

Höjda riskvikter för svenska bolån främjar den finansiella stabiliteten

Riksbanken har vid flera tillfällen uppmärksammat att riskvikterna på svenska bolån behöver höjas. De modeller som bankerna använder för att beräkna riskvikterna är baserade på historiska data och riskerar därför att inte ta hänsyn till viktiga förändringar så som hushållens ökade skulder i förhållande till disponibel inkomst. Dessutom saknar bankerna incitament att i full utsträckning ta hänsyn till de risker som bostadsutlåningen innebär.

Bankernas motståndskraft och riskvikternas inverkan

För att det finansiella systemet i Sverige ska vara stabilt är det viktigt att de svenska bankerna har god motståndskraft mot kraftiga fall i bostadspriserna och de problem som i så fall kan uppkomma. God motståndskraft inkluderar att bankerna ska kunna ingjuta förtroende hos marknadsaktörer och allmänhet även i en sådan situation. En central del av denna motståndskraft är bankernas kapital och särskilt det så kallade kärnprimärkapitalet. Det lagstadgade kapitalkravet anger därför bland annat den lägsta nivå som en banks kärnprimärkapital ska uppgå till i förhållande till dess riskvägda tillgångar.

När de riskvägda tillgångarna beräknas multipliceras värdet av varje tillgång, exempelvis ett bolån, med en riskvikt. Riskvikterna varierar mellan olika tillgångar beroende på hur stor kreditrisken för varje tillgång bedöms vara. Principen är att ju högre kreditrisken är, desto mer kapital behöver banken hålla.

Genom Basel II-överenskommelsen, som infördes i svensk lagstiftning 2007, fick bankerna möjlighet att själva beräkna riskvikterna för sina kreditexponeringar, förutsatt att deras interna beräkningsmodeller var godkända av Finansinspektionen. Syftet med att införa interna beräkningsmodeller var att skapa en närmare koppling mellan risker och kapitalkrav.

Låga riskvikter på bolån i Sverige

Alla stora aktörer på den svenska bolånemarknaden använder interna modeller baserade på historiska kreditförluster för att beräkna riskerna i sina krediter.¹ Eftersom svenska banker har en historia med näst intill obefintliga kreditförluster på bolån är riskvikterna på bolån mycket låga.

Att kreditförlusterna har varit så låga kan förklaras av att de svenska hushållen under de senaste 20 åren har haft en stark betalningsförmåga till följd av en god ekonomisk utveckling och ett väl utbyggt socialförsäkringssystem. I Sverige är det också ovanligt att köpa en bostad i spekulativt syfte, vilket är fallet i en del andra länder. Dessutom har privatpersoner i Sverige enligt lag ett stort ansvar för att betala ränta och amorteringar på sina lån, vilket bland

¹ Så kallad intern riskklassificeringsmetod, IRK.

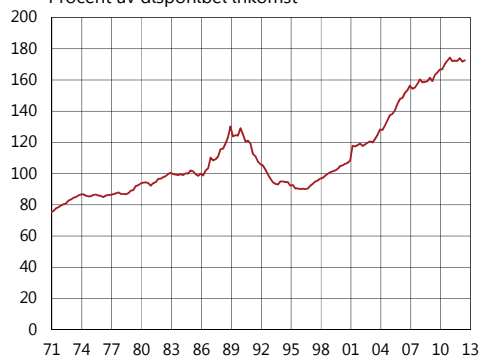
Tabell R1:1 Reala huspriser i Sverige
Index, 1952 = 100



Anm. Reala huspriser är definierade som nominella priser deflaterade med KPI.

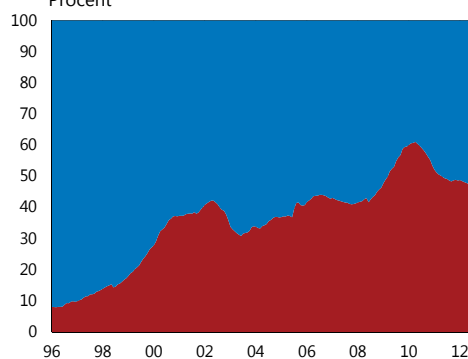
Källor: SCB och Riksbanken

Tabell R1:2 Hushållens skulder
Procent av disponibel inkomst



Källor: SCB och Riksbanken

Tabell R1:3 Andelen bolån med rörlig respektive bunden ränta i Sverige
Procent



■ Rörlig ränta
■ Bunden ränta

Källor: SCB

annat innebär att konkurs inte är någon utväg för en privatperson som vill bli av med sina skulder.² Slutligen har de stigande bostadspriserna i Sverige ofta lett till att bostadens värde har täckt skulderna för de hushåll som tvingats sälja sin bostad (se Tabell R1:1).

Riskvikterna tar inte full hänsyn till riskerna

Under de senaste 20 åren har det skett strukturella förändringar som tillbakablickande modeller inte tar hänsyn till. Exempelvis har skuldsättningen ökat (se Tabell R1:2), en större andel hushåll betalar rörlig ränta (se Tabell R1:3) och andelen amorteringsfria lån har ökat.³ Vidare har det på senare år skett reformer av de sociala skyddsnetten, exempelvis av arbetslöshetsförsäkringen, som innebär att hushållens finansiella styrka vid en konjunkturedgång kan ha försvagats. Det finns även indikationer på att variationen mellan bankers riskvikter på bolån i stor utsträckning kan förklaras av skillnader mellan bankernas interna modeller, snarare än krediternas individuella egenskaper.⁴ Det innebär sammantaget att det finns skäl att tolka resultaten från bankernas interna modeller med försiktighet.⁵

Även om de låga riskvikterna på svenska bostadslån är korrekt beräknade utifrån risken i den enskilda bankens bostadsutlåning, finns det skäl att ifrågasätta dem med utgångspunkt i ett vidare samhällsekonomiskt perspektiv. På grund av den svenska konkurslagstiftningen och det svenska välfärdssystemets utformning fortsätter hushållen även i ansträngda ekonomiska situationer att betala ränta och amorteringar på sina bolån, men minskar i stället andra utgifter, vilket kan förstärka en konjunkturedgång.

När hushållens betalningsförmåga försämras är det således de icke-finansiella företagets ekonomiska ställning och de offentliga finanserna som påverkas först, innan bankerna börjar göra kreditförluster på själva bostadsutlåningen.⁶ Riskvikterna på bostadslån tar alltså inte fullt ut hänsyn till de externa effekter som följer på en alltför generös bostadsutlåning. Dagens riskvikter är därför sannolikt för låga i ett bredare samhällsekonomiskt perspektiv.

² Se Riksbankens utredning om risker på den svenska bostadsmarknaden, kapitel 11:6, sida 181 "Systemet i Sverige", 2011.

³ Demoskopundersökning på uppdrag av SEB. Av 1 000 intervjuade personer hade 538 bolån och besvarade frågorna om amortering. Undersökningen genomfördes under perioden 28 mars till 4 april 2012.

⁴ Denna observation bygger på en enkel regressionsanalys med riskvikt som beroende variabel baserat på drygt nio tusen observationer. De förklarande variablerna är bankspecifika dummyvariabler, låntagarens belåningsgrad, inkomst och kvar-att-leva på i relation till inkomst. De bankspecifika variablerna bidrar med drygt 14 procent av hela regressionens förklaringsgrad (R²) på knappt 16 procent.

⁵ För ett europeiskt perspektiv, se *Two Hundred Million inputs, Can you trust risk weightings at European banks?* Barclays Capital Equity Research 6 April, 2011.

⁶ Se Riksbankens utredning om risker på den svenska bostadsmarknaden, kapitel 11:4, sida 148, "Indirekta effekter av hushållens skuldsättning", 2011.

Riskvikterna behöver höjas för att stärka motståndskraften mot framtida finansiella kriser

Det finns en osäkerhet kring både de risker som är kopplade till bostadsutlåningen och hur väl riskvikterna återspeglar dessa risker. Av försiktighetsskäl bör därför de nuvarande riskvikterna för svenska bostadslån höjas. Höjda riskvikter innebär ett högre kapitalkrav för bankerna, vilket i sin tur stärker bankernas motståndskraft och höjer förtroendet för deras kapitalstyrka. Ett högt förtroende är särskilt viktigt för de svenska bankerna på grund av deras stora användning av marknadsfinansiering, varav en stor del är i utländsk valuta.

Riksbanken har tidigare påtalat risken för att ett kraftigt bostadsprisfall kan leda till likviditetsproblem för bankerna, även om de direkta kreditförlusterna från bostadslån skulle bli små.⁷ Höjda riskvikter bidrar till att öka investerarnas förtroende, vilket kan minska denna risk. Dessutom skulle höjda riskvikter i större utsträckning ta hänsyn till de kostnader som bärs av den offentliga sektorn och företagen när hushållens betalningsförmåga försämras, vilket i förlängningen bidrar till en sundare utveckling på bostadsmarknaden. Riksbankens beräkningar i *Finansiell stabilitet 2012:1* visar att bankerna har goda möjligheter att anpassa sig till högre riskvikter.⁸

⁷ Se *Finansiell stabilitet 2012:1*, Sveriges riksbank

⁸ Se *Finansiell stabilitet 2012:1*, sida 18. Tabell 1:3. Kärnprimärkapitalrelationer enligt Basel III vid olika riskvikter på svenska bolån, Sveriges riksbank.