

Unga & bolån

Insiktsrapport 4
2021.05.11

En rapport om ungas möjligheter att kunna köpa bostad



- Det behövs åtgärder för att underlätta för unga vuxna att kunna hitta en bostad.
- Amorteringskraven stoppar bostadsköp för 23 000 unga vuxna i Stockholm och Göteborg.
- 21 000 fler unga i våra storstäder skulle kunna låna till en etta med sänkt kalkylränta till 5 procent.



Förord

Det finns mycket att läsa om unga vuxnas svårigheter att ta sig in på bostadsmarknaden. Flera förklaringar har tagits upp i debatten. Vissa pekar på att bostadspriserna är för höga. Andra att det är bankernas höga kalkylräntor samt de senaste årens införda amorteringskrav och bolånetaket som är det största problemet. Några menar istället att det byggs för lite och att det som ändå byggs inte är anpassat prismässigt för unga vuxna.

Det finns således många olika perspektiv på ungas problem på bostadsmarknaden. Genom den här rapporten vill vi på SBAB komplettera samhällsdebatten genom att på olika sätt bredda, fördjupa och nyansera tidigare analyser om ungas möjligheter att kunna köpa en bostad med fokus på efterfrågan och utbudet av bolån. Huvudfokus ligger på betydelsen av amorteringskraven och bankernas kreditprövning, där kalkylräntans nivå är central. Analysen berör också bolånetaket, om än mer indirekt.

Exakt vad som kan och bör göras för att förbättra situationen för unga beror på vilken vikt som läggs vid olika faktorer och kräver också överväganden av regering och dess berörda myndigheter, samt riksdagen. Även bankerna har en roll i detta. Vi bidrar i rapporten med några förslag och rekommendationer riktade till både regering/riksdag, ansvariga myndigheter och bankerna.

Förra året tillsatte regeringen en särskild utredare som ska lämna förslag på åtgärder för att underlätta för förstagångsköpare på bostadsmarknaden. Den ska lämna sitt betänkande senast den 21 november i år. Enligt direktiven ska utredningen föreslå hur ett statligt startlån för förstagångsköpare bör utformas. Den ska också kartlägga bankernas och andra kreditgivares villkor för förstagångsköpare.

Det är viktigt att inte gå över ån efter vatten om det finns andra och bättre lösningar än just ett statligt startlån för unga vuxna, beroende på vilken vikt som läggs vid olika faktorer. Vi hoppas därför att vår rapport kan fungera som en viktig input till utredningen men även till en bredare samhällsdebatt om unga vuxnas möjligheter och hinder på bolånemarknaden.

Vi som har författat denna rapport företräder ett bolag vars affärsidé är att finansiera bostäder. Med det finns förstås alltid risken att vi på förhand uppfattas företräda ett särintresse. Med den risken i åtanke låter vi våra analyser tala för sig själva. Med vår akademiska bakgrund och analytiska integritet i egenskap av disputerade nationalekonomer samt med lång samlad erfarenhet av att jobba med de berörda frågorna på Finansdepartementet, Riksbanken och Finansinspektionen, hoppas vi att läsarna ska uppfatta våra analyser som sakliga och objektiva. Det står var och en fritt att pröva och kritisk granska dem.

Solna den 11 maj, 2021

Robert Boije
Chefsekonom, SBAB

Sten Hansen
Analytiker, SBAB

Disclaimer: De synpunkter som framförs i denna rapport står författarna själva för. De representerar inte nödvändigtvis SBAB:s syn som bolag. SBAB har ingen agenda när det gäller vare sig bolånetaket eller amorteringskravet. Inom ramen för SBAB:s mission att bidra till bättre boende och boendeekonomi och i strävan efter att vara en del av lösningen på många av de utmaningar samhället står inför, uppmuntrar dock SBAB till kvalificerade analyser som bidrar till ny kunskap inom det område SBAB verkar.

Om författarna

Robert Boije

Chefsekonom

Telefon: 070-269 45 91

E-post: robert.boije@sbab.se



Robert Boije är chefsekonom på SBAB och doktor i nationalekonomi. Han har tidigare varit chefsökonom på Riksrevisionen och Finansinspektionen, analys- och utredningschef på Finansdepartementet respektive Riksbanken, samt samhällspolitisk chef på Saco.

Förutom en doktorsavhandling med inriktning mot offentlig ekonomi och bostadsmarknaden har Robert publicerat ett flertal populärvetenskapliga artiklar och deltagit flitigt i det offentliga samtalet med bland annat många debattartiklar i Sveriges ledande dagstidningar och annan media.

Roberts specialområden är makroekonomi, finans- och penningpolitik, offentlig ekonomi, skatter och bostadspolitik. Han har också medverkat som expert i flera statliga skatteutredningar.

Sten Hansen

Analytiker

Telefon 070-260 86 36

E-post: sten.hansen@sbab.se



Sten Hansen är analytiker på SBAB och doktor i nationalekonomi. Han har tidigare varit revisionsdirektör på Riksrevisionen, analytiker på Finansinspektionen, analyschef på Riksgälden, enhetschef på Konjunkturinstitutet samt kansliråd och ämnesråd på Finansdepartementet.

Stens doktorsavhandling handlade om hur företag påverkas av skattsystemet och kreditmarknadsregleringar. Sten har därefter skrivit ett flertal rapporter, medverkat i statliga utredningar och publicerat vetenskapliga artiklar, bland annat i Journal of Monetary Economics.

Stens specialområden är finansiell ekonomi med fokus på skuldsättning, makroekonomiska- och offentligfinansiella prognoser, samt skatte- och bostadspolitik.

Sammanfattning

Inledning

I denna rapport har vi fördjupat och kompletterat tidigare analyser av ungas boendesituation med huvudfokus på efterfrågan på och utbudet av bolån. Rapporten är strukturerad på följande vis:

I kapitel 1 börjar vi med att gå igenom unga vuxnas boendesituation, vid vilken ålder de flyttar hemifrån och hur detta har ändrats över tid.

I kapitel 2 tittar vi lite närmare på unga vuxnas inkomster, deras löneutveckling över tid, hur inkomstspridningen ser ut bland dem och även skiljer sig åt mellan våra tre storstadsområden Stockholm, Göteborg och Malmö.

I kapitel 3 går vi igenom priserna på de bostäder unga vuxna ofta efterfrågar – bostadsrättsettor med kök -, hur de skiljer sig mellan våra tre storstadsområden samt hur stora boendekostnaderna blir med hänsyn tagen till både avgiften till föreningen och utgifter för eget underhåll.

I kapitel 4 går vi igenom de utgifter som unga hushåll har vid sidan av utgifterna för själva boendet. De kallas sammantaget levnadsomkostnader och är viktiga att beakta för både bolånetagarna själva och för bankerna.

I kapitel 5 modellerar vi på ett innovativt sätt unga vuxnas efterfrågan på bolån där de själva antas ha vissa restriktioner för att vilja låna. En central sådan restriktion är att de själva antas göra kalkylen att de i framtiden ska kunna klara av en betydligt högre boränta ("normalränta") än den som gäller idag. Vi utgår från en normalränta på 4 procent (se vidare kapitel 7). Vi utgår samtidigt från att unga vuxna under en begränsad period (på "kort sikt") är beredda att acceptera större boendeutgifter som andel av sin inkomst (upp till 50 procent) än lite äldre hushåll för att ha möjlighet att flytta hemifrån. Detta förutsatt att de även klarar ett visst finansiellt buffertsparande (4 procent av den disponibla inkomsten). Vi antar dock att de efter fem år (på "lång sikt") samtidigt vill säkerställa att boendeutgiftsandelen blir betydligt lägre (max 30 procent), men med hänsyn tagen till att hushållsinkomsten då bedöms ha ökat väsentligt. Inkomsten antas öka med 5 procent per år i linje med vad data visar.

Vi modellerar även bankernas utbud av bolån till unga vuxna. Vi studerar dels de krav bankerna själva hade innan bolånetaket och amorterings-

kraven infördes, dels innebörden av amorteringskraven och vad helt amorteringsfria lån skulle innebära. Vi studerar här också innebörden av nivån på kalkylräntan. Det är den ränta som bankerna kräver att bolånetagarna måste klara av för att beviljas ett bolån, för den händelse att räntorna skulle stiga kraftigt.

Vi lägger därefter ihop efterfrågan och utbudet på bolån för att med några räkneexempel visa i vilken utsträckning bankernas egna krav, bland annat kalkylräntan, och regleringarna i form av amorteringskraven, verkar begränsande i förhållande till de unga vuxnas efterfrågan på bolån.

I kapitel 6 studerar vi sedan utifrån modellen i kapitel 5 i vilken utsträckning bankernas egna krav vid kreditgivningen och amorteringskraven begränsar långivningen tillämpad på faktiska uppgifter om unga vuxnas inkomster (utifrån inkomstfördelningen för 2019) och priserna på ettor med kök i våra tre storstadsområden under 2019. Vi tittar också specifikt på hur förhållandena skiljer sig mellan våra tre storstadsområden.

I kapitel 7 analyserar vi bankernas val av kalkylränta i ljuset av trenden med fallande realräntor, vad som kan anses vara en normalränta (jämviktsränta) och volatiliteten hos räntorna. Det gör vi genom att titta på empiriska forskningsresultat kring uppskattningar av realräntor och data över den historiska variationen i räntorna. Vi studerar här också konsekvenserna av en sänkt kalkylränta med avseende på unga vuxnas möjlighet att kunna låna till en bostad, vad det skulle innebära i förhållande till syftet med amorteringskraven, men också hur det skulle påverka riskerna för både låntagarna och bankerna.

Med ledning av hur räntorna varierat från det att inflationsmålet hade etablerats med trovärdighet från 1997 fram till 2020 gör vi två olika sannolikhetskalkyler. I en första kalkyl beräknar vi sannolikheten för att den faktiska räntan ska överstiga kalkylräntan oavsett utgångsnivå på den faktiska räntan. I en andra kalkyl beräknar vi istället sannolikheten för att den faktiska räntan ska överstiga olika val av kalkylräntor på 1, 5 respektive 10 års sikt. Det gör vi med hjälp av en så kallad autoregressiv stokastisk process som beaktar att räntan i nästa period i hög grad styrs av räntan i innevarande period men att den rör sig mot den långsiktiga normalräntan på 4 procent. Idén är här att om den aktuella räntan är låg i förhållande till normalräntan kan kalkylräntan sättas betydligt lägre än i annat fall.

Slutsatser

Tydlig förskjutning mot att unga de senaste åren flyttat hemifrån betydligt **senare ...**

För omkring åtta år sedan påbörjades ett tydligt trendbrott i flyttbeteendet i Sverige. Av de som flyttar under ett år började andelen personer i åldrarna 20–24 år minska samtidigt som andelen i åldrarna 25–34 år började öka. Det finns ett antal potentiella förklaringar till den förändringen, exempelvis ändrade preferenser, högre bostadspriser, förskjutning av inkomster till senare i livet, och svårare att få tillgång till hyreskontrakt. Det kan också vara så att unga vuxnas möjligheter att få ett bolån och köpa en egen bostad stegvis försämrats från omkring denna tidpunkt.

... och det är troligt att bolånetaket och amorteringskraven i kombination med höga kalkylräntor kan förklara en viss del av detta

År 2010 infördes ett bolånetak som innebär att hushållen kan belåna bostaden till som högst 85 procent av värdet. Det ledde i praktiken till fler blancolån och därmed högre krav på amortering. Räntan på blancolån är också högre än på bolån. Alternativet till blancolån är att spara ihop till kontantinsatsen. Från att bankerna hade krävt en kontantinsats på omkring 5 procent innebär bolånetaket att de som föredrar att spara ihop till kontantinsatsen istället för att ta ett blancolån måste spara i betydligt fler år för att få ihop till kontantinsatsen efter bolånetakets införande.¹

År 2016 infördes därutöver ett amorteringskrav som innebär att om bolånet ligger i spannet 50–70 procent av bostadens värde så ska lånet amorteras av med 1 procent per år. Överstiger belåningsgraden 70 procent ska lånet istället amorteras med 2 procent per år. År 2018 skärptes amorteringskravet; bolånetagare som lånar mer än 4,5 gånger sin bruttoinkomst ska amortera 1 procent mer av bolånet än vad de skulle ha behövt enligt det första kravet, det vill säga sammanlagt 3 procent om belåningsgraden överstiger 70 procent. Dessa krav kan jämföras med de krav SBAB (och flera andra banker efter rekommendation från Svenska Bankföreningen) hade innan de lagstadgade amorteringskraven infördes: att den del av bolånet som översteg en belåningsgrad om 70 procent skulle amorteras av på (maximalt) 15 år. Samma krav gäller än idag för

¹ HSB har med hjälp av WSP visat att med en övergång till en kontantinsats på just 5 istället för 15 procent skulle den genomsnittliga spartiden sjunka till under tre år, samtidigt som inkomstkravet skulle öka med

de av SBAB:s kunder som tog sina lån innan de reglerade amorteringskraven infördes.

Låga boendekostnader trots höga bostadspriser

Många unga vuxna personer har en inkomst på omkring 25 000 till 30 000 kronor i månaden, något högre i Stockholm jämfört med i Göteborg och Malmö. Dessa inkomster ska ses i relation till priset på bostadsrätter med ett rum och kök, vilka säljs för en bra bit över 2 miljoner kronor i Stockholm, 1,5 miljoner kronor i Göteborg och lite över 1 miljon kronor i Malmö. Bostadspriserna motsvarar en genomsnittlig kapitalkostnad efter skatt på lång sikt, vid en antagen belåningsgrad på 85 procent och en uppskattad normalränta på 4 procent, på omkring 4 900 kronor i månaden i Stockholm, 3 000 kronor i månaden i Göteborg, och under 2 200 kronor i månaden i Malmö (i beräkningarna bortses från kostnaden för eget kapital, men också från förväntad real värdeökning på bostaden). Inklusivt drifts- och underhållskostnader på cirka 3 300 kronor per månad (avgiften till föreningen inkluderad) får unga personer med en inkomst över 22 000 kronor i månaden utan amorteringar mer än 10 000 kronor kvar att leva på varje månad i Stockholm där bostadspriserna är som högst. 10 000 kronor är något mer än vad Konsumentverket säger är den minsta acceptabla nivån på levnadsomkostnader vid sidan om de för boende.

Många unga vuxna har således, trots höga bostadspriser, enligt vår bedömning råd att köpa en etta sett enbart till *boendekostnaden* och detta även om räntorna skulle mer än fördubblas från dagens nivåer. De har dessutom visst utrymme att kunna spara.

Höga boendeutgifter som andel av inkomsten verkar dock begränsande för relativt många unga vuxna oavsett bankens krav vid kreditgivningen eller amorteringskraven

På det sätt vi modellerat efterfrågan på bolån visar analysen att relativt många unga vuxna i våra tre storstäder, sett till hur inkomstfördelningen ser ut och priserna på bostäder, inte vill låna till en etta oavsett bankens krav eller de lagstadgade amorteringskraven. Detta eftersom boendeutgifterna vid den antagna normalräntan på 4 procent blir för höga i förhållande till inkomsten. I genomsnitt för våra tre storstäder får en ung vuxen med en bruttoinkomst understigande

1 500 kronor i månaden, vid köp av en genomsnittlig bostadsrättsetta. Se WSP (2019), *Ungas möjlighet att köpa en bostad*, januari.

23 300 kronor i månaden för hög boendeavgift som andel av inkomsten på kort och lång sikt vid den antagna normalräntan. Det motsvarar 54 procent av alla i åldern 25–29 år. Samtidigt visar vår analys att många unga vuxna med inkomster i intervallet 23 300–31 700 kronor i våra tre storstadsområden påverkas av amorteringskraven.

Amorteringskraven begränsar fler än den bild Finansinspektionen ger...

Finansinspektionen har hävdat att amorteringskraven har haft små effekter för unga att kunna köpa en bostad, att det första amorteringskravet i praktiken bara formaliserade kraven bankerna redan själva hade infört, och att det stora problemet istället är de stigande bostadspriserna.² Någon analys som styrker den utsagan har Finansinspektionen inte tillhandahållit, annat än en uppgift om att andelen unga låntagare bland nya låntagare inte har gått ner. Den relevanta frågan är dock hur *många* unga som stängts ute från möjligheten att låna och dessutom utan hjälp av föräldrar eller andra medlåntagare. Här kommer vi i våra analyser fram till helt andra slutsatser än Finansinspektionen, men samtidigt betydligt mindre negativa effekter av amorteringskraven jämfört med tidigare studier.

Resultaten av våra analyser visar att det i de tre storstadslänen är sammantaget 23 100 unga vuxna som begränsas av de två amorteringskraven, i förhållande till det krav SBAB själva hade innan de lagstadgade kraven infördes. Det motsvarar 6 procent av de i åldern 25–29 år. Av dessa är det 14 000 som begränsas av amorteringskrav 1 och 9 000 som begränsas av amorteringskrav 2. Det är dock bara i Stockholms län som amorteringskrav 2 utgör en bindande restriktion.

I Stockholms län är det 10 procent av de i åldern 25–29 år som begränsas av någon av de bägge amorteringskraven och i Västra Götalands län 5 procent. I Skåne län utgör inget av kraven en restriktion till följd av att bopriserna där är låga i jämförelse med Stockholms och Västra Götalands län.

Resultaten av våra analyser visar således, tvärt emot den bild Finansinspektionen har gett, att det är förhållandevis många unga vuxna som inte kan låna till en bostadsrättsetta med den utformning de lagstadgade amorteringskraven har i förhållande till de krav SBAB (men även andra banker i princip) hade innan. De visar också att problemet är mest uttalat i Stockholm men även till viss del i Göteborg.³

Jämfört med andra studier som utgår från dagens låga boräntor och inte en normalränta på 4 procent, helt amorteringsfria lån och inte de krav bankerna själva hade innan de lagstadgade kraven infördes och där hushållen själva inte heller antas lägga några restriktioner på boendeavgiften som andel av inkomsten, ger våra resultat som sagt betydligt mindre negativa effekter av amorteringskraven. Vi har dock även med vår modell beräknat hur många som begränsas av de båda amorteringskraven jämfört med helt amorteringsfria lån eftersom det finns vissa teoretiska argument för att just unga vuxna bör beviljas amorteringsfria lån och eftersom det var vanligt med sådana lån för inte så länge sedan. Med i övrigt samma förutsättningar, visar analysen då att det är ungefär 48 000 unga vuxna – det vill säga drygt dubbelt så många i förhållande till SBAB:s egna krav – som begränsas av de bägge lagstadgade amorteringskraven.

Det är viktigt att lägga till att amorteringskraven inte bara leder till att ett antal unga vuxna inte kan låna till en bostad. De innebär också att många av de som ändå kan låna till en bostad i många fall får ett ofrivilligt sparande; antingen högre sparande än vad de själva skulle ha valt, eller ett sparande i form av amortering när de själva kanske istället hade föredragit ett finansiellt sparande.

... men det gör även bankernas kalkylräntor

Bankerna använder idag kalkylräntor på igenomsnitt 7 procent. Det är en ränta som ligger mer än 5 procentenheter över dagens boräntor och 3 procent över den nivå som vi uppskattar är en långsiktig normalränta utifrån den information vi har idag. Givet att bankernas kalkylräntor utgör en betydande restriktion för kreditgivning till unga vuxna och sett till att räntorna sjunkit trendmässigt över tid är det förstås relevant att bedöma om de kan och bör sänkas.

Utän hänsyn tagen till vad räntan ligger på i utgångsläget visar våra resultat att den kalkylränta på 7 procent som bankerna idag i genomsnitt använder – det vill säga 3 procentenheter högre än vår antagna normalränta på 4 procent – ger en sannolikhet på drygt 2 procent för att räntan kan komma att överstiga den valda kalkylräntan om historien upprepar sig. Det är en mycket låg sannolikhet. Att öka sannolikheten för att räntan skulle kunna komma att överstiga kalkylräntan till 16 procent motiverar en sänkning av kalkylräntorna till 5,6 procent (motsvarande en standardavvikelse över den antagna normalräntan). Med en sådan lägre nivå på kalkylräntan skulle det med andra ord

² Thedéen, E. (2018), "Unga stängs ute av allt högre priser – inte amorteringskrav", DN debatt, 11 november.

³ Se också Boije, R. (2019 a), "Finansinspektionen underskattar de negativa effekterna av amorteringskraven", *Ekonomistas*, 11 januari.

fortfarande vara 84 procents sannolikhet för att boräntorna inte ska överstiga kalkylräntan.

När vi istället tar hänsyn till att den faktiska räntan idag ligger långt under den antagna normalräntan, är sannolikheten 0,0 procent för att den faktiska räntan ska komma att överstiga kalkylräntan på 7 procent på både ett, fem och tio års sikt. Skulle kalkylräntan sänkas till 5 procent så skulle dessa sannolikheter öka till 0,1, 1,5 respektive 10,8 procent. Det är utomordentligt låga sannolikheter. Den högre sannolikheten på tioårs-horisonten bör dessutom ses i relation till att en ung låntagares inkomst då i normalfallet har ökat med runt 50 procent (4–5 procent per år). Sett till att boräntorna är låga i utgångsläget förefaller risken vara mycket låg för både låntagarna och bankerna med en sänkning av kalkylräntorna från dagens 7 till 5 procent.

Analysen i vår rapport (utifrån den använda modellen i kapitel 5–6) visar också att en sänkning av kalkylräntan från 7 till 5 procent skulle ge ytterligare 21 000 unga vuxna i Sveriges tre storstadsområden möjlighet att köpa en genom-snittlig etta med kök.

Att dagens räntenivåer redan från början ligger långt under det som idag kan uppskattas vara en långsiktig normalränta menar vi sammantaget talar för att det bör finnas visst utrymme för bankerna att åtminstone under en period sänka kalkylräntan. Nivån kan sedan ses över om det visar sig att räntetrenden vänder uppåt. Med hänsyn tagen till ratingföretagens kreditriskbedömningar som kan påverka bankernas upplåningskostnader, är det dock troligen svårt för en enskild bank att gå före och *väsentligt* avvika från branschstandard. Finansinspektionens användning av en kalkylränta på 7 procent i de stresstester myndigheten utför kan också indirekt försvåra detta eftersom den nivån troligen verkar normerande för bankernas val av kalkylränta.

En sänkning av kalkylräntan skulle motverka den kreditåtstramande effekten av amorteringskraven

Till skillnad från amorteringskraven finns det inga regler som fastställer vilken kalkylränta bankerna ska använda, även om Finansinspektionen (FI) i sin dialog med bankerna innan amorteringskraven infördes bidrog till att bankerna då höjde dem. När amorteringskraven väl infördes kom kalkylräntorna

att ligga kvar på de högre nivåerna och detta trots att boräntorna sjunkit sedan dess.

En sänkning av kalkylräntan skulle i praktiken motverka den kreditåtstramande effekt amorteringskravet har. Att bankerna skulle sänka kalkylräntorna *enbart* i syfte att motverka Finansinspektionens amorteringskrav är knappast ändamålsenligt. Utgångspunkten för bankernas val av kalkylränta bör istället vara att den ska ligga på en nivå som kan anses vara rimlig för att kunna fånga upp en normal bolåneränta och variation kring den. Detta i syfte att säkerställa en väl avvägd risknivå både för låntagaren och banken. Det är också helt centralt för en transparent och trovärdig kreditgivning från bankernas sida.

Däremot finns all anledning för bankerna att noga bedöma vad som faktiskt är en välavvägd kalkyl-ränta sett utifrån att räntorna gått ned trend-mässigt under lång tid och dagens boräntor även ligger väsentligt under det som kan uppskattas vara en långsiktigt normal räntenivå. Avståndet upp till höga räntor bedömt utifrån den historiska variationen är för tillfället mycket stort.

Regeringen och Finansinspektionen bör se över den samlade effekten av alla kreditrestriktioner

Från regering- och myndighetshåll finns också skäl att inom ramen för en ordentlig välfärdsanalys noga analysera de samlade konsekvenserna av alla kreditrestriktioner – bankernas kalkylräntor inkluderade – för att säkerställa att samhället har en väl fungerande kreditgivning som inte i onödan stänger ute unga vuxna från bostadsmarknaden. Det är förknippat med stora kostnader, inte bara för de individer som drabbas, utan för en väl fungerande bostads- och arbetsmarknad i stort.

I den analysen bör också visas att nuvarande amorteringskrav verkligen är ändamålsenligt utformade sett till det syfte som angetts för dem; nämligen att minska risken för stora konsumtionsfall i ekonomin vid stigande arbetslöshet eller räntor. Det finns en rad analyser och studier som pekar på att så inte är fallet.⁴

⁴ Se till exempel Boije, R., J. Hassler, H. Flam och Lars E.O. Svensson (2020), "Amorteringskraven saknar påvisbar samhällsnytta", *DN debatt*, 19 november, Svensson, Lars E.O. (2019), *Amorteringskraven: Felaktiga grunder och negativa effekter*, rapport till Stockholms Handelskammare, Svensson, Lars E.O. (2021 a), "Household Debt

Overhang Did Hardly Cause a Larger Spending Fall during the Financial Crisis in Australia", april, och Svensson, Lars E.O. (2021 b), "Household Debt Overhang Did Hardly Cause a Larger Spending Fall during the Financial Crisis in the UK", april.

Kapitel 1. Ungas flytt hemifrån och deras boendesituation

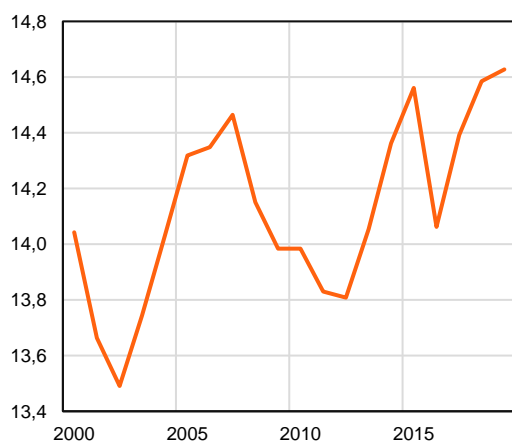
I Sverige flyttar unga hushåll hemifrån tidigt jämfört med många andra länder i Europa. Det går dock inte utifrån den jämförelsen att dra slutsatsen att möjligheten för unga att hitta ett eget boende är goda i Sverige. Flyttmönster beror i hög grad på kulturella och sociala förhållanden. De skiljer sig också åt mellan storstäder och glesbygd. Antal personer som flyttar beror också av konjunkturläget vilket innebär att det finns en koppling till ekonomiska faktorer och möjligheten att studera eller hitta ett jobb. I detta kapitel beskriver vi ungas boendesituation och flyttmönster. Vi visar bland annat att det finns en tydlig förskjutning mot att unga de senaste åren flyttat hemifrån betydligt senare jämfört med perioden innan.

Flyttar inom Sverige

Tydligt konjunktorellt flyttmönster

Under 2019 flyttade personer inom Sverige nästan 1,5 miljoner gånger. Oftast är flytten inte så lång, två av tre flyttar ägde rum inom en kommun. Under 2000-talet fanns det också en tendens till att det blev vanligare att flytta (se diagram 1).

Diagram 1. Antal flyttar inom landet som andel av befolkningen
Procent av befolkningen



Källor: SCB och SBAB

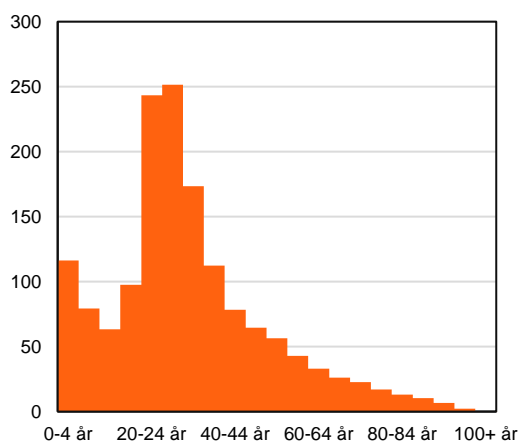
Statistiken över de personer som flyttar inom Sverige, eller inrikes flyttningar som det också kallas, bygger på folkbokföringsuppgifter. En adressändring i folkbokföringen i Sverige räknas som en flytt. Antalet flyttar är dock inte samma sak som antalet personer som har bytt bostad under året eftersom samma person kan flytta fler gånger under ett år. Under 2019 bytte nästan 1,3 miljoner personer bostad, men antalet flyttar var drygt 1,5 miljoner stycken.

Under 2000-talet har det blivit allt vanligare att flytta, även betraktat i förhållande till folkmängden. En förklaring till det kan vara den högre invandringen och att de som invandrat relativt snabbt söker sig till en annan kommun än där de först bosatte sig.

Unga hushåll flyttar mest

Det finns många skäl till att byta bostad. Det är vanligt att unga vill lämna föräldrahemmet för att studera eller arbeta på annan ort. Andra byter bostad när familjen växer och bostaden blivit för liten, eller tvärt om för att bostaden har blivit för stor. Under 2019 var det vanligast att flytta bland 19–35 åringar, det vill säga de som är födda mellan åren 1984 och 2000. I den åldersgruppen flyttade drygt var fjärde person. För kvinnor födda åren 1993 till 1999 var det särskilt vanligt att flytta. Nästan 35 procent av dem bytte adress under året. När pensionsåldern har uppnåtts avtar benägenheten att packa flyttkartongerna. Av de som är i åldern 66–85 år är det bara 5 procent som flyttar under ett år (se diagram 2).

Diagram 2. Antal flyttar inom Sverige 2019
Tusental per 5-årsintervall

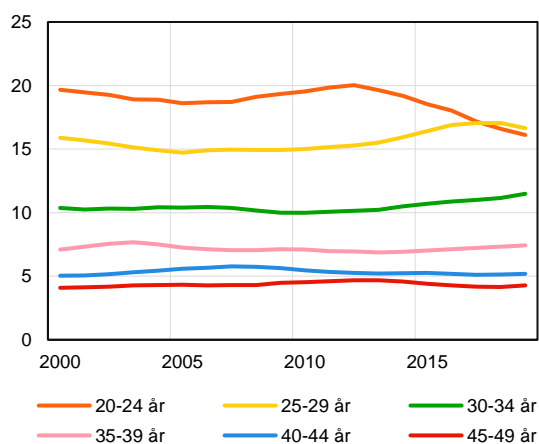


Källa: SCB

Förändrat flyttbeteende hos unga under de senaste åren

Det finns tydliga tecken på att det under senare år har skett ett trendbrott avseende andelen unga personer som flyttar under ett år. Av de som flyttar under ett år har det historiskt varit omkring 20 procent i åldern 20–24 år och cirka 15 procent i åldern 25–29 år (se diagram 3).

Diagram 3. Andel flyttar inom Sverige 2000–2019 för personer 20–49 år
Procent av befolkningen per ålderskategori



Källa: SCB

Sedan 2015 har andelen för den yngre kategorin minskat samtidigt som andelen för den äldre har ökat. De allra senaste åren har det till och med varit en större andel flyttar för unga i åldern 25–29 år. Sedan 2015 går det dessutom att notera en viss uppgång i andelen flyttar för personer i åldern 30–34 år.

Sammantaget finns det alltså tecken på att yngre personer väljer att flytta senare i livet. Tidigare var det vanligast att unga flyttade före 25 års ålder. Nu är det vanligare bland de som är 25–29 år gamla. Det har dessutom skett en svag ökning i flyttandet bland personer i åldrarna 30–39 år.

De flesta flyttar inom samma kommun

Närmare två tredjedelar av alla flyttar innebär bostadsbyte inom en kommun. Den som flyttar kan ofta fortsätta att arbeta på samma arbetsplats eller gå i samma skola. Det gäller även för många flyttar mellan kommuner inom ett län, särskilt i storstadsregionerna där det finns många kommuner på en relativt sett liten yta.

Flyttar över en länsgräns innebär däremot i många fall ett uppbrott, det vill säga att man förutom att byta bostad även byter jobb eller skola.

Under 2019 gjordes 226 000 flyttar över en länsgräns. Drygt hälften gjordes av personer i åldersgruppen 19–30 år. Personer inom åldersintervallet 18–39 år stod för nästan två av tre flyttar som gjordes över länsgränserna.

Ungas boendesituation i dag

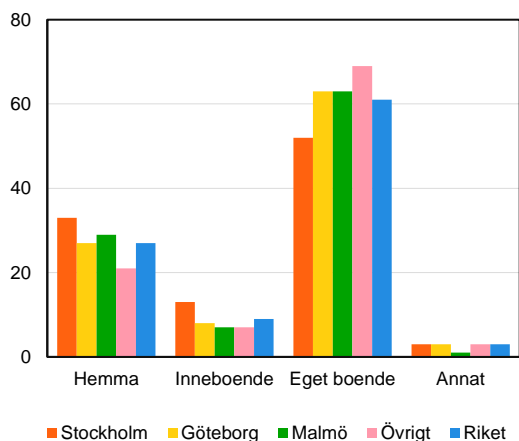
Samtliga boendeformer

I en undersökning gjord av Hyresgästföreningen 2019 svarade 27 procent av unga hushåll i Sverige att de bor hemma hos sina föräldrar.⁵ Majoriteten av dessa, cirka 85 procent, uppger att de är ofrivilligt hemmaboende. Många har dock flyttat hemifrån; 9 procent var inneboende hos någon annan, och 61 procent hade ett eget boende (se diagram 4). Då Hyresgästföreningen har genomfört den här typen av studie vartannat år går det att få fram att andelen hemmaboende har ökat trendmässigt från omkring 15 procent sedan 1997. På drygt 20 år har alltså andelen unga hushåll som bor kvar hemma ökat med hela 12 procentenheter.

⁵ Hyresgästföreningen (2019), *Unga hushålls boende i Sverige 2019*, oktober.

Diagram 4. Unga hushålls boendesituation 2019

Procent



Källa: Hyresgästföreningen

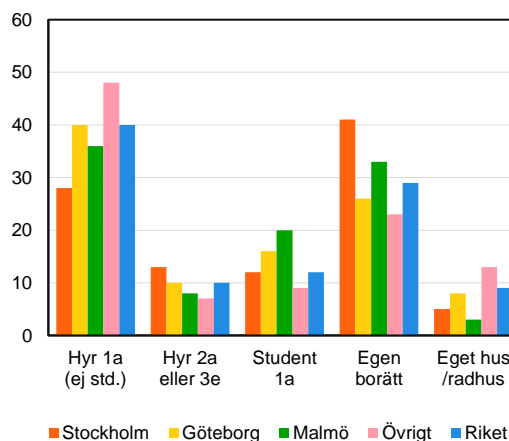
I storstadsregionerna är det vanligare att unga hushåll bor hemma hos sina föräldrar jämfört med unga i övriga delar av landet. Andelen unga hushåll i Stockholmsregionen med eget boende låg dessutom tydligt under andelarna i såväl Göteborgsregionen som Malmöregionen.

Unga med eget boende

Bland de unga hushåll som har ett eget boende är det idag vanligast att hyra den. Det är 50 procent som hyr en bostad i första, andra eller tredje hand, frånräknat de med förstahandskontrakt på studentboenden. Det är 38 procent som har en egen bostadsrätt, villa eller radhus (se diagram 5).

Diagram 5. Typ av eget boende

Procent



Källa: Hyresgästföreningen

Bland unga hushåll som har ett eget boende är den stora skillnaden att i storstadsregionerna är det en förhållandevis liten andel som hyr sitt boende i det reguljära beståndet och en förhållandevis stor andel som har en egen bostadsrätt. Det är också fler som hyr i andra eller tredje hand. Eftersom det i storstadsregionerna finns många universitet är det naturligt att det är en större andel unga hushåll som har ett studentboende, även om det är en liten skillnad i andelen mellan Stockholmsregionen och riket som helhet.

Betraktas bostadsrätter, villor och radhus sammantaget är det bara i Stockholmsregionen som det är vanligare att äga sitt boende, framför allt jämfört med andra storstadsregioner men också jämfört med riket som helhet. Detta trots att priserna på bostäder är som högst i Stockholm. Det kan troligen till stor del förklaras av att det är betydligt lättare för unga hushåll att få ett hyreskontrakt i andra regioner (första-, andra-, och tredjehandskontrakt sammantaget).

Kapitel 2. Unga hushålls inkomster och löneutveckling

En säker (stadigvarande) inkomstkälla är ofta avgörande för möjligheten att flytta hemifrån. Många unga börjar få inkomster redan när de kommer upp i 20-årsåldern, men för de flesta dröjer det tills de är 25 år eller äldre innan inkomsten räcker till för ett eget ägt boende. En stor skillnad jämfört med äldre är att unga personer sällan har en hög inkomst. En annan viktig skillnad med relevans för bedömningen av riskerna att ge bolån till unga hushåll, är att de som grupp har en snabbare löneökning än äldre hushåll.

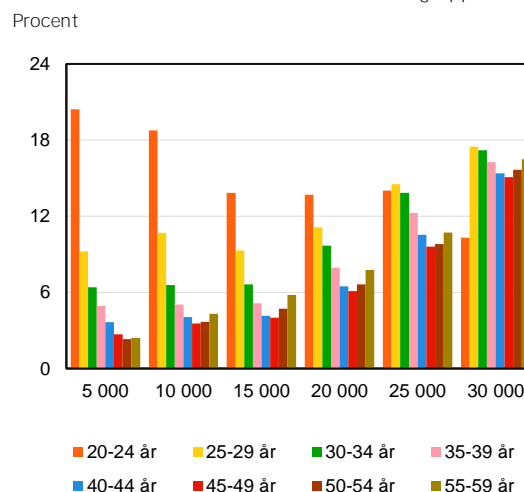
Inkomsternas nivå och spridning

Hur mycket ett hushåll kan lägga på sitt boende beror primärt av hur hög inkomst hushållet har. Hushållet kan förvisso ha sparat tidigare inkomster och därmed också använda sina tillgångar. De flesta yngre hushåll som köper sitt boende behöver dock betala för sitt boende med lån. Därmed måste inkomsten räcka till för att betala både räntor och i de flesta fall idag även amorteringar på lånen. Även om unga skulle medges amorteringsfritt under de första åren efter att de köpt en bostad, vilket var vanligt tidigare, måste banken säkerställa att de har förmåga att kunna amortera senare. För de flesta förstagångsköpare, beroende på kapitalinsats och inkomst, medger inte nuvarande regelverk amorteringsfria lån (bortsett från det temporära undantag som tillämpats under coronapandemin).

Inkomsterna ökar med åldern

Det är få personer yngre än 20 år som har en inkomst som de kan försörja sig på. Även bland personer i åldern 20–24 år är inkomsterna ofta låga. I den gruppen är det endast var tredje person som har en månadsinkomst över 20 000 kronor. För personer 25–29 år är andelen med en inkomst över 20 000 kronor i månaden ungefär dubbelt så hög. Bland övriga vuxna i yrkesaktiv ålder ligger andelen på omkring 80 procent med en inkomst över 20 000 kronor (se diagram 6).

Diagram 6. Andel personer inom ett visst intervall för månadsinkomsten, olika åldersgrupper

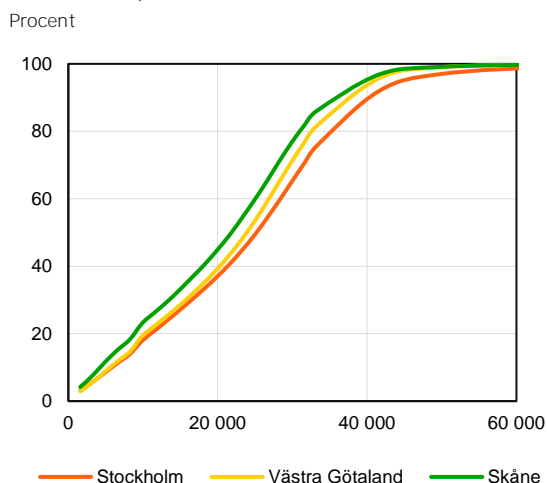


Anm.: Avser sammanräknad förvärvsinkomst för individer 2019.
Källor: SCB och SBAB

Eftersom fokus i vår rapport är på unga hushåll och deras möjligheter att köpa sin första bostad studeras inkomsterna hos personer i åldern 25–29 år mer ingående. Dessa studeras dessutom uppdelat för unga i Stockholms län, Västra Götalands län och Skåne län. Nivån och spridningen på inkomsterna studeras bland annat utifrån den kumulativa fördelningen, vilken visar hur stor andel av personerna som har en inkomst upp till en viss nivå (se diagram 7).

Det framgår av den kumulativa inkomstfördelningen att omkring 40 procent av de unga har en inkomst som understiger 20 000 kronor i månaden, och att omkring 90 procent har en inkomst som understiger 40 000 kronor månaden. Det är en större andel unga i Skåne, men också i Västra Götaland, som har en inkomst som understiger 20 000 kronor i månaden jämfört med i Stockholms län. Sett till inkomster som understiger 40 000 kronor i månaden är det en tydligt större andel i både Skåne och Västra Götaland jämfört med i Stockholms län. Medianinkomsten för unga personer uppgår till 25 000 kronor i Stockholm, 23 000 kronor i Västra Götaland och 21 000 kronor i Skåne. I samtliga storstadsområden är det ovanligt att unga har en månadsinkomst som överstiger 45 000 kronor.

Diagram 7. Kumulativ fördelning av månadsinkomst för personer 25–29 år i storstadslänen



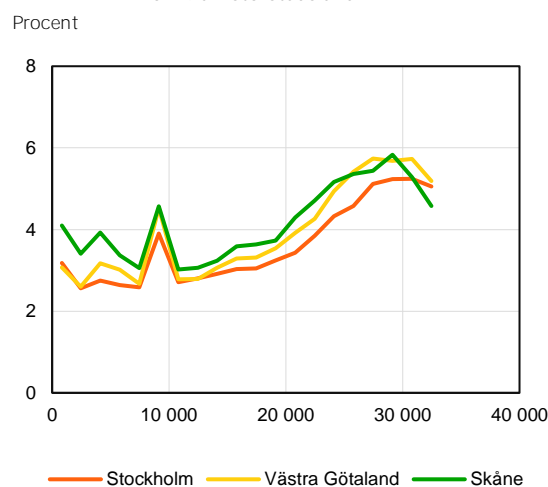
Anm.: Avser sammanräknad förvärvsinkomst för individer 2019.
Källor: SCB och SBAB

Om andelen unga skiljer sig mycket åt mellan gränserna för ett visst inkomstintervall tyder det på att väldigt många personer har inkomster i detta intervall. Av ovan går det att indirekt utläsa att omkring hälften av de unga i åldern 25–29 år har en månadsinkomst som ligger mellan 20 000 och 40 000 kronor.

För att lättare kunna identifiera vissa egenskaper hos spridningen av inkomsterna bland unga i olika storstadsområden är det värdefullt att även redovisa frekvensfördelningen, eller sannolikhetsfördelningen (se diagram 8). Av denna framgår hur många, eller hur stor andel, av de unga som har en inkomst vid en viss inkomstnivå. Rent praktiskt mäts denna andel genom att räkna ut hur stor

andel av personerna som har en månadsinkomst inom intervall om 1 677 kronor. För varje sådant inkomstintervall under 20 000 kronor går det att hitta omkring 3–4 procent av de unga. Det finns en något större andel strax under 10 000 kronor per månad vilket skulle kunna förklaras av att det är en vanlig inkomstnivå för personer med deltids- eller extraarbete. Den typiska månadsinkomsten är dock högre och uppgår till omkring 30 000 kronor i Stockholm, 29 000 kronor i Västra Götaland och 28 000 kronor i Skåne.⁶ En skev inkomstfördelning med en stor spridning bland de lägre inkomsterna gör att den typiska inkomsten överstiger medianinkomsten.

Diagram 8. Fördelning av månadsinkomst bland personer 25–29 år i storstadslänen



Anm.: Avser sammanräknad förvärvsinkomst för individer 2019.
Källor: SCB och SBAB

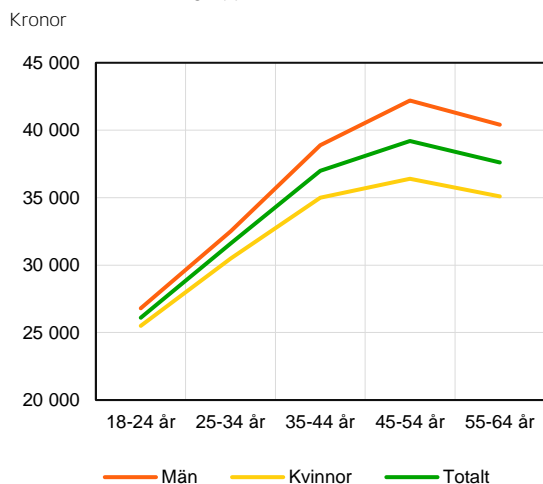
⁶ Den typiska inkomsten kan (för en unimodal fördelning) avläsas där fördelningsfunktionen har sin topp.

Lönenivå och löneutveckling

Den största delen av hushållens inkomster kommer från arbetsinkomster, framför allt lön. Denna inkomstkälla är även den mest avgörande för unga personer som vill skaffa sig en egen bostad.⁷

Den genomsnittliga månadslönen för personer i 20-årsåldern var 26 000 kronor under 2019 (se diagram 9). För personer i 30-årsåldern var den genomsnittliga månadslönen 32 000 kronor. Den genomsnittliga månadslönen ökar upp till 50-årsåldern för att därefter minska något.

Diagram 9. Genomsnittlig månadslön 2019 för olika åldersgrupper

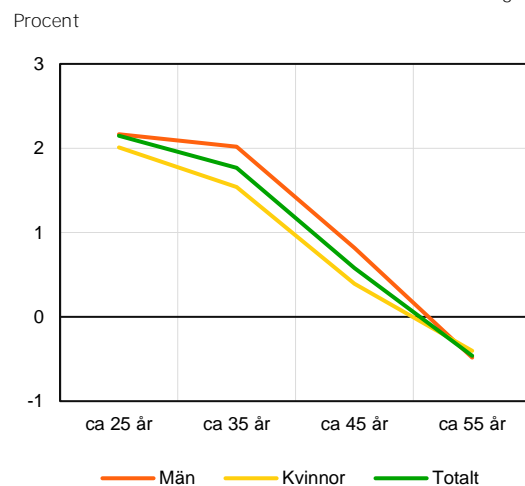


Anm.: Avser samtliga yrken i samtliga sektorer i hela landet 2019. Källa: SCB

Informationen om genomsnittslöner visar att bland unga personer är den genomsnittliga månadslönen cirka 2 procent högre för de som är ett år äldre, 10 procent högre för de som är fem år äldre och 20 procent högre för de som är nio år äldre. Bland personer som är 40 år eller äldre har inte den exakta åldern någon avgörande betydelse för den genomsnittliga månadslönen. Dessa skillnader i lön kan delvis förklaras av att unga personer gradvis blir duktigare på sitt jobb och att de utför allt mer kvalificerade arbetsuppgifter. Yngre personer har alltså som grupp en snabbare löneutveckling än äldre.

De redovisade skillnaderna i månadslön är under ett och samma år. Det innebär alltså att om man skulle följa en genomsnittlig ung person över tiden skulle förändringen av månadslönen också bero av den allmänna löneutvecklingen, vilken i sin tur beror av produktivitetens utvecklingen och inflationen i ekonomin. Produktivitetens utvecklingen, vilken ger upphov till en reallöneförändring, kan förväntas ligga något över 1 procent per år.⁸ Inflationen ligger för närvarande långt under Riksbankens mål men kan på sikt förväntas ligga på omkring 2 procent per år. Sammantaget talar dessa två faktorer för att den allmänna löneutvecklingen kommer att ligga omkring 3 procent per år. Därmed skulle unga personer i genomsnitt kunna ha en löneutveckling som ligger ett par procentenheter över den allmänna löneutvecklingen, det vill säga omkring 5 procent per år. Detta är något som är värt att beakta i analysen av vilka risker som följer av att medge bolån till unga hushåll.

Diagram 10. Genomsnittliga löneförändring per åldersgrupp vid sidan om den allmänna löneutvecklingen



Anm.: Avser samtliga yrken i samtliga sektorer i hela landet 2019. Källor: SCB och SBAB

⁷ Undantaget studiemedel för den som söker en studentbostad.

⁸ I Konjunkturinstitutets lönebildningsrapport för 2019 bedömdes produktivitetstillväxten ligga runt 1,3 procent i

näringslivet under de närmaste åren. Och om denna produktivitetstillväxt skulle bestå på längre sikt bedömdes löneökningar på 3 procent vara förenliga med Riksbankens inflationsmål.

Kapitel 3. Priser på och boendekostnader för små lägenheter i storstäderna

Priset på ettor i Stockholms län är mer än dubbelt så högt som i Skåne län. Mätt i termer av boendekostnader per månad är dock skillnaden mindre. Det beror på att kapitalkostnader kopplade till priset bara utgör en del av boendekostnaden och att avgifterna i genomsnitt ligger något högre i Skåne län. Den procentuella skillnaden i priserna på bostadsrättsettor mellan storstäderna är betydligt större än den i inkomsterna för unga hushåll.

Priser på bostadsrättsettor i storstäderna

För att kunna bedöma hushållens efterfrågan på bolån antas i våra beräkningar att unga hushåll har som mål att i första hand köpa en bostad på andrahandsmarknaden, det vill säga en bostad i det befintliga beståndet. I bedömningen används priserna på bostadsrätter i de tre storstadskommunerna och i de tre storstads länen.⁹

Analysen utgår också från att unga förstagångsköpare köper en bostadsrätt på 1 rum och kök. Det genomsnittliga priset för dessa lägenheter ligger på omkring 2,7 miljoner kronor i Stockholms stad och 2,4 miljoner kronor i länet (se tabell 1). I Göteborgs kommun ligger priset för en bostadsrättsetta på omkring 2,2 miljoner kronor och 1,6 miljoner kronor i länet. I både Malmö kommun och Skåne län ligger priset runt 1,2 miljoner kronor.

Tabell 1. Pris på 1-rok bostadsrätt i storstäderna
Kronor

	Pris	Avgift
Sverige	1 705 400	2 209
Län		
Stockholm	2 385 000	2 047
Västra Götaland	1 614 300	2 455
Skåne	1 152 800	2 411
Kommuner		
Stockholm	2 723 800	1 910
Göteborg	2 158 700	2 389
Malmö	1 151 900	2 348

Anm.: Avser samtliga sålda objekt under 2019.

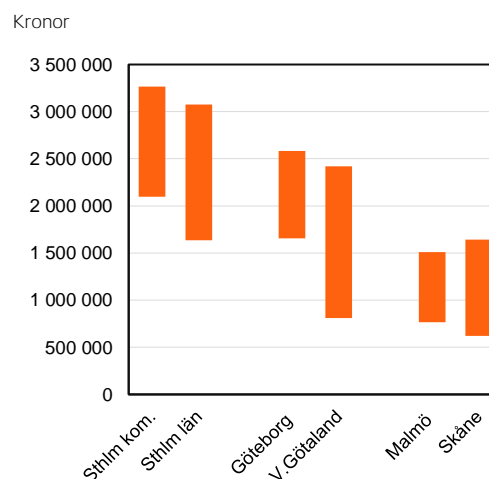
Källor: Booli och SBAB

För att bedöma ungas lånebehov antas att de står för en egen insats motsvarande 15 procent av bostadens värde och att de därmed behöver låna motsvarande 85 procent. Med prisstatistiken för en bostadsrättsetta som utgångspunkt antas att unga hushåll i Stockholms kommun önskar låna i genomsnitt 2,3 miljoner kronor, Göteborgs kommun 1,8 miljoner kronor och Malmö kommun 1,0 miljoner kronor. Motsvarande siffror för länen är 2,0, 1,4 respektive 1,0 miljoner kronor.

Olika stor spridning på bostadspriserna i olika storstadsområden

Det är möjligt för enskilda hushåll att hitta en bostadsrättsetta till både ett högre och lägre pris än det genomsnittliga priset, och därigenom finna en bostad som bättre matchar inkomsterna och preferenserna. För hushåll i Stockholmsområdet är dock priset på ettor generellt sett högt, även utanför Stockholms kommun (se diagram 11). I Göteborgsområdet är skillnaderna stora mellan Göteborgs kommun och Västra Götaland. I Malmö och Skåne är priserna lägre, och det är ingen större skillnad mellan Malmö kommun och Skåne län.

Diagram 11. Spridningen på priserna för 70 procent av bostadsrättsettor



Anm.: Beräkningen av spridningen är approximativ och bygger på information om medelvärde och standardavvikelse under 2019.

Källor: Booli och SBAB

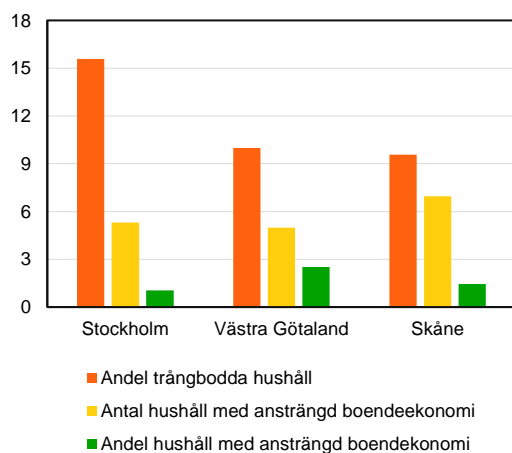
⁹ Kvadratmeterpriset för nyproducerade lägenheter är ofta 10–40 procent högre vilket medför en efterfrågan på

större bolån (prisstatistik från Booli på samtliga bostäder till salu i storstäderna under åren 2016–2019).

Såväl nivån som spridningen på bostadspriserna kan bidra till att förklara hushållens situation vad gäller trångboddhet, boendeekonomi och pendlingsavstånd. I Stockholms län är priserna generellt sett höga, och spridningen måttlig, vilket kan bidra till att förklara en relativt sett stor andel trångbodda hushåll. I Västra Götaland kan de relativt sett lägre priserna i regionen jämfört med i Göteborgs kommun bidra till att förklara varför många hushåll kunnat undvika trångboddhet och ansträngd boendeekonomi, men att de i gengäld får dras med längre pendlingsavstånd. I Skåne är priserna generellt sett låga och på motsvarande nivå som i Malmö. Jämfört med i Stockholm är andelen trångbodda färre men istället är andelen hushåll med ansträngd boendeekonomi större.

Diagram 12. Boendesituationen för hushållen i storstadsområden

Procent



Källa: Boverket

Boendekostnaden

Med utgångspunkt från redovisade priser och månadsavgifter för 1-rok i storstäderna går det att göra en uppskattning av de totala boendekostnaderna. För att i viss mån förbättra jämförbarheten mellan olika områden justeras priserna, och därmed kostnaderna, så att de motsvarar en lägenhet med en boendeyta på 35 kvadratmeter.¹⁰

¹⁰ Under 2019 låg den genomsnittliga boendeytan för ett rum med kök inom olika storstadsområden mellan 33 och 37 kvadratmeter.

Beräkningen av kapitalkostnaden görs så att den ska motsvara en genomsnittlig kostnad på lång sikt, och därför används en boränta på 4 procent. Belåningsgraden sätts till 85 procent, och avdrag för ränteutgifter antas vara möjliga till 30 procent. I beräkningarna bortses från kostnaden för eget kapital, men också från förväntad real värdeökning på bostaden. Vid den antagna belåningsgraden är det rimligt att dessa två faktorer i stort sett tar ut varandra. Drift- och underhållskostnader antas uppgå till summan av avgiften till bostadsrättsföreningen plus 1 000 kronor per månad. Det extra beloppet avser att täcka utgifter för exempelvis elektricitet och inre underhåll av lägenheten.

Sammantaget innebär dessa antaganden att drifts- och underhållskostnaden under ett år uppgår till mellan motsvarande 1,3 och 3,6 procent av genomsnittspriset på lägenheterna i respektive område. För riket som helhet uppgår den genomsnittliga drifts- och underhållskostnaden till motsvarande 2,3 procent av det genomsnittliga lägenhetspriset.¹¹

Resultatet visar att boendekostnaderna för en lägenhet med 1-rok ligger mellan 5 529 och 8 059 kronor i månaden (se tabell 2). Kostnaden är lägst i Malmö och Skåne, och högst i Stockholm. Det är skillnaden i kostnaden för kapital som är den avgörande faktorn.

Tabell 2. Boendekostnader för en genomsnittlig lägenhet med 1-rok och 35 kvadratmeter boendeyta

Kronor per månad	Kapitalkostnad	Drift och underhåll	Totalkostnad
Sverige	3 363	3 196	6 559
Län			
Stockholm	4 927	3 132	8 059
Västra Götaland	3 012	3 310	6 322
Skåne	2 235	3 357	5 592
Kommuner			
Stockholm	5 800	3 050	8 850
Göteborg	4 072	3 272	7 344
Malmö	2 234	3 295	5 529

Anm.: Avser samtliga sålda objekt under 2019.

Anm. Kapitalkostnaden beräknad med en boränta på 4 procent, en belåningsgrad på 85 procent och ränteavdrag på 30 procent.

Källor: Booli och SBAB

¹¹ Det är i linje med exempelvis Englund, P. (2016) *En mer neutral kapitalbeskattning – Fördelningseffekter av begränsade ränteavdrag*, rapport till Finanspolitiska rådet 2016/3.

Kapitel 4. Bankernas kreditgivning

Som ett led i att bedöma hur mycket ett hushåll är beredd att lägga på sitt boende behövs det information om kostnader för annat än boende – så kallade levnadsomkostnader. Genom att ta bort dessa kostnader (utgifter) från inkomsten ges en maximalt möjlig boendeutgift. Rimliga levnadsomkostnader per månad för en ung vuxen kan antas ligga mellan ungefär 8 000 och drygt 9 000 kronor. Detta är också något som banken måste beakta i sin kreditgivning, liksom att bolånetagaren ska kunna klara av sina betalningar på lånet även om räntan går upp.

Myndigheternas bedömning av hushållens utgifter

Kronofogden

För ett skuldsatt hushåll kan Kronofogden kräva att alla inkomster över så kallad existensminimum ska gå till betalning av skulder. Nivån på existensminimum kallas förbehållsbelopp och skiljer sig åt mellan olika familjekonstellationer. En vuxen person förväntas klara sig på mindre än 5 000 kronor i månaden (se tabell 3).

Tabell 3. Existensminimum
Kronor

	Månadsutgift
Vuxna i hushållet	
Vuxen nr 1	4 923
Vuxen nr 2	3 210
Varje barn i hushållet:	
T.o.m. 6 år	2 612
Från 7 år	3 007

Källa: Kronofogden (2019)

Konsumentverket

Konsumentverket tillhandahåller bedömningar av vad ett hushåll behöver och beräknar utgifterna för detta.¹² Myndigheten har under senare tid frångått det tidigare använda uttrycket "skäliga levnads-kostnader" eftersom begreppet ofta tolkas på olika sätt. Istället redovisar myndigheten detaljerat vilka

utgifter som tagits med och hur den resonerat för olika familjekonstellationer.

Syftet med Konsumentverkets beräkningar är att visa vad det kostar för hushåll att upprätthålla en rimlig levnadsnivå för angivna områden. "Det är varken existensminimum eller överflödskonsumtion som gäller, utan en rimlig konsumtionsstandard".

För äldre barn och vuxna ingår kostnader för vanliga fritidsaktiviteter i olika åldrar, som att läsa böcker och tidningar, lyssna på musik, gå på bio, disko/dans och att motionera (bland annat ingår cykel, skidor, gym- och simhallsbesök). Även om samma aktivitet och produkt tagits med i flera åldersgrupper har man tagit hänsyn till att det kan finnas behov av olika varianter och antal av produkten, beroende på vilken ålderskategori det handlar om.

Det är inräknat att alla personer från 10 års ålder har en egen smart mobiltelefon och förutom radio och TV omfattar kostnaderna även bärbar dator, surfplatta och en mindre stereoanläggning. Det är även inräknat att äga en radio och TV per hushåll. När det gäller dator har man räknat med att hushåll med tre personer eller fler har två datorer. För alla hushåll ingår dessutom en spelkonsol, skrivare och USB-minne.

Medier täcker utgifter för viss kommunikation som att använda fast telefon, skriva och skicka e-post samt kort och brev. Dagstidning avser kostnader för en helårsprenumeration. När det gäller kostnadsberäkningar för fast telefon omfattar det samtalsavgift och månadsavgift. Samtalsavgiften gäller telefonsamtal inom Sverige.

Boendekostnaden ingår inte i Konsumentverkets beräkningar. Beräkningar görs inte heller för tand- och sjukvård, transport, barnomsorg, hemtjänst, semester, hotell/café/restaurangbesök, utbildning, presenter, speciella fritidsintressen (ishockey, golf, ridning, husdjur), kabel-TV med mera.

Eftersom konsumtionsmönstret ser olika ut i olika åldersgrupper kan några av posterna i Konsumentverkets sammanställning framstå som mindre relevanta för unga hushåll och särskilt om en ung vuxen är beredd att avstå viss konsumtion för att ha möjlighet att istället kunna köpa en bostad. I tabell 4 har vi utifrån Konsumentverkets sammanställning antagit att unga hushåll under en

¹² Konsumentverket (2018), *Konsumentverkets beräkningar av referensvärden*, Rapport 2018:5 och Konsumentverket (2019), *Koll på pengarna*.

begränsad tid ("kort sikt") kan tänkas sig avstå från att äta ute för att istället kunna lägga dessa medel på boende. På länge sikt ("lång sikt") antas dock personen vilja äta ute.

Tabell 4. Rimliga levnadsomkostnader för unga hushåll
Kronor

	Kort sikt	Lång sikt
Förbrukningsvaror	120	120
Hemutrustning	610	610
Medier	1 150	1 150
Hemförsäkring	160	160
Mat, hemlagad	2 620	2 000
Mat, restaurang		1 880
Kläder	680	680
Fritid	710	710
Mobil	370	370
Hygien	490	490
Resor	580	580
A-kassa	490	490
	7 980	9 240

Anm.: Valet av levnadsomkostnader som ingår på kort respektive lång sikt är gjord av författarna.

Källor: Konsumentverket (2019) och SBAB

Bankernas kreditbedömning och kreditvillkor

"Kvar att leva på"-kalkyler och kalkylränta

För att bedöma hur stort lån som ett hushåll har råd att ta i samband med ett bostadsköp gör bankerna så kallade "kvar att leva på"-kalkyler (KALP-kalkyler). De syftar till att säkerställa återbetalningsförmågan och att bolånetagaren inte får underskott i sin ekonomi även om räntorna skulle gå upp. Till viss del samlas information om boendekostnader in från den som ansöker om ett bolån. Dessutom används schabloner för olika kostnader. Bankerna är fria att själva bestämma nivån på dessa schablonkostnader, vilket gör att de skiljer sig åt. Enligt Finansinspektionens senaste rapport om den svenska bolånemarknaden var bankernas schablon för levnadsomkostnader för en vuxen person drygt 8 700 kronor i månaden.¹³ Bankernas genomsnittliga kalkylränta för bolån var 7 procent. Det är den ränta som bolånetagaren ska klara av att betala vid kreditprövningen och som tar höjd för att räntorna kan gå upp och ligga över den som gäller vid tidpunkten för kreditprövningen.

¹³ Se Finansinspektionen (2020), *Den svenska bolånemarknaden*, 2 april.

Finansinspektionens egen månads kalkyl grundar sig på ett genomsnitt av bankernas information om bland annat bostadsrättsavgifter och driftskostnader för enskilda hushåll, alternativt schablonkostnader om dessa saknas (se tabell 5). I bedömningen av hushållens levnadsomkostnader har Finansinspektionen valt att utgå från levnadsomkostnaderna 2015. Därefter har kostnaderna för tidigare och senare år har beräknats med hjälp av utvecklingen konsumentprisindex med fast ränta (KPIF). Användningen av KPIF görs för att undvika dubbelräkning av räntekostnaderna. Finansinspektionens schablonkostnader ligger något över Konsumentverkets beräkning av rimliga levnadsomkostnader.

Tabell 5. Schablonkostnader i månads kalkylen
Kronor

	2019
Levnadsomkostnader	
Ensamboende	9 900
Samboende	17 000
Per barn	3 700
Driftskostnader	
Villa	4 000
Bostadsrätt	3 100

Källa: Finansinspektionen (2020)

I samband med en låneansökan görs även en bedömning av hur säker inkomsten är, vilket kopplas ihop med anställningsform, anställningstid och om inkomsten är i utländsk valuta. Förutom antal barn som den sökanden har beaktas också civilstånd och eventuellt underhållsbidrag. Bankens bedömning bygger också på information om den sökande har andra fastigheter eller fordon. Dessutom vill banken ha information om andra lån, exempelvis studielån, och eventuella betalningsanmärkningar.

Andra kreditvillkor

I allmänhet erbjuder banker lägre ränta för lån med en låg belåningsgrad (LTV) och en låg skuldsättningsgrad (LTI), vilket beror på att dessa lån har en lägre risk. Samtidigt kan räntan vara lägre för ett större lån, vilket kan förklaras av att det inte tas ut någon fast uppläggningskostnad utan att den ingår implicit i räntan. Det finns också andra faktorer, som exempelvis engagemang och paketalösningar, samt rabattsystem som kan påverka bolånets ränta.

Kapitel 5. Unga hushålls efterfrågan på och bankernas utbud av bolån – räkneexempel

I detta kapitel modellerar vi unga hushålls efterfrågan på bolån utifrån antagandet om att de på kort sikt sannolikt är beredda att acceptera större boendeutgifter som andel av sin inkomst än lite äldre hushåll, men också att de vill säkerställa att boendeutgiftsandel efter några år blir betydligt lägre. Vi modellerar också bankernas utbud av bolån till unga hushåll. Vi beaktar dels de krav bankerna hade själva innan bolånetaket och amorteringskraven infördes, dels innebörden av bolånetaket och amorteringskraven. Vi studerar också innebörden av nivån på kalkylräntan. Modelleringen av efterfrågan och utbudet kompletteras därefter med illustrativa räkneexempel av vilka inkomster som behövs för att köpa en typisk bostadsrättsetta. Med ett innovativt sätt att illustrera efterfrågan och utbudet på bolån visar vi också hur bankernas egna krav, bland annat kalkylräntan, och regleringarna i form av framför allt amorteringskraven verkar begränsande i förhållande till unga hushålls efterfrågan på bolån.

Ungas efterfrågan på bolån

För att bedöma unga hushålls förmåga och vilja att låna till en bostad utgår vi från att två förutsättningar måste vara uppfyllda. Den första handlar om hur mycket hushållen rimligen kan klara av att låna, givet att de i första hand använder sina inkomster för en rimlig konsumtion av vissa grundläggande varor och tjänster. Vilka dessa är och hur stora belopp dessa erfordrar beräknas regelbundet av Konsumentverket (se föregående kapitel). Först efter att dessa utgifter har täckning antar vi att hushållen kan ta lån för att finansiera bostadsköp.

Den andra förutsättningen handlar om att hushållen själva inte vill lägga en för stor andel av sina inkomster på boende. I detta avseende görs en åtskillnad mellan kort och lång sikt. På *kort sikt* antas unga hushåll vara beredda att lägga upp till

50 procent av sin disponibla inkomst på boende. På *lång sikt* antas de dock vilja lägga som mest 30 procent av sin disponibla inkomst på boende.¹⁴ Vi approximerar unga hushålls disponibla inkomst med inkomsten efter skatt.¹⁵ För unga personer som i allmänhet inte är beroende av transfereringssystemen bedöms approximationen vara rimlig.

Bedömningen av hur mycket unga hushåll vill låna på *kort sikt* görs utifrån antagandet att de åter samtliga måltider hemma eller tar med hemlagat till jobbet. Med i övrigt samma förutsättningar som Konsumentverket utgår ifrån (se tidigare tabell 4) innebär dessa antaganden att hushållet i detta fall har:

- rimliga utgifter för annat än boende på 7 980 kronor per månad, och
- en boendeutgiftsandel på som mest 50 procent av den nuvarande disponibla inkomsten.

Bedömningen av ur mycket unga hushåll vill låna på *lång sikt* görs utifrån antagandet att de åter samtliga luncher ute och resterande måltider hemma. Med i övrigt samma förutsättningar som Konsumentverket utgår ifrån innebär dessa antaganden att hushållet i detta fall har:

- rimliga utgifter för annat än boende på 9 240 kronor per månad, och
- en boendeutgiftsandel på som mest 30 procent av den nuvarande disponibla inkomsten uppräknad med 20 procent.

I båda fallen räknar vi på en normal boränta som på lång sikt antas uppgå till 4 procent. Den bygger på ett antagande om en långsiktig global realränta på 0,5 procent, inflation på 2 procent, jämviktsrepo-ränta på 2,5 procent och ett räntepåslag mellan reporäntan och de långa boräntorna på 1,5 procent (se vidare kapitel 7).¹⁶ Det ger en real boränta efter skatt på 0,8 procent ($4 \times 0,7 - 2 = 0,8$).

Vi gör därtill beräkningar med kravet att det unga hushållet även ska kunna spara 4 procent av sin bruttoinkomst, vilket vid en månadsinkomst på

¹⁴ Se även Evidens (2018), "Effekter av kreditbegränsningar för unga förstagångsköpare" som räknar med en boendeutgiftsandel för unga ensamboende på 35 procent.

¹⁵ Beräkningstekniskt likställer vi de ungas bruttoinkomst med deras lön. Nettoinkomsten, här kallad den disponibla inkomsten, erhålls genom en förenklad skatteberäkning

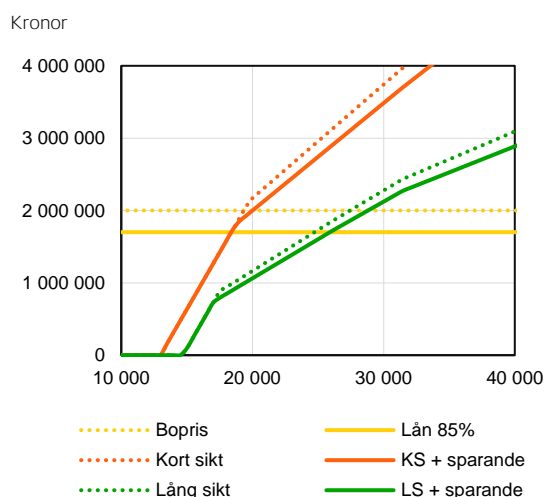
vilken tar hänsyn till grundavdrag, jobbskatteavdrag samt statlig och kommunal skatt, där kommunalskattesatsen är satt till 30 procent.

¹⁶ Som jämförelse förväntar sig hushållen i Konjunkturinstitutets konjunkturbarometer från mars 2021 en rörlig boränta på 3,2 procent om fem år.

omkring 25 000 kronor motsvarar ett sparande på omkring 5 procent av den disponibla inkomsten.

Diagram 13 visar vilken minsta inkomst som krävs för att hushållet ska vilja låna för att köpa en bostad för 2 miljoner kronor på kort respektive lång sikt vid en antagen belåningsgrad på 85 procent i linje med bolånetaket. Den streckade gula linjen visar priset på bostaden och den heldragna gula linjen bolånebeloppet som i detta fall uppgår till 1,7 miljoner kronor (85 procent av priset).

Diagram 13. Viljan att ta bolån kort och långsiktigt vid olika inkomstnivåer



Anm.: Bostadens pris är 2 miljoner kronor och kostnaden för drift och underhåll inkl. föreningsavgiften antas vara 3 000 kronor per månad.

Källa: SBAB

Resultat kort sikt:

Den heldragna orangea kurvan visar att det behövs en bruttoinkomst på 18 500 kronor för att hushållet ska vilja köpa bostaden ur ett kortsiktigt perspektiv. Vid denna inkomstnivå är det storleken på utgifterna som hushållet rimligen måste ha för att klara nödvändiga utgifter vid sidan om boendet som är begränsande och inte den maximala boendeutgiftsandel, och därmed inverkar inte kravet på sparande på resultatet.

Resultat lång sikt:

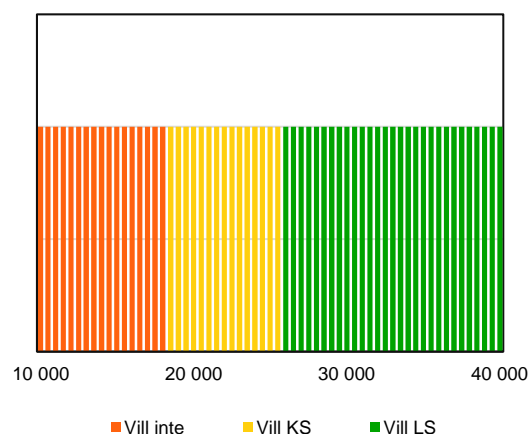
Den heldragna gröna linjen visar att det behövs en inkomst på 26 000 kronor för att hushållet ska vilja köpa bostaden ur ett långsiktigt perspektiv. Vid denna inkomstnivå är det den maximala boendeutgiftsandel som är direkt avgörande för nivån på inkomsten. Om individen inte hade haft som förutsättning att spara 4 procent av sin bruttoinkomst hade det räckt med en månadsinkomst på 25 000 kronor för att den skulle vilja låna till och köpa bostaden.

Hushållens låneförmåga stiger förhållandevis snabbt med ökande inkomst. Redan vid en månadsinkomst på 30 000 kronor uppgår den till 3,5 miljoner kronor ur ett kortsiktigt perspektiv. Det är dock osannolikt att hushållen i genomsnitt vill lägga så stor andel av sin inkomst på boende på lång sikt, men för yngre personer som vill flytta hemifrån och etablera sig på arbetsmarknaden är det sannolikt en god approximation.

Det finns alternativa sätt att illustrera hushållens förmåga och vilja att låna till en bostad där priset, belåningsgraden och avgiften är kända (se diagram 14). För en typisk bostadsrätt med ett rum och kök enligt tidigare antagande följer att hushåll med en inkomst under 18 500 kronor i månaden tycker att de får en för hög boendeutgift för att klara av ett lån på 1,7 miljoner kronor (orangea staplar). Hushåll med en månadsinkomst mellan 18 500 och 26 000 kronor kommer att kunna hantera boendeutgifterna på kort sikt, men tycka att de tar en för stor andel av inkomsterna för att se det som ett långsiktigt acceptabelt boende (gula staplar). Hushåll som har en månadsinkomst över 26 000 kronor förväntas inte uppleva några problem med att boendeutgifterna blir för höga ur ett långsiktigt perspektiv (gröna staplar).

Diagram 14. Vilja att låna 1,7 miljoner kronor vid olika inkomstnivåer

Indikator relaterad till månadsinkomst



Anm.: Bostadens pris är 2 miljoner kronor och kostnaden för drift och underhåll inkl. föreningsavgiften antas vara 3 000 kronor per månad.

Källa: SBAB

Notera att för hushåll med inkomster långt över 26 000 kronor kan situationen bli den omvända, det vill säga att de upplever att boendeutgifterna är för låga, eller annorlunda uttryckt att de vill lägga en större andel av sina inkomster på boende. De skulle därmed kunna vara intresserade av att söka sig till en större bostad.

Utbudet av bolån – kreditvillkor och lånemöjligheter

När ett hushåll ansöker om ett bolån gör banken eller bolåneinstitutet en egen bedömning av hur mycket hushållet som mest kan få låna. Det är alltså inte upp till hushållen att på egen hand bedöma sin ekonomiska situation och bestämma hur mycket de ska låna. För att bankerna ska kunna göra en kreditbedömning behöver de i princip samma typ av information som hushållen.¹⁷ Det handlar om information om hushållets inkomster och utgifter. Bankerna förväntas dock kunna göra andra bedömningar än hushållen om framtida räntenivåer och ställa krav på exempelvis högsta belåningsgrad och lägsta amorteringstakt. De antas dock som minimum uppfylla regelverkets krav på exempelvis högsta belåningsgrad och lägsta amorteringstakt.¹⁸

Bedömningar som bankerna vanligen gör:

- Kalkylränta, ofta inom 6–8 procent
- KALP, cirka 10 000 kronor i månaden

Krav som banker vanligen ställer:

- Maximal lånestorlek i förhållande till hushållets inkomst (LTI)
- Amortering av lånedelar över 70 procents belåningsgrad på 15 år

Krav enligt regelverket:

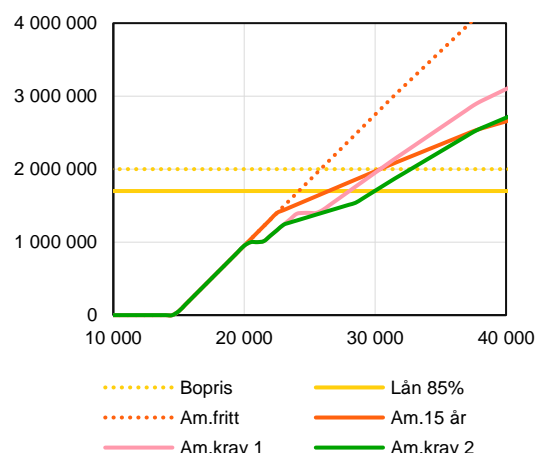
- Belåningsgrad (LTV), 85 procent
- Amorteringskrav 1 och 2
 - Koppling till LTV, 50/70 procent
 - Koppling till LTI, 450 procent

Våra beräkningar baserade på dessa förutsättningar, med beloppet kvar-att-leva-på satt till 9 240 kronor i månaden, visar att om en bank kräver att lånedelar över 70 procents belåningsgrad ska amorteras på 15 år och använder en kalkylränta på 7 procent kommer den kräva att låntagaren har en inkomst på 26 500 kronor i månaden för att bevilja ett lån på 1,7 miljoner kronor (se diagram 15). I frånvaro av bankens egna krav på amortering hade det räckt med en inkomst på 24 500 kronor i månaden för att bevilja lånet.

Om bankens egna krav på amorteringar byts ut mot det *första* amorteringskravet kommer bankerna i detta exempel att kräva en inkomst på 28 500 kronor i månaden för att bevilja ett lån på 1,7 miljoner kronor. Med villkor i enlighet med det *andra* amorteringskravet stiger kraven på hushållets inkomst till 30 000 kronor i månaden för ett sådant bolån.

För att sammanfatta: Om banken tillät och också lagligt sett fick erbjuda ett helt amorteringsfritt lån skulle en månadsinkomst på 24 500 kronor räcka för att bevilja lånet. Sett utifrån bankens egna krav på amortering (alltså amortering av lånedelar över 70 procent på 15 år) krävs istället en månadsinkomst på 26 500 kronor. Med det första reglerade amorteringskravet krävs en inkomst på 28 500 kronor i månaden och med det skärpta amorteringskravet (amorteringskrav 2) krävs en inkomst på 30 000 kronor i månaden för att banken ska bevilja lånet. Skillnaden mellan ett helt amorteringsfritt lån och de båda amorteringskraven motsvarar således ett ökat krav på bruttoinkomst med 5 500 kronor i månaden (30 000 – 24 500 = 5 500).

Diagram 15. Möjlighet till bolån vid olika inkomstnivåer
Kronor



Anm.: Bostadens pris är 2 miljoner kronor och kostnaden för drift och underhåll inkl. föreningsavgiften antas vara 3 000 kronor per månad.

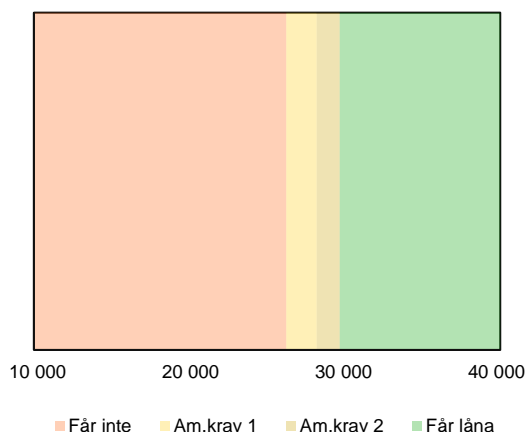
Källa: SBAB

I likhet med illustrationen över hushållens låneförmåga och lånevillja går det att illustrera bankernas krav på inkomst för ett lån till en bostad där priset, belåningsgraden och avgiften är kända (se diagram 16). Bedömningen av bankernas inkomstkrav kommer enligt ovan att bero på hur de sätter sin kalkylränta och utformar sitt krav på amorteringar. Det kommer dessutom påverkas av myndigheternas krav. Här utgår vi från kravet på amortering av lånedelar över 70 procents belåningsgrad på 15 år och en kalkylränta på 7 procent. Utlåningen antas ske för en faktisk belåningsgrad på 85 procent och med tillämpning av Finansinspektionens krav på amorteringar.

¹⁷ Det antas inte förekomma asymmetrisk information, det vill säga att den ena parten undanhåller information för den andra parten.

¹⁸ Med regelverket menas lagar, förordningar, föreskrifter och allmänna råd.

Diagram 16. Inkomstkrav för bolån på 1,7 miljoner kronor
Indikator relaterad till månadsinkomst



Anm.: Bostadens pris är 2 miljoner kronor och kostnaden för drift och underhåll inkl. föreningsavgiften antas vara 3 000 kronor per månad.

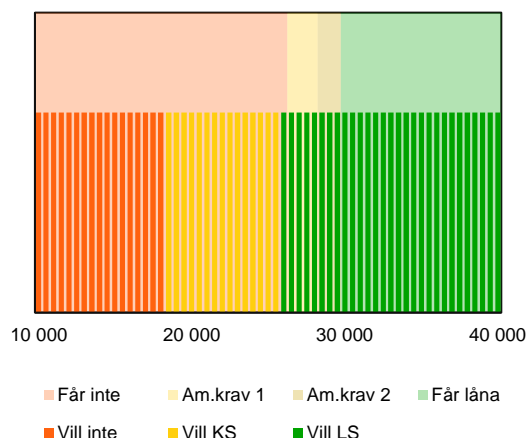
Källa: SBAB

För ett lån till en bostadsrättsetta på 1,7 miljoner kronor hade bankerna, med ett eget amorteringskrav, nekat alla med en månadsinkomst understigande 26 500 kronor (det orangea fältet). Det första amorteringskravet gör att inkomstkravet ökar och att även de med en inkomst som understiger 28 500 kronor kommer att nekas bolån (det gula fältet). Det andra amorteringskravet gör att även de med inkomster som understiger 30 000 kronor i månaden kommer att nekas detta bolån (det gulgröna fältet). Det kommer alltså i det senare fallet krävas en månadsinkomst på 30 000 kronor eller mer för att beviljas ett bolån på 1,7 miljoner kronor (grönt fält).

Efterfrågan och utbudet betraktade tillsammans

Genom att kombinera diagrammen över ungas tänkta efterfrågan på och bankernas utbud av bolån framgår att de uppvisar stora likheter innan införandet av amorteringskrav ett och två (se diagram 17). I de fall hushållen har en låg inkomst och upplever att de inte kan låna för att boendekostnaderna blir för höga i ett långsiktigt perspektiv uppfattar också bankerna att hushållen har för låg inkomst för att ha en tillräcklig betalningsförmåga.

Diagram 17. Efterfrågan på och utbudet av bolån
Indikator relaterad till månadsinkomst



Anm.: Bostadens pris är 2 miljoner kronor och kostnaden för drift och underhåll inkl. föreningsavgiften antas vara 3 000 kronor per månad.

Källa: SBAB

Det visar sig att det första amorteringskravet höjde bankernas inkomstkrav så pass mycket att vissa av de hushåll som tidigare medgavs bolån och som själva ansåg boendekostnaderna vara acceptabla i ett *långsiktigt* perspektiv inte längre medgavs ett bolån på 1,7 miljoner kronor. Det andra amorteringskravet innebar att ytterligare hushåll i denna kategori inte längre kommer att beviljas detta bolån med hänvisning till att deras inkomst är för låg.

Vi ska nu med detta sätt att beräkna och illustrera unga vuxnas efterfrågan på och bankernas utbud av bolån i nästa kapitel se vilka konsekvenser bankernas egna krav på amortering, de formella amorteringskraven och även kalkylräntan har i praktiken. Det gör vi genom att titta på inkomstfördelningen hos unga vuxna och priserna på genomsnittliga ettor med kök i våra tre storstadsområden.

Kapitel 6. Unga hushålls efterfrågan på och bankernas utbud av bolån – i praktiken

I de tre storstadslänen är det sammantaget 23 100 unga vuxna som begränsas av de två amorteringskraven, i förhållande till det krav SBAB själva hade innan de lagstadgade kraven infördes. Det motsvarar 6 procent av de i åldern 25–29 år. Av dessa är det 14 500 som begränsas av amorteringskrav 1 och 8 600 som begränsas av amorteringskrav 2. Det är bara i Stockholms län som amorteringskrav 2 utgör en restriktion. I Stockholms län är det 10 procent av de i åldern 25–29 år som begränsas av någon av de bägge amorteringskraven och Västra Götalands län 5 procent. I Skåne län utgör inget av kraven en restriktion till följd av att bopriserna där är låga i jämförelse med Stockholms och Västra Götalands län. Gör jämförelsen istället med ett helt amorteringsfritt lån från bankens sida är det mer än dubbelt så många, 47 800 unga, som begränsas av bägge amorteringskraven i de tre storstadslänen. Det motsvarar 12 procent av alla i åldersgruppen 25–29 år. I det senare fallet binder det första amorteringskravet även i Skåne län.

I detta kapitel analyserar vi vilken begränsning bankernas egna krav vid kreditgivningen och de lagstadgade amorteringskraven har för unga vuxnas (25–29 år) möjlighet att kunna låna till en genomsnittlig etta med kök i våra tre storstadsområden utifrån den metod som beskrevs i föregående kapitel.

Om dataunderlaget och beräkningsförutsättningarna

Datamaterialet som innehåller inkomstuppgifter för unga personer är från 2019 och omfattar 176 600 personer i åldern 25–29 år i Stockholm, 126 500 i Västra Götaland och 92 900 i Skåne. Av dessa 396 000 unga är det ganska många som har en så låg inkomst att de varken klarar av eller vill låna för att köpa en genomsnittlig etta sett till att boendekostnaden blir allt för hög i förhållande till inkomsten oavsett amorteringskraven. Till viss del kan det bero på att de inte har någon inkomst och bor med någon som har detta, eller att de studerar och bor i en studentbostad. Eftersom det finns en

spridning i priset på bostäder (se kapitel 3) kan det också vara så att de med lägre inkomster i praktiken efterfrågar bostäder till exempelvis 80 procent av det genomsnittliga priset. Vi har dock valt att renodla analysen här genom att analysera efterfrågan och utbudet på bolån med antagandet att samtliga unga hushåll potentiellt efterfrågar bolån för att köpa en genomsnittlig etta inom respektive län. Det är en förenkling i förhållande till verkliga förhållanden som gör att siffrorna kan överskatta hindren för unga med lägre inkomster än snittet att låna till en etta, samtidigt som de kan underskatta hindren för unga med högre inkomster än snittet att kunna köpa en etta som är dyrare än den genomsnittliga ettan. Vi tänker oss här att dessa faktorer i stort sett tar ut varandra.

Sammantaget resultat i de tre storstadslänen

Den övergripande bilden av att modellera efterfrågan och utbudet på bolån på detta sätt är att unga hushåll och banker i huvudsak gör samma bedömning av hur stora boendeutgifter som är möjliga att hantera vid olika inkomstnivåer och vid en antagen normal boränta på 4 procent (se tabell 6). Samstämmiga bedömningar förekommer för 84 procent av de unga vuxna. För 54 procent av de unga vuxna pekar analysen på att de inte kommer att kunna köpa en bostad, antingen för att de unga själva bedömer att det blir för höga boendeutgifter i förhållande till inkomsten eller för att bankerna landar i denna slutsats.

Amorteringskraven som infördes 2016 och 2018 har påverkat möjligheten för omkring 6 procent av de unga hushållen att köpa en bostad. Det var 3,7 procent av de unga som påverkades av det första kravet och 2,2 procent av det andra kravet. De som påverkades av det första kravet hade samtliga en boendeutgiftsandel som låg under 30 procent av de disponibla inkomsterna inklusive ett sparande, och ett **belopp "kvar-att-leva-på"** som översteg 9 240 kronor per månad, vid en boränta på 4 procent. Även de som påverkades av det andra kravet uppfyllde dessa förutsättningar.

Tabell 6. Utbud och efterfrågan på bolån där banker har en kalkylränta på 7 procent och ett eget krav på amorteringar för lånedelar över 70 procent

		Långgivare och myndigheter				Total
		Bank	Am.1	Am.2	Får	
Hushåll	Vill Inte	153	0	0	0	153
	Vill KS	51	0	0	0	51
	Vill LS	12	14	9	157	192
Total		216	14	9	157	396

Källa: SBAB

Bedömningen av hur många unga som påverkas av amorteringskraven beror av vilka krav bankerna hade på amorteringar i utgångsläget. Vi har tidigare noterat att bankerna vid tiden för införandet av det första amorteringskravet i allmänhet hade egna krav på amorteringar av lånedelar över 70 procents belåningsgrad. Om de inte hade haft detta hade betydligt fler unga påverkats av Finansinspektionens krav, närmare bestämt 9,9 procent av det första och 2,2 procent av det andra amorteringskravet (se tabell 7).

Tabell 7. Utbud och efterfrågan på bolån där banker har en kalkylränta på 7 procent och inget eget krav på amorteringar

		Långgivare och myndigheter				Total
		Bank	Am.1	Am.2	Får	
Hushåll	Vill Inte	153	0	0	0	153
	Vill KS	38	13	0	0	51
	Vill LS	0	27	9	157	192
Total		191	39	9	157	396

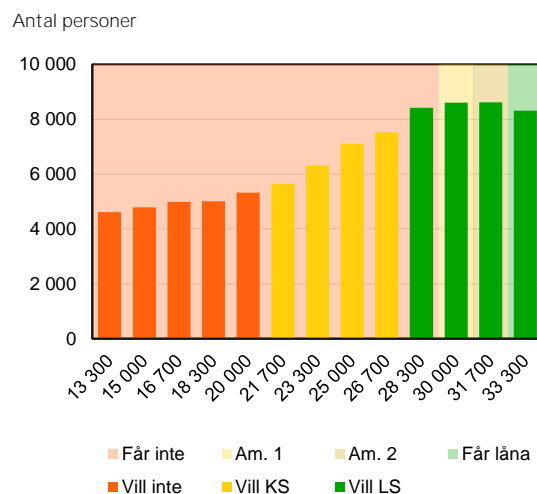
Källa: SBAB

Resultat Stockholms län

I Stockholm är det 70 400 unga (40 procent) som har en inkomst på som mest 20 000 kronor i månaden, och som därmed får en för hög boendekostnad för att de ens kortsiktigt ska se det som acceptabelt att köpa en egen etta (orangea staplar i diagram 18). Ur ett långsiktigt perspektiv kommer även unga med en inkomst som idag understiger 26 700 kronor i månaden tycka att köp av en etta leder till en för hög boendekostnad (gula staplar). Det finns alltså 26 600 unga med en inkomst över 20 000 kronor men på som högst 26 700 kronor i månaden som kortsiktigt anser sig klara av de boendekostnader som följer på ett köp av en etta,

men som skulle omvärdera sin boendesituation på längre sikt (efter fem år) om inkomsterna inte har stigit till över 26 700 kronor i månaden (gröna staplar).

Diagram 18. Efterfrågan och utbudet på bolån i Stockholms län



Källor: SCB och SBAB

Med utgångspunkt från genomsnittspriset på bostadsrättslägenheter med ett rum och kök i Stockholms län skulle banker och bolåneinstitut, med ett eget krav på amorteringar av lånedelar över 70 procent på 15 år, kräva en månadsinkomst som överstiger 28 300 kronor för att den sökande ska anses få tillräckligt mycket kvar att leva på efter att boendekostnaderna är betalda.¹⁹

När kreditgivarna byter ut det egna utformade kravet på amorteringar mot myndigheternas regler i linje med det första amorteringskravet kommer det att förutsättas en månadsinkomst som överstiger 30 000 kronor. Det innebär att 8 600 unga (4,9 procent) som klarar av att låna till en långsiktigt acceptabel boendegift inte längre får ett bolån (gröna staplar framför en ljusgul bakgrund i diagram 18). När kreditgivarna dessutom lägger till amorteringar i linje med det andra amorteringskravet kommer det att förutsättas en månadsinkomst som överstiger 31 700 kronor. Det innebär att ytterligare 8 600 unga som klarar av att låna till en långsiktigt acceptabel boendegift inte längre får ett bolån (grön stapel framför en gulgrön bakgrund). Det är alltså sammantaget 17 200 unga i Stockholms län (9,8 procent) som begränsas av något av de två amorteringskraven.

¹⁹ Här antas en kalkylränta på 7 procent, ränteavdrag på 30 procent, och levnadsomkostnader på 9 240 kronor per månad.

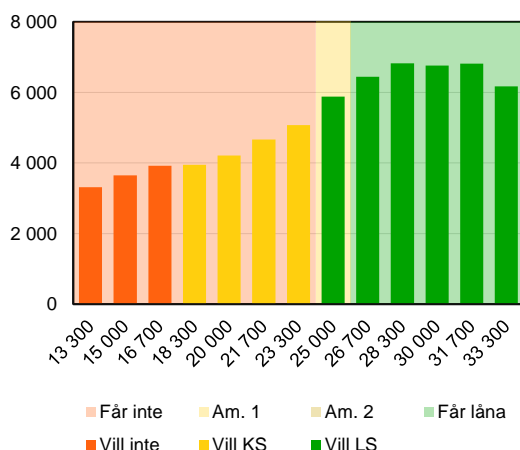
Resultat Västra Götaland

Något lägre priser på ettor i Västra Götaland gör att det inte behövs lika höga inkomster som i Stockholms län för att unga ska ha möjlighet att låna till ett bostadsköp. Det är dock 44 400 unga (35 procent) som har inkomster på som högst 16 700 kronor i månaden och som därför inte vill låna därför att boendekostnaderna blir för höga. Därutöver finns det 17 900 unga som har en månadsinkomst på över 16 700 kronor men på som högst 23 300 kronor, vilket innebär att de klarar av boendekostnaden för ett lån till en etta även om boendekostnadsandelen överstiger det som hushållet sannolikt är villiga att lägga på boendet sett i ett långsiktigt perspektiv. För detta krävs en inkomst som överstiger 23 300 kronor i månaden (se diagram 19).

Med krav på amorteringar av lånedelar över 70 procent på 15 år, och med krav på tillräckligt mycket kvar av inkomsten att leva på efter boendekostnader, kommer banker och bolåneinstitut att medge bolån till de som har en inkomst som överstiger 23 300 kronor i månaden. Således kommer samtliga unga i Västra Götalands län med ett långsiktigt förhållningssätt att beviljas bolån av banker och bolåneinstitut, men inte de med ett kortsiktigt synsätt. Det första amorteringskravet gör dock att kreditgivarna inte längre kommer att medge 5 900 unga (4,6 procent) bolån. Det andra amorteringskravet kommer inte innebära att fler unga nekats bolån, vilket förklaras av att det genomsnittliga bostadspriset i Västra Götalands län är förhållandevis lågt jämfört med inkomsten.

Diagram 19. Efterfrågan och utbudet på bolån i Västra Götaland

Antal personer



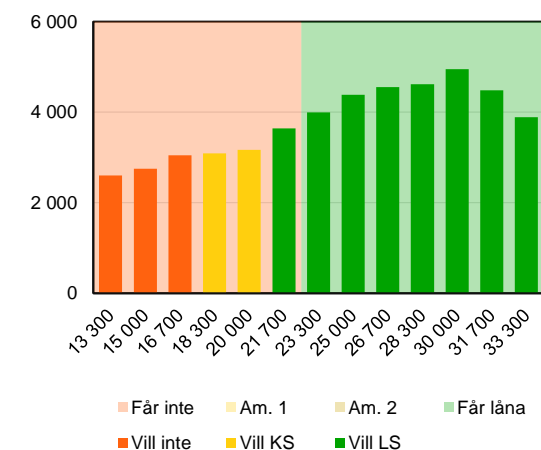
Källor: SCB och SBAB

Resultat Skåne län

Förhållandevis låga bostadspriser i Skåne gör att även unga med lite lägre inkomster har råd att låna för att köpa en etta. Det är dock 38 100 unga (41 procent) som trots detta har en för låg inkomst för att klara av boendeutgifterna för en genomsnittlig etta. Det är 6 300 unga (6,7 procent) med en månadsinkomst som överstiger 16 700 kronor men på som högst 20 000 kronor som skulle vara villiga att låna för att köpa en etta och som kortsiktigt skulle få en acceptabel boendeutgift men som långsiktigt skulle avstå (se diagram 20). Unga med en månadsinkomst på över 20 000 kronor, vilket är 46 600 unga (52 procent) skulle anse boendeutgifterna som långsiktigt acceptabla.

Med hänsyn taget till bankernas egna krav på amorteringar och inkomster skulle unga med en inkomst som överstiger 21 700 kronor medges bolån för en genomsnittlig etta. Varken det första eller andra amorteringskravet innebär att ytterligare unga kommer att nekats bolån.

Diagram 20. Efterfrågan och utbudet på bolån i Skåne



Källor: SCB och SBAB

Kapitel 7. Vad är en välavvägd kalkylränta?

Många menar att bankerna använder för höga kalkylräntor vid KALP-beräkningarna. Stämmer det och hur bör egentligen kalkylräntan fastställas? Utifrån en uppskattning av vad som kan vara en rimlig normalränta idag och data över variation i räntorna bakåt i tiden, ringar vi i detta kapitel in ett tänkbart intervall för kalkylräntan beroende på vilka säkerhetsmarginaler man vill ha i den. Slutsatsen är sammantaget att det bör gå att sänka kalkylräntorna till runt 5 procent utan stora risker för vare sig låntagarna eller bankerna, men att de kan vara problematiskt för en enskild bank att gå före och avvika för mycket från genomsnittet. Vi visar att med en sänkning av kalkylräntan från i genomsnitt 7 till 5 procent så skulle ytterligare 21 000 unga vuxna ges möjlighet att köpa en etta i våra tre storstäder.

Enligt de lagar och regler som styr kreditgivningen vid bolån ska bankerna noga pröva kundens återbetalningsförmåga. Låntagaren ska klara av att betala ränta och eventuella amorteringar även om räntan skulle gå upp. Den högre ränta som banken kräver att låntagaren ska klara kallas för kalkylränta. Idag ligger boräntorna runt 1,5 procent i genomsnitt samtidigt som den genomsnittliga kalkylräntan ligger på runt 7 procent (se tabell 8). Från byggbranschen men även från akademiskt håll har kritik riktats mot att bankerna använder för höga kalkylräntor som stänger ute förstagångsköpare för att kunna köpa en bostad - detta i synnerhet sett tillsammans med de svårigheter även amorteringskraven och bolånetaket medför för denna grupp.²⁰ Man hänvisar också till att boräntorna har varit mycket låga under många år och dessutom förväntas vara fortsatt låga framöver och att risken med att sänka kalkylräntorna därmed bör vara små både för låntagarna och banken.

Så vad är egentligen en rimlig kalkylränta och utifrån vilka bedömningsgrunder bör den fastställas?

Till att börja med kan konstateras att det inte finns några lagar eller regler som fastställer exakt vilken kalkylränta bankerna ska använda. Det faktum att bankerna använder lite olika kalkylräntor är också

ett tydligt tecken på detta. Det är alltså upp till den enskilda banken själv att sätta sin kalkylränta, formellt sett. Olika sammansättningar av kundstocken och andra faktorer kan motivera vissa skillnader i kalkylräntorna.

Det finns dock tre faktorer som gör att det i praktiken är svårt för en enskild bank att avvika för mycket nedåt från vad som kan anses vara "branschstandard":

- synen på vad som är en normal boränta och variationen kring den,
- Finansinspektionens bedömningar, och
- ratingföretagens bedömningar.

Tabell 8. Bankernas kalkylränta och lånetak
Procent

Bank	Kalkylränta*	Lånetak**
Danske Bank	7	5,5 ggr inkomsten
Handelsbanken	7,5	Inget tak
Länsförsäkringar	7	5 ggr inkomsten
Nordea	7	Inget tak
SEB	6	5 ggr inkomsten
SBAB	6	5,5 ggr inkomsten
Skandiabanken	6,5	Inget tak
Swedbank	7	Inget tak***

Anm.: * Så hög ränta ska du klara av för att få låna.

** Så mycket får du låna, där inkomsten avser bruttoinkomsten.

*** Riktmärke finns på 4,5 gånger inkomsten.

Källa: Sammanställning i Dagens Industri, oktober 2020

Normal bolåneränta och tänkbar variation kring den

Eftersom räntan kan stiga från den nivå som gäller vid lånetillfället är det viktigt att banken gör en bedömning huruvida kredittagaren kan klara av att betala ränta och amorteringar vid en högre räntenivå. Banken behöver således ta höjd för vad som kan anses vara en "normal" variation i boräntorna. Det innebär att banken behöver dels göra en bedömning av boräntornas trendmässiga utveckling, dels bedöma storleken på konjunkturmässiga variationer kring trenden.

²⁰ Se till exempel Svensson, Lars E.O. (2019), *Amorteringskraven: Felaktiga grunder och negativa effekter*, rapport till Stockholms Handelskammare, och Veidekke (2019), *Missförstånd, överdrifter och rena*

felaktigheter – en kritisk analys av 10 centrala påståenden från Riksbanken och Finansinspektionen, rapport.

Finansinspektionens bedömningar

Det finns inga lagar som reglerar hur bankerna ska bestämma kalkylräntan. Däremot lägger Finansinspektionens analyser av bankerna i praktiken indirekta restriktioner på vilken kalkylränta bankerna kan sätta. I den årliga bolånerapporten redovisar Finansinspektionen stresstester för att bedöma hur många av de nya bolånetagarna som får underskott i sin ekonomi om räntan skulle gå upp.²¹ Under de senaste åren har Finansinspektionen använt en kalkylränta på 7 procent, vilken ligger i mitten av bankernas använda kalkylräntor. Rapporten fungerar av denna anledning indirekt som ett riktmärke och verkar normerande för vilken kalkylränta bankerna ungefär bör använda.

Ratingföretagens bedömningar

En enskild banks upplåningskostnader påverkas inte bara av det allmänna ränteläget och hur inlåningsmixen ser ut, utan också av vilka risker den bedöms ta både absolut och relativt andra banker. En banks risktagande påverkar den rating som sätts av kreditvärderingsföretag som Moodys, Standard and Poor och Fitch. Om en banks kalkylränta avviker kraftigt nedåt från branschstandarden kan kreditvärderingsföretagen uppfatta det som att den banken har större risker i sin utlåning än övriga banker. Det kan resultera i ett lägre ratingbetyg vilket i sin tur kan ge högre upplåningskostnader för banken. Om bankerna överlag däremot använder "väl tilltagna" kalkylräntor bör en viss variation i den mellan bankerna spela liten roll för ratingen.

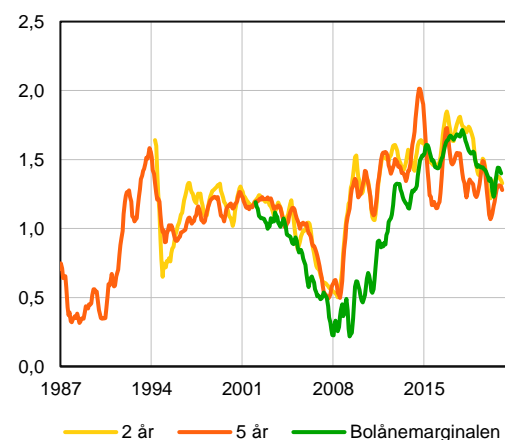
Fastställande av normal bolåneränta²²

Riksbankens beslut om reporäntan är avgörande för de rörliga bostadsräntornas utveckling på kort sikt. Strukturella och internationella faktorer styr de långa boräntorna men även reporäntans normala nivå på lång sikt. De senaste åren har reporäntan och de rörliga bostadsräntorna varit historiskt sett mycket låga. För den som är intresserad av på vilken nivå den rörliga bostadsräntan kan tänkas ligga i ett mer normalt läge kan det vara bra att känna till vad Riksbanken anser vara en normal reporänta. Med normal reporänta menar Riksbanken nivån på reporäntan 5–10 år framåt i tiden i ett läge som är konjunktorellt normalt och där inflationen ligger på Riksbankens mål på 2 procent.

I februari 2017 publicerade Riksbanken sin senaste uppskattning av den normala reporäntan.²³ Riks-

bankens bedömning var då att den ligger någonstans i intervallet 2,5–4 procent. Riksbanken justerade vid det tillfället ned intervallet från tidigare 3,5–4,5 procent med motiveringen att realräntan hade sjunkit trendmässigt. Med en antagen bolånemarginal på 1,5 procent mellan reporäntan och den rörliga boräntan (se diagram 21) och inflation på 2 procent kan den rörliga normala boräntan utifrån Riksbankens tidigare bedömning i övrigt antas ligga någonstans i intervallet 4,0–5,5 procent. Vi tror dock inte det intervallet skulle stå sig vid en förnyad bedömning av Riksbanken. Mycket talar för att Riksbanken borde justera ned intervallet ytterligare framöver.

Diagram 21. Bolånemarginalen
Procentenheter



Källor: Macrobond, Finansinspektionen, Riksbanken och SBAB

Avgörande för vad som är en normal reporäntan är den så kallade reala jämviktsräntan, vilken vi benämner r^* i ekvationen nedan. Den kan delas upp i två delar: En trendkomponent, kallad R^* , och en korttidskomponent, kallad s^* . Trendkomponenten bestäms av långsiktiga såväl globala som nationella strukturella faktorer medan korttidskomponenten avspeglar kortsiktiga, framför allt konjunktorella, faktorer som påverkar ränteläget.

$$r^* = R^* + s^*$$

Om till exempel hushållens konsumtion skulle minska till följd av en lågkonjunktur så att BNP ligger lägre än vad som gäller i ett mer normalt konjunkturläge och även inflationen ligger lägre än

²¹ Se till exempel Finansinspektionen (2021), *Den svenska bolånemarknaden*.

²² Se också Boije, R. (2019 b), "Skuldbelägg inte skuldkvoten", *Insiktsrapport nr 1*, 10 juni, SBAB och

Boije, R. (2018), "Låga boräntor kvar även när Riksbanken börjar höja", *DN debatt*, 17 september.

²³ Riksbanken (2017), "Reporäntan på lång sikt", fördjupning i Penningpolitisk rapport, februari.

vad som är förenligt med Riksbankens inflationsmål så kommer r^* i normalfallet att behöva sänkas för att BNP och inflationen ska gå upp. Riksbanken kommer då att behöva sänka reporäntan. Under mer extrema perioder – som åren efter den senaste finanskrisen – kan r^* och reporäntan behöva ligga under R^* mer varaktigt och till och med bli negativ.

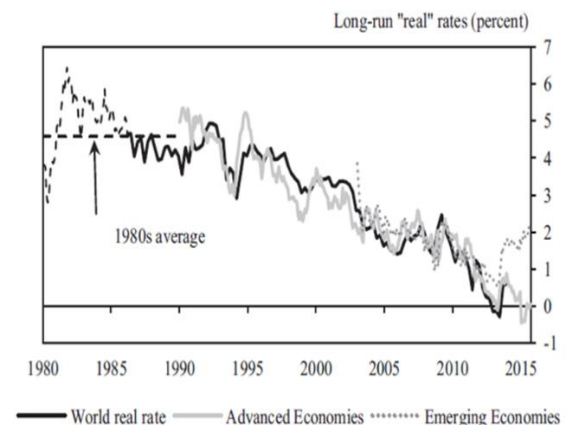
Trots att de flesta bedömare tror att de långa räntorna nu är på väg uppåt, om än långsamt, talar mycket för att räntorna förblir relativt låga sett ur ett historiskt perspektiv de kommande åren. Under de senaste 30 åren har den reala trendräntan globalt sjunkit med omkring 4,5 procentenheter (se diagram 22) och i Sverige med drygt 6 procentenheter. Det finns forskning som visar att realräntorna sjunkit trendmässigt ända sedan 1300-talet (se diagram 23). Eftersom olika länders kapitalmarknader är väldigt sammanflätade har utvecklingen varit likartad i de flesta länder, så även i Sverige (se diagram 24).

Det är lite av en "billion dollar question" vad som förklarar den stora nedgången i realräntorna. I forskningslitteraturen finns flera hypoteser. En första hypotes är att nedgången i ränteläget kan förklaras av varaktiga effekter av finanskriser, vilket brukar benämnas varaktig stagnation (eller secular stagnation på engelska). Varaktig stagnation beskrivs som en situation med låga räntor, inflation och inflationsförväntningar under centralbankernas mål samt låg BNP-tillväxt. Man tänker sig här att ekonomin på grund av utdragna finanskriser fastnar i en pessimistisk situation med sparandeöverskott och låga investeringar och där den allmänna efterfrågan i ekonomin varaktigt ligger under den normala nivån. Dessutom att det också kan bero på en kraftigt ökad och varaktig efterfrågan på "säkra" statsobligationer, vilket under långa perioder bidrar till att pressa ned långräntorna i ekonomin.

En andra hypotes är att nedgången istället kan förklaras av globala strukturella förändringar. En forskningsuppsats av Rachel och Smith (2017) pekar ut ett antal strukturella faktorer som kan förklara den stora nedgången i realräntorna. Studien är oss veterligen också den mest ambitiösa i att försöka kvantifiera dessa faktorer. Det handlar om globala faktorer som påverkat den potentiella BNP-tillväxten, däribland en svag produktivitetstillväxt och tillväxt i antalet arbetade timmar, demografiska faktorer och förändringar av inkomstfördelningen som ökat sparande världen om, samt om faktorer som lett till sjunkande privata- och offentliga investeringar. Även om Rachel och Smith betonar att osäkerheten är stor är deras uppskattning att dessa faktorer kan förklara nästan hela nedgången i de globala realräntorna på 4,5 procentenheter de senaste

Diagram 22. Realräntans utveckling globalt de senaste 30 åren

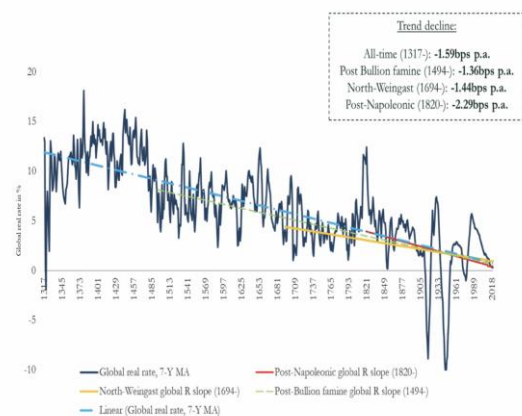
Procent



Källa: Rachel and Smith (2017)

Diagram 23. Realräntans utveckling sedan 1300-talet

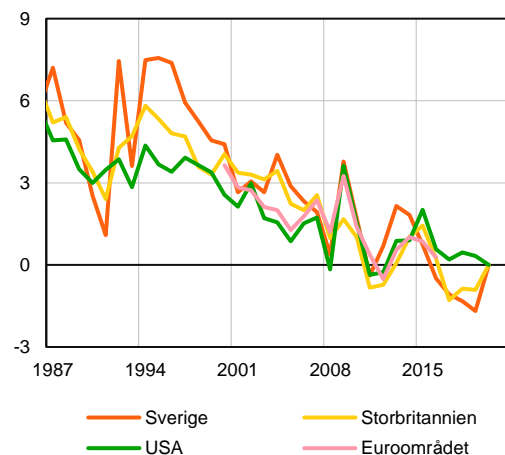
Procent



Källa: Bank of England (2020)

Diagram 24. Realräntan i Sverige och några andra länder

Procent



Källor: Macrobond, IMF och SBAB

30 åren (se tabell 9). Deras slutsats är också att de flesta av dessa faktorer talar för fortsatt låga realräntor under överskådlig framtid.

En *tredje* hypotes när det gäller den fallande realräntan alltsedan 1300-talet är att marginal-avkastningen på nya reala investeringar avtar över tid i takt med att realkapitalstocken ökar.

Bank of England gjorde 2018 en sammanställning av ett flertal internationella empiriska studier som försökt uppskatta trendräntan R^* och den reala jämviktsräntan r^* i ekvationen ovan (se tabell 10). Studierna använder statistiska metoder där det antas att de cykliska fluktuationerna är noll i genomsnitt över tiden och resulterar i uppskattningar av den reala trendräntan R^* . Utifrån den sammanställningen drar de slutsatsen att den reala trendräntan de kommande 10 åren kan ligga så lågt som runt 0–1 procent.

Tabell 9. Effekt på realräntan av globala strukturella förändringar

Räntepunkter	
Förklaringsfaktor	Effekt
Minskat antal arbetade timmar och lägre produktivitet	-100
Ökat sparande pga. demografiska förändringar	-90
Ökat sparande pga. Ökad inkomstspridning	-45
Ökade valutaserver i Asien och ökat sparande i de oljeproducerande länderna	-25
Lägre privata investeringar	-120
Lägre offentliga investeringar	-20
Summa	-400

Källa: Rachel och Smith (2017)

Tabell 10. Sammanställning av punkt- och intervallskattningar av den reala jämviktsräntan

Procent			
Region / Källa	Tidshorizont	Centralpunkt	Intervall
Storbritannien			
Modeller för terminsstrukturen (Bank staff) ^(b)	2028	0,5	-0,5–1,75
Holston, K, Laubach, T och Williams, J (2017) ^(c)	'Längre sikt'	1,5	-2,75–5,75
USA			
Eggertsson, G, Mehrotra, N och Robbins, J (2017)	2018	-2,5	
Christensen, J och Rudebusch, G (2017)	2022–27	0	
Laubach, T och Williams, J (2015) ^(d)	'Längre sikt'	0	-5,5–5,5 ^(e)
Holston, K, Laubach, T och Williams, J (2017) ^(d)	'Längre sikt'	0,5	-2,5–3,75 ^(e)
Kiley, M (2015) ^(d)	'Längre sikt'	0,5	-0,5–1,5 ^(e)
Johannsen, B K och Mertens, E (2016) ^(d)	'Trend'	0,75	-1,25–2,5 ^(e)
Gagnon, E, Johannsen, B K och Lopez-Salido, D (2016)	2030	0,25	
Lubik, T och Matthes, C (2015) ^(d)	2023	1	-2,25–4,5 ^(e)
Del Negro, M, Giannone, D, Giannoni, M och Tambalotti, A (2017) ^(d)	2038	1,25	0,75–2 ^(e)
Lewis, K och Vazquez-Grande, F (2017) ^(d)	'Längre sikt'	1,75	0,5–3 ^(e)
Världen			
Hamilton, J, Harris, E, Hatzius, J och West, K (2016)	2018	0,5	-0,5–1,5 ^(f)
Rachel, L och Smith, T (2017)	2020–30	1	
Lisack, N, Sajedi, R och Thwaites, G (2017)	2030–50	1,5	

(a) Punkt- och intervallskattningar är avrundade till närmast hela 25 räntepunkter.

(b) Intervall baserat på fyra olika modeller för terminsstrukturen. Punktskattningen är genomsnittet av resultaten från de fyra modellerna.

(c) Intervall baserat på +/-1 standardavvikelse. Uppgifterna baseras på författarnas senast tillgängliga skattningar.

(d) Enligt Federal Reserve (2018) Monetary Policy Report, juli.

(e) 95% konfidensintervall.

(f) 90% konfidensintervall.

Källa: Bank of England (2018) Inflation Report, augusti

Bank of England har samma inflationsmål som Riksbanken, och om dess bedömning, appliceras på Sverige skulle det tala för att den normala reporäntan i Sverige också kan ligga runt 2–3 procent. Även om Bank of England betonar att osäkerheten är mycket stor drar den utifrån sammanställningen och inflationsmålet på 2 procent slutsatsen att den normala nominella styrräntan i Storbritannien ligger runt 2–3 procent. Intervallet ligger en omkring en procentenhet lägre än Riksbankens bedömning av dess normala reporänta som förvänts ligga runt 2,5–4 procent. Det är förstås svårt att göra den här typen av bedömningar men detta resonemang indikerar att intervallet för den normala reporäntan bör justeras ned och ligga i paritet med Bank of Englands bedömning.

Detta skulle i sin tur tala för att den rörliga bolåneräntan i ett normalt konjunkturläge och med en inflation på 2 procent ligger någonstans i intervallet 3,5–4,5 procent, beräknad utifrån en skillnad mellan den genomsnittliga rörliga bolåneräntan och reporäntan på 1,5 procentenheter (se diagram 21). Tilltagande konkurrens på bolånemarknaden framöver talar möjligen för att den normala rörliga bostadsräntan kan komma att ligga i den nedre delen av detta intervall (samtidigt som kapitaltäckningskraven på bankerna som motsvarar cirka 0,5 procentenheter inte tillåter bolånemarginalen att sjunka tillbaka till de extremt låga nivåer som noterades alldeles innan finanskrisären. Det är räntenivåer som ligger väsentligt över de vi har på bolånemarknaden idag och som vi ser framför oss de allra närmsta åren, men betydligt under de nivåer som skulle gälla utifrån Riksbankens senaste och nu gällande uppskattning intervallet för den normala reporäntan.

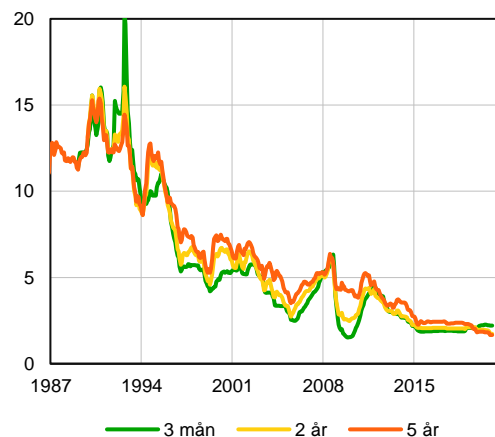
Så bör bankerna mot denna bakgrund sänka sina kalkylräntor? För att kunna svara på det behöver vi inte bara bedöma vad som är en normal bolåneränta utan också hur räntan kan komma att variera runt denna normala nivå. Vi måste dessutom bedöma risken för att en bolånetagare hamnar i betalningsproblem och därmed att banken kan råka ut för kreditförluster vid stigande räntor.

Variation kring den normala bolåneräntan

Historiskt har de nominella räntorna varierat kraftigt över tiden (se diagram 25 och diagram 26). Att helt ta bort risken för att låntagare får problem med sina löpande räntebetalningar vid stigande räntor kan knappast vara en rimlig utgångspunkt. Det skulle kräva kalkylräntor på så höga nivåer att det skulle leda till en sämre fungerande kreditmarknad. Om till exempel kalkylräntan idag skulle sättas så högt att den skulle hantera en liknande uppgång som den i boräntorna under 1990-talskrisen när Riksbanken vid försvaret av kronkursen

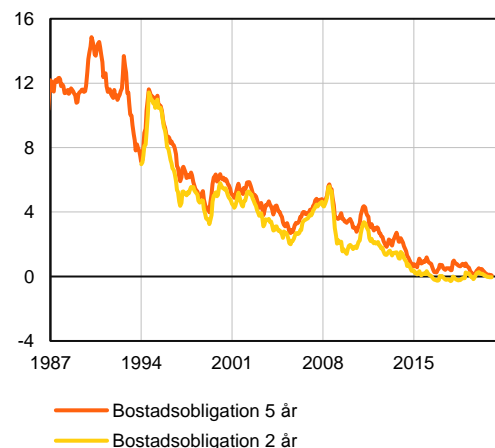
höjde reporäntan till 500 procent, vilket bidrog till boräntor som steg till omkring 20 procent, skulle väldigt många stängas ute från att kunna köpa en bostad. Utgångspunkten måste rimligen istället vara att kalkylräntan ska fänga upp en mer vanligt förekommande variation i boräntorna.

Diagram 25. Listräntornas utveckling sedan 1987
Procent



Källor: Macrobond och SBAB

Diagram 26. Utvecklingen av räntorna på bostadsobligationer sedan 1987
Procent



Källor: Macrobond och Riksbanken

Riskanalys utifrån två olika metoder

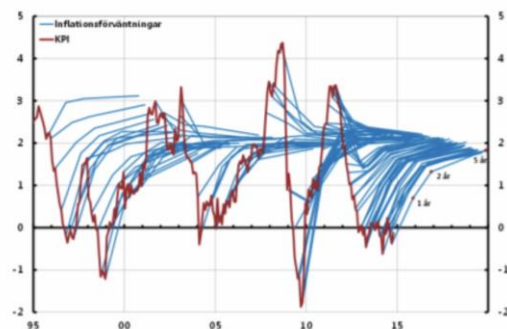
I en första kalkyl har vi beräknat sannolikheten för att den faktiska räntan ska överstiga kalkylräntan oavsett utgångsnivå på den faktiska räntan. I en andra kalkyl har vi istället beräknat sannolikheten för att den faktiska räntan ska överstiga olika val av kalkylräntor på 1, 5 respektive 10 års sikt. Det har vi gjort med hjälp av en så kallad autoregressiv stokastisk process som beaktar att räntan nästa period i hög grad styrs av räntan i innevarande

period och rör sig långsiktigt mot normalräntan på 4 procent.²⁴ Idén är här att om den aktuella räntan är låg i förhållande till normalräntan kan kalkylräntan under en period sättas betydligt lägre än i annat fall.

Resultat kalkyl 1

Vi har beräknat hur hög kalkylräntan skulle behöva vara för att fånga upp en respektive två standardavvikelse från en tänkt normalränta på 4 procent (mitten av intervallet ovan). Vi har gjort det för räntans variation sedan 1987, med respektive utan perioden för kronförsvaret 1992, samt för perioden efter 1997 när den nya inflationsmålsregimen hade etablerats med hög trovärdighet (se diagram 27).²⁵ Vi har också gjort en separat beräkning perioden 2010–2020.

Diagram 27. Inflationförväntningar 1995–2020
Årlig procentuell förändring



Källor: SCB, TNS Sifo Prospera och Riksbanken

Ett antagande om att variationen i räntan följer en normalfördelning innebär att 68,2 procent av utfallen för räntan förväntas ligga inom en standardavvikelse från normalräntan. Det innebär också att 95,6 procent av utfallen förväntas ligga inom två standardavvikelse från normalräntan.

Kalkylräntan ska täcka risken för stigande och inte sjunkande räntor. Om kalkylräntan sätts utifrån en standardavvikelse från normalräntan är sannolikheten 15,9 procent att räntan hamnar högre än kalkylräntan, bedömt utifrån den historiska variationen i räntan. Om kalkylräntan istället sätts utifrån två standardavvikelse från normalräntan är sannolikheten 2,2 procent att räntan hamnar högre än kalkylräntan. Hur stor sannolikhet som kan accepteras för att räntan kan komma att överstiga kalkylräntan är en bedömningsfråga.

Om perioden 1987–2020 används för att bedöma standardavvikelsen för boräntan hamnar kalkylräntan på 7,7 procent beräknad utifrån en

standardavvikelse och på 11,5 procent beräknad utifrån två standardavvikelse (se tabell 11). Det är nivåer som ligger över de som bankerna använder idag. Nivåerna påverkas inte nämnvärt om vi väljer att exkludera ränteuppgången i samband med kronförsvaret 1992.

Tabell 11. Behov av kalkylränta vid olika förutsättningar och en antagen normalränta på 4 procent

Procent		
Period	1 standardavvikelse	2 standardavvikelse
1987–2020	7,7	11,5
1987–2020*	7,7	11,4
1997–2020	5,6	7,2
2010–2020	4,7	5,5

Anm.: Kalkylen bygger på Swedbanks listräntor (månadsdata) som finns tillbaka till 1987. Resultatet blir dock snarlikt för perioden efter 1997 om kalkylen i stället skulle baseras på bolåneinstitutens räntor på nya och omförhandlade lån.

* Kronförsvaret antas ha påverkat bolåneräntorna under perioden från och med september till och med november 1992.

Källor: Macrobond och SBAB

Om kalkylräntan istället räknas ut baserat på standardavvikelsen för boräntorna under perioden 1997–2020, med hänvisning till att den nya låginflationsregimen hade etablerats med trovärdighet först från omkring 1997, faller nivåerna på kalkylräntorna markant. Vid användning av en standardavvikelse blir kalkylräntan 5,6 procent, vilket är något lägre än den kalkylränta SBAB och SEB tillämpar idag, och som ligger lägst bland bankerna (se tabell 8). Vid användning av två standardavvikelse blir istället kalkylräntan 7,2 procent, vilket ligger i linje med bankernas genomsnitt och den Finansinspektionen använder i sina stresstester i den årliga bolånerapporten.

Om vi skulle utgå från boräntorna under perioden 2010–2020 faller kalkylräntan ännu mer. Vid användning av en standardavvikelse blir då kalkylräntan 4,7 procent, vilket är betydligt lägre än de kalkylräntor bankerna tillämpar idag. Vid användning av två standardavvikelse blir istället kalkylräntan 5,5 procent, vilket är något lägre än den SBAB och SEB tillämpar idag.

Resultat kalkyl 2

När vi tar hänsyn till att den faktiska räntan idag ligger långt under den antagna normalräntan, är sannolikheten 0,0 procent för att den faktiska räntan ska komma att överstiga kalkylräntan på 7 procent på både ett, fem och tio års sikt (se

²⁴ Se bilaga B för en närmare beskrivning av den senare metoden.

²⁵ Omkring 1997 hade de långa inflationsförväntningarna fallit och stabiliserats kring inflationsmålet på 2 procent.

tabell 12). Skulle kalkylräntan sänkas till 5 procent så skulle dessa sannolikheter öka till 0,1, 1,5 respektive 10,8 procent. Det är utomordentligt låga sannolikheter. Den högre sannolikheten på tioårshorisonten bör dessutom ses i relation till att en ung låntagares inkomst då i normalfallet har ökat med runt 50 procent (4–5 procent per år). Sett till att boräntorna för närvarande är så låga förefaller riskerna vara mycket liten för både låntagare och banker med en sänkning av kalkylräntorna från dagens nivåer omkring 7 till 5 procent.

Om däremot boräntorna från början hade legat omkring den antagna normalnivån på 4 procent, förefaller en kalkylränta på 5 procent inte vara väl tilltagen. Då skulle sannolikheten vara 15,9 procent att boräntan överskrider kalkylräntan på ett års sikt, 57,8 procent på fem års sikt och hela 82,2 procent på tio års sikt.

Slutsatsen av den senare kalkylen är att det kan finnas goda skäl att använda en lägre kalkylränta när de faktiska boräntorna ligger långt under vad som kan bedömas vara en långsiktig normalränta, men att kalkylräntan bör höjas om de faktiska boräntorna stiger mot den antagna normalräntan.

Tabell 12. Sannolikhet att överstiga kalkylräntan inom viss tid

Procent	Kalkylränta			
	5 %		7 %	
	Startränta			
Tid	1,5 %	4,0 %	1,5 %	4,0 %
1 år	0,1	15,9	0,0	0,1
5 år	1,5	57,8	0,0	0,7
10 år	10,8	82,2	0,0	1,3

Källa SBAB

Vilka slutsatser kan då dras av denna analys?

Utifrån mer subjektiva utgångspunkter gör vi bedömningen att det är mest relevant att vid beräkningen utgå från ränteperioden 1997–2020. Den innefattar perioden efter att trovärdigheten för den nya inflationsmålpolitiken i Sverige hade etablerats och variabiliteten i inflationen minskat kraftigt. Perioden 2010–2020 med mycket låga

räntor, först i kölvattnet av finanskrisen, sedan för att bekämpa den mycket låga inflationen, och därefter coronapandemin under 2020, framstår inte som en rimlig period att basera kalkylräntan på. Med den valda perioden 1997–2010 kokar bedömningen ned till vilken risk som kan accepteras för att räntorna kan komma att överstiga den valda kalkylräntan.

Fastställs kalkylräntan till 5,6 procent i linje med kalkyl 1 ovan (en standardavvikelse över normalräntan) är sannolikheten enligt vår beräkning cirka 16 procent att räntan kan komma att överstiga kalkylräntan. Fastställs kalkylräntan istället till 7,2 procent (två standardavvikelser över) är sannolikheten enligt vår beräkning drygt 2 procent att räntan kan komma att överstiga kalkylräntan.

Utifrån den bedömningen konstaterar vi att med en kalkylränta på omkring 7 procent, vilket ofta bankerna använder idag och som även Finansinspektionen använder i sina stresstester, följer en mycket låg sannolikhet (drygt 2 procent) för att räntan ska komma att överstiga kalkylräntan. Att acceptera en högre sannolikhet för att räntan skulle kunna komma att överstiga kalkylräntan, exempelvis på 16 procent, skulle kunna motivera en sänkning av kalkylräntorna till runt 5,6 procent. Med en sådan lägre nivå på kalkylräntan skulle det med andra ord fortfarande vara 84 procents sannolikhet för att räntan *inte* ska överstiga kalkylräntan.

Fastställs kalkylräntan istället i linje med kalkyl 2, som vi bedömer är en ekonomiskt och statistiskt mer rimlig utgångspunkt för att fastställa kalkylräntan, drar vi slutsatsen att kalkylräntan bör kunna sänkas till runt 5 procent idag utan stora risker för vare sig bolånetagarna eller bankerna. I takt med att de faktiska boräntorna i framtiden närmar sig den antagna normalräntan på 4 procent bör kalkylräntan dock höjas.

21 000 fler unga skulle kunna låna till en etta om kalkylräntorna sänks till 5 procent. Utifrån beräkningarna i kapitel 6 har vi räknat på hur många fler unga vuxna som skulle kunna låna till en etta med kök i Sveriges tre storstadsområden om kalkylränta sänktes från i genomsnitt 7 till 5 procent. Resultaten visar att det skulle ge ytterligare 21 000 unga vuxna möjlighet att köpa en bostad (skillnaden mellan 178 000 i tabell 13 nedan och 157 000 i tabell 6 i kapitel 6).

Tabell 13. Utbud och efterfrågan på bolån om banker har en kalkylränta på 5 procent och ett eget krav på amorteringar för lånedelar över 70 procent

		Långgivare och myndigheter				Total
		Bank	Am.1	Am.2	Får	
Hushåll	Vill Inte	153	0	0	0	153
	Vill KS	38	13	0	0	51
	Vill LS	0	0	14	178	192
	Total	191	13	14	178	396

Källa: SBAB

Relationen mellan kalkylräntans nivå och amorteringskraven

En i sammanhanget relevant fråga är hur en eventuell sänkning av kalkylräntan skulle påverka kreditgivningen i förhållande till effekten av amorteringskraven. En väsentlig sänkning av kalkylräntan skulle i praktiken kraftigt motverka den kreditåtstramande effekt amorteringskravet har. Att bankerna skulle sänka kalkylräntorna enbart i syfte att motverka Finansinspektionens amorteringskrav är dock knappast ändamålsenligt. Utgångspunkten för bankernas val av kalkylränta bör rimligen vara att den ska väljas på en nivå som kan anses vara rimlig för att kunna fånga upp en normal variation i bolåneräntorna och därmed säkerställa en väl avvägd risknivå både för låntagaren och banken. Det är också helt centralt för en transparent och trovärdig kreditgivning från bankernas sida. Däremot finns all anledning för regeringen, Finansinspektionen men också bankerna att noga analysera den samlade effekten av alla kreditrestriktioner (amorteringskrav, bolånetak, kalkylräntor) sett till att det är viktigt att samhället har en väl fungerande kreditgivning som inte i onödan stänger ute vissa grupper från bostadsmarknaden. Här hoppas vi att den analys vi gjort i denna rapport kan komma till nytta.

Några frågor att beakta vid en fortsatt analys av vad som är en välavvägd kalkylränta

Vid en fortsatt dialog och analys kring vad som är en välavvägd kalkylränta finns andra frågor som kan vara bra att beakta. Kan kalkylräntan sättas lägre om räntan binds på en minsta räntebindningstid? Hur skall man i så fall se på risken att kunden får betala ränteskillnadsersättning om lånet behöver lösas i förtid? Hur rimligt är det vid kreditprövningen att använda höga kalkylräntor när de faktiska boräntorna är så låga som de är idag samtidigt som kundens inkomst hålls konstant (som vi visade i kapitel 2 har yngre hushåll dessutom ofta en snabbare inkomstökning än andra.)

Referenser

- Bank of England (2018), *Inflation Report*, Box 6, August.
- Boije, R. (2019 a), "Finansinspektionen underskattar de negativa effekterna av amorteringskraven", *Ekonomistas*, 11 januari.
- Boije, R. (2019 b), "Skuldbelägg inte skuldkvoten", *Insiktsrapport nr 1*, SBAB, 10 juni.
- Boije, R. (2018), "Låga boräntor kvar även när Riksbanken börjar höja", *DN debatt*, 17 september.
- Boije, R., J. Hassler, H. Flam och L. E.O. Svensson (2019), "FI:s amorteringskrav saknar påvisbar samhällsnytta", *DN debatt* 9 november.
- Englund, P. (2016), *En mer neutral kapitalbeskattning – Fördelningseffekter av begränsade ränteavdrag*, rapport till Finanspolitiska rådet 2016/3.
- Evidens (2018), *Effekter av kreditbegränsningar för unga förstagångsköpare – Simulering av effekter av alternativa kreditbegränsningar*, december.
- Finansinspektionen (2020), *Den svenska bolånemarknaden*, 2 april.
- Finansinspektionen (2021), *Den svenska bolånemarknaden*, 24 mars.
- Hyresgästföreningen (2019), *Unga hushålls boende i Sverige 2019*, oktober.
- James, J. och N. Webber (2000), *Interest Rate Modelling*, John Wiley & Sons, Ltd.
- Konjunkturinstitutet (2019), *Lönebildningsrapporten 2019*, 16 oktober.
- Konsumentverket (2018), *Konsumentverkets beräkningar av referensvärden*, rapport 2018:5.
- Konsumentverket (2019), *Koll på pengarna*.
- Kronofogden (2019), <https://www.kronofogden.se/Hurmycketfardubehalla.html>.
- Rachel, L. och T.D. Smith (2017), "Are Low interest Rates Here to Stay?", *International Journal of Central Banking*, September.
- Riksbanken (2017), "Reporäntan på lång sikt", fördjupning i *Penningpolitisk rapport*, februari.
- Skandia (2019), *Lön utan lägenhet*, april.
- Svensson, Lars E.O. (2019), *Amorteringskraven: Felaktiga grunder och negativa effekter*, rapport till Stockholms Handelskammare.
- Svensson, Lars E.O. (2021 a), "Household Debt Overhang Did Hardly Cause a Larger Spending Fall during the Financial Crisis in Australia", april.
- Svensson, Lars E.O. (2021 b), "Household Debt Overhang Did Hardly Cause a Larger Spending Fall during the Financial Crisis in the UK", april.
- Svensson, Lars E.O. (2021 c), "Amorteringskraven snedvrider och utestänger: Uppdatering", <https://ekonomistas.se/2021/04/13/amorteringskraven-snedvrider-och-utestanger-uppdatering/>
- Thedéén, E. (2018), "Unga stängs ute av allt högre priser – inte amorteringskrav", *DN debatt*, 11 november.
- Veidekke (2019), *Missförstånd, överdrifter och rena felaktigheter – en kritisk analys av 10 centrala påståenden från Riksbanken och Finansinspektionen*, rapport.
- WSP (2019), *Ungas möjligheter att köpa bostad*, januari.

Bilaga A: Antaganden och resultat i andra studier

Tabell A1. Sammanställning av antaganden och resultat för studier av ungas situation på bolänemarknaden

	WSP (HSB) 2019-01	Skandia 2019-04	Evidens 2018-12	Svensson 2021-04
Köpare				
Grupp	20–34 år ensam-boende	28 år (etablering på arbets-marknaden) ensamboende	25–35 år, ensam- / sammanboende	25–29 år ensam-boende
Inkomst	Sammanräknad förvärvsinkomst 2016	–	–	Sammanräknad förvärvsinkomst 2019
Förmögenhet	Har kontantinsats	Har kontantinsats	Har kontantinsats	Har kontantinsats
Övrigt		Inga barn	Boendeutgiftsandel < 35 %, flyttmönster	
Bostäder				
Område	21 lokala bostads-marknader	10 största städerna 25 städer / områden	Stockholm, Göteborg, Örebro, Jönköping	Stockholms kommun
Typ	Befintliga / nya 1:or	Befintliga 1:or	Nya 1:or 30 kvm / Nya 2:or 50 kvm	Befintliga 1:or
Priser	BooliPro sålda objekt 171101–181031	Svensk Mäklarstatistik	Befintliga bostäder + 6 000 kr/kvm	Svensk Mäklarstatistik
Avgift	BooliPro	AllaBrf	650 kr/kvm/år	1 900 + 200 kr/mån
Myndigheter				
LTV	85 %	85 %	85 %	85 % / 50 %
Amortering	Krav 1 och 2	Krav 1 och 2	Krav 1 och 2	Krav 1 och 2
Banker				
Bolåneränta	–	–	3-mån listränta	10-årig ränta, 2 % / 3,3 %
Kalkylränta	7 %	7,5 %	7 %	7 %
KALP-belopp	Konsumentverket, Finansinspektionen	För en 28 åring enligt Konsumentverket	Konsumentverket, olika familjetyper	Finansinspektionen, 9 900 kr
Skuldkvotstak	–	–	5,5 bruttoinkomst	–
Resultat				
Andel som kan köpa en bostad	18 % av personerna	Personer med snitt-inkomst i 3 av de 10 största städerna	10–50 % av hushållen	26 % av personerna med positiv inkomst
Alternativ				
Kalkylränta 5 %	130 000 fler personer medges lån			
Kalkylränta 5 % slopat am. krav 2			20 p.e. fler hushåll medges lån	
Amortering på som mest 1 %			10–30 p.e. fler hushåll medges lån	
Kalkylränta 6 % am. krav Bank. för.				20 p.e. fler personer medges lån
Kalkylränta 6 % amorteringsfritt				28 p.e. fler personer medges lån

Källor: WSP, Skandia, Evidens och Lars E.O. Svensson

Bilaga B: Modell för boräntans utveckling över tid

Modell

Genom att modellera boräntan som en process är det möjligt att bedöma sannolikheten för att den i framtiden kommer att överstiga en viss nivå. Vi har valt en elementär modell vilken bedöms som fullt tillräckligt med hänvisning till att vi gör en analys av boräntor i diskret tid med årliga intervall.²⁶

Vår modell förutsäger att boräntans nivå under en given tidsperiod (r_t) kommer att bero av boräntans nivå under föregående tidsperiod (r_{t-1}), med en viss återgång till normalränta $\alpha (\mu - r_{t-1})$, och en slumpmässig förändring σw_t . Det kan uttryckas som:

$$r_t = r_{t-1} + \alpha (\mu - r_{t-1}) + \sigma w_t$$

där $w_t \sim N(0, 1)$ är en slumpmässig förändring som är normalfördelad med ett medelvärde på 0 och en standardavvikelse på 1. Hastigheten med vilken boräntan rör sig tillbaka mot normalräntan (μ) beror av en parameter (α) som anger tempot på återgången. Storleken på den slumpmässiga förändringen beror av en parameter (σ) som anger processens volatilitet.

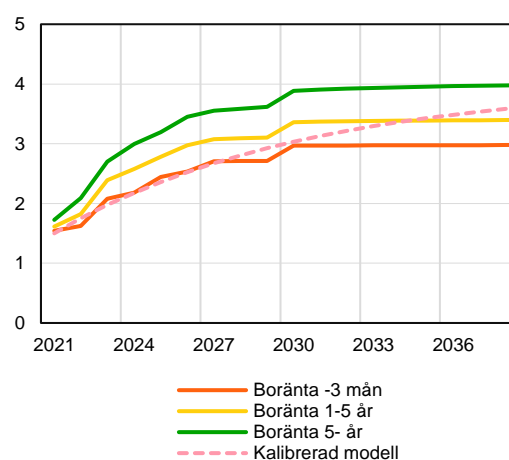
Kalibrering

För att modellen ska kunna användas till att bedöma sannolikheten för att boräntan överstiger kalkylräntan är det nödvändigt att fastställa rimliga värden på parametrarna α , μ och σ . Det görs ofta med ekonometriska metoder, men vi kommer här att välja parametrar och kalibrera modellen så att den uppvisar egenskaper som ligger i linje med våra antaganden och prognoser, samt med historiska data. Kalibreringen har kommit fram till följande parametrar: $\alpha = 0,10$, $\mu = 0,04$ och $\sigma = 1,0$.

Inledningsvis sätts normalräntan till 4 procent, det vill säga till den nivå som bedöms vara en genomsnittlig boränta i ett långt perspektiv. Återgångstempot sätts därefter till 10 procent, vilket innebär att boräntan förväntas röra sig mot normalräntan med en tiondel av den avvikelse som noteras under föregående år. Rimligheten i antagandet verifieras genom att jämföra hur den kalibrerade modellen för boräntan förändras från en initial nivå på 1,5 procent med vår senaste boränteprognos (se diagram B1).²⁷ Under de första sju åren förändras

modellens boränta i linje med prognosen på den rörliga boräntan, och från omkring 2029 fortsätter modellen uppåt mot nivån på de långa bundna boräntorna. Sammantaget bedöms återgångstempot i modellen vara rimlig. Notera att tempot i återgången antas vara samma vid konjunkturella och strukturella avvikelser från normalräntan.

Diagram B1. Boränteprognos och kalibrerad modell
Procent



Källa: SBAB

Avslutningsvis sätts volatiliteten till 1, vilket gör att ränteprocessen har en standardavvikelse som teoretiskt sett uppgår till 2,3 procent. I praktiken kommer dock processens autoregressivitet leda till att en uppmätt standardavvikelsen blir lägre än den teoretiska. Genom att simulera 500 ränteprocesser med en längd på 24 år och mäta deras standardavvikelse visar det sig att de i genomsnitt uppgår till 1,6 procent. Hur mycket den uppmätta standardavvikelsen ligger under den teoretiska beror bland annat av längden på mätperioden. Den genomsnittliga uppmätta standardavvikelsen på 1,6 procent är dock väl i linje med de som går att mäta på Swedbanks listräntor under perioden 1997–2020. För 3-månadersräntan var standardavvikelsen då 1,4 procent, för 2-årsräntan 1,6 procent, och för 5-årsräntan 1,7 procent. Av detta bedöms volatiliteten i modellen som rimlig.

²⁶ För räntemodeller se exempelvis James, J. och N. Webber (2000), *Interest Rate Modelling*, John Wiley & Sons, Ltd. Notera att boräntor inte är marknadsprissatta

på samma sätt som exempelvis swap-räntor och att tidsintervallet mellan mätpunkterna är långt.

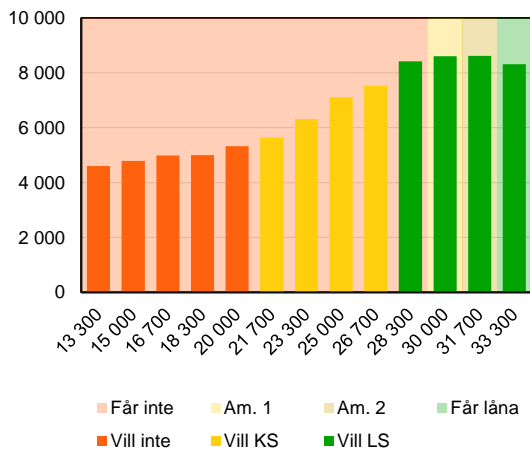
²⁷ Se Boräntenytt nr 2 2021, SBAB.

Bilaga C: Olika antaganden om amorteringar och kalkylränta

Efterfrågan och utbudet på bolån i Stockholms län

Diagram C1. Bankkrav på amortering av lånedelar över 70 procent på 15 år, kalkylränta 7 procent

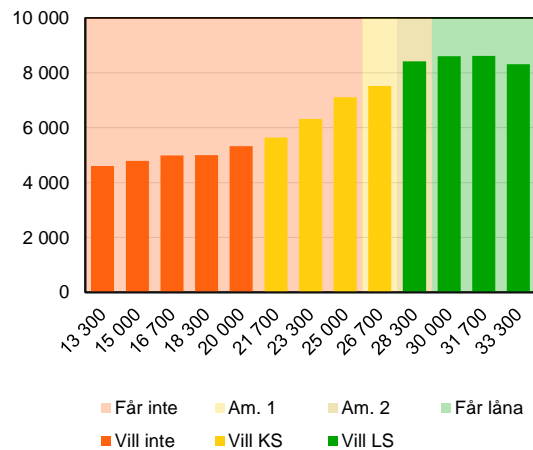
Antal personer



Källor: SCB och SBAB

Diagram C3. Bankkrav på amortering av lånedelar över 70 procent på 15 år, kalkylränta 5 procent

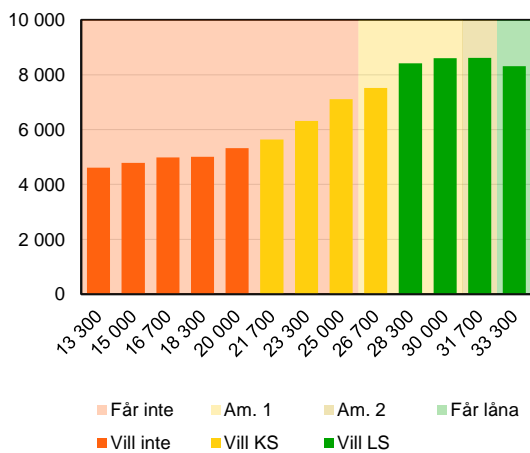
Antal personer



Källor: SCB och SBAB

Diagram C2. Inget bankkrav på amortering, kalkylränta 7 procent

Antal personer

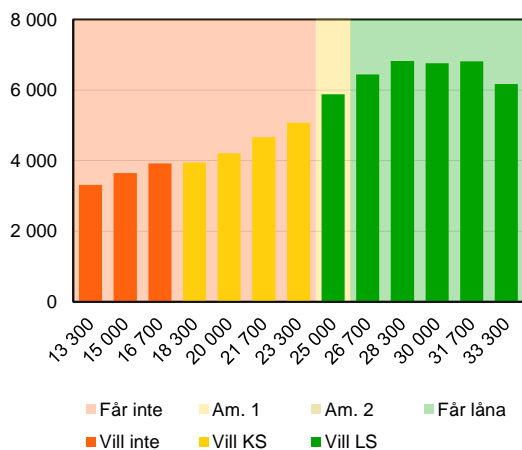


Källor: SCB och SBAB

Efterfrågan och utbudet på bolån i Västra Götalands län

Diagram C4. Bankkrav på amortering av lånedelar över 70 procent på 15 år, kalkylränta 7 procent

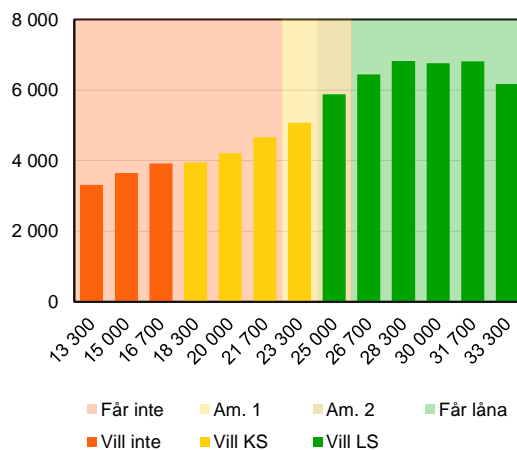
Antal personer



Källor: SCB och SBAB

Diagram C6. Bankkrav på amortering av lånedelar över 70 procent på 15 år, kalkylränta 5 procent

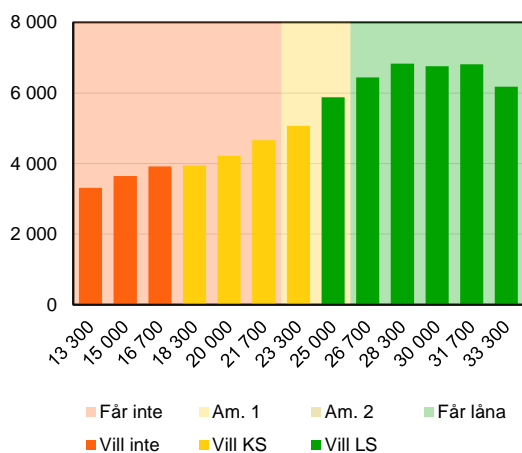
Antal personer



Källor: SCB och SBAB

Diagram C5. Inget bankkrav på amortering, kalkylränta 7 procent

Antal personer

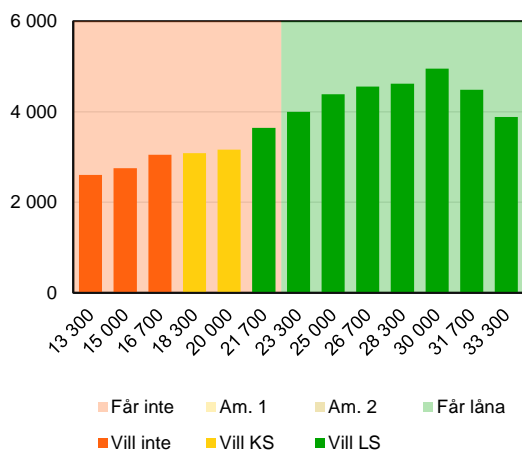


Källor: SCB och SBAB

Efterfrågan och utbudet på bolån i Skåne län

Diagram C7. Bankkrav på amortering av lånedelar över 70 procent på 15 år, kalkylränta 7 procent

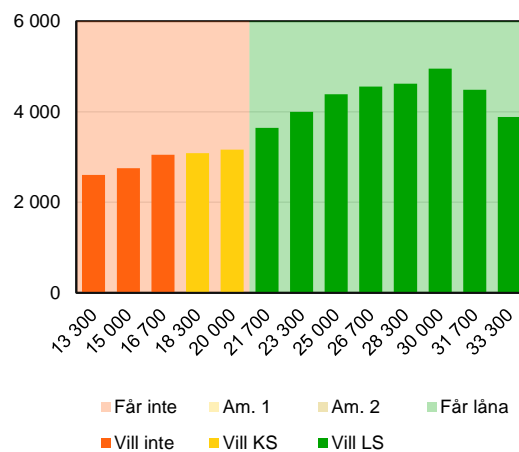
Antal personer



Källor: SCB och SBAB

Diagram C9. Bankkrav på amortering av lånedelar över 70 procent på 15 år, kalkylränta 5 procent

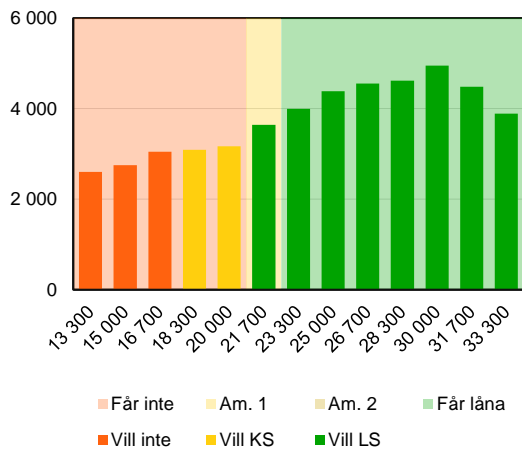
Antal personer



Källor: SCB och SBAB

Diagram C8. Inget bankkrav på amortering, kalkylränta 7 procent

Antal personer



Källor: SCB och SBAB