



Staff memo

## Kreditprövningen vid bolån

Karl Blom  
Dominika Krygier  
Niclas Olsén Ingefældt

Juni 2024

# Innehållsförteckning

1	Kreditprövningen spelar roll för den finansiella stabiliteten	4
2	Kreditprövningens utformning	4
3	Kreditprövningens komponenter varierar över tid och mellan banker	6
3.1	Kalkylräntan	6
3.2	Schablonen för levnadskostnader	7
4	Kalkylräntan och schablonerna påverkar hushållens låneutrymme	12
5	Kreditprövningen förutsätter anpassningsbara hushåll	14
	Referenser	16
	APPENDIX – Uträkning av maximalt låneutrymme	17

## Staff memo

I ett staff memo kan medarbetare på Riksbanken offentliggöra kvalificerade analyser i relevanta frågor. Det är en tjänstemannapublikation som är fri från policyslutsatser och individuella ställningstaganden i aktuella policyfrågor. Publikationen godkänns av berörd avdelningschef. De åsikter som uttrycks i staff memos är författarnas egna och ska inte uppfattas som Riksbankens ståndpunkt.

# Sammanfattning

---

I detta staff memo beskriver vi hur bankerna gör kreditprövningar för bolån. Först ger vi en överblick av hur kreditprövningen är utformad i praktiken och sedan fördjupar vi oss i kreditprövningens två huvudsakliga komponenter: kalkylräntan och schablonerna för levnadskostnader. Slutligen undersöker vi hur dessa påverkar hushållens låneutrymme.

**Kalkylräntan** är ett verktyg som används för att säkerställa att en låntagare klarar av högre räntor. Förändringar i kalkylräntan har stor påverkan på hushållens låneutrymme, och därmed potentiellt även på bostadspriserna. Om den varierar mycket över tid kan det förstärka upp- och nedgångar i ekonomin. Om man jämför med en genomsnittlig rörlig bolåneränta har kalkylräntan varierat relativt lite över tid, vilket sannolikt speglar att bankerna betraktar ett bolån som ett långt åtagande där låntagaren förväntas ha en god återbetalningsförmåga under hela lånets löptid.

**Schablonerna** används för att räkna ut en rimlig levnadsstandard baserat på Konsumentverkets riktvärden. De förefaller dock vara lägre än hushållens faktiska utgifter. Hushållen kan därför behöva göra relativt stora anpassningar i sin ekonomi för att kunna fullfölja sina kreditavtal. Det är viktigt att de känner till det. Under lång tid ökade hushållens disponibla inkomster snabbare än schablonerna, vilket ökade hushållens låneutrymme. En anledning till detta är att schablonerna tidvis inte har ökat i takt med den allmänna prisutvecklingen. Under åren 2021–2023 har de dock ökat mer än både inflationen och inkomsterna, vilket istället har minskat hushållens låneutrymme.

---

Författare: Karl Blom, Dominika Krygier och Niclas Olsén Ingefäldt, verksamma vid avdelningen för finansiell stabilitet och avdelningen för penningpolitik.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Författarna vill tacka Isabelle Holmberg, Björn Lagerwall, Jakob Winstrand, Robert Emanuelsson, Annika Svensson, Olof Sandstedt, Caroline Jungner och Tommy Persson för värdefulla synpunkter samt Elizabeth Nilsson och Gary Watson för den engelska översättningen.

# 1 Kreditprövningen spelar roll för den finansiella stabiliteten

När en långgivare gör en kreditprövning bedömer den vilka förutsättningar en låntagare har att betala räntor och amorteringar på ett lån. Om kreditprövningen inte är stram nog kan det leda till att låntagaren tar på sig alltför stora skulder. Det kan leda till att låntagaren behöver göra betydande anpassningar i sin konsumtion eller sitt sparande för att kunna fullgöra sitt kreditavtal om de ekonomiska förutsättningarna försämras. Empirisk forskning visar att snabbt växande skulder riskerar att bygga upp obalanser som i förlängningen kan leda till en finansiell kris.<sup>2</sup> En viktig faktor för detta förlopp handlar om ifall skulderna har ökat för att efterfrågan också har gjort det eller för att utbudet av krediter har ökat. Ofta har finansiella kriser föregåtts av en period där långgivarna har lättat på kreditprövningen, ökat utbudet av krediter och bidragit till att skapa en självförstärkande spiral mellan tillgångspriser och skulder. Exempelvis var en av orsakerna till den globala finanskrisen 2008–2009 brister i kreditprövningen på den amerikanska bolånemarknaden. Det finns därmed en tydlig koppling mellan långgivarnas kreditprövning och stabiliteten i det finansiella systemet. Dessutom finns det en koppling till transmissionen av penningpolitiken, eftersom förändringar i långgivarnas kreditprövning påverkar hushållens möjligheter att låna och därmed i förlängningen också aktiviteten i ekonomin. Av dessa skäl är det viktigt att följa bankernas kreditprövning.

I detta staff memo fokuserar vi på de två huvudkomponenterna i en kreditprövning för bolån till hushåll: **kalkylräntan**, det vill säga den ränta som bankerna använder i sina kvar-att-leva-på-kalkyler för att säkerställa att en låntagare klarar av högre räntor, och **schablonen för levnadskostnader**, det vill säga den kostnad som låntagaren antas lägga på grundläggande konsumtion. Genom att beskriva dem vill vi dels belysa kreditprövningens olika delar och hur de förändras över tid, dels illustrera hur de påverkar låntagarens låneutrymme.

## 2 Kreditprövningens utformning

Lån till konsumenter regleras i konsumentkreditlagen. Ett grundläggande krav som ställs där är att långgivaren (fortsättningsvis **banken**) ska iaktta god kreditgivningssed.<sup>3</sup> Därutöver framgår följande: "Näringsidkaren ska pröva om konsumenten har ekonomiska förutsättningar att fullgöra vad han eller hon åtar sig enligt kreditavtalet. Kreditprövningen ska grundas på tillräckliga uppgifter om konsumentens ekonomiska förhållanden. Krediten får beviljas endast om konsumenten har ekonomiska förutsättningar att fullgöra sitt åtagande".<sup>4</sup> I praktiken utgörs därför kreditprövningen vid bolån

<sup>2</sup> Se till exempel Mian och Sufi (2018, 2017), Jordá m.fl. (2015), Schularick och Taylor (2012), Kelly m.fl. (2019) och Keys m.fl. (2010).

<sup>3</sup> Med "god kreditgivningssed" avses att långgivaren ska ha konsumentens intresse i fokus genom att till exempel säkerställa att konsumenten förstår avtalet och de kostnader som tillkommer.

<sup>4</sup> Se § 12, konsumentkreditlagen (2010:1846).

främst av en kostnadskalkyl där låntagarens inkomster ställs mot potentiella utgifter i en så kallad kvar-att-leva-på-kalkyl (KALP-kalkyl). För att ett bolån ska beviljas behöver låntagaren som regel ha så pass höga inkomster att den kan täcka olika utgifter – beloppet som är ”kvar att leva på” måste vara lika med eller större än noll.<sup>5</sup> Det är låntagarens förväntade återbetalningsförmåga som avgör om ett lån bör beviljas eller inte.

Hur stora kostnadskomponenterna i KALP-kalkylen är varierar för olika typer av låntagare, exempelvis beroende på antal personer i hushållet och var i landet man bor, och delas förenklat upp i tre kategorier:

- **Lånerelaterade utgifter** som räntekostnader (beräknade med en kalkylränta som är högre än den faktiska räntan) och amorteringar.<sup>6</sup>
- **Schabloner för levnadskostnader och utgifter kopplade till driften av bostaden** som el, matkostnader, husgeråd, transport och avgifter kopplade till bostaden.
- **Skatter och avgifter** som skatt på förvärvsinkomst och skatt på kapitalinkomster, kommunal fastighetsavgift och tomträttsavgäld.

I Tabell 1 visas ett exempel på en KALP-kalkyl för ett fiktivt ensamhushåll som lånar 1,8 miljoner kronor för att köpa en bostadsrätt som kostar 2,4 miljoner kronor. Hushållet har en disponibel inkomst på 24 500 kronor i månaden.<sup>7</sup> Hushållet belånar mer än 70 procent av bostadens värde och amorteringen uppgår därför till 2 procent per år.<sup>8</sup> Hushållet berörs däremot inte av det skärpta amorteringskravet eftersom storleken på lånet inte överstiger 4,5 gånger hushållets bruttoinkomst.<sup>9</sup> Att hushållet har rätt att nyttja ränteavdraget tas med i kalkylen.

---

<sup>5</sup> Bankerna kan göra undantag om låntagaren har stora övriga tillgångar eller andra inkomster som inte har tagits med i kalkylen. Därtill kan det finnas interna skuldkvotstak som banken i de flesta fall inte vill överstiga, även om KALP är större eller lika med noll. Med skuldkvotstak avses att skulderna i förhållande till inkomsterna inte bör överstiga en viss förutbestämd kvot – ”takeit”.

<sup>6</sup> Under vissa omständigheter beaktas även andra aspekter kopplade till bostadsrättsföreningars ekonomi. Om föreningens belåning överstiger en viss nivå kan bankerna analysera hur mycket en ränteuppgång skulle kunna påverka avgiften. Om det föreligger en hög risk för avgiftshöjning ska detta tas hänsyn till i KALP-kalkylen.

<sup>7</sup> Bruttoinkomsten uppgår till 35 000 med ett förenklat antagande om att inkomstskatten uppgår till 30 procent.

<sup>8</sup> Belåningsgraden, d.v.s. lånet i förhållande till bostadens värde, uppgår till 75 procent ( $1,8/2,4 = 0,75$ ).

<sup>9</sup> Bruttoinkomsten, som används för att avgöra vilka amorteringskrav som hushållet berörs av, uppgår till 35 000 (=  $24\,500/(1-0,3)$ ). I detta fall understiger storleken på lånet (1,8 miljoner) 4,5 gånger årsbruttoinkomsten ( $35\,000 * 12 * 4,5 = 1\,890\,000$ ) och därav berörs inte hushållet av det skärpta amorteringskravet.

**Tabell 1. Förenklad hypotetisk KALP-kalkyl för ett bolån på 1,8 miljoner kronor**

Kronor per månad

<b>Inkomster</b>	
<i>Disponibel inkomst</i>	24 500
<b>Utgifter</b>	
<i>Avgift till föreningen</i>	2 350
<i>Schablon för driftskostnad, bostadsrätt</i>	750
<i>Ränteutgifter med kalkylränta 7 % (efter ränteavdrag, 30 %)</i>	7 350
<i>Amortering, 2 %</i>	3 000
<i>Schablon för levnadskostnader, ensamstående hushåll</i>	10 000
<i>Schablon för kollektivtrafik</i>	850
<b>Kvar- att-leva-på (KALP)</b>	<b>+ 200</b>

Anm. Beräkningarna är gjorda utifrån ett hypotetiskt fall med ett ensamstående hushåll.

Källa: Riksbanken

I kalkylen motsvarar KALP 200 kronor, vilket betyder att låntagaren bedöms kunna fullgöra vad han eller hon åtar sig enligt kreditavtalet för bolånet även om de ekonomiska förutsättningarna försämras. Kalkylen i tabellen är endast ett exempel på hur en kreditprövning med en KALP-kalkyl kan se ut. I många fall kan andra inkomst- eller utgiftsposter tillkomma, som olika former av bidrag eller om hushållet äger en bil eller inte. Därtill gör banken även en kreditupplysning.

## 3 Kreditprövningens komponenter varierar över tid och mellan banker

I det här avsnittet gör vi en mer fördjupad genomgång av de största komponenterna i kalkylen: kalkylräntan och schablonen för levnadskostnader. I takt med att ekonomin utvecklas och finansiella förhållanden förändras behöver banken se över de olika komponenterna i kreditprövningen. Det påverkar i sin tur låntagarnas möjligheter att låna. Hur kreditprövningen utformas kan även variera mellan olika banker, beroende på hur stora risker banken vill ta.

### 3.1 Kalkylräntan

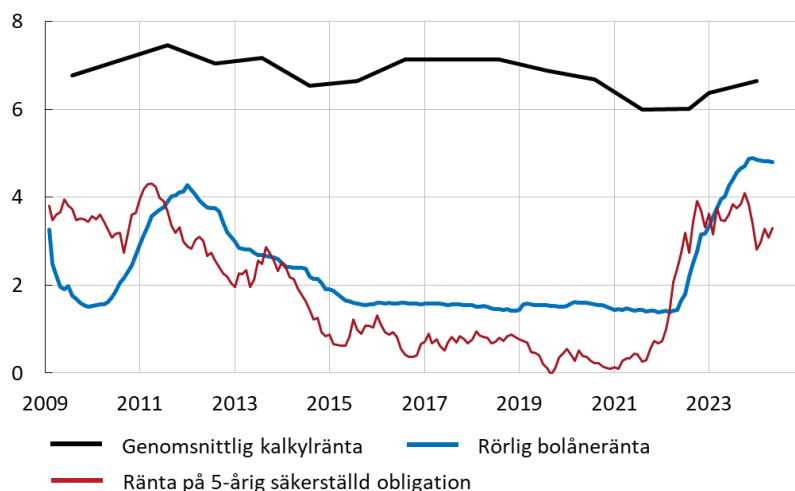
Kalkylräntan är den ränta som bankerna använder för att säkerställa att låntagaren klarar av varaktigt högre räntor. Bankerna bestämmer själva hur hög den ska vara. Vissa banker uppger att de utgår från räntan på en femårig säkerställd obligation – med ett visst påslag – när de bestämmer nivån för kalkylräntan (se Diagram 1). Detta kombineras ibland med ett golv för hur mycket kalkylräntan kan tillåtas sjunka. Hur

hög kalkylräntan i slutändan blir beror också på bankernas interna riktlinjer för kreditrisk, som skiljer sig mellan bankerna.

Diagram 1 visar en genomsnittlig kalkylränta och hur den har utvecklats över tid hos de banker som Finansinspektionen kartlägger.<sup>10</sup> Vi kan se att den inte har varierat lika mycket som den genomsnittliga rörliga bolåneräntan har gjort. Flera av bankerna använder i nuläget en kalkylränta på drygt 6 procent, vilket i genomsnitt nästan är en procentenhet lägre än under tidigare år. En anledning till att bankerna började sänka sina kalkylräntor under 2020 var sannolikt att de ville anpassa sig till att räntorna hade varit låga under en lång tid och förväntades vara det även framöver. Men eftersom prisnivån och räntorna steg under 2022–2023 har bankerna höjt sina kalkylräntor igen.

**Diagram 1. Genomsnittlig kalkylränta, rörlig bolåneränta och ränta på säkerställd obligation**

Procent



Anm. Den svarta heldragna linjen avser ett genomsnitt av åtta bankers kalkylräntor. Den blå linjen avser den rörliga bolåneräntan på nya och omförhandlade avtal från MFI:er, bostadskreditinstitut och alternativa investeringsfonder (AIF). Den röda linjen visar räntan för en femårig svensk säkerställd obligation, även kallad "bostadsobligation" (nollkupongobligation beräknad med Nelson-Siegel-metoden).

Källor: Finansinspektionen, SCB och Riksbanken

## 3.2 Schablonen för levnadskostnader

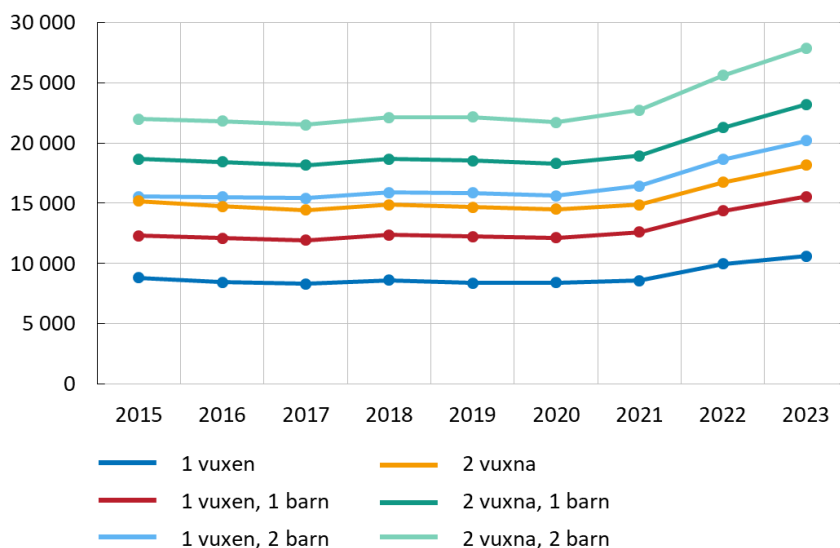
Som framgår av Finansinspektionens allmänna råd behöver bankerna i sin kreditprövning beakta relevanta utgifter för hushållen. Som utgångspunkt använder bankerna typiskt sett standardiserade schabloner för levnads- och driftkostnader. Schablonerna kan variera beroende på exempelvis hur många personer som ingår i hushållet, individernas ålder samt var i Sverige som hushållet är bosatt. Schablonerna kan också skilja

<sup>10</sup> Finansinspektionen samlar årligen in ett stickprov av nya bolånetagare. I kartläggningen ingår data från de åtta största bolåneinstituteten: Danske Bank, Handelsbanken, Länsförsäkringar Bank, Nordea, SBAB Bank, SEB, Skandiabanken och Swedbank.

sig åt mellan bankerna.<sup>11</sup> Diagram 2 visar hur stora schablonerna är i genomsnitt för levnadskostnader för olika typer av hushåll.

### Diagram 2. Genomsnittlig schablon för levnadskostnader för olika hushåll

Kronor per månad



Anm. Avser ett genomsnitt av åtta bankers schablonbelopp för olika hushåll. Tillkommande kostnader för exempelvis bil eller kollektivtrafik är inte inkluderade i dessa belopp.

Källor: FI och Konsumentverket

Efter att ha legat på ungefär samma nivåer under flera år har schablonerna ökat tydligt till följd av stigande levnadskostnader de senaste två åren. Enligt Finansinspektionens bolånekartläggning höjde alla kartlagda banker sina schabloner mer än normalt under 2022 och 2023.<sup>12</sup> Från att ha varit relativt oförändrade mellan 2015 till 2021 höjdes schablonerna med i genomsnitt nästan 14 procent mellan 2021 och 2022. Nivån på schablonerna fortsatte att stiga även under 2023 med ungefär 8 procent i genomsnitt.

Diagram 3 visar hur schablonkostnaden har utvecklats i relation till andra variabler. Under lång tid ökade både prisnivån och hushållens disponibla inkomster snabbare än schablonerna. Inflationen mätt enligt KPIF uppgick till 10 procent i december 2022. Som jämförelse ökade schablonerna med i genomsnitt 14 procent för alla hushållstyper under mellan åren 2021 och 2022, medan ökningen i disponibel inkomst uppgick

<sup>11</sup> Skillnader i schablonkostnader mellan banker kan bero på att bankerna hanterar hushållens kostnader på olika sätt inom ramen för sin kreditprövning. Vissa utgifter kan hos somliga banker täckas in i deras schabloner, medan andra banker kan hantera samma typ av kostnad genom att göra ett separat påslag utöver befintlig schablonkostnad. Schablonkostnaden skulle då framstå som lägre hos den senare banken, men beror enbart på att banken tagit hänsyn till kostnaden på ett annorlunda sätt. I slutändan är det den sammanvägda bedömningen av en låntagares återbetalningsförmåga i enlighet med god kreditgivningssed som är viktigast.

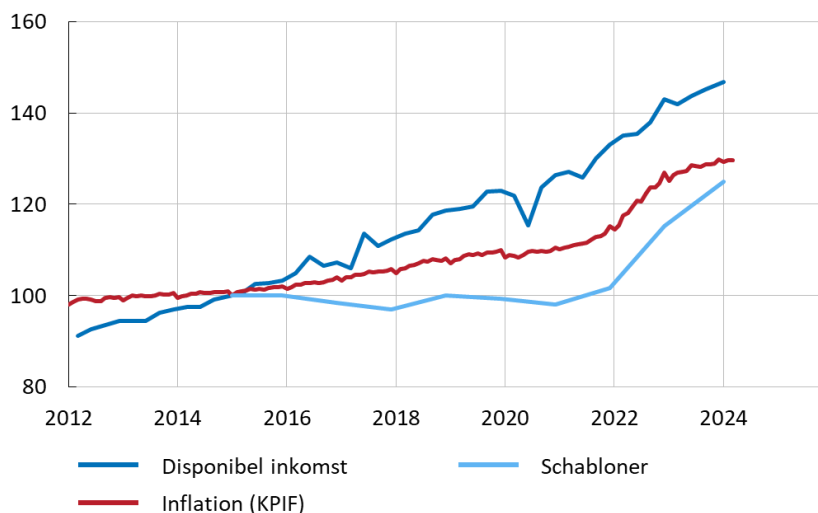
<sup>12</sup> Se *Den svenska bolåne marknaden*, 2024 och 2023, Finansinspektionen.



till drygt 7 procent (se Diagram 3). Det senaste året har dock justeringen av schablonerna varit mer i linje med utvecklingen i både inflationen och de disponibla inkomsterna.

**Diagram 3. Utvecklingen av disponibel inkomst, prisnivå och schabloner i Sverige**

Index, 2015-01-01 = 100



Anm. Den disponibla inkomsten är säsongrensad och uttryckt per kvartal. Den ljusblå linjen avser en indexering av nivån av schablonerna från Diagram 2. Inflationen avser månadsdata.

Källor: SCB och Riksbanken

### Schablonerna understiger hushållens faktiska utgifter

Många banker utgår från Konsumentverkets beräkningar när de bedömer vad som är en rimlig grundläggande nivå för några av hushållens kostnader.<sup>13</sup> SCB samlar in statistik över hushållens faktiska utgifter. Det kan vara intressant att jämföra den med Konsumentverkets beräkningar samt de schabloner som bankerna utgår från i kreditprövningen.

### Konsumentverkets beräknade hushållskostnader

Konsumentverket räknar varje år ut hur mycket pengar hushållen kan behöva lägga på mat och andra behov. Dessa kostnader kallas för hushållskostnader och innefattar hushållsgemensamma kostnader, som för förbrukningsvaror, hemutrustning, försäkring och hushållsel, individuella kostnader, som för hygien, kläder och fritid, samt kostnader för mat. De beräknade kostnaderna varierar beroende på hur många som finns i hushållet, hur gamla de är och om de är män eller kvinnor. Konsumentverket menar att man utgår från vad som vanligtvis behövs för att leva ett "bra" vardagsliv, som varken utgör överkonsumtion eller existensminimum. Beräkningarna ska alltså spegla en rimlig konsumtionsstandard. Konsumentverket anger också att beräkning-

<sup>13</sup> Syftet med att Konsumentverket beräknar hushållskostnader är att kostnaderna ska kunna användas som referensvärden när man planerar hushållsbudgetar, till exempel för hushållen, konsumentvägledare, budget- och skuldrådgivare, socialkontor, banker och skolor.

arna för hushållskostnaderna ska ses som ungefärliga, och de brukar därför inte förändras så mycket från år till år. Men efter de senaste årens kostnadsökningar har Konsumentverket gjort en större justering i hushållskostnaderna jämfört med tidigare år.<sup>14</sup> I nedanstående tabell ges en överblick över kostnaderna för ett hushåll med en vuxen, ett hushåll med två vuxna och ett hushåll med två vuxna och två barn.

**Tabell 2. Hushållskostnader per månad, Konsumentverkets referensvärden 2023**

Kronor per månad

	Livsmedelskostnader	Individuella kostnader	Hushållsgemensamma kostnader	Summa
<b>1 vuxen</b>	3 420	2 250	3 650	9 320
<b>2 vuxna</b>	6 840	4 500	4 420	15 760
<b>2 vuxna, 2 barn</b>	11 780	6 450	6 660	24 890

Anm. Vuxen avser kategorin 31–60 år (livsmedelskostnader) samt 26–49 år (individuella kostnader) i Konsumentverkets tabell för referensvärden. Livsmedelskostnader förutsätter att all mat lagas hemma. Barn avser 10–13 år och 6–9 år (livsmedelskostnader) samt 11–14 år och 7–10 (individuella kostnader). De hushållsgemensamma kostnaderna har beräknats utifrån att hushållet bor i en ”mellanstor stad”.

Källa: Konsumentverket

Även om bankerna kan utgå ifrån Konsumentverkets riktlinjer är myndigheten samtidigt tydlig med att beräkningarna inte omfattar samtliga kostnader för hushållen, utan enbart omkring en tredjedel.<sup>15</sup> Om bankerna följer de principer som är utgångspunkten för Konsumentverkets beräkningar – att schablonerna för levnadskostnader ska reflektera en rimlig levnadsstandard – kan de därför behöva ta hänsyn till ytterligare kostnader i samband med kreditprövningen. Det är till exempel vanligt att bankerna tar hänsyn till driftkostnader förknippade med bostaden och kostnader för transport, till exempel kollektivtrafik och kostnader för bil.

Om kostnadsläget stiger kraftigt på kort tid – som det gjorde under 2022–2023 – kan de beräknade kostnader som Konsumentverket tidigare har tagit fram bli missvisande. Bankerna behöver därför kontinuerligt se över sina schabloner och se till att de reflekterar en rimlig levnadsstandard.

### Hushållens utgifter enligt SCB

SCB:s statistikprodukt *Hushållens utgifter* är en urvalsundersökning som visar utgifterna för olika hushållsgrupper och hur de fördelas mellan olika varor och tjänster under ett år.<sup>16</sup> Här får hushållen själva uppge i kronor hur mycket de lägger på exempelvis livsmedel och kläder varje månad. Till skillnad från Konsumentverkets beräkningar täcker SCB:s insamling statistik över hushållens totala kostnader och utgifter under ett

<sup>14</sup> Se Konsumentverkets webbplats och ”Beräknade hushållskostnader” för en sammanställning av det senaste årets hushållskostnader.

<sup>15</sup> I Konsumentverkets beräkningar ingår exempelvis inte utgifter för boende eller driftkostnader förknippade med boendet, transport, tand- och sjukvård eller samhällsservice som barn- och äldreomsorg.

<sup>16</sup> SCB samlar in uppgifter över hushållens utgifter var femte år. Den senaste insamlingen genomfördes 2021, det vill säga innan levnadskostnaderna steg på bred front i Sverige. För att uppskatta de faktiska kostnaderna i dagens penningvärde skriver vi fram dem med KPIF.

år. Statistiken ska därför spegla hushållens faktiska konsumtion. Eftersom SCB:s statistik täcker samtliga kostnader är det olämpligt att jämföra den direkt med Konsumentverkets referensvärden, men eftersom utgifterna redovisas per varugrupp kan man göra en approximation av motsvarande kostnadsposter (se Tabell 3).

**Tabell 3. Hushållens faktiska kostnader, SCB:s Hushållens utgifter 2021**

Kronor per månad

	Livsmedel och alkoholfria drycker	Övriga utgifter	Summa
<b>1 vuxen</b>	3 500	11 700	15 200 (17 000)
<b>2 vuxna</b>	5 500	22 000	27 500 (30 600)
<b>2 vuxna, 2 barn</b>	7 800	28 500	36 300 (40 500)

Anm. Här används ensamstående utan barn, sammanboende utan barn och sammanboende med barn (minst ett barn 0–19 år). Övriga utgifter avser SCB:s post "totala utgifter" minus följande utgifter för att siffran ska bli mer jämförbar med andra schabloner: "boende, vatten, elektricitet, gas och andra bränslen", "transport", "fordonsskatt" och "gåvor". Beloppet inom parentes avser en uppskattning av de faktiska kostnaderna 2023 framskrivna med KPIF från utgången av 2021 till och med 2023-06-30.

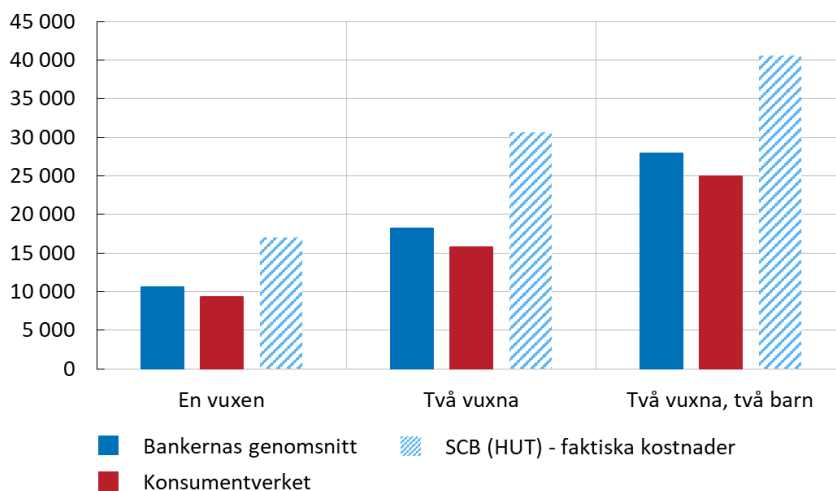
Källa: SCB

I Diagram 4 visas ett genomsnitt av bankernas schabloner, Konsumentverkets referensvärden och hushållens faktiska utgifter enligt SCB:s statistik. Vi kan se att genomsnittet för bankernas schabloner i de flesta fall ligger nära Konsumentverkets beräkningar, men de understiger hushållens faktiska utgifter. Det indikerar att bankerna utgår från att hushållen kan anpassa sina utgifter för att klara av att betala sina lån.<sup>17</sup>

<sup>17</sup> Man kan också tänka sig att bankerna räknar med att det finns marginaler i hushållens ekonomi eftersom kalkylräntan historiskt har legat högre än den faktiska räntan på bolånet i slutändan.

**Diagram 4. Skillnader i uppskattning av levnadskostnader för 2023**

Kronor per månad



Anm. Konsumentverkets schabloner är från deras beräknade kostnader för 2023 (se även tabell 2). SCB:s statistik över hushållens utgifter (HUT) avser insamlingen 2021 uppräknad med inflationen till mitten av 2023 (se även tabell 3). Bankernas genomsnitt avser belopp från 2023 (se även diagram 2).

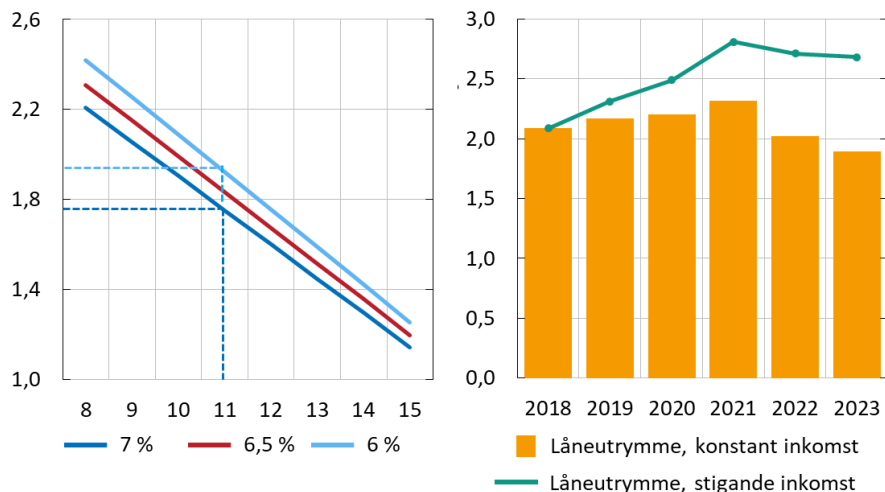
Källor: FI, Konsumentverket och SCB

## 4 Kalkylräntan och schablonerna påverkar hushållens låneutrymme

Hur stora kalkylräntan och schablonen för levnadskostnader blir avgör hur mycket av hushållets disponibla inkomst som kan användas för att betala ränta och amorteringar. En högre kalkylränta minskar exempelvis låneutrymmet, och tvärtom. I den vänstra bilden i Diagram 5 illustrerar vi hur stort lån ett ensamhushåll med en bruttoinkomst på 35 000 kronor i månaden antas kunna bli beviljad (y-axeln) utifrån tre olika nivåer för kalkylräntan och olika storlekar på levnadskostnadsschablonen (x-axeln). De blå streckade linjerna visar hur mycket hushållet hade kunnat låna. Om vi antar att kalkylräntan uppgår till 7 procent och schablonen till 11 000 kronor hade detta fiktiva hushåll alltså kunnat låna drygt 1,7 miljoner kronor. Om kalkylräntan istället hade uppgått till 6 procent och schablonen förblivit oförändrad hade lånebeloppet ökat med drygt 170 000 kronor. Det motsvarar en ökning av låneutrymmet på ungefär 10 procent.

### Diagram 5. Låneutrymme med olika nivåer på kalkylränta och schablon för levnadskostnader

Miljoner kronor (y-axel), tusen kronor (x-axel)



Anm. Vänster: Låneutrymmet (y-axeln) vid olika nivåer på schablonen för levnadskostnader (x-axel) och kalkylräntan bestäms genom att man beräknar den maximala storleken på lånet med restriktionen att KALP ska vara lika med noll. Bruttoinkomsten uppgår till 35 000 kronor i månaden. I beräkningarna antas 30 procent inkomstskatt, 3 procents amortering och räntekostnader efter ränteavdrag om 30 procent. Linjerna utgör därför maxtaget för låneutrymmet med antagandet hushållet får låna upp till 85 procent av bostadens värde. Höger: Här gör vi samma beräkning med skillnaden att vi använder de faktiska genomsnittliga värdena för kalkylräntan och schablonerna. I det ena fallet hålls inkomsten konstant och i det andra låter vi inkomsten öka med den allmänna utvecklingen av hushållens inkomster. Se appendix för uträkningar.

Källa: Riksbanken

Ett annat förenklat räkneexempel med en konstant kalkylränta på 7 procent visar att om schablonen för levnadskostnader ökar med 1 000 kronor minskar låneutrymmet med drygt 150 000 kronor.

I den högra bilden i Diagram 5 illustrerar vi istället hur låneutrymmet för samma ensamhushåll har förändrats över tid sett till hur både kalkylräntan och schablonen har förändrats (se Diagram 1 och Diagram 2). Denna illustration görs på två olika sätt: vi antar att hushållets ekonomiska förutsättningar är konstanta, det vill säga att hushållet har en konstant bruttoinkomst på 35 000 och beräknar därefter låneutrymmet (orangea staplar). Sedan gör vi samma sak, men låter bruttoinkomsten stiga för varje år i takt med inkomstutvecklingen i Sverige (grön linje).

Mellan 2018 och 2021 minskade bankernas genomsnittliga kalkylränta medan deras schabloner förblev relativt oförändrade. Till följd av detta ökade också hushållens låneutrymme. Om vi även hade låtit inkomsten stiga, hade låneutrymmet ökat ännu mer, vilket illustreras av den gröna linjen i diagrammet. Om man förenklat utgår från att det hushåll som köper en bostad använder hela ökningen av sitt låneutrymme i en budgivning kan det leda till att priset på bostaden ökar i lika stor utsträckning. Men

under 2022 och 2023 minskade istället hushållens låneutrymme till följd av högre kalkylräntor och högre schabloner.<sup>18</sup> Jämfört med 2021 minskade det med drygt 400 000 kronor. På motsvarande sätt som när låneutrymmet ökar kan ett minskat låneutrymme leda till att priset på en bostad sjunker.

Förändringar i låneutrymmet påverkar inte bara hur pass dyr bostad en låntagare kan köpa. Det påverkar även möjligheten för befintliga bostadsägare att utöka sitt befintliga bolån med ett så kallat tilläggs lån. Med tilläggs lån kan bostadsägare omvandla kapital bundet i bostaden till likvida medel som kan användas för investeringar, att betala av andra lån eller för konsumtion. Det finns begränsad information om vad hushållen faktiskt använder tilläggs lånen till.<sup>19</sup> Om tilläggs lånen används för bostadsinvesteringar och konsumtion, kan förändringar i kreditprövningen också påverka den ekonomiska aktiviteten.

## 5 Kreditprövningen förutsätter anpassningsbara hushåll

I detta staff memo har vi undersökt de huvudkomponenter som ingår i bankernas kreditprövning för bolån – kalkylräntan och schablonen för levnadskostnader – för att visa hur de påverkar hushållens låneutrymme. Bankernas schabloner förefaller vara lägre än hushållens faktiska utgifter. Bankerna gör kreditprövningar för att pröva och säkerställa att låntagaren har förmåga att fullgöra kreditavtalet, och det kan då vara rimligt att anta att hushållen kan göra olika anpassningar för att klara av det. Det är dock viktigt att låntagarna är medvetna om att deras faktiska kostnader kan vara högre än de som banken har använt vid kreditprövningen. Om deras ekonomiska förutsättningar försämras kan hushållen behöva göra relativt stora anpassningar för att kunna fullfölja ett kreditavtal.

Över tid har såväl bankernas kalkylräntor som schabloner justerats. De senaste åren har vi sett större förändringar i schablonerna som ett resultat av högre inflation och räntor. Under lång tid ökade hushållens disponibla inkomster snabbare än schablonerna, vilket gav hushållen ett större låneutrymme. Det berodde delvis på att schablonerna inte följde den allmänna prisutvecklingen, utan förblev relativt konstanta över tid. Under åren 2021–2023 ökade schablonkostnaderna däremot mer än både inflationen och den disponibla inkomsten under samma period, samtidigt som kalkylräntan också ökade något. Det bidrog till att minska låneutrymmet.

Att kreditprövningen anpassas till nya kostnadslägen ger nya låntagare en bättre förmåga att betala tillbaka sina bolån. Å andra sidan kan stora anpassningar förstärka upp- och nedgångar i ekonomin. Enkla beräkningar visar exempelvis att förändringar i

---

<sup>18</sup> Den genomsnittliga kalkylräntan ökade med 10 procent (från 6 till 6,6 procent) under dessa år, medan de genomsnittliga schablonerna ökade med ungefär 22 procent. Under denna period var det ökningen i schablonkostnaden som stod för den största delen av förändringen i låneutrymmet.

<sup>19</sup> Exempelvis pekar Li m.fl. (2020) på att majoriteten av hushållens tilläggs lån troligtvis kan ha använts för bostadsrenoveringar eller för konsumtion.

kalkylräntan kan få stor påverkan på hushållens låneutrymme, och därmed även bostadspriserna. Historiskt har kalkylräntan varierat betydligt mindre än den genomsnittliga rörliga bolåneräntan, vilket sannolikt speglar att bankerna betraktar ett bolån som ett långt åtagande där låntagaren förväntas ha en god återbetalningsförmåga under hela lånets löptid.

## Referenser

*Beräknade hushållskostnader, 2023*, Konsumentverket.

*Den svenska bolånemarknaden 2022*, Finansinspektionen.

*Den svenska bolånemarknaden 2023*, Finansinspektionen.

*Den svenska bolånemarknaden 2024*, Finansinspektionen.

Greenwald, D. L., & Guren, A. (2021), "Do credit conditions move house prices?", no. w29391, *National Bureau of Economic Research*.

*Hushållens utgifter (HUT), 2022*, Statistiska centralbyrån.

Jordà, Ò., Schularick, M., & Taylor, A. M. (2015). Leveraged bubbles. *Journal of Monetary Economics*, 76, S1–S20.

Kelly, J., Le Blanc, J., & Lydon, R. (2019). Pockets of risk in European housing markets: then and now.

Keys, B. J., Mukherjee, T., Seru, A., & Vig, V. (2010), "Did securitization lead to lax screening? Evidence from subprime loans", *The Quarterly journal of economics*, 125(1), 307–362.

Li, J., Van Santen, P. & Zhang, X. (2020), "Home equity extraction activities in Sweden", *staff memo*, Sveriges riksbank.

Mian, A., & Sufi, A. (2018), "Finance and business cycles: The credit-driven household demand channel", *Journal of Economic Perspectives*, 32(3), 31–58.

Mian, A., & Sufi, A. (2017), "Household debt and defaults from 2000 to 2010: The credit supply view", *Evidence and innovation in housing law and policy*, 257–288.

Schularick, M., & Taylor, A. M. (2012), "Credit booms gone bust: monetary policy, leverage cycles, and financial crises, 1870–2008", *American Economic Review*, 102(2), 1029–1061.

"Strukturella faktorer bestämmer ränteläget på längre sikt", *Penningpolitisk rapport*, mars 2024, Sveriges riksbank.



## APPENDIX – Uträkning av maximalt låneutrymme

Hitta storleken på **LÅN** så att  $KALP = 0$  givet olika förutbestämda värden på schablonkostnad (**S**) och kalkylränta (**K**)

$$KALP = DispInk - (LÅN * K * 0,7) - (LÅN * 0,03) - Kostnad_{BRF} - S * 12 = 0$$

För att lösa för **LÅN** och  $KALP = 0$  behöver vi att  $(LÅN * K * 0,7) + (LÅN * 0,03) = DispInk - Kostnad_{BRF} - S * 12$  vilket ger att  $LÅN = \frac{DispInk - Kostnad_{BRF} - S * 12}{K * 0,7 + 0,03}$

- Avgift för bostadsrätten (årskostnad avgift BRF) uppgår till 677 kr per år per kvadratmeter. Storlek på boende antas vara 35 kvadrat.  $Kostnad_{BRF} = 23\,695$ .
- Amorteringskostnaden uppgår till 3 procent av lånekostnaden per år.  $LÅN * 0,03$ .
- Räntekostnaden räknas ut med hjälp av kalkylräntan. Ränteavdrag på 30 procent tillämpas.  $LÅN * K * 0,7$ .
- Bruttoinkomsten är konstant på 35 000 i månaden (Tabell A1) eller stiger i takt med utvecklingen av den disponibla inkomsten i Sverige (Tabell A2). Inkomstskatt uppgår till 30 procent. Årlig disponibel inkomst används.  $DispInk = 294\,000$ .
- Schablonen (**S**) och kalkylräntan (**K**) varierar enligt nedan tabell för varje år.

**Tabell A.1 Beräkning av låneutrymme med konstant inkomst**

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Kalkylränta	0,0713	0,0686	0,0669	0,0600	0,0637	0,066
Schablon	8 638	8 401	8 411	8 606	9 966	11 640
Disponibel årsinkomst	294 000	294 000	294 000	294 000	294 000	294 000
Låneutrymme	2 085 459	2 172 430	2 204 516	2 319 903	2 020 552	1 714 388

**Tabell A.2 Beräkning av låneutrymme med stigande inkomst**

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Kalkylränta	0,0713	0,0686	0,0669	0,0600	0,0637	0,066
Schablon	8 638	8 401	8 411	8 606	9 966	11 640
Disponibel årsinkomst	294 000	304 769	315 567	328 007	342 740	342 740
Låneutrymme	2 085 459	2 310 455	2 485 231	2 792 226	2 673 994	2 540 014



**SVERIGES RIKSBANK**

Tel 08 - 787 00 00

[registratorn@riksbank.se](mailto:registratorn@riksbank.se)

[www.riksbank.se](http://www.riksbank.se)

PRODUKTION SVERIGES RIKSBANK)