

RAPPORT

September 2018

Bolånemarknaden i Sverige



Svenska
Bankföreningen
Swedish Bankers' Association

Innehåll

Inledning	3
1. Den ekonomiska situationen i Sverige	4
2. Bostads- och byggmarknaden	4
3. Konkurrenssituationen på bolånemarknaden	8
4. Bostadsutlåning	9
5. Hushållens skuldsättning	14
6. Upplåning	15
7. Övriga händelser 2017–2018	17

Inledning

Bolån utgör en betydande del av kreditstocken i Sverige och är en viktig beståndsdel i hushållsekonomin för många privatpersoner med bostadslån. I Bolånemarknaden i Sverige beskrivs utvecklingen kring bolån och bostadsbyggande både i närtid och längre tillbaka i tiden. Utvecklingen illustreras med statistik i form av tabeller och diagram.

Inledningsvis ges en översiktlig beskrivning av den ekonomiska utvecklingen generellt följt av utvecklingen för bostadsbyggandet. Det framgår att det skett en betydande ökning av byggandet de senaste åren och att antalet påbörjade bostäder nu är i nivå med rekordåren runt 1990. Bostadspriserna har stigit under en lång rad år, men det senaste året har prisutvecklingen för bostäder mattats av. Småhuspriserna hade vid halvårsskiftet 2018 minskat med –2,4 procent i årstakt och priserna för bostadsrätter hade minskat med –6,7 procent.

Utlåning till bostäder uppgick till 4 085 miljarder kronor i juni 2018. Tillväxttakten var 6,6 procent i årstakt vilket är en avmattning jämfört med samma period förra året då ökningstakten uppgick till 7,0 procent. Utlåningstakten för lån till småhus var 5,4 procent i årstakt i juni 2018 vilket är oförändrat jämfört med förra året. Utlåningstakten för lån till bostadsrätter är högre än för småhus och uppgick till 9,3 procent i årstakt. Utlåningstakten för lån till bostadsrätter har sjunkit det senaste året och uppgick i juni 2017 till 11,3 procent. Bostadsräntorna har sjunkit generellt under de senaste sex åren och räntorna befinner sig på historiskt låga nivåer. Hushållens skuldsättning beskrivs översiktligt och de åtgärder som genomförts för att motverka hög skuldsättning. Slutligen ges en överblick över bolåneinstitutens viktigaste upplåningsformer samt olika händelser med koppling till bolånemarknaden under det senaste året.

I. Den ekonomiska situationen i Sverige

Den svenska ekonomin befinner sig sedan 2016 i en högkonjunktur och kulminerar under 2018 skriver Konjunkturinstitutet i sin senaste konjunkturrapport. BNP ökade med 2,3 procent under 2017 och det ökande byggandet har varit en viktig drivkraft bakom ökningen, liksom export och hushållens konsumtion. Bostadsinvesteringarna förväntas mattas under 2018 och det kommande året, vilket får till följd att BNP-utvecklingen går ner.

Konjunkturinstitutet skriver att bostadsinvesteringarna har ökat kraftigt de senaste fyra åren och har på så sätt utgjort en väsentlig del av konjunkturuppgången. Förra året påbörjades byggandet av 64 000 lägenheter, den högsta siffran sedan 1992.

De senaste åren har det införts hårdare krav för bolån, bland annat ett grundläggande amorteringskrav och ett skärpt krav baserat på skuldkvoten. Det har inneburit lägre efterfrågan på nyproducerade bostäder och har medverkat till ett prisfall på både första- och andrahandsmarknaden.

Tabell I. Konjunkturinstitutets indikatorer för svensk ekonomi, juni 2018, årlig procentuell förändring respektive procent

	2017	2018	2019	2020
BNP till marknadspris	2,3	2,4	1,9	2,3
Sysselsättning	2,3	1,6	0,7	0,5
Arbetslöshet ⁽¹⁾	6,7	6,2	6,2	6,2
Produktivitet i näringslivet ⁽²⁾	0,7	1,1	1,1	1,5
KPI	1,8	1,8	2,2	2,5
Reporänta ⁽³⁾	-0,5	-0,5	0,0	0,5
Tioårig statsobligationsränta ⁽³⁾	0,7	0,8	1,2	1,8

⁽¹⁾ I procent av arbetskraften. ⁽²⁾ Kalenderkorrigerad. ⁽³⁾ Vid årets slut.

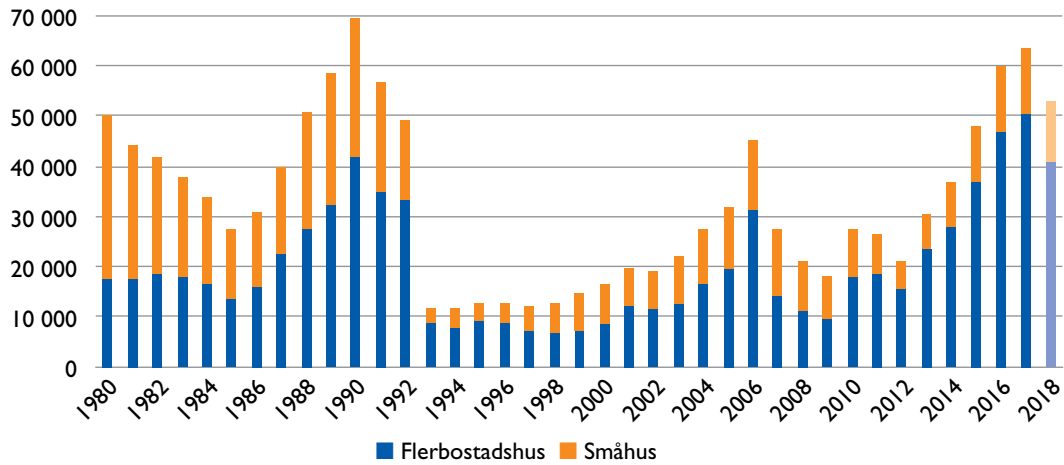
Hushållens reala disponibla inkomster ökar jämförelsevis snabbt i år, bland annat som en följd av att sysselsättningen ökar i god takt och finanspolitiska åtgärder riktade mot hushållen i budgeten för 2018, skriver Konjunkturinstitutet. Trots detta har hushållens optimism fallit tillbaka de senaste sju månaderna. En möjlig orsak till att de svenska hushållens optimism har fallit tillbaka är nedgången i bostadspriserna.

Sysselsättningen har fortsatt att utvecklas starkt under 2017 och 2018, och arbetskraftsdeltagandet är på den högsta nivån sedan början av 1990-talet skriver Konjunkturinstitutet. Konjunkturinstitutet bedömer att efterfrågan på arbetskraft innebär att arbetslösheten kommer att minska något under 2018. De senaste åren har inflödet av utrikes födda till arbetskraften varit högt vilket har gjort att arbetslösheten inom denna grupp inte fallit mer, trots den starka sysselsättningsökningen.

2. Bostads- och byggmarknaden

Bostadsbyggandet har ökat snabbt sedan 2013 efter flera års svaga siffror. År 2017 uppgick antalet påbörjade bostäder till 63 600. Byggtakten har dock börjat plana ut och ökningen av påbörjade bostäder uppgick till 6 procent 2017 vilket kan jämföras med 26 procent 2016. Boverket räknar med att byggandet uppgår till 53 000 påbörjade bostäder under 2018. Boverket anger kraftigt minskad försäljning av nya bostadsrätter och minskade bygglov som viktiga orsaker till nedgången. Prognosen bygger främst på bedömningar av landets kommuner i Boverkets bostadsmarknadsenkät, men med hänsyn tagen bland annat till den aktuella utvecklingen av priser, försäljning, bygglov och bostadsbyggande.

Figur 2.1. Påbörjade bostäder 1980–2018

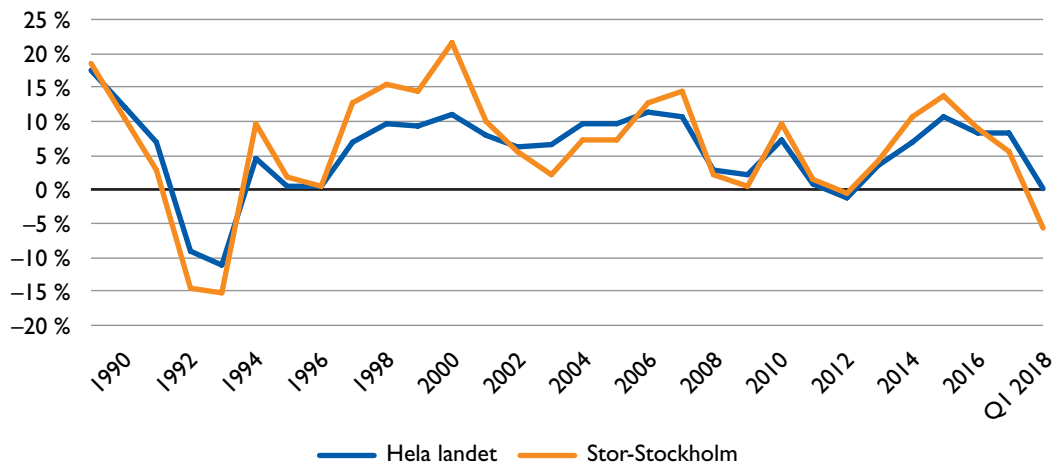


Not: Antalet påbörjade lägenheter föll kraftigt under år 2007. Det förklaras till stor del av att regeringen under 2006 beslutade att de generella bostadssubventionerna skulle avskaffas för bostäder (flerbostadshus) påbörjade efter 31 december 2006. Detta innebär att många byggherrar tidigarelade byggstarten till före årsskiftet 2006 för att få subventionerna.
Källa: SCB och prognos 2018 Boverket.

En betydande del av nybyggnationen sker i storstadsregionerna. Under 2017 stod storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö för 50 procent av byggstarterna för bostäder i Sverige. Storstockholm stod ensam för 30 procent av de påbörjade bostäderna i Sverige. Förändringen är betydande om man går tillbaka till 1990 då 25 procent av de påbörjade bostäderna fanns i storstadsområdena.

En annan förändring som skett är att nybyggnationen till stor del sker i form av lägenheter i flerbostadshus. Sedan år 2010 har andelen påbörjade lägenheter i flerbostadshus uppgått till i genomsnitt 75 procent av den totala nybyggnationen. Under 1980-talet uppgick lägenheter i flerbostadshus till knappt 50 procent av nybyggnationen och under 90- och 00-talet till runt 60 procent av nybyggnationen.

Figur 2.2. Prisutveckling för småhus i hela landet respektive Stockholm, årlig procentuell förändring

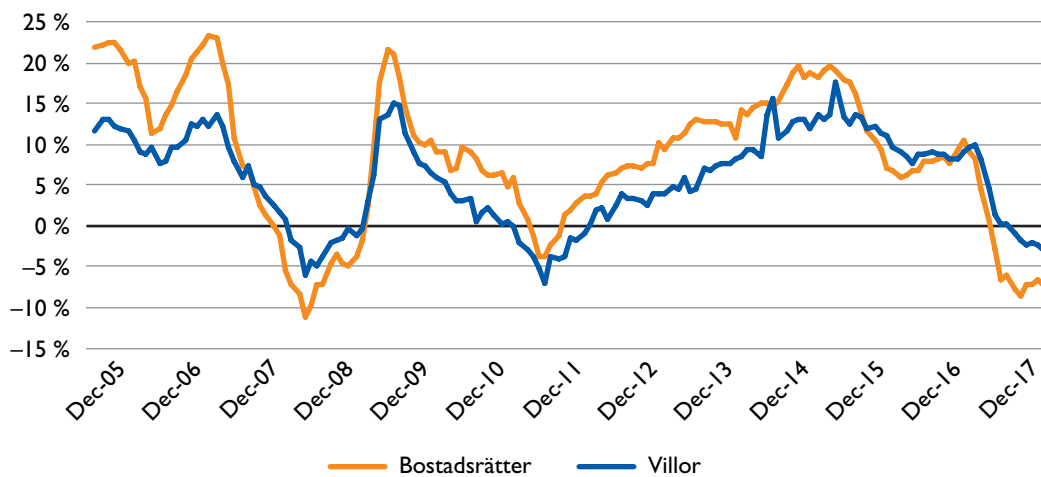


Källa: SCB.

Priserna för småhus har ökat under ett flertal år i rad, men från slutet av 2017 har det skett en avmatning i prisutvecklingen, framförallt i Stockholmsområdet. Under 2017 steg småhuspriserna med 8,3 procent i landet totalt och 5,5 procent i Stockholmsregionen. Under första kvartalet 2018 hade prisökningarna mattats av ytterligare och prisökningarna i landet totalt var 4,7 procent i årstakt. I Stockholm minskade småhuspriserna något med -0,1 procent.

Under flera år har det varit en betydande skillnad i prisutveckling för villor och bostadsrätter. HOX-index (Valueguard / KTH) visar prisutvecklingen för både villor och bostadsrätter (se figur 2.3) och det framgår att under många år i rad så har priserna för bostadsrätter ökat mer än för villor. Från början av år 2016 har ökningstakten för bostadsrättspriser mattats betydligt och dessutom har ökningstakten varit lägre än för villor. Från hösten 2017 har priserna för bostadsrätter börjat sjunka i årstakt och priserna har fortsatt sjunka även under 2018. I juni 2018 sjönk priserna för bostadsrätter med -6,7 procent i årstakt och för villor med -2,4 procent i årstakt. Enligt HOX-index har prisnedgången varit störst i Stockholm i juni 2018; -7,7 procent för bostadsrätter och -7,3 procent för villor.

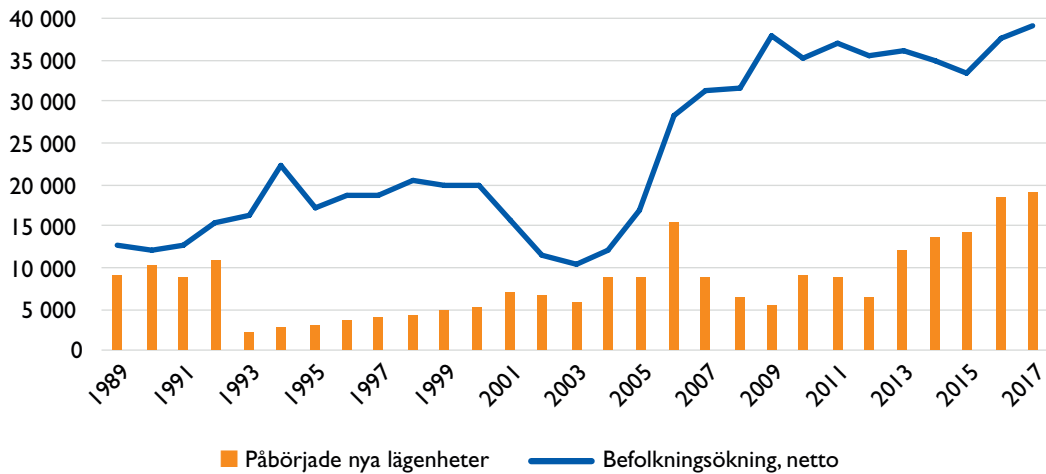
Figur 2.3. Prisutveckling för bostäder, årlig procentuell förändring, månadsvärden



Källa: HOX-index / Valueguard.

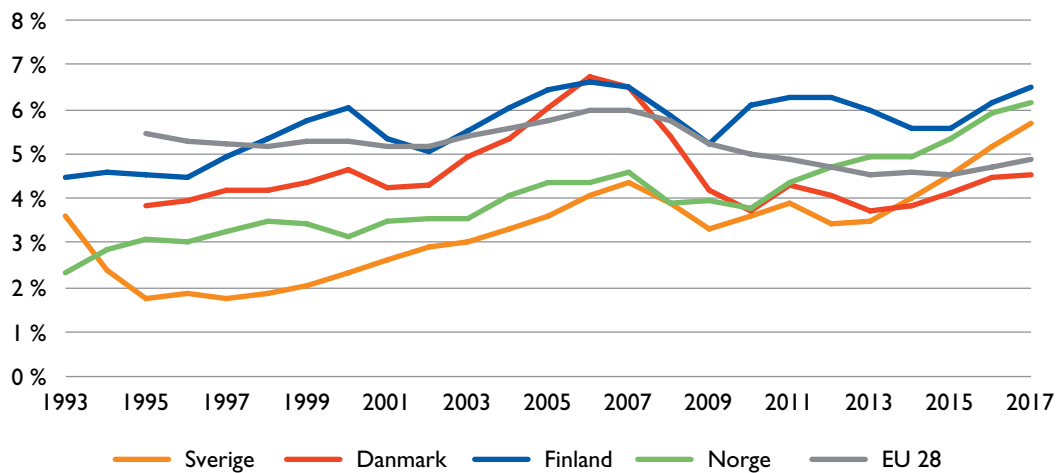
Till skillnad från många andra länder i Europa sjönk inte priserna på bostäder i Sverige efter finanskrisen utan fortsatte stiga fram till slutet av 2017. Det finns flera förklaringar till detta och de kan härledas både till ett lågt utbud och en stigande efterfrågan. Efterfrågan har stärkts av bland annat en relativt gynnsam ekonomisk utveckling i Sverige, god inkomstutveckling för hushållen, låga räntenivåer, god tillgång till krediter, ändrade skatteregler, ökande befolkning och stark urbanisering.

På utbudssidan har det begränsade bostadsbyggandet i förhållande till befolkningstillväxten, framförallt i storstadsområdena, varit en grundläggande förklaring till de stigande priserna. Ett exempel är Stockholms län där befolkningen ökat netto med i genomsnitt 35 000 per år under de senaste tio åren. Antalet påbörjade lägenheter har dock långtifrån motsvarat den kraftiga befolkningsökningen. Mellan 2007 och 2012 påbörjades enbart mellan 5 000 och 9 000 lägenheter per år. Antalet påbörjade lägenheter har emellertid ökat något de senaste fem åren i Stockholm och uppgick till ca 19 000 lägenheter 2017 (se figur 2.4).

Figur 2.4. Befolkningsökning netto och påbörjade lägenheter i Stockholms län

Källa: SCB.

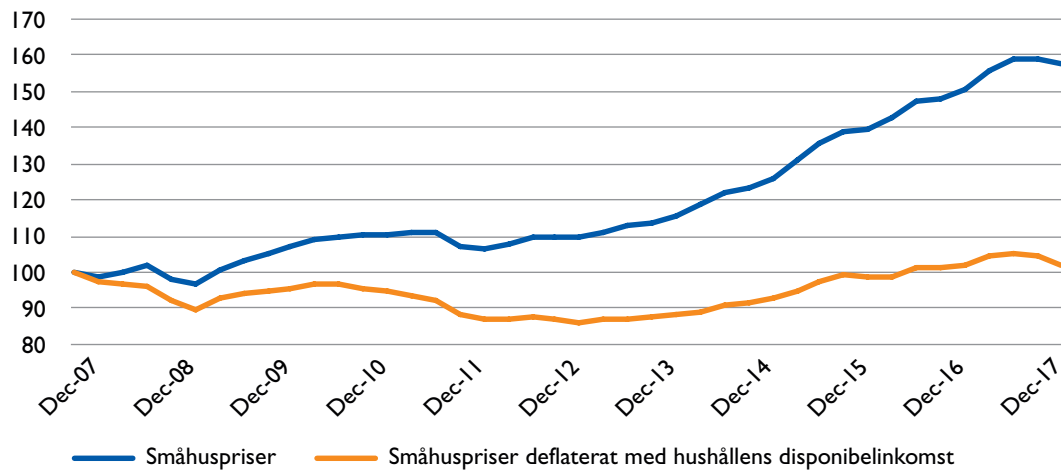
Efter krisen i Sverige på 1990-talet sjönk bostadsbyggandet drastiskt, vilket illustreras i figur 2.1 tidigare. Bostadsinvesteringar som andel av BNP har varit lägre i Sverige än i övriga nordiska länder samt EU-genomsnittet sedan mitten av 90-talet fram till 2014 (se figur 2.5). De senaste åren har dock de svenska bostadsinvesteringarna ökat som andel av BNP och uppgick 2017 till 5,7 procent av BNP vilket även är högre än EU-snittet på 4,9 procent. Det kan jämföras med Finland som 2017 hade de högsta bostadsinvesteringarna i EU som andel av BNP på 6,5 procent och Grekland som hade lägst på 0,6 procent.

Figur 2.5. Bostadsinvesteringar som andel av BNP

Källa: Eurostat.

De svenska hushållens goda inkomstutveckling under en längre tid är ytterligare en viktig förklaring till att bostadspriserna stigit under flera år. Priserna på småhus har ökat med nästan 60 procent den senaste tioårsperioden, från december 2007 till första kvartalet 2018. I figur 2.6 nedan åskådliggörs denna prisökning tillsammans med motsvarande prisökning deflaterat med hushållens disponibelinkomster netto. När man tar hänsyn till utvecklingen för hushållens disponibelinkomster så har småhuspriserna istället ökat med drygt 2 procent de senaste tio åren.

Figur 2.6. Nominella småhuspriser och småhuspriser deflaterade med hushållens disponibelinkomst netto, index 100=2007



Källa: SCB.

Den svenska marknaden utmärks av ett antal förhållanden som minskar risken för prisfall och mer omfattande problem på bolånemarknaden. En faktor är att bankernas kreditgivningsprocesser är strikta och styrs av en väl fungerande lagstiftning. Sedan lång tid bygger bankernas kreditbeslut på låntagarens återbetalningsförmåga snarare än på pantens värde. Det finns dessutom en effektiv infrastruktur i form av till exempel fastighetsregister och god tillgång till kreditinformation om låntagarna. En annan betydelsefull faktor är välfärdssystemen som medför att hushållen kan hålla en acceptabel ekonomisk ställning även vid arbetslöshet eller sjukdom.

Den svenska marknaden utmärks också av att den i liten utsträckning har spekulativa inslag. Flerparten svenskar betraktar bostaden i första hand just som en bostad och inte som en investering.

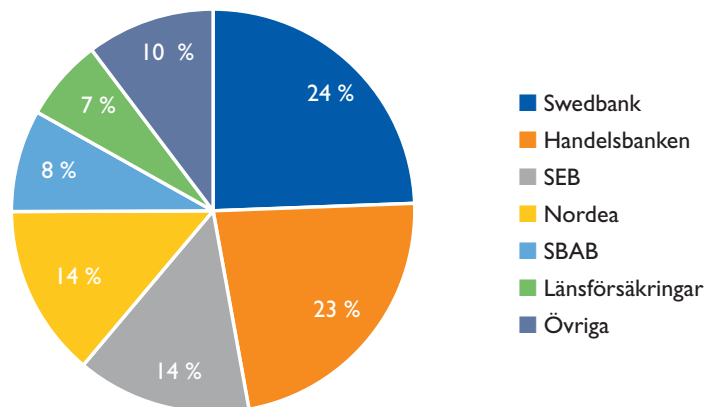
3. Konkurrenssituationen på bolånemarknaden

I Sverige sker utlåningen till fastigheter i stor utsträckning genom särskilda bostadsinstitut (hypoteksbolag), men även genom banker. Den totala utlåningen i Sverige med bostad som säkerhet uppgick i juni 2018 till 4 085 miljarder kronor. Pantbrev i fastigheter är den huvudsakliga säkerheten för bostadslån i banker och bostadsinstitut.

De tre största bostadsinstituten ägs av Swedbank (Swedbank Hypotek), Handelsbanken (Stadshypotek) och Nordea (Nordea Hypotek). SEB äger inget eget bostadsinstitut och bostadsutlåningen sker direkt genom banken. SBAB Bank är från början ett statligt ägt bolåneinstitut som 2010 ombildades till bank. Bolån erbjuds även av Länsförsäkringar Hypotek samt av banker som Danske Bank och Skandiabanken. De mindre instituten kan i vissa fall vara betydande aktörer på bolånemarknaden genom relativt stora marknadsandelar på nya bostadslån.

Av figur 3.1 framgår marknadsandelar för den totala utlåningen till svenska hushåll med säkerhet i bostad i juni 2018. I gruppen "övriga" ryms bland annat Danske Bank och Skandiabanken.

Figur 3.1. Utlåning till svenska hushåll med säkerhet i bostad, juni 2018



Källa: SCB.

4. Bostadsutlåning

Enligt Statistiska Centralbyråns Finansmarknadsstatistik var den totala utlåningen mot säkerhet i småhus, bostadsrätter och flerbostadshus 4 085 miljarder kronor i slutet av juni 2018. För tre år sedan, i juni 2015, var motsvarande siffra 3 308 miljarder kronor. Utlåningen har således ökat med 777 miljarder eller 23 procent på tre år.

Tabell 4.1. Total utlåning mot säkerhet i småhus, bostadsrätter och flerbostadshus, miljarder kronor, juni 2018

	Småhus	Bostadsrätter	Flerbostadshus	Totalt
Hushåll	2 161	1 045	55	3 261
Företag	71	6	747	824
Totalt	2 232	1 051	802	4 085

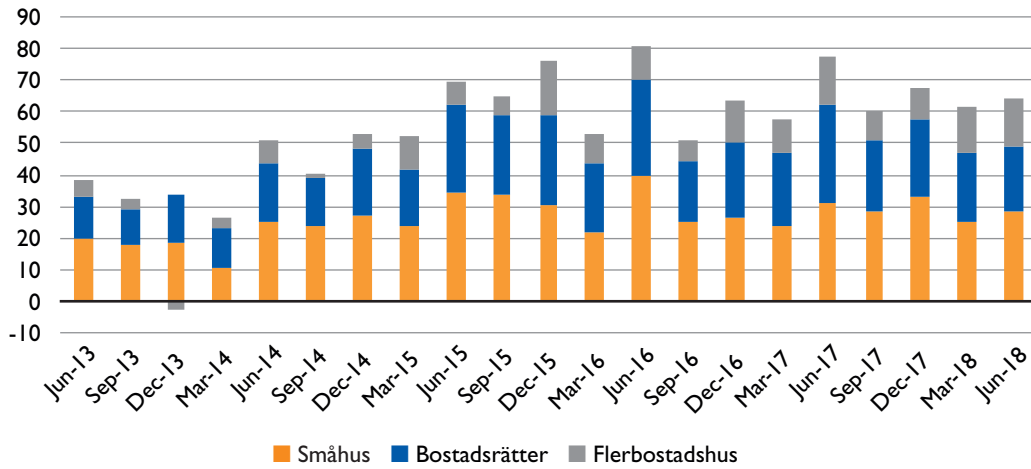
Källa: SCB.

I figur 4.1 visas den kvartalsvisa utvecklingen av nettoutlåning för bostäder uppdelat på småhus, bostadsrätter och flerbostadshus. I figuren åskådliggörs en generell ökning av den kvartalsvisa nettoutlåningen från och med andra kvartalet 2014 jämfört med de föregående åren.

Utlåningstakten för lån till småhus var 5,4 procent i årstakt vid halvårsskiftet 2018 (se figur 4.2). Utlåningstakten för lån till bostadsrätter är högre än för småhus och uppgick till 9,3 procent i årstakt. Bostadslånen ökningstakt låg relativt stabilt runt 5 procent några år fram till slutet av 2014 då utlåningstakten började stiga. Från halvårsskiftet 2016 avtog ökningstakten och planade ut kring en nivå kring 7,0 procent i årstakt. Avmattning i låneökningstakten 2016 sammanföll med införandet av Finansinspektionens amorteringsregler för nya bolån i juni 2016, se avsnitt 5 nedan, och som varit en viktig förklaring till den lägre ökningstakten.

Utlåningstakten för lån till småhus är generellt lägre och mer stabil än för bostadsrätter. De senaste nio åren har utlåningstakten för lån till småhus varierat mellan 4 och 7 procent medan utlåningstakten för lån till bostadsrätter har varierat mellan 7 och 17 procent under samma period.

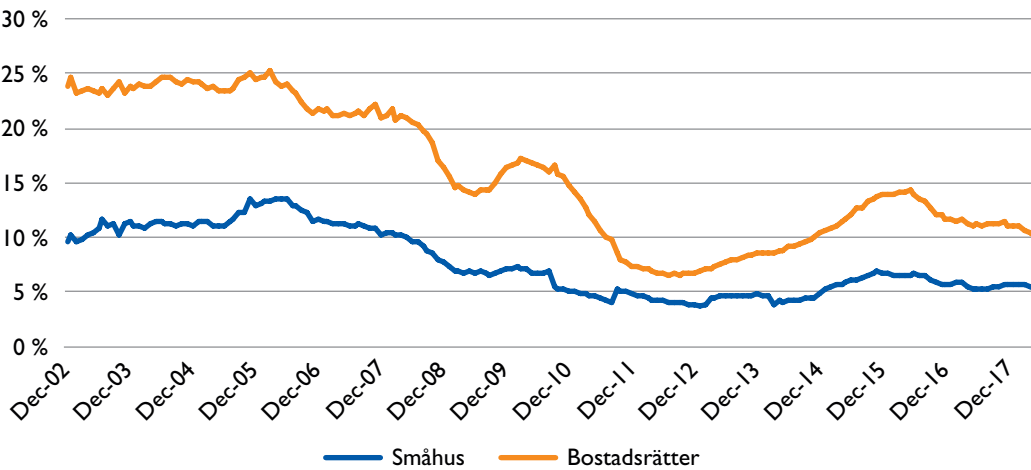
Figur 4.1. Kvartalsvis förändring (nettoökning) av utlåning mot säkerhet i småhus, bostadsrätter och flerbostadshus, miljarder kronor



Källa: SCB.

Ökningstakten för lån till bostadsrätter har under en följd av år legat på en högre nivå än för småhus. Några anledningar till detta är den ombildning av hyresrätter till bostadsrätter som skett framförallt i storstadsregionerna och att det de senaste åren byggs mer bostadsrätter än villor. Priserna har dessutom stigit mer för bostadsrätter än för småhus. I figur 4.3 framgår det att andelen bostadslån med säkerhet i bostadsrätter har stigit sedan 1995.

Figur 4.2. Förändring av bolånestocken, årlig procentuell förändring, månadsvärden

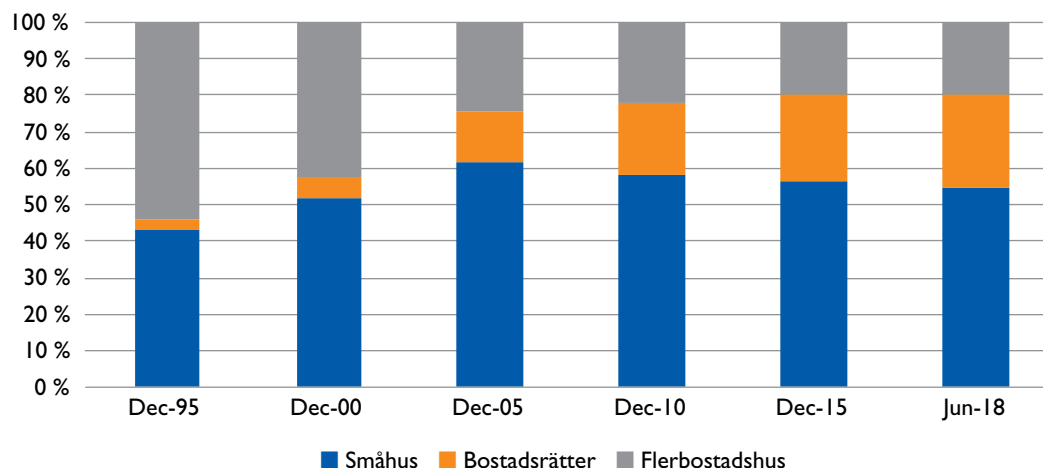


Källa: SCB.

En anledning till att utlåningen till bostadsrätter varit högre än för småhus är som nämns ovan ombildning av hyresrätter till bostadsrätter. Även i nyproduktionen av flerbostadshus har det under de senaste 10 åren byggts något fler bostadsrätter än hyresrätter. I figur 4.4 nedan visas förändringen av andelen bostadsrätter i flerbostadsbeståndet från 1990 och fram till 2017.

Mellan åren 1990 till 2000 ökade andelen bostadsrätter i flerbostadsbeståndet från 28 procent till 30 procent. Från år 2000 till 2010 ökade andelen bostadsrätter ytterligare till 37 procent. Utvecklingen därefter har varit mer stabil och 2017 uppgick andelen bostadsrätter till 38 procent. I Stockholm är andelen bostadsrätter högre. År 2017 uppgick andelen bostadsrätter i flerbostadsbeståndet i Stockholm till 53 procent.

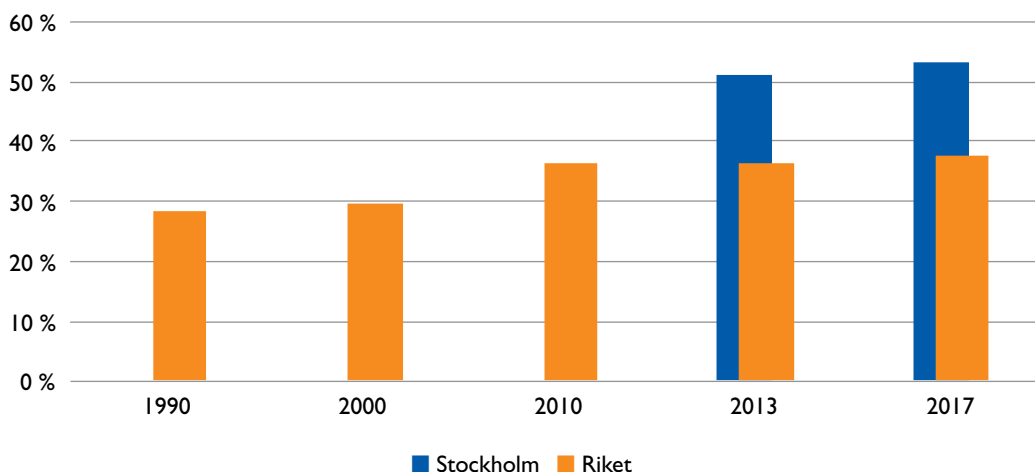
Figur 4.3. Bolånestock fördelad på säkerheter, procent av total



Källa: SCB.

De fastigheter som bostadsrätter är belägna i ägs formellt av en bostadsrättsförening. Boende i en bostadsrätt äger rätten att bo i en av bostadsrättsföreningens lägenheter. Eftersom det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten så tillhör eventuella lån på fastigheten bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningar är alltså betydande låntagare i Sverige och i juni 2018 uppgick bostadsrättsföreningarnas lån till 473 miljarder kronor (med säkerhet i fastighet och alla övriga lån). Det kan jämföras med hushållens lån med säkerhet i bostadsrätter, som uppgick till 1 045 miljarder kronor.

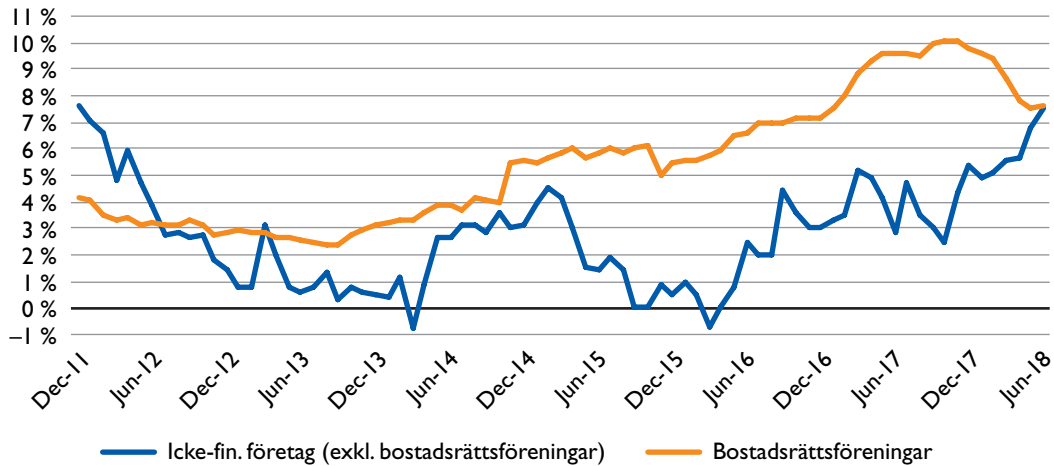
Figur 4.4. Andel bostadsrätter i flerbostadshus



Källa: SCB.

En bostadsrättsförening räknas i statistksammanhang som ett icke-finansiellt företag och av de icke-finansiella företagens utestående lån så utgjorde bostadsrättsföreningarnas samlade lån 21 procent. Utlåningstakten till bostadsrättsföreningar har stigit under en rad år fram till slutet av 2017. Därefter har det skett en viss avmatning och låneökningstakten till bostadsrättsföreningar uppgick i juni 2018 till 7,6 procent i årstakt. Utlåningstakten till icke-finansiella företag (exkl. bostadsrättsföreningar) har tvärtom stigit under 2018 och uppgick till 7,6 procent i juni 2018, samma utlåningstakt som till bostadsrättsföreningar (se figur 4.5).

Figur 4.5. Utlåning till icke-finansiella företag och bostadsrättsföreningar, årlig procentuell förändring, månadsvärden

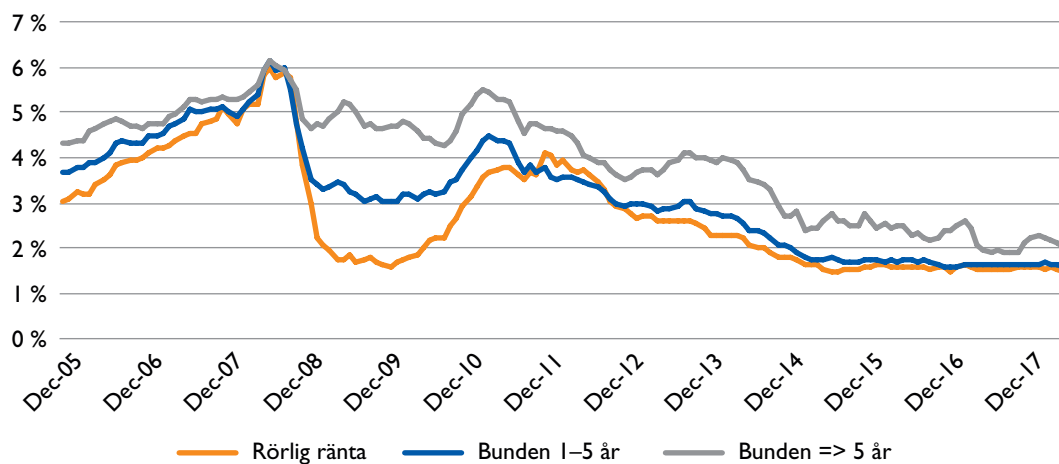


Källa: SCB.

Från 2012 och fram till juni 2018 har både de rörliga och bundna bolåneräntorna sjunkit (se figur 4.6). De bundna räntorna har sjunkit till de lägsta nivåerna sedan åtminstone 1985. Även de rörliga räntorna befinner sig på historiskt låga nivåer. Från mitten av 2015 har bostadsräntorna planat ut, i synnerhet de rörliga räntorna och räntor med bindningstid upp till 5 år. De låga räntorna är enligt de flesta bedömare en viktig faktor till att utlåningstakten för bostadslån har ökat.

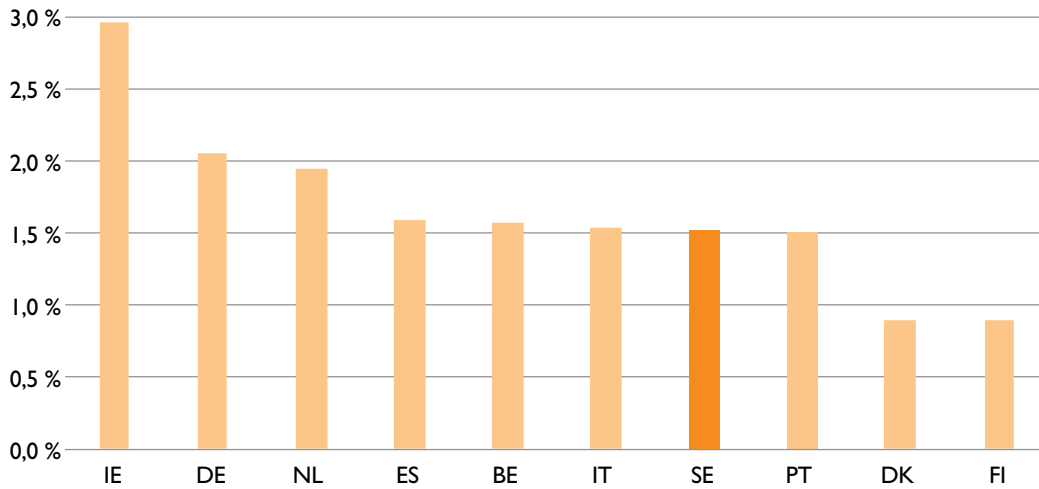
Liksom bolåneräntorna har sjunkit i Sverige så har även räntorna sjunkit runt om i Europa. De rörliga bolåneräntorna i Sverige tillhör bland de lägsta i Europa. De lägsta rörliga bolåneräntorna återfinns i våra grannländer Danmark och Finland (se figur 4.7).

Figur 4.6. Bolåneräntor till hushåll, nya lån, dec 2008–jun 2018 fördelad på ursprunglig räntebindningstid



Källa: SCB.

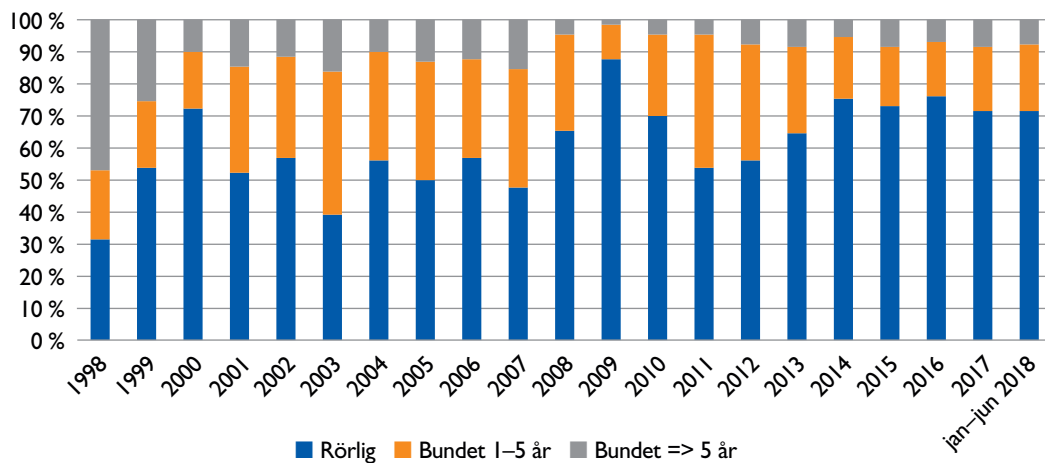
Figur 4.7. Bolåneräntor med rörlig ränta (räntor bundna upp till 1 år), första kvartalet 2018, procent



Källa: European Mortgage Federation.

Under perioden januari till juni 2018 har 72 procent av hushållens nya bostadslån tagits med rörlig ränta (se figur 4.8). Det sjunkande ränteläget för främst rörlig ränta har troligtvis varit en bidragande orsak till den höga andelen rörliga lån under 2014 till 2018. Andelen bundna räntor har dock ökat något under 2017 och under första halvåret 2018, delvis som en följd av att även de bundna räntorna sjunkit till rekordlåga nivåer och att fler gör bedömningen att räntorna kommer stiga framöver.

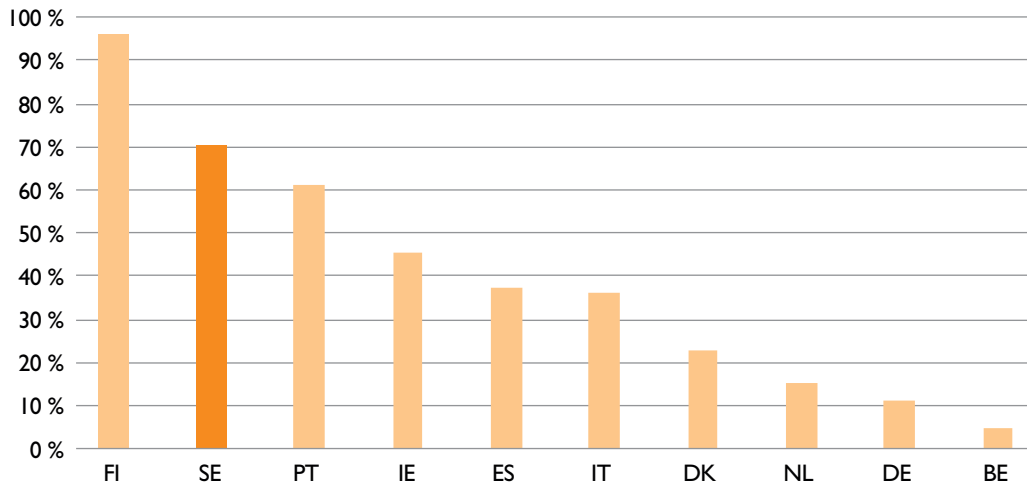
Figur 4.8. Bostadsinstitutens nya lån till hushåll, procentuell fördelning med avseende på räntebindningstid



Källa: SCB.

Andelen rörliga lån bland hushållens bostadslån är högre i Sverige än i många andra jämförbara europeiska länder. I figur 4.9 visas andelen rörliga räntor för nya bolån i ett urval europeiska länder under första kvartalet 2018. I Finland har 96 procent av de nya bolånen under kvartalet rörlig ränta jämfört med 70 procent i Sverige. I till exempel Belgien är det däremot ovanligt med bolån med rörlig ränta.

Figur 4.9. Nya bostadslån med rörlig ränta (bundet upp till 1 år) under första kvartalet 2018, andel av total, procent



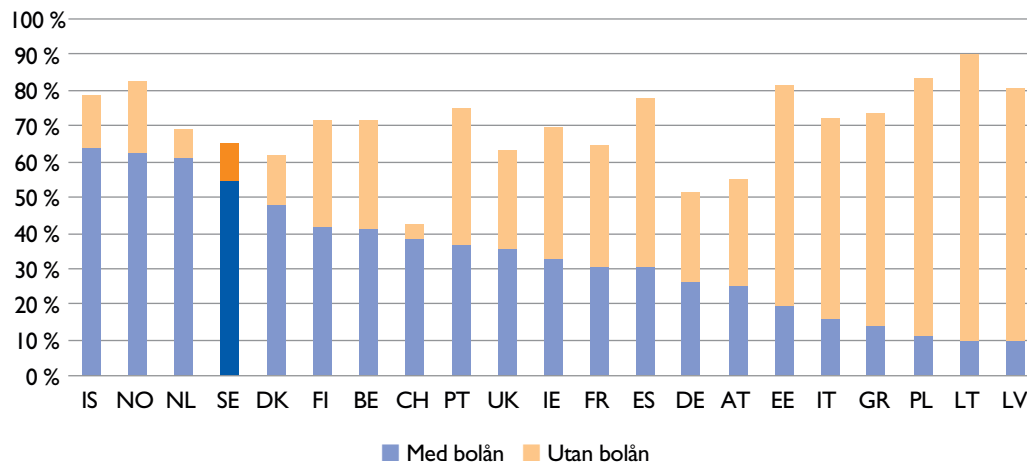
Källa: European Mortgage Federation.

5. Hushållens skuldsättning

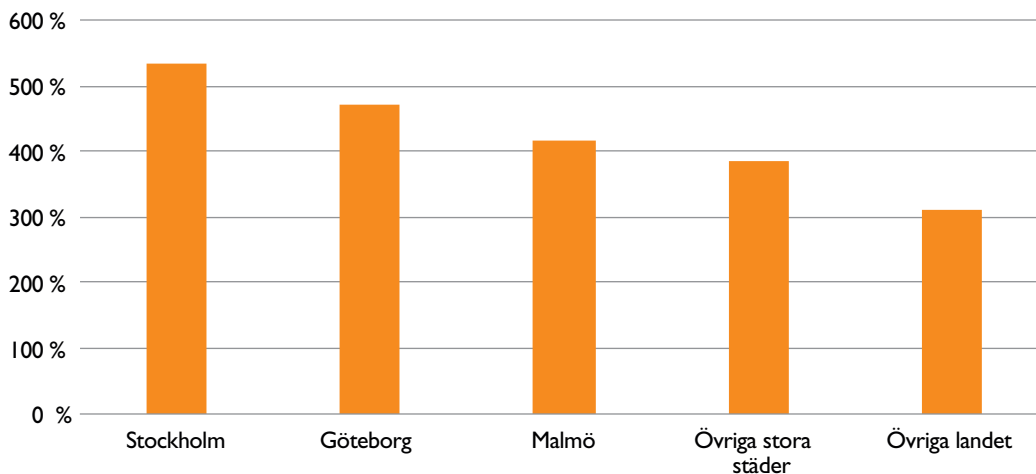
I Sverige äger drygt 65 procent av hushållen sin bostad. Av dessa hushåll har 84 procent ett bostadslån, se figur 5.1. Den relativt höga andelen hushåll (som äger sin bostad) med bostadslån visar på en mogen bolånemarknad, men även på en tradition av att ta lån för att finansiera sin bostad. Andelen hushåll med bostadslån är också relativt hög i de övriga nordiska länderna, med undantag för Finland med en något lägre andel. En relativt hög andel hushåll (som äger sitt boende) med bolån finns även i länder som Nederländerna och Schweiz. I Schweiz äger dock bara drygt 40 procent av hushållen sin egen bostad.

I många nya marknader i Östeuropa, men även i Italien och Grekland, är andelen hushåll med bostadslån relativt låg. Det kan bero dels på att bolånemarknaderna är relativt nya, dels på en tradition där man finansierar sitt boende på annat sätt, till exempel Italien och Grekland. Även om andelen hushåll med bostadslån är låga i dessa länder är andelen som äger sin bostad hög och uppgår vanligtvis till över 70 procent.

Figur 5.1. Andel hushåll som äger sitt boende, med eller utan bolån, procent



Källa: Eurostat.

Figur 5.2. Skuldkvot för hushåll med bolån, procent av disponibel inkomst

Källa: Finansinspektionen.

De svenska hushållens skuldsättning har ökat kontinuerligt sedan mitten av 1990-talet, både i absoluta tal och i förhållande till den disponibla inkomsten. Skuldkvoten, det vill säga lånen andel av den disponibla inkomsten, uppgår till drygt 185 procent i genomsnitt för samtliga svenska hushåll. Det är en nivå som är förhållandevis hög i internationell jämförelse. Samtidigt är det värt att notera att unga hushåll och storstadshushåll har en väsentligt högre skuldsättning än genomsnittet. Av figur 5.2 framgår till exempel att skuldkvoten för hushåll med nya bolån i Stockholm är 534 procent, det vill säga deras lån motsvarar mer än fem gånger årsinkomsten efter skatt.

En rad åtgärder har under senare år genomförts i syfte att motverka hög skuldsättning. Finansinspektionen införde år 2010 ett bolånetak med innebörd att bolån får uppgå till maximalt 85 procent av bostadens värde. Finansinspektionen har även infört ett riskviktsgolv för svenska bolån för att binda mer kapital i relation till bostadsutlåningen i bankerna. Riskviktsgolvet för bolån uppgår för närvarande till 25 procent.

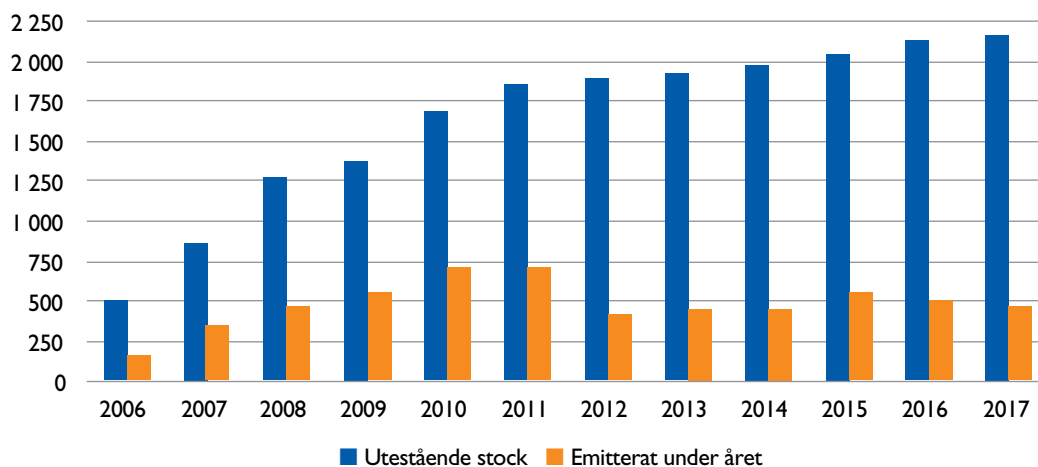
En annan åtgärd för att motverka hög skuldsättning är införandet av amorteringskrav. I juni 2016 trädde Finansinspektionens föreskrifter om amortering av bolån i kraft. Föreskrifterna innebär att nya bolån efter första juni 2016 med en belåningsgrad över 50 procent ska amorteras. Bolån med en belåningsgrad över 70 procent ska årligen amorteras med ett belopp som motsvarar minst två procent av lånet. För bolån med en belåningsgrad mellan 50 och 70 procent ska minst en procent av lånet amorteras årligen.

Första mars 2018 skärptes amorteringskravet. Det skärpta amorteringskravet innebär att nya bolånetagare med bolåneskulder som överstiger 4,5 gånger bruttoinkomsten behöver amortera minst 1 procent av skulderna utöver det grundläggande amorteringskravet.

6. Upplåning

Alla betydande aktörer på den svenska bolånemarknaden har numera säkerställda obligationer som sitt viktigaste upplåningsinstrument. Sedan den nya lagstiftningen trädde i kraft år 2004 har de tidigare bostadsobligationerna konverterats till säkerställda obligationer och alla nyemissioner sker nu genom säkerställda obligationer. Av figur 6.1 framgår hur den utestående stocken utvecklats samt hur stora belopp som emitterats av säkerställda obligationer. Vid sidan av säkerställda obligationer finansieras bostadsinstitutens utlåning genom lån från moderbanken. Lån från moderbanken uppgår i snitt till 39 procent av balansräkningen. Övrig finansiering, som t.ex. certifikat, är i princip försumbar.

Figur 6.1. Säkerställda obligationer – utestående stock samt emissioner under respektive år, miljarder kronor

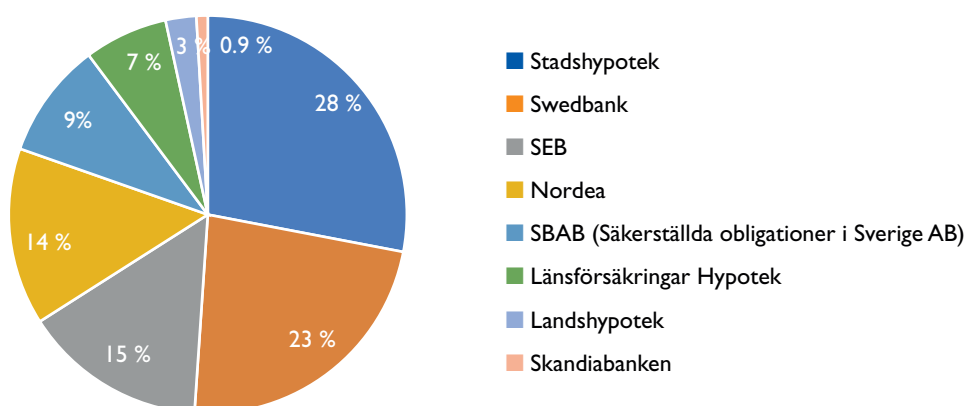


Källa: Bankföreningen.

Svenska säkerställda obligationer har, sedan de introducerades år 2004, visat sig vara en väl fungerande finansieringsform. En viktig förklaring är den höga kreditkvaliteten i den stock av bolån som utgör säkerhet för obligationerna. Till skillnad mot många andra länder fungerade den svenska marknaden bra även under den senaste finanskrisen. Nästan 40 procent av de svenska bankernas säkerställda obligationer ägs av utländska investerare. Därutöver innehar svenska försäkringsbolag cirka 25 procent av de svenska säkerställda obligationerna och fyller därigenom en viktig funktion på bolånemarknaden.

Under år 2006 var det tre institut som gav ut säkerställda obligationer samt konverterade tidigare bostadsobligationer till säkerställda obligationer. Dessa institut var Nordea, SBAB och Stadshypotek. Under 2007 följde ytterligare tre institut efter, nämligen Landshypotek, Länsförsäkringar Hypotek och SEB. Swedbank Hypotek startade 2008 med att konvertera bostadsobligationer till säkerställda obligationer och Skandiabanken 2013. Figur 6.2 visar hur den utestående stocken fördelas mellan dessa institut i slutet av 2017. Danske Hypotek och Sparbanken Skåne har också börjat emittera säkerställda obligationer, som kommer att ingå från 2018.

Figur 6.2. Säkerställda obligationer – utestående stock per institut den 31 december 2017



Källa: Bankföreningen.

7. Övriga händelser 2017–2018

FI:s bolåneundersökning

Under hösten 2017 genomförde Finansinspektionen den årliga bolåneundersökningen bland svenska banker och bolåneinstitut. Syftet med undersökningen är att analysera läget på bolånemarknaden och de risker som hushållens skuldsättning medför.

Finansinspektionen konstaterar i undersökningen att den genomsnittliga belåningsgraden för nya bolånetagare har minskat något det senaste åren och uppgick till 63 procent 2017. Man skriver vidare att det är en fortsatt hög andel nya bolånetagare som har en hög skuld i förhållande till sin inkomst eller i förhållande till sin bostads värde.

Undersökningen visar vidare att andelen hushåll som amorterar och amorteringarnas genomsnittliga storlek ökade betydligt 2016 och låg kvar på samma nivåer 2017. Det är till stor del en följd av det införda amorteringskravet under 2016, se nedan. Under 2017 amorterade 79 procent av alla hushåll med nya lån jämfört med 67 procent 2015.





Svenska
Bankföreningen
Swedish Bankers' Association

Telefon: 08-453 44 00
E-post: info@swedishbankers.se
www.swedishbankers.se