

SBAB!

Bolånet & Amorteringen

- Klar majoritet av bolåntagarna stödjer skärpta amorteringskrav
- Dagens bolånedebutanter har rekordlåg belåningsgrad
- Yngre mer amorteringsbenägna än äldre



Bolånet & Amorteringen

Bostadspriserna sätter nya rekord och hushållens skulder ökar i snabb takt. Förloppet oroar och på agendan finns flera förslag om nya regler och krav som kan bromsa utvecklingen. Bolånetak och amorteringskrav infördes 2010. Nu diskuteras skärpningar av framför allt amorteringskravet. En intressant frågeställning är därför hur bolåntagarna ställer sig till amorteringar i allmänhet och skärpta amorteringskrav i synnerhet. Det är också intressant att se hur låntagarna resonerar kring sin egen amortering, vilka amorteringserfarenheter de har och hur stor amorteringsviljan varit bland bolånedebutanterna. För att besvara några av dessa frågor har SBAB genomfört undersökningen Bolånet & Amorteringen.

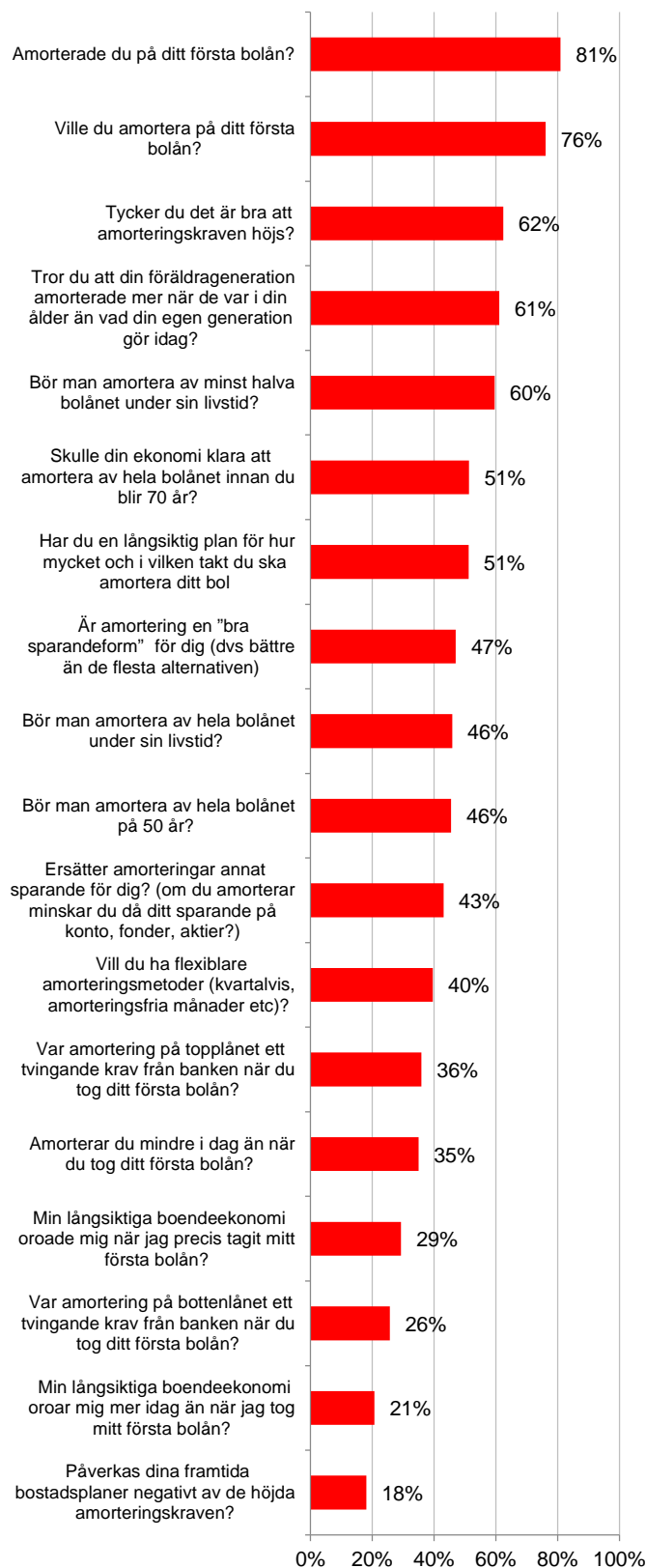
Rapporten Bolånet & Amorteringen baseras på en undersökning som SBAB låtit Snabba Svar genomföra i oktober 2014. I undersökningen har 1 040 personer i åldern 20-80 år från hela landet svarat på frågor. Underlaget medger uppdelningar svaren enligt kön, ålder och regionstillhörighet.

Sammantaget har de svenska bolåntagarna en positiv inställning till att amortera på bolånet. De flesta både vill och kan amortera. Ett höjt amorteringskrav stöds av en majoritet, dock är det främst äldre som inte själva direkt berörs som är positiva. Bolånetaket och amorteringskravet verkar ha pressat ned belåningsgraderna bland bolånedebutanterna till historiskt låga nivåer och har sannolikt också bidragit till att fler låntagare amorterar. Skärpta amorteringskrav skulle främst påverka de yngre låntagarna, tre av tio i åldern 20-39 uppger att deras planer skulle påverkas. Bland de framtida bolånedebutanterna, de som inte finns med i enkätundersökningen, är sannolikt andelen betydligt högre.

Innehåll

- Belåningsgrader och amorteringar
- Stort stöd för höjda amorteringskrav på bolån
- Rekordlåg belåningsgrad för bolånedebutanter
- Fler äldre vill inte amortera av sina bolån
- Oklart om amorteringskulturen
- Amorteringar som sparform
- Amorteringshistorik

Attityder och erfarenheter till amorteringar på bolån, andel som svarar "Ja" på respektive fråga



Belåningsgrader och amorteringar

Belåningsgraderna har varit den klart främsta utgångspunkten i diskussionerna om hur man skall minska riskerna som följer av hushållens ökade skulder. Genom bolånetaket skulle bolån som ligger nära bostadens marknadsvärde undvikas och med amorteringskrav skall belåningsgraderna målmedvetet och metodiskt sänkas.

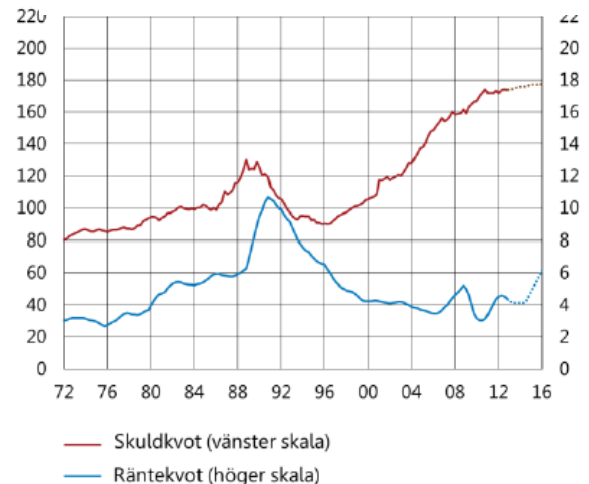
Bakgrund

Hushållens skulder relativt inkomsterna har fördubblats sedan mitten av 1990-talet. Skuldkvoten befinner sig på en historisk toppnotering vilket kan vara oroande. Samtidigt har räntekvoten, dvs. hur stor del av våra inkomster som går till ränteutgifter, utvecklats i motsatt riktning och ligger nu på låga nivåer. Förklaringen är självfallet det fallande ränteläget. Hushållens ekonomi är i bättre skick än på länge men en återgång till högre räntor skulle kunna få stor inverkan. Det är i det sammanhanget som frågan om amorteringskrav har lyfts. Genom att öka amorteringarna kan skuldkvoten minska redan idag vilket kan mildra effekten vid en kommande ränteuppgång. Det finns idag också ett utrymme för amorteringar hos de flesta hushållen då ränteutgifterna är låga. Genom att amortera idag låser sig inte heller hushållen vid ett högre konsumtionsmönster som kan vara svårt att bryta. Slutligen tros tvingande amorteringar kunna minska efterfrågan på bostäder vilket kan dämpa prisutvecklingen, som i sig driver upp skuldkvoten.

Fler amorterar

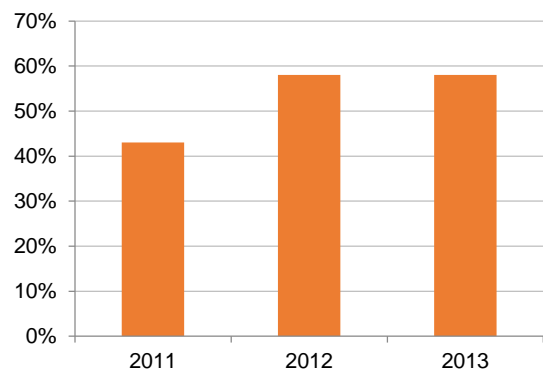
Den genomsnittliga belåningsgraden för hela bolånestocken var enligt Finansinspektionens undersökning "Den svenska Bolånemarknaden 2014" 65 procent (2013), för nytagna bolån ligger den på 70 procent. Belåningsgraden på nya bolån växte med tio procentenheter under decenniet fram till 2010 men har sedan stagnerat. Bland de som tagit nya bolån, och alltså i genomsnitt har en belåningsgrad på 70 procent, är det 58 procent som direkt började amortera på dessa år 2013. Det är samma nivå som året före men klart högre än 2011. Det innebär att det skett ett tydligt skifte mot mer amorteringar – sannolikt åtminstone delvis drivet av de amorteringskrav som införts tidigare. Benägenheten att amortera har en tydlig koppling till belåningsgraden. Bland de som tagit nya bolån 2013 men ligger under 75 procent av belåningsgraden, som var gränsen för amorteringskravet innan den sänktes till 70 procent vid halvårsskiftet, amorterar "endast" 40 procent. Det kan alltså jämföras med 58 procent totalt.

Hushållens skulder och ränteutgifter som andel av disponibel inkomst



Källa: Samverkansrådet

Andel hushåll som amorterar nya bolån



Källa: FI "Den svenska bolånemarknaden 2014"

Nya lån amorteras minst

Något paradoxalt är att andelen som amorterar är högre sett till hela bolånestocken än strikt för de nya bolånen - trots lägre genomsnittlig belåningsgrad i den totala bolånestocken. 62 procent av alla hushåll med bolån amorterar, mot 58 procent av de som tog nya bolån 2013. En förklaring är att många hushåll börjar amortera först något år efter att ett nytt bolån tagits. Bland de hushåll som tog nya bolån 2011 amorterade klart fler år 2013 än 2011/2012.

Mycket lång återbetalningstid

En naturlig följdfråga till hur många som amorterar är självfallet hur mycket som amorteras, uttryckt som genomsnittlig återbetalningstid för bolån. Enligt Finansinspektionens bolåneundersökning ligger denna på något över 100 år i genomsnitt för de bolåntagare som amorterar. Det betyder att bolån i regel betalas i ganska långsam takt och att det kommer att bli ganska ovanligt att hela lånet amorterats av innan bostaden säljs.

Blancolån

Bolånetaket på 85 procent av bostadens köpeskilling innebär att vissa hushåll tar blancolån för att finansiera en högre belåning. Detta är emellertid ett relativt begränsat fenomen, enligt Finansinspektionen utnyttjade nio procent av dem som tog nya bolån 2013 möjligheten, vilket innebär en minskning med två procentenheter jämfört med året före. Belåningsgraden för de som valt att ta ett blancolån för att delfinansera ett bostadsköp är 94 procent.

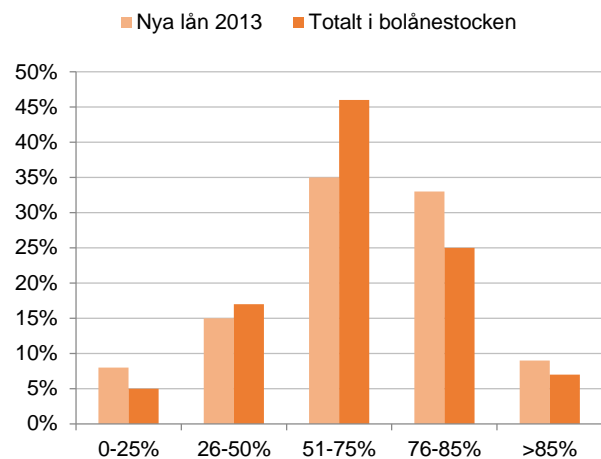
Tre av fyra har belåningsgrad på över 50 procent

Effekterna av eventuellt ändrade regler för amorteringar innebärande ett amorteringskrav för bolån ner till en belåningsgrad på 50 procent, enligt Bankföreningens förslag, skulle påverka merparten av bolånetagarna. Endast var fjärde hushåll har ett bostadslån som ligger under denna nivå, både totalt i bolånestocken och bland de som tagit nya bolån år 2013. Skillnaderna grupper emellan är att de nytagna bolånen oftare har en belåningsgrad över 75 procent – vilket är den befintliga gränsen för amorteringskrav på nytagna bolån. Skulle ett amorteringskrav införas för alla bolån ner till belåningsgraden 50 procent kommer drygt tre av fyra påverkas. Eftersom merparten av dessa redan amorterar begränsas självfallet effekten men många som inte amorterar alls kommer att tvingas till det och andra måste öka sin amorteringstakt.



Bild: Riksbanken

Hushåll fördelade på belåningsgrad, totalt och nya lån 2013



Källa: FI "Den svenska bolånemarknaden 2014"

Stort stöd för höjda amorteringskrav på bolån

Sex av tio bolåntagare stödjer förslaget om skärpta amorteringskrav, endast två av tio är direkta motståndare. Stödet är störst bland de äldre vilka också är de som påverkas minst om kraven införs.

Det är nästan tre gånger så många som stöder de förstärkta amorteringskraven, som diskuteras i dagsläget, som är motståndare till dem. Det betyder att stödet för skärpningen är stort i den grupp i samhället, dvs bolåntagarna, som risker att drabbas av ökade krav på amortering. Det är en förhållandevis anmärkningsvärd markering som indikerar att medvetenheten om den ökande skuldsättningen och dess eventuella konsekvenser är stor.

Stort stöd för amorteringskrav i alla åldergrupper

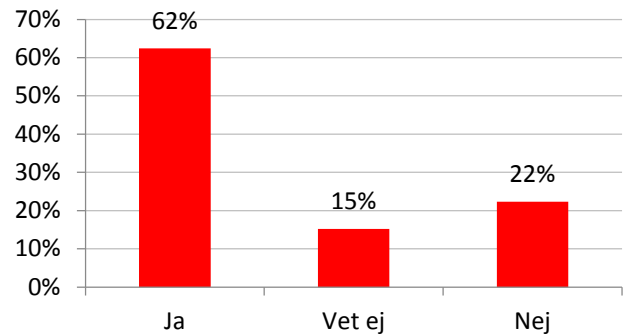
Stödet för skärpta amorteringskrav är stort i alla åldergrupper, det finns dock tydliga nyansskillnader. Hela 71 procent av 56-80 åringarna stödjer hårdare amorteringskrav mot 49 procent bland 20-39 åringarna. Bolåntagare i åldern 40 till 55 år positionerar sig mitt emellan de äldre och de yngre. Osäkerheten i frågan blir också mindre med åldern då andelen som inte har en åsikt i frågan bara är hälften så stor i den äldsta gruppen, jämfört med den yngsta.

Amorteringskraven stöds mest av de som påverkas minst

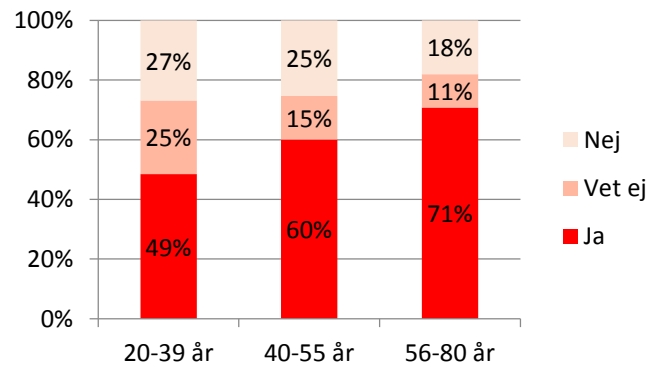
En förklaring till att färre unga vill underkasta sig tvingande amorteringskrav kan vara att fler av dem kan få sina framtida bostadsplaner kullkastade, endast drygt varannan känner sig trygga i att kraven inte kommer att påverka planerna.

För de äldre kan det helt enkelt vara mer oproblematiskt att stödja kraven eftersom de privatekonomiska effekterna är klart mindre, hela 83 procent ser inte att de kommer att påverkas själva.

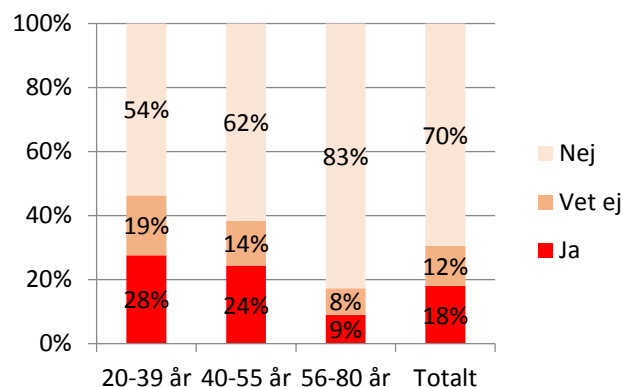
Tycker du det är bra att amorteringskraven höjs?



Tycker du det är bra att amorteringskraven höjs?



Påverkas dina framtida bostadsplaner negativt av höjda amorteringskraven?



Rekordlåg belåningsgrad för bolånedebutanter

Andelen av debutanterna på bostadsmarknaden som har riktigt hög belåning är lägre än på över 40 år. Belåningsgraden har sedan finanskrisen och bolånetakets införande raskt fallit tillbaka till nivåer som till och med ligger under motsvarande på 1960- och 1970-talet.

Halvering av andelen högbelånade bolånedebutanter

Bland de som debuterar på bostadsmarknaden idag är höga belåningsgrader mycket ovanligare än vad det varit tidigare. Endast 15 procent av dem som tog sitt första bolån under de senaste åren lånade till över 85 procent av bostadens värde vid köptillfället. Det är en markant minskning mot tidigare. Under hela perioden 1984-2008 var andelen minst det dubbla. Från 2009 började dock andelen falla och under de sista åren är den rekordlåg. En historisk tillbakablick visar att nivån var nästan lika låg före 1970 men ökade sedan oavbrutet fram till 1990-talet då den kulminerade. Det är därmed tveksamt att beskriva dagens situation som illavarslande utifrån begreppet belåningsgrad för bolånedebutanter. Istället bör riskerna relateras till lånebeloppens storlek, höga bostadspriser och räntekänslighet. Frågan är då om skärpta bolånetak och ökade amorteringskrav verkligen är rätt verktyg för att rätta till problemen.

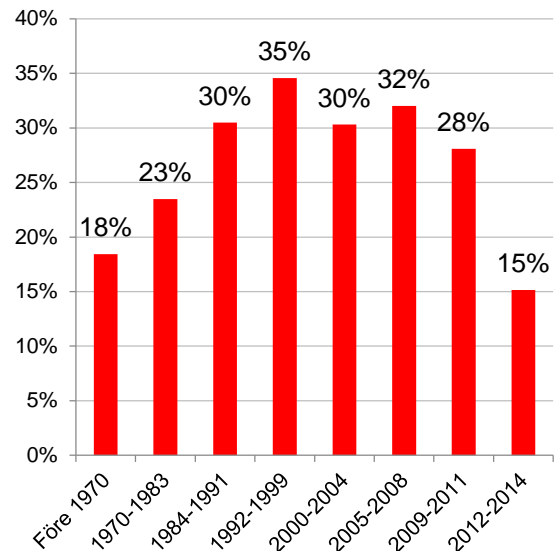
Den främsta orosfaktorn borde alltså inte längre vara hög belåningsgrad hos de som tar sina första lån nu utan snarare att lånebeloppen och bopriserna är så mycket högre i förhållande till inkomsterna idag än tidigare. Lösningen är därför snarare att minska trycket på bostadsmarknaden och på så vis minska riskerna snarare än att försvåra ytterligare för förstagångsköpare.

Äldre hade initialt högre belåningsgrad

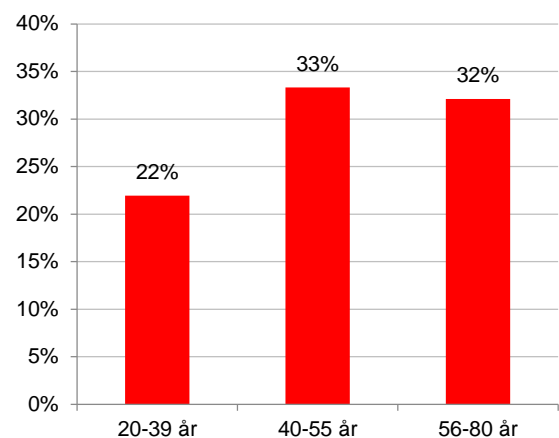
Minskad belåningsgrad för bolånedebutanter innebär självfallet också att det finns en tydlig generationsskillnad där yngre tvingas samla ihop till en större kontantinsats än vad deras äldre syskon eller föräldrar behövde för att finansiera sina bostäder. Eftersom bostadspriserna under samma period har ökat brant, vilket innebär att 15 procent i kontantinsats öka mycket mer än inkomsterna, räknat i kronor, är det lätt att inse hur mycket kärvare bostadsmarknaden är för dagens unga.

Priserna på bostäder har ökat kraftigt samtidigt som de som debuterar på bostadsmarknaden har lägre belåningsgrad än tidigare. I kombination med en hyresmarknad som haltar så blir de en omöjlig ekvation för många unga, vilket innebär att de i praktiken exkluderas från bostadsmarknaden i landets tillväxtorter.

Andel som initialt hade belåning på minst 85 % av bostadens inköpspris vid sitt första bolån



Andel som initialt hade belåning på minst 85 % av bostadens inköpspris vid sitt första bolån



Fler äldre vill inte amortera av sina bolån

Knappt hälften av bolåntagarna i åldern 56-80 år anser att man inte bör betala av hela sitt bolån under livet, bland 20-39 åringarna stöds denna åsikt endast av två av tio. Idealet att dö skuldfri är alltså starkare hos de med längre återstående livstid.

Synen på amorteringar förändras med åldern, det handlar dock inte om lättsinne bland de yngre utan tvärtom blir man mer avigt inställd till frågan med åldern. Andelen som anser att man bör ha som målsättning att amortera av hela sitt bolån under sin livstid minskar från 54 procent i åldern 20-39 år till 41 procent i gruppen 56-80 år. Då fler av de yngre är osäkra var de står i frågan är skillnaden ändå tydligare sett till de som inte tycker att man bör amortera av hela sitt bolån under livet. I den äldsta åldersgruppen är mer än dubbelt så många av den åsikten jämfört med de yngsta.

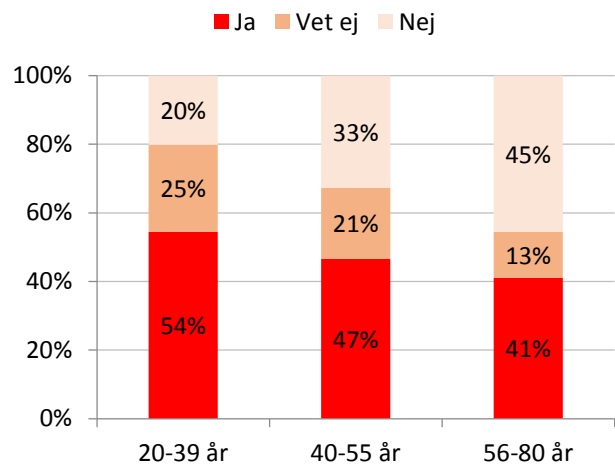
Resultatet visar därmed på en annan bild än vad fördomen kanske säger – att unga är mer slösaktiga än äldre. Situationen förtydligas ytterligare av de höga bostadspriserna idag där de unga i praktiken måste amortera av betydligt större belopp och sannolikt inte heller kan se fram emot hög inflation, som effektivt urholkat bolånens reala värde för de som tog lån på 1980-talet eller tidigare.

Äldre vill inte och kan inte betala av sina bolån

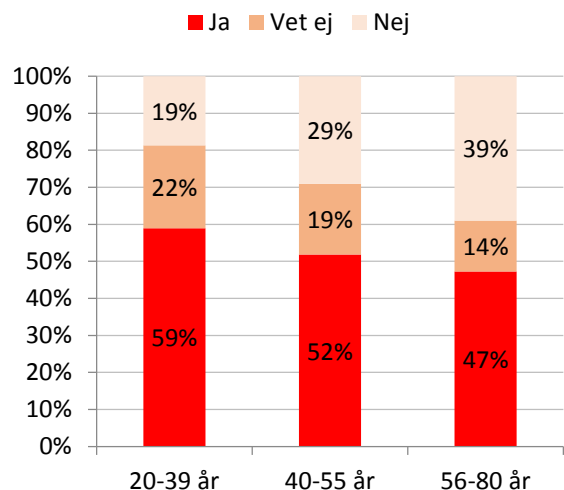
Möjligen inser de äldre att de måste skära ner för mycket för att kunna amortera av hela lånet, samtidigt som de yngre fortfarande har både tid och i många fall större ekonomiska resurser. På frågan om de alls skulle klara av, alternativt redan har klarat av, att amortera hela bolånet före 70 års ålder svarar dubbelt så många i den äldsta åldersgruppen nekande i jämförelse med den yngsta åldersgruppen. Det innebär att inställningen till amorteringar sannolikt färgas av hur ekonomin skulle påverkas av att uppfylla ambitionen.

Amorteringar är alltså en generationsfråga. Möjligen kan skillnaden helt eller delvis förklaras av att de äldre befinner sig i ett läge där de inser konsekvenserna av ambitionen och samtidigt har sämre resurser.

Bör man amortera av hela bolånet under sin livstid?



Skulle din ekonomi klara att amortera av hela bolånet innan du blir 70 år*?



* De i delgruppen 56-80 år i åldern över 70 år har svarat på frågan utifrån om de har eller skulle ha kunnat betala av bostadslånet före 70 års ålder.

Oklart om amorteringskulturen

Nyblivna bolåntagare amorterar idag, liksom tidigare, i hög grad. Det finns dock inget stort tvångsmoment i det då en stor majoritet också vill amortera. Samtidigt finns det även en misstro mot andra bolåntagare då amorteringskulturen generellt anses ha urholkats.

En regel med få undantag är att man inleder sin era som bolåntagare med att också amortera. 81 procent svarade "ja" på frågan om de amorterade på sitt första bolån. Det kan jämföras med Finansinspektionens siffror som anger att 58 procent av alla nya bolån amorteras. De 81 procent som presenteras här hänvisar dock till de som även debuterar som bolånetagare och omfattar en betydligt längre tidshorisont än bara 2013.

76 procent var också positivt inställda till att amortera vilket är ett tecken på att hushållen faktiskt ser amorteringar som något positivt för egen del.

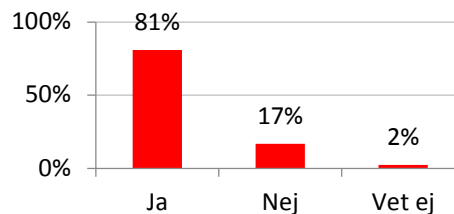
Merparten anser också att de har hållit amorteringstakten uppe under åren lopp. 54 procent hävdar att de amorterar minst lika mycket idag som när de tog sitt första bolån. En klart lägre andel på 35 procent menar att de minskat ner på amorteringarna.

Amorteringskulturen anses ha urholkats

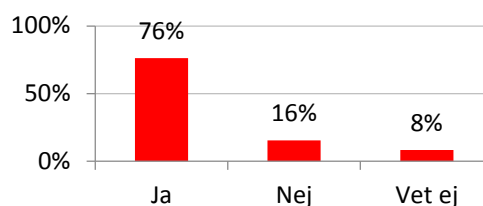
Denna individuella erfarenhet och uppskattning av amorteringen vänds till ett missnöje med hur amorteringskulturen ser ut i samhället generellt. När vi ställde frågor om hur den har utvecklats med tiden svarar 61 procent att deras föräldrageneration var flitigare amorterare än vad deras egen generation är. Värt att notera är att det i den äldsta åldersgruppen återfinns flest som ser sin egna generation som sämre på att amortera.

Med bakgrund i detta är det lätt att komma till slutsatsen att ett amorteringskrav anses som nödvändigt av bolåntagarna, vilket mycket riktigt 62 procent ställer sig bakom och som har presenterats i detalj tidigare i rapporten.

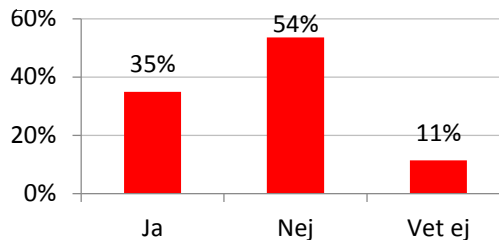
Amorterade du på ditt första bolån?



Ville du amortera på ditt första bolån?



Amorterar du mindre i dag än när du tog ditt första bolån?



Amorteringar som sparform

Ett amorteringskrav kommer att tvinga bolåntagare till ett beteende som de inte valt själva. Hur missnöjet med detta blir bestäms i hög grad av hur de ser på konsekvenserna. Vi bad därför respondenterna att beskriva hur de ser på amorteringen som sparform.

För varannan bolåntagare ersätter amorteringar annat sparande men för lika många ses de inte som kommunicerande kärl. Det betyder att ifall amorteringarna ökar generellt bland bolåntagarna kommer det sannolikt att synas i minskat sparande på sparkonton, fonder, aktier etc. Denna effekt kommer dock inte bli tillnärmelsevis lika stor. Konsekvensen är självfallet att hushållens totala sparande ökar med medföljande konsekvenser på konsumtionen. Det är alltså rimligt att anta att skärpt amorteringskrav kommer att få en tydlig effekt på landets ekonomi.

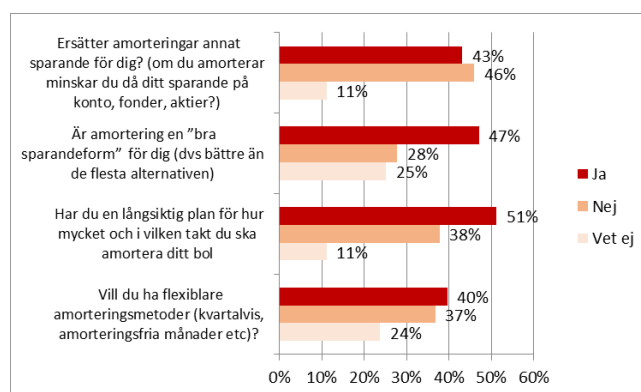
I sammanhanget är det därför tur att fler anser att amorteringar är en bra sparandeform än motsatsen. Då utlåningsräntan på bolån med få undantag är högre än inlåningsräntan på sparkonton är det lätt att se amorteringar som ekonomiskt fördelaktiga, samtidigt är det svårare att få tillgång till sitt sparande om det skett genom en minskning av bostadslånet jämfört med ett kontotillgodohavande. Därutöver finns med all säkerhet många som anser att de över tiden kan få högre avkastning på aktier eller fonder.

Långsiktig amorteringsplan

Oavsett om man i dagsläget amorterar eller inte är det lämpligt att ha en långsiktig plan för hur det skall gå till. Framförallt om man har för avsikt att amortera av hela eller en bestämd del av sitt bolån innan man exempelvis går i pension. En majoritet på 51 procent hävdar också att de har en sådan plan vilket kan jämföras med 38 procent som saknar det.

Värt att notera är också att det är fler av de yngre som har en långsiktig plan då 58 procent av 20-39 åringarna svarade "ja" på frågan medan blott 46 procent av 56-80 åringarna sade samma sak.

Ett sätt att förenkla för bolåntagare att skapa en långsiktig amorteringsplan kan vara att öka flexibiliteten i amorteringsschemat. Man kan tänka sig enkla engångsinbetalningar, överhoppande av månader etc. 40 procent ser gärna sådana möjligheter medan nästan lika många inte anser att det är nödvändigt.



Amorteringshistorik

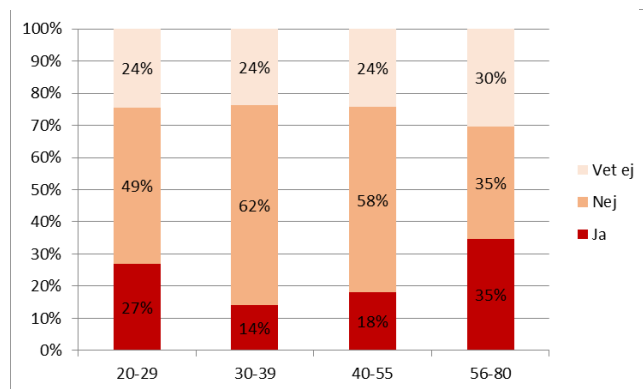
Dagens amorteringskrav med eventuella skärpningar hamnar i tydlig kontrast till hur bolåntagarna uppges att det såg ut när de tog sina bolån då merparten utan tvång valde att amortera sina bolån.

Som tidigare har presenterats amorterade nästan alla (81 procent) på sitt första bolån. Nästan lika många (76 procent) hävdade också att de ville amortera på sitt första bolån.

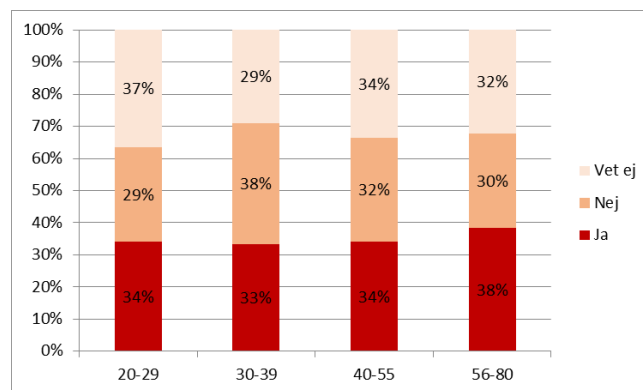
Därutöver har vi också ställt frågor om hur många som upplevde att amorteringar var ett tvingande krav på det första bolånet. Resultatet som framträder visar att ganska få upplevt detta. Allra lägst är andelen naturligt nog för bottenlånet då endast var fjärde menar att det inte var ett fritt val, vilket är hälften så många som hävdade motsatsen. Relativt många har angivit "vet ej" vilket är naturligt då det i många fall har gått flera decennier sedan de tog sitt första bolån. Noterbart är också att det främst är de i åldrar 30-55 år som "sluppit" krav på amortering,

När det gäller topplånet kan man förvänta sig att fler ansåg amorterings som ett tvingande villkor från banken. Det är också fler men ändå är det nästan lika många som menar att det tvärtom inte var tvingande ens för topplånet. Topp-lånen har historiskt legat från 70-80 procents belåningsgrad och uppåt. Amortering på topplån kan därför liknas med det befintliga amorteringskravet. Flera banker tillämpar dock inte längre topplån så det kan vara svårt för låntagarna att relatera till begreppet.

Var amortering på bottenlånet ett krav från banken när du tog ditt första bolån?



Var amortering på topplånet ett krav från banken när du tog ditt första bolån?





För mer information om rapporten, vänligen kontakta:

Tor Borg, Chefsekonom SBAB
Telefon: 0761-18 09 02
Epost: tor.borg@sbab.se

Karin Hellgren, Presschef SBAB
Telefon: 070 - 668 38 24
Epost: karin.hellgren@sbab.se

Andreas Leifsson, Analytiker SBAB
Telefon: 070 - 788 99 45
Epost: andreas.leifsson@sbab.se

Om undersökningen

Undersökningen baserar på material från Finansinspektionen, Riksbanken och en enkätundersökning från Snabba Svar med 1 040 svarande under perioden 9-15 oktober 2014. Enkätundersökningen har gjorts på uppdrag av SBAB.

"Bolånet & Amorteringen" är en publikation från SBAB. "Bolånet & Amorteringen" har sammanställts av SBABs Ekonomiska Sekretariat. Ansvarig för rapporten är Andreas Leifsson, telefon 070-788 99 45. Rapporten baserats på källor som Sekretariatet bedömer som tillförlitliga. Dokumentet är inte gjort för att utgöra det enda redskapet vid enskilda beslut om lån och investeringar. SBAB påtar sig inte något ansvar för direkt eller indirekt förlust till följd av beslut grundade på detta dokument. Citera gärna rapporten men ange alltid källa.

SBAB Bank AB (publ)

Besöksadress: Löjtnantsgatan 21 • Postadress: Box 27308 • 102 54 Stockholm
Tel 08-614 43 00 • Fax 08-611 46 00
Internet: www.sbab.se • E-post: headoffice@sbab.se • (Org.nr. 556253-7513)