

Marknaden för seniorlån

PENSIONS
MYNDIGHETEN

Utvecklingsavdelningen/Analysavdelningen
Marcus Lindenius
Erik Ferm

Marknaden för seniorlån

Sammanfattning

- Det finns en stor förmögenhet bundet i bostäder bland pensionärer. Det är såväl pensionärer med låga som höga inkomster som har förmögenhet bundet i bostaden.
- Det är svårt för många pensionärer att bli beviljad ett vanligt bostadslån även i de fall pensionären har en stor nettoförmögenhet i bostaden. En pensionär med en genomsnittlig pension på 17 000 kronor i månaden blir generellt sett inte beviljad ett vanligt bostadslån.
- Vid beviljande av bostadslån skiljer sig nivån på lånens storlek mellan bankerna. Om lånebehov finns, kan det löna sig att ”shoppa runt”.
- En marknadsaktör finns kvar med en traditionell seniorlånsprodukt.
- Marknaden tycks idag vara relativt liten för seniorlån, men marknadens storlek kommer sannolikt att öka då synen på belåning och arv skiljer sig mellan generationer.
- Produkten seniorlån är teoretiskt tilltalande men förefaller i praktiken vara förknippad med problem.
- Pensionärer med låga inkomster och förmögenhet tillhör en potentiell marknad för nya varianter av seniorlån från de traditionella bankerna, och möjligen även från nya aktörer. Sådana produkter bör dock vara prissatta mer i enlighet med ”vanliga” bostadslån.
- Pensionsmyndigheten vet inte om de problem som produkten hittills varit förknippad med (höga priser, dåliga villkor och felaktig eller bristfällig rådgivning) går att överbrygga.

Innehåll

Syfte	3
Bakgrund	3
Dagens aktörer som erbjuder seniorlån	4
Möjligheter att teckna ett bostadslån	5
Förmögenhet bundet i bostad och disponibel inkomst	7
Andelen som äger sitt boende	7
Förmögenhet kopplad till ägt boende.....	7
Belåningsgrad	8
Sambandet mellan inkomst och förmögenhet bundet i bostad	8
Seniorlån i andra länder	10
England	11
Spanien.....	11
Finland	11
Norge.....	12
Slutsatser och analys	12
En mindre riskfylld produkt men minskad konkurrens på marknaden	12
Låg möjlighet att teckna vanliga bostadslån	13
Stort potentiellt konsumtionsutrymme hos pensionärer i storstadsområden	14
Otydligt samband mellan förmögenhet nedlagd i bostad och inkomst	14
Avslutande reflektioner.....	14

2017-01-04

Syfte

Det har tidigare funnits ett flertal aktörer som erbjudit seniorlån på den svenska marknaden. Under 2015 och 2016 upphörde såväl SEB, Folksam som Swedbank att erbjuda produkten. Syftet med denna promemoria är att tydliggöra vilka aktörer som idag erbjuder seniorlån och vilka möjligheter pensionärer har att teckna ett vanligt bostadslån.

Vidare är även syftet att belysa hur hög belåningsgraden är hos de pensionärer som äger sitt boende och storleken på det kapital som skulle kunna frigöras. Därmed även att beskriva om det finns en potentiell marknad för bostadslån för pensionärer.

Slutligen syftar även promemorian till att ge några exempel på seniorlån som finns på den utländska marknaden.

Pensionsmyndighetens uppfattning är att rätt prissatt, och med rimliga övriga villkor och rätt försäljning så skulle seniorlån kunna vara ett bra sätt för en inte obetydlig grupp pensionärer som har låga pensionsinkomster och som samtidigt har en förmögenhet i sitt boende att öka sina inkomster. Problemen med hittillsvarande seniorlån i Sverige har enligt Pensionsmyndighetens uppfattning varit att de är för dyra i förhållande till vanliga bostadslån. Vidare har rådgivningen vid försäljningen varit dålig.

Bakgrund

Seniorlån är ett samlingsnamn för lån som vänder sig till äldre personer som har ett behov av kapital och äger en bostad, men som idag inte har möjlighet att ta ett traditionellt bostadslån. Lånens konstruktion kan variera men det som särskiljer ett seniorlån från andra bostadslån är att räntan inte betalas med disponibel inkomst utan med lånade pengar.

Räntekostnaderna betalas antingen löpande från en del av lånet eller i samband med att lånet löper ut eller bostaden säljs (ett lån med skuld- och/eller ränteuppräknings). Ett seniorlån kräver därför inte en sedvanlig kreditprövning av låntagaren utan beviljas med endast värdet i bostaden som säkerhet.

Eftersom många äldre saknar tillräckligt hög månadsinkomst för att klara av låneinstitutens kreditprövning för ett bostadslån erbjuder ett seniorlånet en möjlighet att frigöra kapital från bostaden för att konsumera, exempelvis för att renovera eller kunna bo kvar. Seniorlånen har dock varit omdebatterade och kritiserade. Till exempel har PRO sedan länge varit kritiska till seniorlånet som produkt.¹ PRO välkomnade att SEB och Swedbank slutade erbjuda seniorlån och såg bland annat en risk att seniorlån blir en fälla för pensionärer som inte uppfyller den vanliga kreditprövningen.

De seniorlån som tidigare erbjöds kännetecknades av en högre ränta än övriga bostadslån och hade ibland en löptid som medförde att pensionärer riskerade att tvingas sälja sitt boende vid löptidens slut. Det fanns även risk för att den växande skulden till slut översteg bostadens värde. Seniorlånen var också kritiserade eftersom det förekom uppsökande verksamhet från försäkringsmedlare som bland annat gav råd

¹ <http://www.pro.se/Leva--bo/Nyhetsarkiv/Sa-gott-som-alla-seniorlan-borta/> 2016-09-20.

2017-01-04

att ta ett seniorlån och placera lånet i en kapitalförsäkring. Denna spekulering med lånade pengar var ofta förenlig med höga kostnader och krävde en hög avkastning för att löna sig. Det medförde också att pensionärer i efterhand kände sig ha blivit övertalade att ta ett lån de inte efterfrågat.

Dagens aktörer som erbjuder seniorlån

Den samlade bilden som framkommer efter egen marknadsanalys och kontakt med Konsumenternas Bank- och finansbyrå, PRO, SPF, samt Pensionsmyndighetens kundservice är att det idag endast är en aktör som erbjuder seniorlån i Sverige.

Efter att Swedbank upphörde att erbjuda seniorlån under sommaren 2016 är det endast Svensk Hypotekspension som idag erbjuder produkten. Svensk Hypotekspension vill dock framhålla att produkten de erbjuder är en kapitalfrigöringskredit som inte ska jämföras med de seniorlån som tidigare erbjöds eftersom lånet innehåller ett konsumentskydd. Konsumentskyddet innebär att det inte finns någon tidsbegränsningen på löptiden och att lånet aldrig kan överstiga värdet av bostaden vid försäljning.

Utifrån Pensionsmyndighetens kartläggning har vi vidare stött på två aktörer som marknadsför och säljer upplägg som vid en första anblick kan misstas för seniorlån, men som i själva verket är en kapitalförsäkring. Aktörerna som vi stött på är Svenska Försäkringsrådgivarna och Triamant Capital (Pensionskontakt). Det ska dock inte uteslutas att det kan finnas fler mindre rådgivningsbolag som har liknande erbjudanden.

Efter att Folksam upphörde med att erbjuda Seniorkapital erbjöd Svenska Försäkringsrådgivarna istället en produkt vid namn Seniortrygghet. Produkten beskrevs på deras webbplats som *”//en lösning på behovet för den som äger sin bostad att frigöra kapital och öka sin livskvalitet som pensionär.”* Vid telefonkontakt med Svenska Försäkringsrådgivarna framkom det dock att det inte är ett seniorlån de erbjuder, utan endast ett sparande i en kapitalförsäkring (livränta). Det krävs därmed att kunden sedan tidigare har ett kapital som kan placeras i kapitalförsäkringen eller att kunden har möjlighet att låna på bostaden med ett vanligt bostadslån. De uppgav vidare att de tog fram produkten när Folksam upphörde med sitt seniorlån men att de ännu inte sålt Seniortrygghet till någon.² Vid denna promemorias färdigställande har informationen om Seniortrygghet tagits bort från webbplatsen.

Triamant Capital är en del av ett holdingbolag som där bolagen Pensionskontakt AB och Sparkontakt AB bedriver rådgivningsverksamheten. Vid kontakt med Pensionskontakt/Sparkontakt AB uppger de att de inte erbjuder något seniorlån utan, i likhet med Svenska Försäkringsrådgivarna, endast erbjuder en placering i kapitalförsäkring med redan frigjort kapital. Den felaktiga informationen om seniorlån som fanns på deras webbplats togs bort efter Pensionsmyndighetens påpekande.³

Det kan även nämnas att både Konsumenternas Bank- och finansbyrå och Pensionsmyndighetens kundservice upplever att frågorna kring seniorlån har minskat.

² Telefonsamtal med Svenska försäkringsrådgivarna 2016-09-15 och 2016-10-13.

³ Telefonsamtal med Pensionskontakt/Sparkontakt 2016-10-13.

2017-01-04

Konsumenternas Bank- och finansbyrå uppger dock att de börjar få samtal från pensionärer som har seniorlån med en löptid som börjar gå ut. Denna grupp kan numera inte förlänga lånen då banken ej längre erbjuder produkten.

Möjligheter att teckna ett bostadslån

För att ta reda på hur möjligheterna ser ut för pensionärer att teckna bostadslån används i promemorian fyra typfall. Dessa har använts som beräkningsunderlag för att låta tre banker ge svar på om de hade beviljat bostadslån utifrån exemplen.⁴

- När det gäller driftskostnaden används de schablonvärden som finns på bankernas webbplatser/bostadslåneverktyg.
- Med den genomsnittliga totala pensionen från 2015 som grund antas månadsinkomsten till 17 000 kr i typfallen.

Det kan konstateras att ett enmanshushåll boende i villa med en genomsnittlig pension nekas att teckna bostadslån av samtliga banker. Däremot godkänner alla tre bankerna bostadslån då det finns två låntagare. Det högsta lånebeloppet som två låntagare kan beviljas skiljer sig mellan de tillfråga bankerna. I våra typexempel skiljer det som mest 630 000 kronor mellan det lånebelopp bankerna beviljar.

De fyra typfallen ser ut enligt följande:

Tabell 1. Typfall för beviljande av bostadslån

	Typfall 1	Typfall 2	Typfall 3	Typfall 4
Civilstånd	Ensamstående, inga barn	Gift par, inga barn	Ensamstående, inga barn	Gift par, inga barn
Boendeform	Villa	Villa	Villa	Villa
Marknadsvärde	4 000 000 kr	4 000 000 kr	2 000 000 kr	2 000 000 kr
Taxeringsvärde	3 000 000 kr	3 000 000 kr	1 500 000 kr	1 500 000 kr
Driftskostnad	4 000 kr	4 000 kr	4 000 kr	4 000 kr
Pension/månad före skatt	17 000 kr	34 000 kr	17 000 kr	34 000 kr
Kommunalskatt	30%	30%	30%	30%
Sysselsättning	Pensionär	Pensionärer	Pensionär	Pensionärer
Tidigare lån	Nej	Nej	Nej	Nej
Sparande/ förmögenhet	Nej	Nej	Nej	Nej
Amortering	Nej	Nej	Nej	Nej

⁴ Skriftlig förfrågan via e-post till Bank A, Bank B och Bank C centralt. Inkomna svar 2016-0-15 och 2016-09-21.

Bankerna gav följande svar på ansökningarna om bostadslån utifrån typfallen:

Tabell 2. Bankernas kreditprövning

	Typfall 1	Typfall 2	Typfall 3	Typfall 4
Bank A	NEJ	JA – 1 380 000 kr beviljat lån	NEJ	JA – 1 000 000 kr beviljat lån
Bank B	NEJ	JA – 1 100 000 kr beviljat lån	NEJ	JA – 1 000 000 kr beviljat lån
Bank C	NEJ	JA – 750 000 kr beviljat lån	NEJ	JA – 750 000 kr beviljat lån

Att typfall 1 och 3 inte beviljas något bostadslån beror på att de i kreditprövningen, redan innan ett eventuellt lån tecknas, bedöms ha svårt att få hushållsekonomi att gå ihop.

Bank A uppger att de möjligtvis skulle kunna justera kalkylen med lägre driftkostnader för ensamhushåll. I annat fall behövs en medlåntagare eller förmögenhet för att lånet ska beviljas.

För typfall 2 och 4 beviljar bankerna bostadslån, men i olika omfattning. Att lånet beviljas beror bland annat på att låntagarna delar på driftkostnaden för bostaden och att de bedöms ha lägre levnadsomkostnader per person än ensamhushållet.

Belåningsgraden som beviljas i typfall 2, med en obelånad villa på 4 miljoner kronor, är mellan 18,75 till 34,5 procent. I typfall 4, med en obelånad villa på 2 miljoner kronor, är den beviljade belåningsgraden 37,5 till 50 procent.

Att storleken på det beviljade lånet skiljer sig åt mellan de tre bankerna beror bland annat på att de vid kreditprövningen använder sig av olika kalkylräntor. Den genomsnittliga kalkylräntan bland svenska bostadslåneinstitut är 6,5 %.⁵ Bank B har i kalkylen för typfall 2 även tagit med en amortering på 1 procent, vilket möjligen kan ha påverkat storleken på beviljat bostadslån. I typfall 4 påverkar amorteringskravet storleken på det beviljade beloppet hos Bank A och hos Bank B. Hos Bank C gör dock hushållskalkylen att det högsta lånebeloppet som kan beviljas ändå hamnar under amorteringskravet.

Bankerna påpekar också att det alltid görs en individuell bedömning av kundernas lånemöjligheter, och att svaren de lämnat endast är baserade på de hypotetiska typfallen. Finansinspektionens rapport "Svenska bolånemarknaden 2016" visade dock att endast 3,5 % av hushållen beviljades undantag från kreditprövningen och fick ett bostadslån trots att bankens månads kalkyl över deras inkomster och utgifter inte gick ihop.⁶

⁵ http://www.fi.se/upload/43_Utredningar/20_Rapporter/2016/bolan2016.pdf

⁶ Ibid.

Vilken minimiinkomst som krävs för att beviljas ett bostadslån skiljer sig till viss del mellan bankerna. Utifrån en översiktlig kalkyl framgår att det med en månadsinkomst på 22 000 kronor är möjligt för en ensamstående att frigöra visst kapital ur en villa. För sammanboende tycks brytgränsen hamna runt en gemensam månadsinkomst på 31 000 kronor för en villa.⁷

Förmögenhet bundet i bostad och disponibel inkomst

Om det finns en betydande andel pensionärer med låga inkomster som har tillgångar de inte kan realisera genom vanliga bostadslån finns det en potentiell marknad för seniorlånsprodukter som möjliggör att gruppen kan realisera sina tillgångar.

Sambandet mellan inkomst och vilken nettoförmögenhet en individ har bundet i sin bostad är dock inte möjlig att analysera på ett tillfredsställande sätt eftersom det saknas förmögenhetsuppgifter efter att förmögenhetsskatten avskaffades 2007. För de som bor i egen fastighet skulle en marknadsvärdering idag vara möjlig utifrån fastighetstaxeringen. Fastighetstaxeringen motsvarar ungefär 75 procent av marknadsvärdet två år tidigare. För de som bor i bostadsrätt saknas dock uppgifter om värdet på bostaden. Även med rätt information om värdet på enskilda fastigheter kvarstår dock problemet att vi ändå inte vet deras enskilda belåningsgrad. I denna promemoria kommer därför endast generella samband mellan inkomst och förmögenhet bundet i bostad presenteras.

Däremot finns undersökningar som visar att majoriteten av pensionärer som grupp, och som äger sitt boende, har en belåningsgrad under 50 procent av bostadens värde. Det kan också konstateras att det finns ett stort kapital samlat i bostäder, till stor del på grund av prisutvecklingen på bostadsmarknaden.

Andelen som äger sitt boende

Sju av tio personer mellan 60 till 79 år bor i ägd bostad. Under år 2015 bodde 56 procent (647 000 personer) i småhus med äganderätt och 17 procent i bostadsrätt (195 000 personer) inom åldersgruppen 60-69 år. I åldersgruppen 70-79 år bodde 52 procent (447 000 personer) småhus med äganderätt och 20 procent (171 000 personer) i bostadsrätt.⁸

Förmögenhet kopplad till ägt boende

Medelpriset på småhus under 2015 var 2,6 miljoner i riket, 4,9 miljoner kr i Stockholms län, 2,5 miljoner i Västra Götalands län och 1,2 miljoner kr i Västernorrlands län. För bostadsrätter var medelpriset i riket 2 miljoner och i samma tidigare nämnda län 3,3 miljoner kr, 1,7 miljoner kr respektive 575 000 kr.⁹ Givet samma belåningsgrad skiljer det sig således mycket mellan hur mycket en pensionär har möjlighet att realisera beroende på var i landet man bor.

För att få en fingervisning av hur stor andel av den genomsnittliga bostadens värde som inte är belånad, och därmed kan ses som förmögenhet, har vi använt oss av förmögenhetsuppgifter från 2007 som var sista året då det inhämtades. Under

⁷ Avser en obelånad villa 50-130 kvm i Stockholms kommun.

⁸ Statistikdatabasen, SCB.

⁹ Statistikdatabasen, SCB.

2017-01-04

taxeringsåret 2007 var den genomsnittliga nettoförmögenheten i bostäder 938 000 kronor inom åldern 65-74 år och 792 400 kronor bland 75 år och äldre. Vidare kan det konstateras att de genomsnittliga bostadspriserna i riket har fördubblats under åren 2007 till 2015.

Extrapolerat till idag, och allt annat lika, skulle det innebära att den genomsnittliga nettoförmögenheten i bostäder uppgår till 1 876 000 kronor inom åldersgruppen 65-74 år och 1 584 800 kronor bland 75 år och äldre. Uppgifterna är dock medelvärden och tillgångarna är inte jämt fördelade bland pensionärerna i ägd bostad. Förhållandet mellan medelpris och nettoförmögenheten i bostäder stämmer också överens med de studier om belåningsgrad som SBAB och Finansinspektionen har gjort, som presenteras nedan.

Belåningsgrad

Vad gäller belåningsgraden gjorde SBAB en undersökning under 2015 som visade att 68 procent av samtliga med bostadslån som är över 56 år hade en belåningsgrad under 50 procent.¹⁰ Finansinspektionens undersökning om den svenska bolånemarknaden 2016 visade på liknande uppgifter med en genomsnittlig belåningsgrad på knappt 45 procent bland åldersgruppen 65 år och äldre.¹¹

Sambandet mellan inkomst och förmögenhet bundet i bostad

Hur sambandet mellan inkomst och förmögenhet bundet i bostaden ser ut bland pensionärer kan vi, som tidigare nämnts, inte fastställa på ett tillfredställande sätt. Bilden är dock att såväl de med låg pension som de med hög pension i hög utsträckning ger sitt boende.

Tidigare studier har visat att individer med förmögenhet bundet i bostaden generellt har en högre inkomst än de som inte har förmögenhet bundet i bostaden. Sambandet är dock inte starkt vilket beror på att förmögenheten i bostaden mer beror på hur prisutvecklingen procentuellt har varit på bostäder, än på pensionärens pension.¹²

Det kan däremot tilläggas att bland de pensionärer med allra lägst inkomster och som får bostadstillägg bor ungefär 80 procent i hyrd bostad. Under åren har mellan 10 och 15 procent av de med bostadstillägg bott i egen fastighet utan lån och knappt 5 procent i egen fastighet med lån. I antal personer handlar det om 43 000 till 58 000 pensionärer med bostadstillägg som bor i egen fastighet. Troligtvis finns ett mörkertal bland pensionärer i ägd bostad med låga inkomster, som inte ansökt om bostadstillägg. Det kan också finnas pensionärer med låga inkomster som inte har rätt till bostadstillägg på grund av de har en låg bostadskostnad.

Istället för att särskilja inkomster bland de pensionärer som äger sin bostad från de som hyr bostad väljer vi i promemorian att presentera medel- och medianinkomster för samtliga pensionärer. Bakgrunden till det är att vi, även med en uppdelning, ändå inte kan särskilja sambandet mellan inkomsten och förmögenheten nedlagd i bostaden. Med inkomsterna för samtliga pensionärer kan vi åtminstone få en bild av

¹⁰ Bo & Låna 2015, SBAB (2015).

¹¹ Den svenskabolånemarknaden 2016, Finansinspektionen (2016).

¹² Agell, Englund & Södersten (1998).

2017-01-04

hushållsinkomsterna inom olika åldersgrupper och utifrån den diskutera om hushållet med medianinkomst har möjligt att ta ett vanligt bostadslån.

Nedan visas medel och medianinkomster per hushåll för riket samt Stockholms, Västra Götalands och Västernorrlands län.¹³

Tabell 3. Medel- och medianinkomster per hushåll 2015

	Riket	Stockholms län	Västra Götalands län	Västernorrlands län
Genomsnittlig per månad 65-79 år	30 408 kr	38 575 kr	30 050 kr	25 167 kr
Medianinkomst per månad 65-79 år	22 642 kr	25 508 kr	22 467 kr	22 258 kr
Medelinkomst per månad 80+ år	19 117 kr	24 408 kr	18 800 kr	17 292 kr
Medianinkomst per månad 80+ år	13 358 kr	15 358 kr	13 142 kr	13 025 kr

Tabellen visar att medianinkomsterna på hushållsnivå är förhållandevis lika över landet, i jämförelse med det tidigare konstaterandet att värdet på bostäder skiljer sig regionalt. Tabellen visar också att utifrån medianinkomsterna kommer sannolikt endast de inom åldersgruppen 65 till 79 år som är ensamhushåll bli beviljade ett vanligt bostadslån medan övriga medianhushåll inte blir beviljade ett vanligt bostadslån. Utan att veta hur dessa inkomster fördelar sig bland de som har förmögenheter bundet i bostaden tyder ändå medianinkomsterna bland pensionärerna på att det finns ett behov av seniorlånsprodukter.

¹³ Taxeringsår 2015. Statistikdatabasen, SCB.

Pensionsinkomster skiljer sig också mellan män och kvinnor och sjunker med åldern. Tabellen nedan visar genomsnittsinkomster inom olika åldersgrupper uppdelat på kön.

Tabell 4. Medelinkomster för kvinnor och män¹⁴

Kvinnor	Antal personer	Genomsnittlig total pension per månad, brutto
65-69 år	290 958	15 992 kr
70-74 år	258 278	14 858 kr
75-79 år	182 235	12 925 kr
80-84 år	137 958	11 808 kr
85-89 år	100 866	10 700 kr
90- år	67 348	9 825 kr
Män	Antal personer	Genomsnittlig total pension per månad, brutto
65-69 år	281 756	21 708 kr
70-74 år	247 566	21 408 kr
75-79 år	159 402	19 242 kr
80-84 år	103 213	18 058 kr
85-89 år	60 028	17 458 kr
90-	28 288	17 433 kr

Av tabellen framgår att ensamstående kvinnors genomsnittliga pensionsinkomst, i alla åldersgrupper, är för låg för att de ska bli beviljade ett vanligt bostadslån. Bland män med genomsnittliga pensionsinkomster kan de mycket högre uträkning beviljas ett bostadslån upp till 80-års åldern.

Seniorlån i andra länder

Det finns olika typer av seniorlån på den internationella marknaden. De produkter som mest liknar den produkt som idag finns på svenska marknaden återfinns bland annat i Spanien, England och Norge. I England och Finland erbjuds även lösningar på seniorlån som vi inte haft i Sverige. Där kan hela eller delar av fastigheten säljas, samtidigt som pensionären kan fortsatt bo kvar livet ut.

Vad gäller efterfrågan av seniorlån har studier i Finland och Italien visat att de individer som är mest intresserade av seniorlån även är de som kan tänka sig sälja sitt boende. Studierna visade vidare på en generell aversion mot att belåna bostaden även om risken ”endast” bestod av att göra efterlevande vuxna barn arvlösa. Det kan

¹⁴ http://www.scb.se/sv/_Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Hushallens-ekonomi/Inkomster-och-inkomstfordelning/Inkomster-och-skatter/#c_li_303226

förklaras av att det finns ekonomiska och sociala aspekter av att äga sin bostad som livscykelteorin inte tar hänsyn till.¹⁵ Bilden är därför att efterfrågan generellt är lägre än vad som kan antas om man endast ser till pensionärers ekonomiska situation och konsumtionsutrymme.

Nedan presenteras exempel på hur seniorlansprodukterna ser ut i några europeiska länder.

England

I England finns det ett flertal aktörer som erbjuder produkter liknande seniorlån. Seniorlån går i England under namnet equity release. Huvudsakligen erbjuds två olika låneprodukter. Dels finns möjligheten till ett livslångt bostadslån (lifetime mortgage) som inlöses vid försäljning av bostaden eller dödsfall, dels finns en produkt som innebär att pensionären säljer en andel av bostaden (home reversion). Ett lifetime mortgage kan tecknas med skulduppräknning (räntan och avgifter läggs löpande på skulden) eller med att ränteutgifterna, eller del av ränteutgifterna, månatligen betalas med del av lånet. Lånebeloppet beviljas utifrån bland annat ålder, inkomst, utgifter och värdet på fastigheten. Det förekommer också en variant där ett lånebelopp beviljas men där delar av lånet fortfarande är kvar hos bostadslåneinstitutet. Beloppet finns tillgängligt som en buffert och ränta tas först ut när pensionären gör ett uttag görs från bufferten. Produkten home reversion är inte en låneprodukt utan innebär att pensionären säljer en andel av sin bostad (till ett lägre pris än aktuellt marknadsvärde). Home reversion frigör kapital utan någon räntekostnad men innebär att en del av bostaden istället ägs av institutet. Pensionären får bo kvar i bostaden under sin livstid och vid försäljning får institutet tillbaka sin procentuella andel av marknadspriset.¹⁶ För att kunna teckna en equity release måste sökande ha fyllt 55 år. För produkten home reversion måste sökanden i många fall vara äldre, till exempel 65 år.

Spanien

I Spanien finns också flera aktörer som erbjuder seniorlån (Hipoteca inversa). Lånet innebär att ett fastställt månadsbelopp utbetalas till pensionären, eller partnern, under ett bestämt antal år eller livet ut. Lånet och skulduppräknade räntor inlöses vid dödsfallet. Vid livslång utbetalningen innehåller produkten en försäkringslösning som gör att ett månadsbelopp fortsätter betalas ut även om hela lånebeloppet egentligen är utbetalt vid åldern för antagen livslängd. Seniorlånet kan också utbetalas som en klumpsumma. Lånet kan vidare aldrig bli större än värdet på fastigheten.

Finland

I Finland finns idag några få aktörer som erbjuder seniorlån bland annat Andelsbanken (OP-Pohjola Group), Aktia och Suomen Hypoteekkiyhdistys. Seniorlånen som erbjuds är framförallt ett tidsbestämt lån med bostaden som säkerhet (omvänt lån) men det förekommer även en produkt som innebär en försäljning av bostaden till institutet men

¹⁵ Fornero, E., Rossi, M., Brancati, M.C.U. (2016), Explaining why, right or wrong, (Italian) households do not like reverse mortgages, Journal of Pension Economics and Finance, January 2016, 1 – 23. Päivi Naumanen & Hannu Ruonavaara (2016) Why Not Cash Out Home Equity? Reflections on the Finnish Case, Housing, Theory and Society, 33:2, 162-177

¹⁶ <http://www.justretirement.com/products/equity-release/>,
<http://www.equityreleasecouncil.com/home/>

med fortsatt rätt att bo kvar i bostaden livet ut (sale model ERS).¹⁷ Det omvända lånet tecknas för högst tio år i taget och efter det görs en individuell prövning om fortsatt lån eller inte.¹⁸

Norge

I Norge erbjuder nio banker idag seniorlån genom låneprodukten LittExtra.¹⁹ Lånet erbjuds personer över 60 år och kan utbetalas som ett engångsbelopp eller månadsvis. Lånet och räntekostnader betalas vid försäljningen av bostaden eller vid dödsfall och har inte någon tidsbegränsad löptid. Produkten liknar det lån som finns på svenska marknaden och om värdet på bostaden understiger det lånade beloppet vid försäljningen täcker banken upp underskottet. Norska konsumentverket rekommenderar dock att pensionärer bör se över sina alternativ eftersom räntan på seniorlånen är betydligt högre än övriga bostadslån.²⁰

Slutsatser och analys

Syftet med denna promemoria har varit att tydliggöra vilka aktörer som finns på den svenska marknaden och se över möjligheterna för pensionärer att teckna ett vanligt bostadslån. Vidare har syftet varit att belysa nettoförmögenheten nedlagd i bostäder samt om pensionärer som har en förmögenhet nedlagd i bostaden har en tillräckligt hög pension för att kunna teckna vanliga bostadslån.

En mindre riskfylld produkt men minskad konkurrens på marknaden

I promemorian konstateras att det idag endast finns en aktör kvar på den svenska marknaden som erbjuder seniorlån, vilket är Svensk Hypotekspension. Detta efter att flera aktörer upphört att erbjuda seniorlån, bland annat mot bakgrund av lågt intresse och negativ publicitet. På den utländska marknaden, utifrån de länder som promemorian har belyst, kan det konstateras att det finns fler aktörer på respektive marknad men att marknaden även där är relativt begränsad.

Produkten som idag erbjuds kan behållas livet ut och har en garanti som innebär att lånet inte kan överstiga värdet på bostaden vid en framtida försäljning. Produkten är också lättare för konsumenten att förstå och borta är de seniorlånsprodukter som hade fasta löptider liksom de seniorlån som placerades i dyra kapitalförsäkringar. Räntan på lånet är dock fortfarande två till tre procentenheter högre än vanliga bostadslån och med endast en aktör på marknaden kan den minskade konkurrensen vara till nackdel för konsumenten.

Det bör också i sammanhanget påpekas att det kan uppstå svårigheter för de som idag har ett seniorlån med fast löptid när lånet behöver förhandlas om. En del av pensionärerna kommer sannolikt kunna teckna nytt seniorlån hos den aktör som finns

¹⁷ 2016, 1 – 23. Päivi Naumanen & Hannu Ruonavaara (2016) Why Not Cash Out Home Equity? Reflections on the Finnish Case, Housing, Theory and Society, 33:2, 162-177

¹⁸ <https://www.op.fi/op/privatkunder/lan/>

¹⁹ <http://littextra.no>, <https://sandnes-sparebank.no/>, www.bnbank.no, <https://bien.no>, www.klp.no, <https://bank.obos.no>

²⁰ <https://www.finansportalen.no/andre-valg/artikler/gjeld-eller-gjeldsfri-i-alderdommen/>

2017-01-04

kvar men det finns en risk att andra kan komma att tvingas sälja sin bostad för att återbetala lånet. Hur många pensionärer det handlar om kan vi dock inte bedöma.

I och med amorteringskravet som infördes 1 juni 2016 finns det också en risk att en del lån på längre sikt kommer överskrida 50 procents belåningsgrad eftersom räntan läggs kvartalsvis till skulden. I ett sådant scenario kan pensionären därför behöva amortera ner skulden på ett eller annat sätt även för ett seniorlån.

Låg möjlighet att teckna vanliga bostadslån

Det är svårt för stora grupper av pensionärer att bli beviljad ett vanligt bostadslån trots att de har en stor nettoförmögenhet i bostaden.

I promemorian konstateras att en pensionär med en genomsnittlig pension på 17 000 kronor i månaden inte blir beviljad ett vanligt bostadslån.

För att hushållet ska kunna teckna lån krävs vanligtvis två låntagare med genomsnittlig pension. Genomsnittspensionen skiljer sig dock mellan män och kvinnor och mellan olika åldersgrupper.

En ensamstående man, med genomsnittlig pension, kommer i högre utsträckning ha möjlighet att teckna ett vanligt bostadslån, speciellt under de första åren som pensionär. En ensamstående kvinna med genomsnittlig pension kommer däremot inte bli beviljad ett vanligt bostadslån inom några åldersgrupper.

I bankernas "kvar-att leva-på" kalkyl är bedömningen att en person med genomsnittlig pension inte får ekonomin att gå ihop ens utan räntekostnaden för lånet. Att bankerna gör avsteg från kalkylen är idag väldigt sällsynt.

Utan att försätta enskilda i en lånesituation som de inte har råd med kan man ändå diskutera hur stor kreditrisken för banken egentligen är. Hur mycket större är risken vid en utlåning till en 70-åring med 10 procent belåningsgrad jämfört med en 30-åring med 85 procent belåningsgrad?

I sammanhanget kan man även lyfta kalkylräntans påverkan på pensionärens möjlighet till bostadslån. Trots ett lågt ränteläge i Sverige, och som av många bedöms fortsätta över längre tid, vidhåller bankerna en relativt hög kalkylränta på i genomsnitt 6,5 procent. Kalkylräntan har i stort legat still sedan 2008 medan listräntorna bankerna erbjuder mer än halverats. Å andra sidan har både Finansinspektionen och Riksbanken med flera varnat för hushållens skuldsättning och har förutom det införda amorteringskravet pratat om att införa ett skuldkvotstak. Mot den bakgrunden är det mindre troligt att bankernas kalkylräntor kommer justeras nedåt, även om det skulle underlätta för pensionärens möjligheter att belåna sina bostäder. Det är inte heller troligt att bankerna kommer justera sin "kvar att leva på"-kalkyl.

Om den enskilde pensionären inte kan teckna ett vanligt bostadslån kan alternativ till det vara:

- Att sänka eller avbryta amortering på bostadslån i god tid innan pension och spara pengarna i till exempel en billig indexfond
- Låta en borgenär vara med som låntagare på ett vanligt bostadslån (till exempel barn som inte själva behöver utnyttja sitt låneutrymme)
- Teckna ett dyrare seniorlån

2017-01-04

Dok.bet.
Version
Dnr/ref.

- Sälja fastigheten och därigenom frigöra kapitalet
- Hyra ut del av bostaden för att både öka månadsinkomsten och möjligheten till bostadslån.

Stort potentiellt konsumtionsutrymme hos pensionärer i storstadsområden

I promemorian konstateras vidare att sju av tio pensionärer äger sin bostad och att det finns en stor förmögenhet nedlagd i boendet.

På riksnivå bedöms nettoförmögenheten i bostäder uppgå till ungefär 1 900 000 kronor inom åldersgruppen 65-74 år, och 1 600 000 kronor för 75 år och äldre. Förmögenhetens storlek som är kopplat till boendet, och därmed inte är belånad, skiljer sig dock mycket mellan var i landet man bor.

Det är främst pensionärer i storstadsregionerna som skulle kunna frigöra ett större kapital eftersom det är där de stora nettoförmögenheterna finns, i och med de höga fastighetspriserna.

Otydligt samband mellan förmögenhet nedlagd i bostad och inkomst

Det centrala för att kunna belåna fastigheten med ett vanligt bostadslån är att låntagaren/låntagarna har tillräckligt hög pension. Det går dock inte att finna sambandet att de som har ett stort värde i sin bostad också har en högre pension. Både de med låg som hög pension äger sitt boende. I storstadsregionerna är pensionsnivån totalt sett utifrån medianpensionen, inte avsevärt mycket högre än i övriga landet. Så även om det finns ett stort kapital bundet i bostaden, kan det även vara svårt att teckna bostadslån.

Avslutande reflektioner

Utgångspunkten för ett sunt seniorlån bör vara att det finns tillräckligt med kapital bundet i bostaden, att pensionären önskar att använda en del av kapitalet till konsumtion och att det inte är någon risk att pensionären förlorar sitt hus eller lämnar en skuld till dödsboet.

Fastighetspriserna har under de senaste åren stigit kraftigt vilket innebär att många pensionärer har ett betydande kapital bundet i bostäder. Värdet på ett eventuellt arv är därför betydligt högre än vad äldre generationer ärvde. Samtidig lever vi allt längre och har därför ett ökat finansiellt behov som pensionärer.

Eftersom de med låg pension inte får ett vanligt bostadslån, finns det en potentiell marknad för seniorlånsprodukter. Behovet skulle kunna mötas av bankerna genom nya varianter av seniorlån från där en mer generösare kreditprövning sker för äldre personer med lågt belånade bostäder. Hur stor marknaden är går dock inte att säga, då vi inte vet med tydlighet sambandet mellan pension, förmögenhet nedlagd i bostad samt lånebehov.

Det finns även en stor diskrepans i bedömningen av kreditrisk mellan vanliga bostadslån och den seniorlånsprodukt som erbjuds. Med rådande ränteläge kan man fråga sig varför exempelvis ingen nischbank aktivt jobbar mot denna målgrupp.

2017-01-04

Samtidigt ska det framhållas att bakgrunden till att de svenska storbankerna slutade erbjuda seniorlån var att efterfrågan på produkten var låg.²¹ SBAB gjorde under 2015 en undersökning på svenska marknaden som kom fram till liknande resultat. Det tycks utifrån SBABs studie vara en skillnad på synen att belåna bostäder mellan yngre och äldre generationer. Yngre generationer är betydligt mer positiva till att belåna sig och det kan därför antas att efterfrågan på seniorlånsprodukter i framtiden kommer att öka. Det brukar också framföras att yngre generationer är mer individualister är tidigare generationer och inte lika intresserade av att lämna efter sig ett stort arv. Samtidigt är också yngre generationer högre belånade redan idag och kan möjligtvis ha svårt att ytterligare belåna bostaden vid pensionsinträdet.

Avslutningsvis kan det också finnas en problematik med att kapital bundet i fastigheten i högre utsträckning ses som en finansiell tillgång. Med ränteavdrag och lägre vinstskatt på reala än finansiella tillgångar är bostaden en attraktiv sparform. Om reala tillgångar lika lätt som finansiella tillgångar kan användas för att öka konsumtionsutrymmet som pensionär kommer också synen på reala tillgångar förändras. Det kan till exempel medföra ett minskat finansiellt sparande och därmed mindre riskspridning i sparandet. Ett sparande som endast ligger i bostaden kan dessutom, även med seniorlån, leda till att pensionären måste sälja bostaden och flytta för att frigöra kapitalet. Att reala tillgångar i högre uträkning likställs med finansiella tillgångar leder sannolikt också på sikt till förändringar i förmögenhetsprövningen inom socialförsäkringsförmånerna.

²¹ <http://www.svt.se/nyheter/ekonomi/swedbank-skrotar-seniorlan> och <http://www.sydsvenskan.se/2015-04-28/seniorlan-forsvinner>