kronor under perioden september 2011 till september 2012. Det innebär en ökning med elva procent jämfört med deras nyupplåning 2011 och nettoamorteringarna i panelen som helhet har därmed varit negativa. Ökningen på elva procent kan också jämföras med den ökningstakt på cirka 4,5 procent som hushållens totala upplåning från kreditinstitut uppgår till.

De hushåll som ökade sitt lån efter september 2011, det vill säga hade negativa nettoamorteringar, hade *före* utökningen av lånet en betydligt lägre genomsnittlig belåningsgrad (47 procent) än genomsnittet i panelen. September 2012, *efter* utökningen av lånen, hade dessa låntagare en belåningsgrad som låg i linje med genomsnittet för nya låntagare (se diagram 14).

Diagram 14. Belåningsgrad fördelat på förändring av lånebelopp



Enligt paneldata har cirka 30 procent av hushållen nettoamorterat på sina lån, vilket kan jämföras med de cirka 35 procent av hushållen som skulle amortera enligt avtalsvillkoren 2011. Dessutom visar analysen att av de hushåll som skulle amortera är det cirka 40 procent som har amorterat i enlighet med eller snabbare än avtalsvillkoren. Men analysen visar också att det är cirka 14 procent av de hushåll som enligt avtalsvillkoren ska amortera, som har tagit nya lån under 2012.

Engångsamorteringar

Bankerna har påpekat att en svaghet med bolåneundersökningen är att engångsamorteringar inte kommer med i statistiken eftersom endast de amorteringar som är planerade enligt avtalsvillkoren kommer med i stickprovet och i data på aggregerad nivå. Dessa engångsamorteringar är enligt bankerna av betydande storlek. Givet att ett hushåll inte har tagit upp nya lån under året bör dessa engångsamorteringar fångas upp i paneldata.

Paneldata visar att av de hushåll som enligt avtalsvillkoren då lånen togs 2011 har amorteringsfria lån är det cirka 15 procent som ändå har amorterat under året. Satt i relation till hela panelens storlek utgör emellertid dessa hushåll endast sex procent.

Slutsatser

Analysen av data från FI:s bolåneundersökning visar att det är få hushåll som tar lån över 85 procents belåningsgrad. Det har lett till att trenden med stadigt stigande belåningsgrader är bruten. Hushållens genomsnittliga belåningsgrad låg hösten 2012 kvar på 70 procent, vilket var samma nivå som observerades året innan. Det innebär att hushåll som tagit nya lån i genomsnitt har en säkerhetsmarginal på 30 procent mot eventuella prisfall på bostadsmarknaden. Den genomsnittliga belåningsgraden i bolånestocken som helhet uppgår till cirka 65 procent, vilket dock inte är särskilt långt ifrån den genomsnittliga belåningsgraden bland nya lån.

Analysen visar att amorteringsbeteendet har förbättrats bland de hushåll som har högre belåningsgrader, detta gäller såväl data på aggregerad nivå, stickprovet, paneldata som bankernas kvalitativa svar. Men detta avser hushållens amorteringsbeteende sett utifrån avtalsvillkoren. Enligt paneldata är det cirka 30 procent av hushållen som har nettoamorterat på sina bolån. Analysen av paneldata visar därtill att nettoamorteringarna totalt sett har varit negativa och hushållen i panelen har från hösten 2011 till hösten 2012 tagit upp nya lån motsvarande en ökning med elva procent. Dock visar data att de låntagare som har tagit upp nya lån hade en lägre belåningsgrad än genomsnittet före utökningen av lånet.

Genom att sätta hushållens skulder i relation till deras årliga amorteringsbelopp får man en teoretisk amorteringstid. För de hushåll som har lägre belåningsgrader än 75 procent, syns inte de positiva effekterna i form av förbättrat amorteringsbeteende och kortare amorteringstider. Av de hushåll som amorterar är det årliga amorteringsbeloppet som andel av bolånet så pass litet att en beräknad amorteringstid är en bra bit över 100 år. I praktiken blir emellertid amorteringstiden kortare eftersom lånen löses när hushållen säljer sina bostäder.

Analysen visar också att de hushåll som har amorteringsfria lån i regel har lägre belåningsgrad än de som amorterar på något lån. Det är en positiv faktor sett utifrån risken för den finansiella stabiliteten. De som har amorteringsfria lån har i genomsnitt en belåningsgrad på 64 procent, medan de som amorterar på något lån i genomsnitt har en belåningsgrad på 78 procent.

Sammantaget visar analysen att en lägre andel av hushållen tar lån med höga belåningsgrader och amorteringsbeteendet har förbättrats bland hushåll med höga belåningsgrader. Det är positivt eftersom det innebär att potentiellt sårbara hushåll snabbare än tidigare får en säkerhetsmarginal och blir mer

motståndskraftiga mot eventuella prisfall på bostadsmarknaden, förutsatt att hushållen amorterar enligt avtalsvillkoren, och inte tar upp nya lån. Men analysen visar samtidigt att hushållens amorteringar som andel av nyutlåningen är på mycket låga nivåer. Det beror på att amorteringsviljan bland hushåll med lägre belåningsgrader än 75 procent är sämre och de teoretiska amorteringstiderna på dessa lån är därmed mycket långa. Nettoamorteringarna i panelen har därtill visat sig vara negativa.

Utvecklingen med långa teoretiska amorteringstider samtidigt som en stor andel av nya lån ligger inom belåningsgradsintervallet 50-75 procent (av vilka endast 30 procent amorteras i långsam takt) skulle på sikt kunna påverka belåningsgraderna i bankernas säkerställda obligationers säkerhetsmassa. Det skulle i förlängningen kunna påverka bankernas möjligheter till marknadsfinansiering, särskilt ifall andra negativa händelser materialiseras samtidigt såsom till exempel ett kraftigt fall i bostadspriserna.

Bilaga 1. Information om FI:s bolåneundersökning

Bankernas beräkningar på aggregerad nivå

Information på aggregerad nivå för bolånestocken som helhet och för nya lån. I bolånestocken ingår såväl befintliga som nya lån. Variablerna är fördefinierade av FI och bankerna har själva summerat de underliggande uppgifterna och rapporterat det beräknade resultatet för dessa på aggregerad nivå. Data från detta formulär kallas därför i promemorian för bankernas beräkningar. Formuläret omfattar information om bland annat utlåningsvolym, amortering och belåningsgrader för bolånestocken samt för nya lån. FI har samlat in denna typ av data sedan 2006 med uppgifter tillbaka till 2002.

Stickprov 2009, 2011 och 2012

En totalundersökning av ett stort antal utbetalade nya lån på hushållsnivå (mikrodata), som i promemorian benämns stickprovet. Stickproven omfattar alla nya bolåneavtal som ingåtts under tre perioder under åren 2009, 2011 och 2012 (se tabell 1). I stickproven ingår information om bland annat eventuell medlåntagare, antal hemmavarande barn, inkomst, hushållens totala låneböroda, lån med säkerhet i bostaden inklusive bostadsrelaterade blacolån, räntesatser, eventuell amortering och marknadsvärde på säkerheten.

Tabell 1. Tidsperiod och antal låntagare i FI:s stickprov

	2009	2011	2012
Tidsperiod	28-30/9	26/9-6/10	28/8-4/9, 26/9-3/10
Antal låntagare	6 863	12 685	18 178

Kvalitativa uppgifter

Genom ett antal fördjupningsfrågor behandlas bland annat information om bankernas värdring av bostadsobjekt, bedömning av låntagaren samt bankernas inställning till höga belåningsgrader och amortering.

Paneldata

Innehåller uppdaterad information om hushållen som ingick i 2011 års stickprov. Det innebär att bankerna har uppdaterat data som till exempel aktuell skuld per den 30 september 2012, räntesatser och information om amorteringar. En del av de 12 685 hushåll som ingick i 2011 års stickprov har dessvärre fallit bort på grund av att de till exempel kan ha avslutat sin kredit hos den bank de tog krediten hos 2011. Detta innebär att paneldata i år omfattar 9 851 hushåll.