

Finansinspektionen införde nyligen ett tak för belåningsgraden för nya bolån – dvs. för hur mycket man får låna i förhållande till marknadsvärdet på den underliggande säkerheten – på 85 procent.

Vi använder stickprovsdata från Finansinspektionens bolåneundersökning för att uppskatta hur de nya riktlinjerna kommer att påverka lånekostnaderna. Resultaten visar att en begränsning av belåningsgraden på 85 procent kommer att motsvara en räntehöjning på omkring 1,5 procentenheter för nya låntagare som tar bolån med hög belåningsgrad. Eftersom bara ca 20 procent av nytulningen av bolån har en belåningsgrad på över 85 procent kommer de flesta nya låntagare inte att påverkas av de nya riktlinjerna. Med tanke på att den totala bolånestocken har en omsättningshastighet på i genomsnitt fyra till fem år är det emellertid troligt att begränsningen av belåningsgraden blir bindande efter fem år.

Effekterna av en belåningsgräns på låntagarnas kostnader

Albina Soultanaeva och Anders Nordberg¹

Albina Soultanaeva doktorerar inom nationalekonomi vid Umeå universitet. Hon är verksam på avdelningen för finansiell stabilitet.

Anders Nordberg har filosofie licentiat examen från Uppsala universitet. Han är verksam på avdelningen för finansiell stabilitet.

Enligt Finansinspektionen är avsikten med de allmänna råden om en begränsning av belåningsgraden att begränsa ökningen av bolån med hög belåningsgrad.² Om värdet på säkerheten skulle sjunka kan låntagare med hög belåningsgrad³ hamna i en situation där deras bolån överstiger bostadens marknadsvärde (s.k. negative equity), varför konsumentskydd nämns som ett av de viktigaste syftena med belåningsgränsen.⁴ Begränsningen av belåningsgraden innebär inte att det sätts något tak för hur mycket ett hushåll får låna utan säkerhet, utan avsikten är att ändra incitamenten för låntagarna genom att göra det dyrare att låna över denna belåningsgräns. Hur reglerna kommer att påverka hushållens upplåning beror på om de högre lånekostnaderna kommer att få låntagarna att avstå från att låna över belåningsgränsen (dvs. utan säkerhet).

Syftet med denna ekonomiska kommentar är att titta närmare på hur begränsningen av belåningsgraden påverkar de svenska hushållens lånekostnader. Analysen baseras på en enkel modellram och utgår från stickprovsdata från Finansinspektionens bolåneundersökning 2009.⁵ Även om vi inte gör någon uppskattning av den direkta effekten på efterfrågan på lån, kan vi med hjälp av denna analys – i kombination med deskriptiv statistik om låntagarnas inkomster – ändå dra vissa slutsatser om hur belåningsgränsen kommer att påverka hushållens benägenhet att låna över denna gräns.

I vår enkla modell gör vi inget försök att uppskatta vilken inverkan belåningsgränsen kommer att ha på efterfrågan på lån eller på bostadspriserna. Vi förordar dock en mer omfattande och regelbunden insamling av mikrodata över hushållens skuldsättning och deras reala och finansiella tillgångar för att göra det möjligt att analysera utvecklingen på bolånemarknaden, i hushållens skuldsättning och de potentiella effekterna på bostadspriserna i Sverige.

Ruta 1: Begränsning av belåningsgraden

Från och med den 1 oktober 2010 infördes en begränsning av belåningsgraden för alla nya bolån på 85 procent.⁶ Belåningsgraden definieras som bolånets storlek i förhållande till bostadens marknadsvärde eller köpeskillingen.⁷

Regleringen gäller alla nya bolån och utökning av befintliga bolån (dvs. lån med bostad som pant). Omförhandling av befintliga lån eller nya krediter som ersätter tidigare lån som lämnats av ett annat företag omfattas alltså inte av begränsningen av belåningsgraden, så länge krediten inte utökas.

Enligt Finansinspektionen är syftet med regleringen att stärka konsumentskyddet genom att motverka att banker och andra kreditinstitut använder högre belåningsgrader som konkurrensmedel. Eftersom högt skuldsatta hushåll är sämre rustade att klara av nedgångar i bostadspriserna och i den reala ekonomin ska den nya regleringen framför allt ge ökade incitament för hushållen att begränsa sin skuldsättning.⁸

1. E-post: albina.soultanaeva@riksbank.se och anders.nordberg@riksbank.se. Vi vill tacka Maria Wallin Fredholm för värdefulla diskussioner och synpunkter.

2. För mer information om de allmänna råden om begränsningen av belåningsgraden, se ruta 1.

3. Med hög belåningsgrad avses härnäst bolån med en belåningsgrad som överstiger 85 procent.

4. Se FFFS 2010:2: Allmänna råd om begränsning av lån mot säkerhet i bostad, tillgängligt på svenska på www.fi.se.

5. För en närmare beskrivning, se Den svenska bolånemarknaden och bankernas kreditgivning på www.fi.se.

6. Se FFFS 2010:2: Allmänna råd om begränsning av lån mot säkerhet i bostad, tillgängligt på svenska på www.fi.se.

7. Eftersom belåningsgraden förändras om värdet på fastigheten förändras kan det finnas ett intresse för egnahemsägare att fastighetsvärderingen ändras.

8. Se pressmeddelande Bolånetak på 85 procent från 1 oktober av den 9 juli 2010 på www.fi.se.

Ett tak för belåningsgraden – hård regel eller moral suasion?

Ett tak för belåningsgraden kan generellt påverka hushållens lånekostnader på två sätt. För det första kan det påverka vilken typ av lån en långivare erbjuder och därmed räntan på lånet. En begränsning av belåningsgraden innebär att hushåll som inte har tillräckligt med kapital kan vara tvungna att ta lån utan säkerhet. Innan den nya regleringen infördes erbjöds till exempel bolån främst i form av bottenlån och topplån. Normalt är räntesatsen lägre och amorteringsvillkoren generösare för bottenlån än för topplån eller lån utan säkerhet. Eftersom räntesatsen brukar vara högre för lån utan säkerhet är det sannolikt att nya låntagare som tar bolån med hög belåningsgrad får högre räntekostnader. Om den nya regleringen leder till att lånekostnaderna stiger betydligt kommer låntagarna sannolikt inte vara villiga att låna över belåningsgränsen på 85 procent, vilket också är huvudsyftet med regleringen.

För det andra kommer lånekostnaderna med all sannolikhet att öka till följd av striktare amorteringskrav för lån utan säkerhet. Räntan på nya bolån under perioden 3 kv 2005–2 kv 2010 var till exempel i genomsnitt 3,7 procent och amorteringstiden mellan 40 och 100 år.⁹ För nya lån utan säkerhet (blancolån) låg räntan under samma period på omkring 6,3 procent.¹⁰ Innan den nya regleringen infördes var amorteringstiden för topplån mellan 10 och 30 år.

Det bör påpekas att belåningsgränsens inverkan på hushållens lånekostnader i hög grad beror på de underliggande antaganden som presenteras i ruta 2. Om banker och andra kreditinstitut till exempel använder lån utan säkerhet som konkurrensmedel kan detta leda till lägre räntor eller generösare återbetalningsvillkor för sådana lån.

Deskriptiv statistik över svenska bolån

För att bedöma i vilken grad lånekostnaderna för ett genomsnittligt svenskt hushåll kommer att öka till följd av begränsningen av belåningsgraden på 85 procent använder vi stickprovsdata från Finansinspektionens bolåneundersökning. Stickprovet omfattar drygt 6 800 nytagna bolån,¹¹ vilket endast motsvarar ca 0,7 procent av den totala bolånestocken i Sverige. Ur detta stickprov har vi plockat ut hushåll för vilka det fanns information om ålder, disponibel inkomst, total skuldsättning och den berörda fastighetens marknadsvärde. Vi får då ett stickprov med 3 478 observationer som utgör 0,3 procent av den totala bolånestocken.

Enligt uppgifter från Statistiska centralbyrån (SCB) förnyades omkring 23 procent av alla bolån under 2009 (inklusive nyupptagna bolån). Eftersom hela bolånestocken om-sätts i genomsnitt inom fyra till fem år förnyas ett bolån i genomsnitt inom en femårs-period.¹²

Uppgifter från bolåneundersökningen visar att bara 20 procent av nytagna bolån har en belåningsgrad som överstiger 85 procent (se figur 1). Den genomsnittliga belåningsgraden i vårt stickprov är 67 procent. Det är emellertid av flera skäl möjligt att den genomsnittliga belåningsgraden för nya bolån underskattas i stickprovet. För det första baseras vår analys på ett stickprov som utgör bara 0,3 procent av den totala bolånestocken. För det andra beviljades lånen i stickprovet i september 2009, en period som i finanskrisens efterdyningar fortfarande präglades av osäkerhet om ekonomins, och även bostadsprisernas, framtida utveckling, vilket kan ha gjort långivare (låntagare) mer försiktiga med att bevilja (ta) nya bolån.

Mikrodata från SCB:s årliga tvärsnittsundersökning om hushållens ekonomi (HEK) från 2007 visar samtidigt att belåningsgraden i lånestocken i genomsnitt låg på ca 45 procent detta år. Att belåningsgraden är högre i nytagna bolån än i lånestocken förefaller rimligt ur ett generationsperspektiv och beror på den mycket snabba prisstegringen på bostäder under de senaste 15 åren. Om man antar att förstagångsköparnas finansiella tillgångar inte har stigit i samma takt som bostadspriserna är det därför ofrånkomligt

9. Se Den svenska bolånemarknaden och bankernas kreditgivning på www.fi.se.

10. Källa: Finansmarknadsstatistik.

11. Lånen i stickprovet betalades ut den 28–30 september 2009. Stickprovet omfattar emellertid även befintliga bolån som har förnyats eller flyttats till en annan långivare. Sådana lån kommer i praktiken inte att påverkas av den nya belåningsgränsen, så länge krediten inte utökas.

12. Trots att omförhandling av befintliga lån eller nya krediter som ersätter tidigare lån som lämnats av ett annat företag inte omfattas av Finansinspektionens belåningsgräns, så länge krediten inte utökas, påverkar den ändå omsättningshastigheten. Det är därför rimligt att anta att belåningsgränsen efter fem år kommer att gälla hela lånestocken.

att belåningsgraden blir högre, såvida inte preferensen bland yngre hushåll ändras till förmån för billigare bostäder.

Det är viktigt att understryka att Finansinspektionens bolåneundersökning inte innehåller några uppgifter om låntagarnas finansiella tillgångar och att det därför är svårt att dra några säkra slutsatser om överskudsättning bland hushåll med höga belåningsgrader. Det förefaller till exempel rimligt att ett hushåll med stora finansiella tillgångar hellre diversifierar än satsar allt på en real tillgång i form av en bostad. Även om ett hushåll har tillräckligt med eget kapital för att finansiera hela sitt bostadsköp kanske man alltså föredrar att ha en del mer lättåtkomliga finansiella tillgångar som aktier eller obligationer och i stället väljer att finansiera bostadsköpet genom att ta ett bolån.

Uppgifter från undersökningen om hushållens ekonomi (HEK) 2007 tyder emellertid på att de hushåll som har den största skulden i förhållande till sin inkomst inte har mer finansiella tillgångar än ett genomsnittligt hushåll (se figur 2, där hushållen är indelade i grupper utifrån deras skuldsättning i förhållande till disponibel inkomst).

Enligt stickprovsdata uppgår ett genomsnittligt topplån (dvs. det lånebelopp som överstiger 85 procent av marknadsvärdet för en fastighet) för lån med en belåningsgrad på över 85 procent till 189 277 kronor. När det gäller topplånens spridning finner vi att mer än 80 procent av hushållen har ett topplån som är mindre än 300 000 kronor (se figur 3).

Två andra enkla sätt att beskriva data är att se hur belåningsgraden varierar mellan hushåll med olika ålders- och inkomstprofiler (se figurerna 4 och 5).

Om man tittar på hur belåningsgraderna är fördelade över olika åldersgrupper (se figur 4) är mönstret som väntat att skuldsättningsgraden sjunker ju äldre man blir. Figur 5 visar samtidigt att hushåll med låga inkomster har en lägre belåningsgrad än genomsnittet, vilket tyder på att det kan vara höginkomsthushåll som ligger bakom de höga belåningsgraderna bland unga hushåll (se figur 3).

Belåningsgraden stiger i takt med inkomsten upp till de två högsta inkomstgrupperna, då den sjunker något (se figur 5). Nedgången beror med största sannolikhet på att hushåll med högre inkomster ofta är äldre och har haft mer tid på sig att öka sitt kapital genom prisuppgångar och genom att amortera av sina bolån. Det är också påfallande att belåningsgraden för ett genomsnittligt låginkomsthushåll, vilket definieras som ett hushåll med en månatlig disponibel inkomst på högst 15 000 kronor, ligger långt under 85-procentsgränsen enligt data från Finansinspektionens bolåneundersökning. Intressant nog kan vi se att låginkomsthushåll har mindre lån i förhållande till priset på bostaden. Även den inkomstgrupp som har störst lån i förhållande till priset på bostaden ligger långt ifrån belåningsgränsen på 85 procent. Detta innebär inte att det inte finns några högt skuldsatta hushåll, utan bara att de är utspridda över alla inkomstgrupper.

Hur mycket kommer lånekostnaderna att stiga?

Om man antar att hushållen kommer att låna lika mycket som innan den nya belåningsgränsen infördes kommer lånekostnaderna för ett genomsnittligt hushåll med lågt bostadskapital¹³ att stiga med omkring 2 100 kronor i månaden efter ränteavdrag. För mer information om beräkningarna hänvisas till tabell 1. Detta motsvarar en räntehöjning på omkring 1,5 procentenheter för hushåll med höga belåningsgrader. Det bör emellertid påpekas att kostnadsökningen främst beror på de obligatoriska amorteringarna på lånet utan säkerhet. I vårt exempel svarar till exempel amorteringarna för upp till 99 procent av kostnadsökningen.¹⁴

Det bör även påpekas att undersökningen visar att hushåll med höga belåningsgrader har en genomsnittlig månatlig disponibel inkomst (dvs. inkomst efter skatt) på 37 380 kronor, och att mer än 75 procent har en inkomst på mer än 28 000 kronor. Det är alltså rimligt att förutsätta att ett genomsnittligt hushåll kan klara av de ökade kostnader som blir följden av den nya regleringen.

13. Bostadskapital definieras som mellanskillnaden mellan lånebeloppet och bostadens värde.

14. Vi tar inte hänsyn till möjligheten att ett hushåll kan undvika de ökade lånekostnaderna till följd av amorteringskraven för lån utan säkerhet genom att ta ett nytt lån utan säkerhet för att finansiera amorteringarna. Då skulle de månatliga amorteringarna på lånet utan säkerhet betalas med hjälp av ett annat lån utan säkerhet.

För att testa hur säkra de resultat som baseras på Finansinspektionens uppgifter är använder vi slutligen mikrodata från SCB:s årliga tvärsnittsundersökning om hushållens ekonomi (HEK). Enligt HEK 2007¹⁵ uppgår ett genomsnittligt bolån med en belåningsgrad över 86 procent till 1 266 000 kronor. Vår analys (se tabell 1 för en närmare beskrivning av beräkningarna) visar att belåningsgränsen leder till att lånekostnaderna för hushåll med höga belåningsgrader ökar med omkring 1 600 kronor i månaden efter skatteavdrag, vilket motsvarar en räntehöjning på omkring 1,5 procentenheter. Det bör än en gång påpekas att det i första hand är strängare amorteringskrav (över en tioårsperiod) för topplånet som gör att lånekostnaderna ökar.

Ruta 2: Antaganden

I vår analys antar vi för det första att ett hushåll lånar totalt 1 702 000 kronor, vilket motsvarar ett genomsnittligt bolån med en belåningsgrad över 85 procent i stickprovet. För det andra antar vi att ett hushåll lånar 255 300 kronor i form av ett lån utan säkerhet, vilket är den andel av lånet som överstiger 85 procent.

Observera att vi inte tar hänsyn till att en del låntagare eventuellt skulle avstå från att ta lån utan säkerhet om det innebar högre lånekostnader. Detta är naturligtvis ett mycket försiktigt antagande, eftersom högre räntesatser och ökade kostnader för lån över belåningsgränsen kan få hushåll avstå från att ta sådana lån. I ett annat extremscenario kan hushållen välja att inte ta några lån utan säkerhet överhuvudtaget, vilket skulle innebära att hushållens lånekostnader inte påverkas alls.¹⁶

Vi antar därefter att amorteringstiden är 10 år (och att återbetalningar följer en rak amorteringsplan med månatliga amorteringar under denna tid), vilket var den kortaste amorteringstiden för topplån före den nya regleringen.

Vi använder slutligen en räntesats på 6 procent för den del av lånet som överstiger 85 procent, vilket motsvarar genomsnittsräntan på lån utan säkerhet (blancolån). Vi antar också att hushåll har en bolåneränta på 3 procent för den andel av lånet som understiger belåningsgränsen på 85 procent.¹⁷

Vad händer härnäst? – Andra konsekvenser av begränsningen av belåningsgraden

Våra resultat visar att den begränsning av belåningsgraden som har införts kommer att leda till ökade lånekostnader för hushållen på grund av främst högre amorteringar. Vi tar emellertid inte hänsyn till att högre räntesatser och ökade kostnader för lån över belåningsgränsen sannolikt kommer att påverka hushållens benägenhet att ta lån. För att uppskatta vilket inflytande belåningsgränsen kommer att ha på efterfrågan på lån krävs en mer invecklad modellram, där det bland annat görs en skattning av en efterfrågefunktion för svenska låntagare vad gäller räntor och andra kontrollvariabler.

Vi menar också att det är osäkert om det stickprov som används i analysen ger tillförlitlig information om belåningsgraden för nya bolån på grund av när det togs och att det är av begränsad storlek. Det skulle därför vara av stort intresse för tillsynen på systemnivå (s.k. macroprudential supervision), att med hjälp av ytterligare bolåneundersökningar bedöma hur de nya riktlinjerna om belåningsgraden påverkar efterfrågan på lån. Mer omfattande och regelbundna stickprov skulle inte bara göra det möjligt för oss att studera vilket inflytande belåningsgränsen har på efterfrågan på lån, utan att även mer ingående följa utvecklingen på bolånemarknaden.

Vi menar att datainsamlingen bör utökas med uppgifter om hushållens finansiella tillgångar. För närvarande omfattar Finansinspektionens stickprov bara 0,7 procent av bolånestocken och innehåller endast uppgifter om hushållens skuldsättning och inkomstnivå, vilket innebär att det är omöjligt att få en helhetsbild av skuldsättningsgraden och, än viktigare, att identifiera överskuldssatta hushåll. Hushåll med mycket höga belåningsgrader kan till exempel ha stora finansiella tillgångar i sina balansräkningar som de kan använda för att klara av både högre räntor och högre amorteringar. Uppgifter från HEK 2007 tyder emellertid på att de hushåll som har den största skulden i förhållande till sin inkomst inte har mer finansiella tillgångar än ett genomsnittligt hus-

13. Detta scenario får troligen en större inverkan på bostadspriserna genom att det begränsar hushållens upplåning.

14. Vi gör alltså ett underförstått antagande om att bolåneräntorna inte förändras till följd av belåningsgränsen. Detta antagande baseras på att svenska banker bara inkluderar lån med en belåningsgrad under 75 procent i sin pool av säkerställda obligationer. Den genomsnittliga bolåneräntan beror dock på om ett hushåll väljer fast eller rörlig ränta.

17. Förmögenhetsskatten avskaffades från och med 2008 och det finns inga uppgifter tillgängliga om bostadsförmögenhet för senare perioder.

håll. För att tillsynsmyndigheter ska kunna göra en grundlig systemriskförebyggande (s.k. macroprudential) analys är det av största vikt att få in nya mikrodata om hushållens skuldsättning i förhållande till deras inkomster och om deras reala och finansiella tillgångar.

När det gäller bankerna utgår vi i vår analys från det förenklade antagandet att vare sig kreditförsörjning eller prissättning av lån utan säkerhet kommer att påverkas av regleringen. Medan bankernas utlåning utan säkerhet å ena sidan innebär högre riskvikter och att de riskvägda tillgångarna och bankernas kapitalkrav därför sannolikt kan öka, kan ökad konkurrens å andra sidan leda till att prissättningen och amorteringskraven för lån utan säkerhet får motsatt inverkan på bankernas utlåning (och på efterfrågan på lån). Det skulle därför vara av intresse att i framtida studier även bedöma hur de nya riktlinjerna påverkar bankernas utlåningsvillkor.

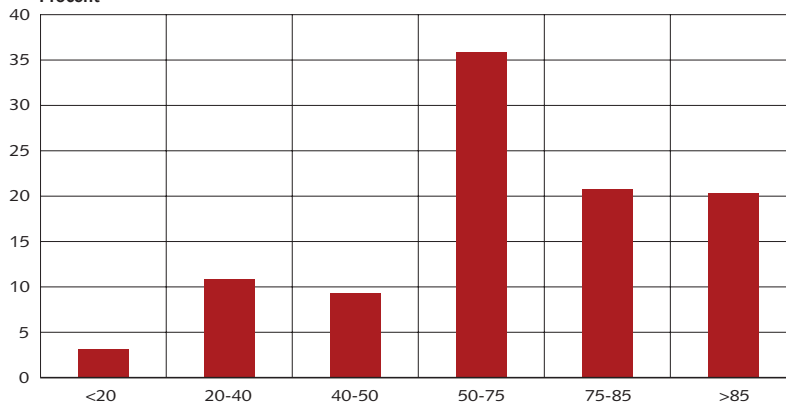
Tabell 1. Betalningar på ett lån vid en begränsning av belåningsgrad på 85 procent

	Data från bolåneundersökningen och ingen belåningsgräns	Data från bolåneundersökningen och en belåningsgräns på 85 procent	Data från HEK och ingen belåningsgräns	Data från HEK och en belåningsgräns på 85 procent
Totala bolånet	1 702 000	1 702 000	1 266 000	1 266 000
Varav				
i) bottenlån	1 702 000	1 446 700	1 266 000	1 076 000
ii) topplån eller lån utan säkerhet (lånedel över 85 procent)	0	255 300	0	190 000
Räntesats (bottenlån)	3 procent	3 procent	3 procent	3 procent
Räntesats (topplån eller lån utan säkerhet)		6 procent		6 procent
Amorteringstid (bottenlån)	Inga krav på amortering	Inga krav på amortering	Inga krav på amortering	Inga krav på amortering
Amorteringstid (topplån eller lån utan säkerhet)		10 år		10 år
Betalning i slutet av månaden (bottenlån)*	2 979	2 532	2 216	1 883
Varav				
i) genomsnittlig räntekostnad per månad*	2 979	2 532	2 216	1 883
ii) amortering	0	0	0	0
Betalning i slutet av månaden (topplån eller lån utan säkerhet) enligt en rak amorteringsplan*	0	2 578	0	1 918
Varav				
i) genomsnittlig räntekostnad per månad*		450		335
ii) amortering		2 128		1 583
Summa betalning i slutet av månaden*	2 979	5 110	2 216	3 801 SEK
		Lånekostnaderna ökar med 2 131 kronor, vilket motsvarar en räntehöjning med omkring 1,5 procentenheter		Lånekostnaderna ökar med 1 585 kronor, vilket motsvarar en räntehöjning med omkring 1,5 procentenheter

*Under antagande av att avdrag görs för 30 procent av räntekostnaden.

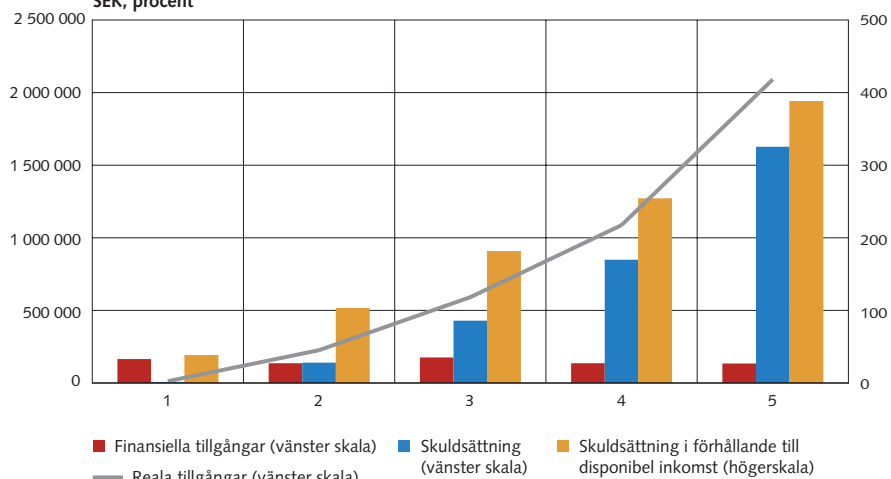
Diagram

Diagram 1. Belåningsgrader för alla nya bolån i stickprovet
Procent



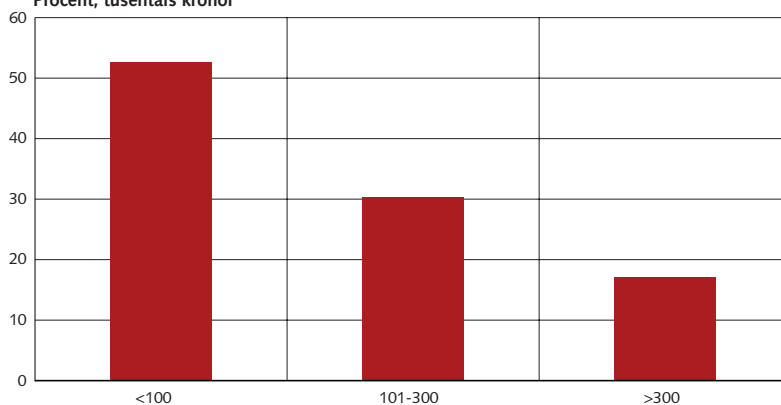
Källor: Finansinspektionen och Sveriges riksbank.

Diagram 2. Tillgångar och skulder fördelat på grupper utifrån skuldernas storlek i förhållande till disponibel inkomst SEK, procent



Källor: SCB och Sveriges riksbank.

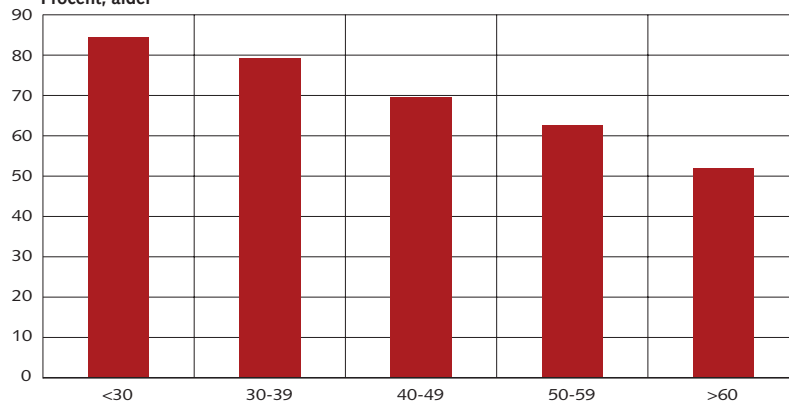
Diagram 3. Fördelning av lån med belåningsgraden över 85 procent
Procent, tusentals kronor



Källor: Finansinspektionen och Sveriges riksbank.

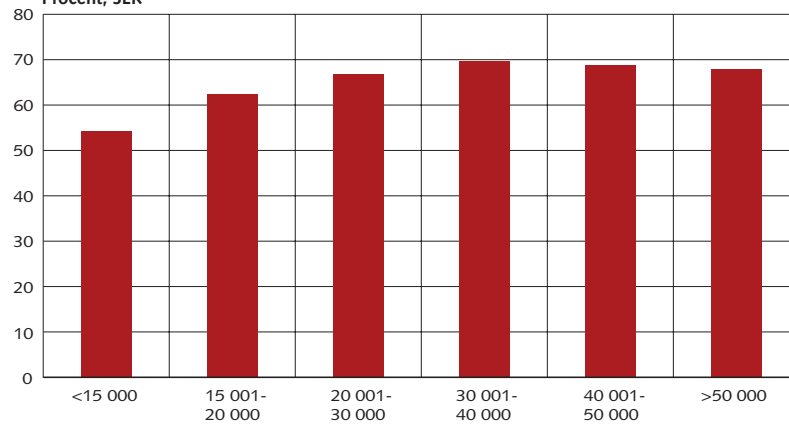


Diagram 4. Genomsnittlig belåningsgrad fördelat på hushåll med olika åldersprofil
Procent, ålder



Källor: Finansinspektionen och Sveriges riksbank.

Diagram 5. Genomsnittlig belåningsgrad fördelat på månatlig disponibel inkomst
Procent, SEK



Källor: Finansinspektionen och Sveriges riksbank.