

RAPPORT

September 2019

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. Finansiering	16
7. Övriga händelser 2018–2019	17

Inledning

Bolån utgör en betydande del av kreditstocken i Sverige och är en viktig beståndsdel i hushållsekonomin för många privatpersoner med bostadslån. I denna rapport beskrivs utvecklingen av bolån och bostadsbyggande, både i närtid och längre tillbaka. 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 har skett en betydande ökning av byggandet de senaste åren till en nivå som är i storleksordning med rekordåren runt 1990, men bostadsbyggandet börjar nu att avta. Bostadspriserna har ökat under en lång rad år, men efter en nedgång under hösten 2017 har prisutvecklingen under 2018 och 2019 stabiliserats på en lägre nivå. Småhuspriserna hade vid halvårsskiftet 2019 ökat med 2,1 procent i årstakt och priserna för bostadsrätter hade ökat med 1,6 procent.

Utlåning till bostäder uppgick till 4 299 miljarder kronor i juni 2019. Tillväxttakten var 5,2 procent i årstakt, vilket är en avmattning jämfört med samma period förra året då ökningstakten uppgick till 6,6 procent. Utlåningstakten för lån till småhus var 4,6 procent i årstakt i juni 2019, vilket kan jämföras med 5,4 procent samma period förra året. Utlåningstakten för lån till bostadsrätter är högre än för småhus och uppgick till 6,8 procent i årstakt. Utlåningstakten för lån till bostadsrätter har sjunkit det senaste året och uppgick i juni 2018 till 9,3 procent.

Bostadsräntorna har sjunkit generellt under de senaste sex åren och räntorna befinner sig på historiskt låga nivåer.

I rapporten beskrivs även hushållens skuldsättning 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 avslutade starkt 2018 men under första kvartalet 2019 bromsar tillväxten in skriver Konjunkturinstitutet i Konjunkturläget för juni 2019. BNP ökade med 2,4 procent under 2018. Svag inhemsk efterfrågan har varit bidragande till inbromsningen under 2019 och en svag krona har lett till minskad import. Den svaga kronan har samtidigt varit positiv för den svenska exporten. Det minskande byggandet har varit en annan drivkraft bakom inbromsningen i tillväxten.

Konjunkturinstitutet skriver i sin prognos att efter några års ökande bostadsinvesteringar så väntas byggproduktionen nu falla tillbaka något och därefter plana ut. Förra året påbörjades byggandet av 52 000 bostäder, vilket är drygt 12 000 bostäder färre än 2017. Under 2019 är prognosen från Boverket att byggandet minskar ytterligare och att det påbörjas 46 500 bostäder.

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 2019, årlig procentuell förändring respektive procent

	2018	2019	2020	2021
BNP till marknadspris	2,4	1,8	1,4	1,5
Sysselsättning	1,8	1,1	0,5	0,5
Arbetslöshet ⁽¹⁾	6,3	6,3	6,4	6,5
Produktivitet i näringslivet ⁽²⁾	0,1	0,7	0,9	1,1
KPI	2,0	1,9	1,9	2,0
Reporänta ⁽³⁾	-0,5	-0,25	0,0	0,25
Tioårig statsobligationsränta ⁽³⁾	0,7	0,2	0,5	1,0

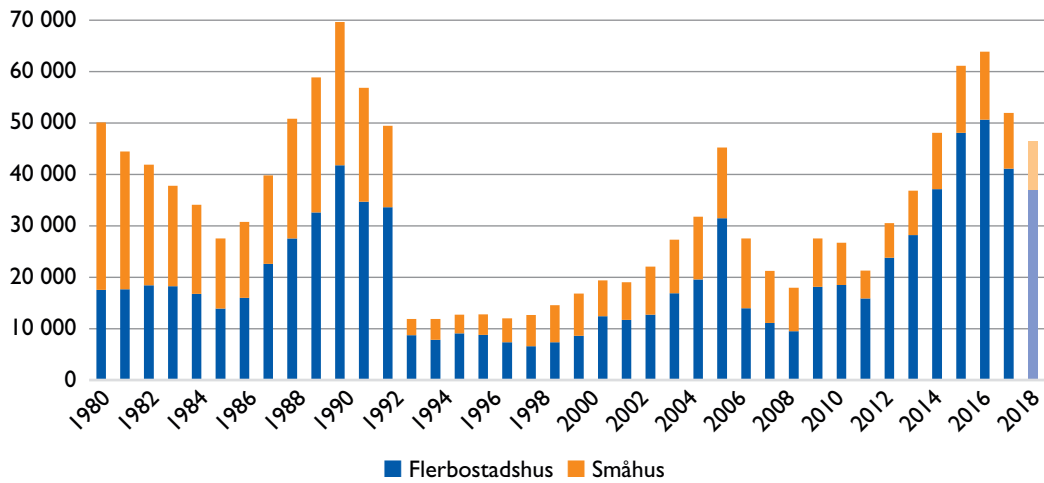
⁽¹⁾ I procent av arbetskraften. ⁽²⁾ Kalenderkorrigerad. ⁽³⁾ Vid årets slut.

Hushållens reala disponibla inkomster fortsätter att öka samtidigt som sysselsättningen ökar. Hushållen har dock börjat bli mer pessimistiska och främst över synen på svensk ekonomi. Hushållens konsumtion växer svagare än normalt och det beror enligt Konjunkturinstitutet till stor del på att bostadspriserna stagnerat. Bostadsprisernas framtida utveckling har stor betydelse för hushållens konsumtionsutveckling och skulle bostadspriserna falla så väntas konsumtionen också falla.

Konjunkturinstitutet bedömer vidare att sysselsättningstillväxten i år blir lägre än den varit de senaste åren. Den stora bristen på arbetskraft inom många branscher har börjat att minska något. Arbetslösheten har minskat sedan flera år tillbaka, men trenden verkar ha brutits och därför ökar arbetslösheten något de kommande åren.

2. Bostads- och byggmarknaden

Bostadsbyggandet har ökat under ett flertal år och kulminerade år 2017 då antalet påbörjade bostäder uppgick till 63 900. Antalet påbörjade bostäder 2017 var relativt högt och har inte varit högre sedan 1990. Byggtakten har därefter avtagit och påbörjade bostäder uppgick till 52 000 stycken 2018. Boverket uppskattar att byggandet avtar ytterligare 2019 då 46 500 bostäder tros påbörjas. Boverket anger minskad efterfrågan för nya bostadsrätter som en viktig orsak till nedgången. Även byggandet av småhus väntas minska under 2019 medan byggandet av hyresrätter endast minskar marginellt. 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.

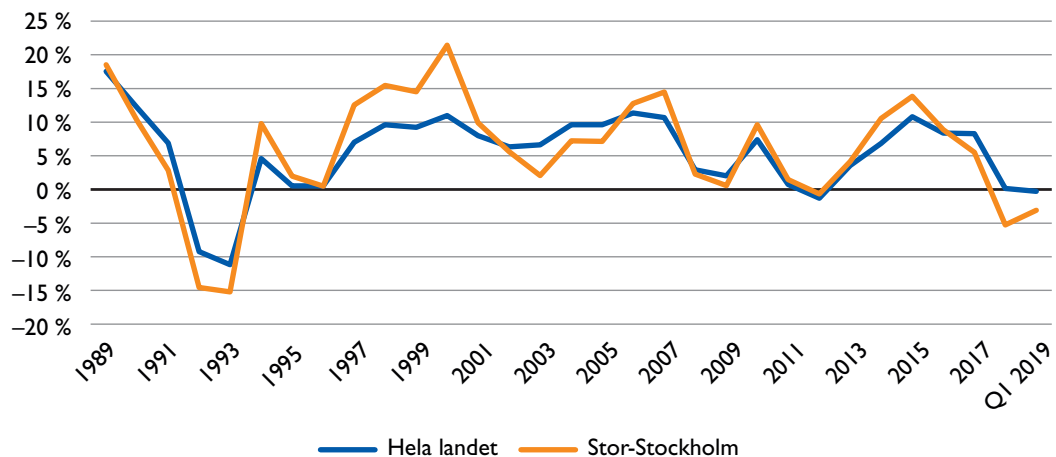
Figur 2.1. Påbörjade bostäder 1980–2019

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 tidigare relaterade byggstarten till före årsskiftet 2006 för att få subventionerna.

Källa: SCB och prognos 2019 Boverket.

En betydande del av nybyggnationen sker i storstadsregionerna. Under 2018 stod storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö för 50 procent av byggstarterna för bostäder i Sverige. Storstäderna har stått för 50 till 60 procent av nybyggnationen i Sverige sedan mitten av 1990-talet. Förändringen är betydande om man går tillbaka till 1990 då 25 procent av de påbörjade bostäderna fanns i storstadsområdena. Bland storstäderna har det under 2018 skett en betydande minskning av nybyggnationen i Stockholm till skillnad från Malmö och Göteborg där nybyggnationen har varit oförändrad eller till och med ökat. Under de senaste åren har Stockholm ensamt stått för runt 30 procent av nybyggnationen i Sverige, men den andelen sjönk till 24 procent under 2018.

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.

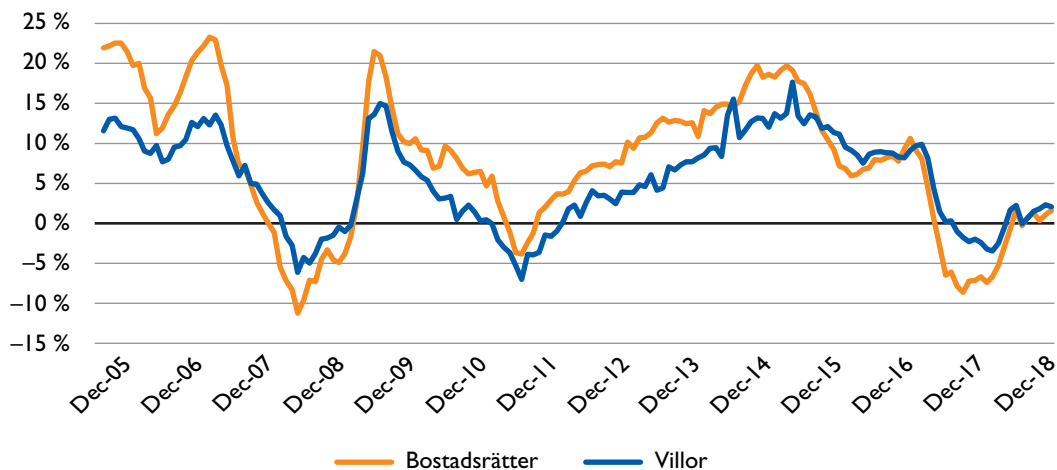
Figur 2.2. Prisutveckling för småhus i hela landet respektive Stockholm, årlig procentuell förändring

Källa: SCB.

I slutet av 2017 bromsade prisutvecklingen för småhus in betydligt och framförallt i Stockholmsområdet där priserna till och med sjönk. Under 2018 var småhuspriserna i stort oförändrade i landet totalt och sjönk med 5,2 procent i årstakt i Stockholmsregionen. Under första kvartalet 2019 var rörelserna i småhuspriserna i landet totalt små medan småhuspriserna i Stockholm sjönk ytterligare med 3,1 procent i årstakt.

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. Under hösten 2017 sjönk priserna för bostadsrätter betydligt med nästan 10 procent i årstakt, men har därefter stabiliserats på en lägre nivå. I juni 2019 steg priserna något för bostadsrätter med 1,6 procent i årstakt och för villor med 2,1 procent i årstakt. Enligt HOX-index har prisnedgångarna varit störst i Stockholm. Utvecklingen har stabiliserats sig och i juni 2019 ökade priserna för bostadsrätter i Stockholm med 1,7 procent i årstakt och för villor med 0,7 procent.

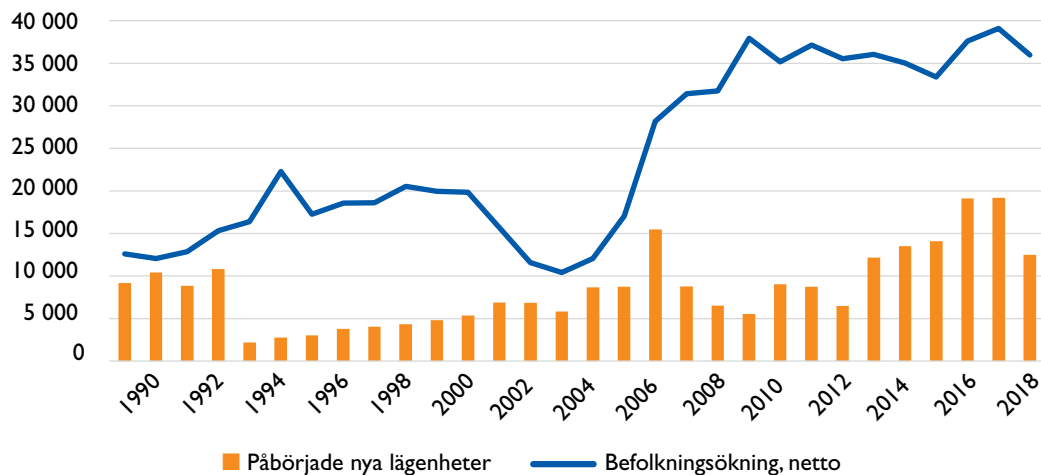
Figur 2.3. Prisutveckling för bostäder, årlig procentuell förändring, månadsvärden



Källa: HOX-index / Valueguard.

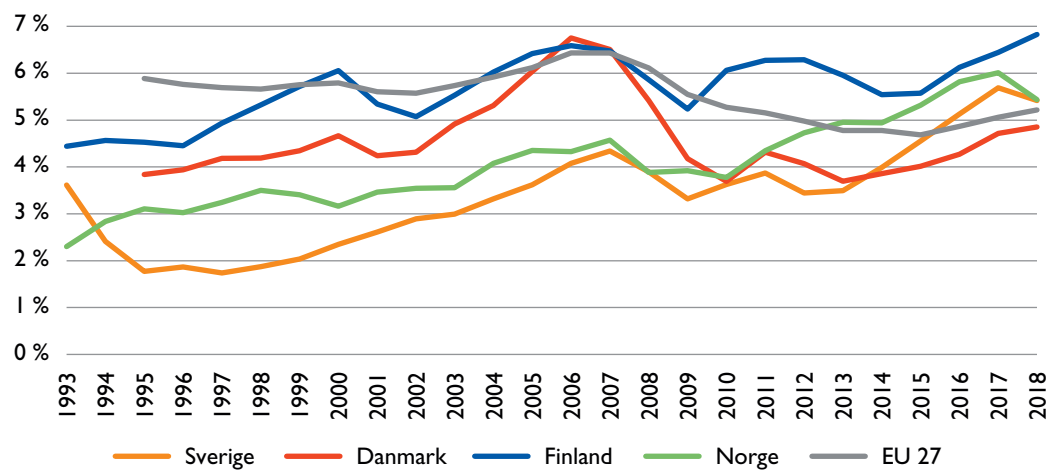
Till skillnad från många andra länder i Europa sjönk inte priserna på bostäder i Sverige efter finanskrisen utan fortsatte stiga fram till slutet av 2017. Det finns flera förklaringar till detta och de kan härledas både till ett lågt utbud och en stigande efterfrågan. Efterfrågan har stärkts av bland 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 13 åren. Antalet påbörjade bostäder har dock långtifrån motsvarat den kraftiga befolkningsökningen. Mellan 2007 och 2012 påbörjades enbart mellan 5 000 och 9 000 bostäder per år. Antalet påbörjade bostäder har emellertid ökat något de senaste fem åren i Stockholm, men sjönk tillbaka under 2018 och uppgick till cirka 12 500 bostäder 2018 (se figur 2.4).

Figur 2.4. Befolkningsökning netto och påbörjade bostäder i Stockholms län

Källa: SCB.

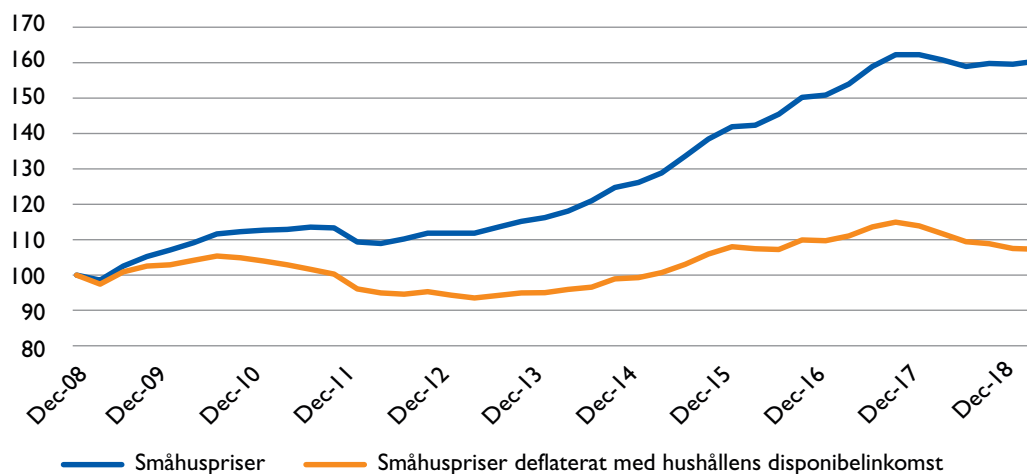
Efter krisen i Sverige på 1990-talet sjönk bostadsbyggandet drastiskt, vilket illustreras i figur 2.1 tidigare. Bostadsinvesteringar som andel av BNP har varit lägre i Sverige än i övriga nordiska länder samt EU-genomsnittet sedan mitten av 90-talet fram till 2014 (se figur 2.5). Även om de svenska bostadsinvesteringarna som andel av BNP minskade något under 2018 så har de generellt gått upp de senaste fem åren. Bostadsinvesteringar i Sverige uppgick 2018 till 5,4 procent av BNP vilket även är något högre än EU-snittet på 5,2 procent. Det kan jämföras med Cypern och Finland som 2018 hade de högsta bostadsinvesteringarna i EU som andel av BNP på 7,1 respektive 6,8 procent och Grekland som hade lägst på 0,7 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 2008 till första kvartalet 2019. 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 7 procent de senaste tio åren.

Figur 2.6. Nominella småhuspriser och småhuspriser deflaterade med hushållens disponibelinkomst netto, index 100=2008



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 2019 till 4 299 miljarder kronor. Pantbrev i fastigheter är den huvudsakliga säkerheten för bostadslån i banker och bostadsinstitut.

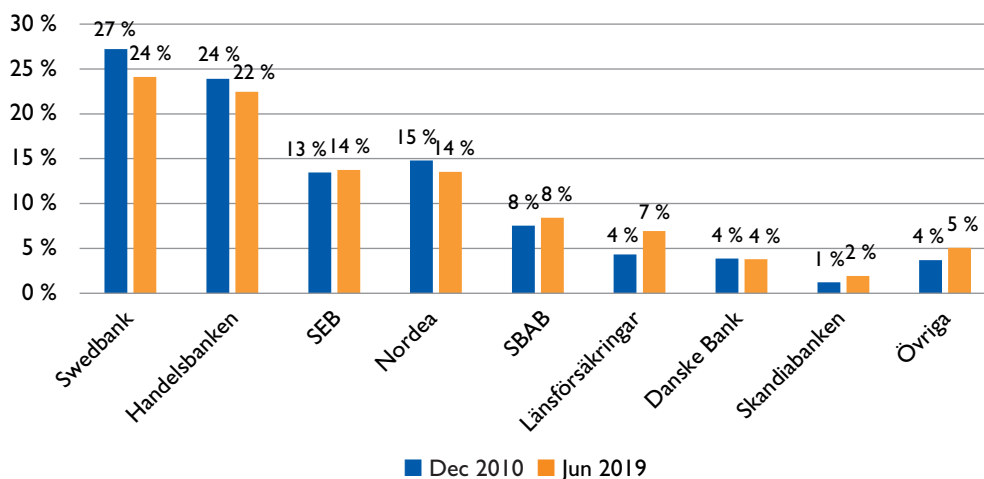
De tre största bostadsinstituten ägs av Swedbank (Swedbank Hypotek), Handelsbanken (Stadshypotek) och, den numera finska banken, Nordea (Nordea Hypotek). SEB äger inget eget bostadsinstitut och bostadsutlåningen sker direkt genom banken. SBAB Bank är från början ett statligt ägt bolåneinstitut som 2010 ombildades till bank, fortfarande helägt av svenska staten. 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.

De senaste åren har även ett antal bostadskreditinstitut etablerat sig på marknaden. Ett exempel är Stabelo, som samarbetar med Avanza Bank. Ett annat exempel är Hypoteket. Bostadskreditinstituten får bedriva bostadsutlåning utan att ha något formellt banktillstånd och utan att

omfattas av de krav som ställs på bankerna. De nya aktörerna ger ut bolån med vilka de skapar och förvaltar investeringsprodukter för institutionella investerares räkning. Bostadskreditinstitutens utlåning har hittills varit liten i förhållande till de totala utestående bostadslånen.

Av figur 3.1 framgår marknadsandelar för den totala utlåningen till svenska hushåll med säkerhet i bostad i juni 2019 jämfört med december 2010. I gruppen "övriga" ryms bland annat sparbanker och övriga institut.

Figur 3.1. Utlåning till svenska hushåll med säkerhet i bostad, december 2010 och juni 2019



Källa: SCB.

4. Bostadsutlåning

Enligt Statistiska Centralbyråns Finansmarknadsstatistik var den totala utlåningen mot säkerhet i småhus, bostadsrätter och flerbostadshus 4 299 miljarder kronor i slutet av juni 2019. För tre år sedan, i juni 2016, var motsvarande siffra 3 582 miljarder kronor. Utlåningen har således ökat med 717 miljarder eller 20 procent på tre år.

Tabell 4.1. Total utlåning mot säkerhet i småhus, bostadsrätter och flerbostadshus, miljarder kronor, juni 2019

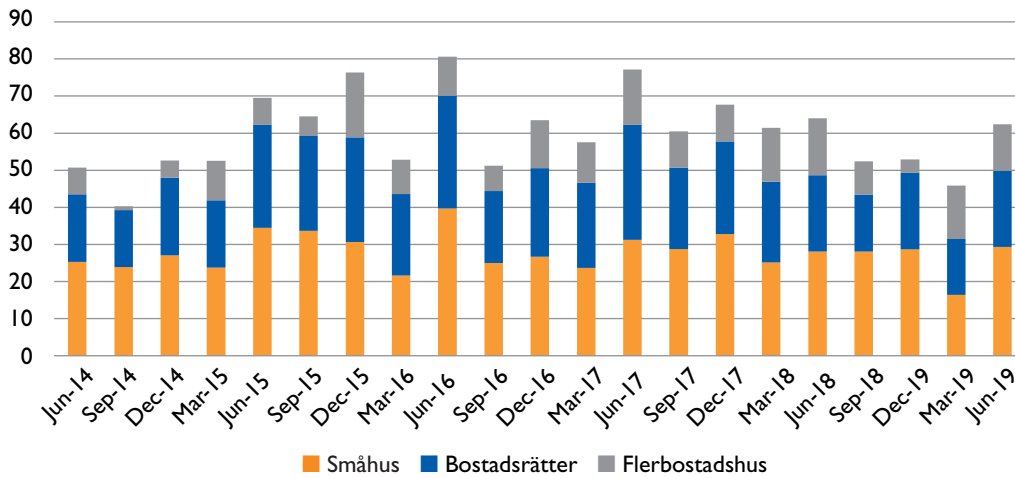
	Småhus	Bostadsrätter	Flerbostadshus	Totalt
Hushåll	2 247	1 116	56	3 419
Företag	88	7	785	880
Totalt	2 335	1 123	841	4 299

Källa: SCB.

I figur 4.1 visas den kvartalsvisa utvecklingen av nettoutlåning (nyutlåning minskat med amorteringar) för bostäder uppdelat på småhus, bostadsrätter och flerbostadshus. I figuren åskådliggörs en jämförelsevis hög kvartalsvis nettoutlåningen mellan åren 2015 och 2017 då ökningen uppgick till mellan 50 och 80 miljarder kronor per kvartal. Under 2018 gick den kvartalsvisa nettotillväxten av bolånen ner till mellan 50 och 65 miljarder kronor. Den minskade tillväxttakten för bolån har fortsatt 2019 då tillväxttakten var lägre än 50 miljarder kronor första kvartalet, den lägsta kvartalssiffran sedan 2014.

Utlåningstakten för lån till småhus var 4,6 procent i årstakt i juni 2019 (se figur 4.2). Utlåningstakten för lån till bostadsrätter är högre än för småhus och uppgick till 6,8 procent i årstakt. Utlåningstakten för bolån steg gradvis några år fram till halvårsskiftet 2016 då ökningstakten totalt för bolån uppgick till nästan 9 procent i årstakt. Därefter har det följt en avmattning i låneökningstakten och den sammanföll med införandet av Finansinspektionens amorteringsregler för nya bolån i juni 2016, se avsnitt 5, som varit en viktig förklaring till den lägre ökningstakten.

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

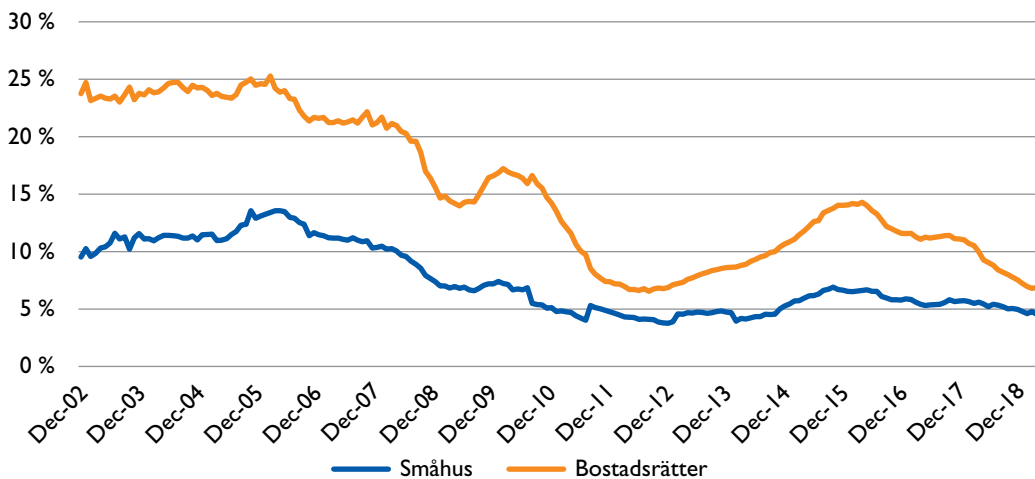


Källa: SCB.

Utlåningstakten för lån till småhus är generellt lägre och mer stabil än för bostadsrätter. De senaste 10 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.

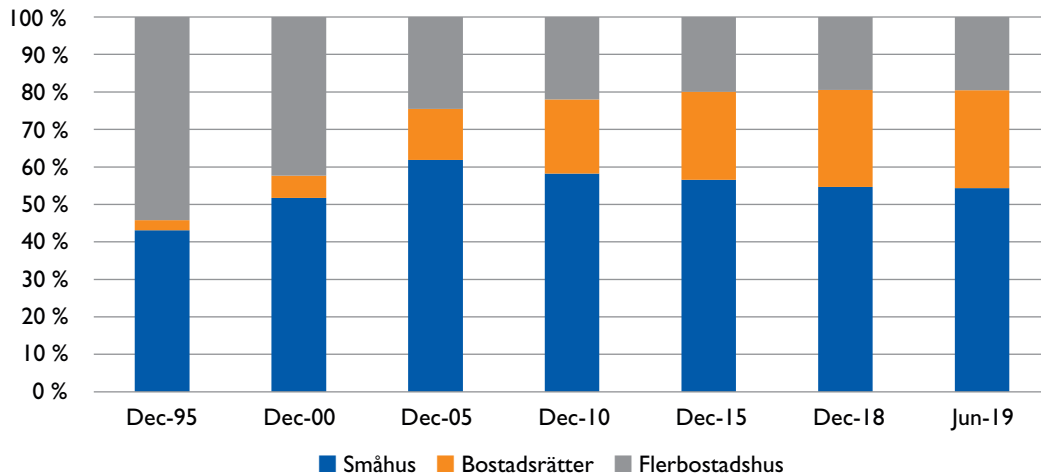
Ökningstakten för lån till bostadsrätter har under en följd av år legat på en högre nivå än för småhus. Några anledningar till detta är den ombildning av hyresrätter till bostadsrätter som skett framförallt i storstadsregionerna och att det de senaste åren byggs mer bostadsrätter än villor. Priserna 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.

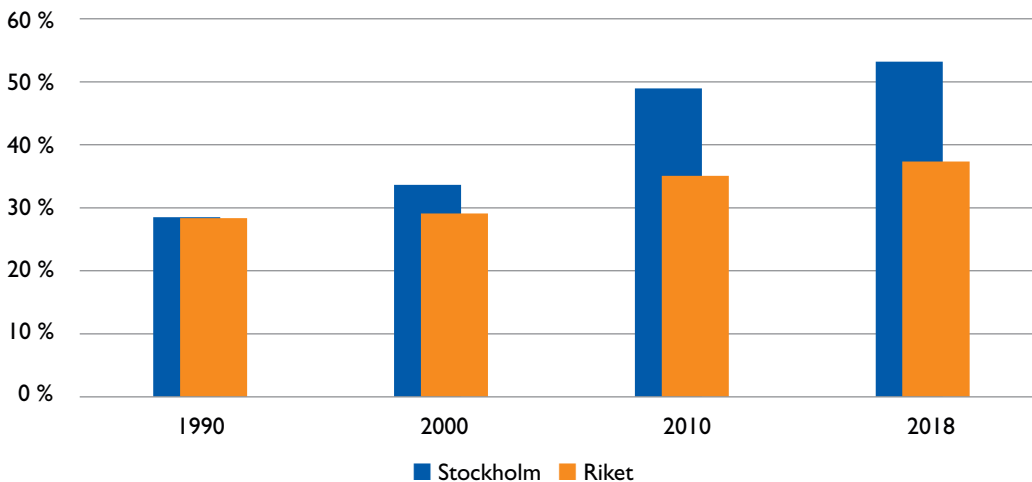
En anledning till att utlåningen till bostadsrätter varit högre än för småhus är som nämns ovan ombildning av hyresrätter till bostadsrätter. Även i nyproduktionen av flerbostadshus har det under de senaste tio åren byggts något fler bostadsrätter än hyresrätter. I figur 4.4 visas förändringen av andelen bostadsrätter i flerbostadsbeståndet från 1990 och fram till 2018. 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 35 procent. Ökningstakten har därefter varit något lägre och 2018 uppgick andelen bostadsrätter till 37 procent.

Figur 4.3. Bolånestock fördelad på säkerheter, procent av total

Källa: SCB.

I Stockholm är andelen bostadsrätter högre och uppgick år 2018 till 53 procent av flerbostadsbeståndet. Under 1990-talet var andelen bostadsrätter i flerbostadsbeståndet ungefär lika stort i Stockholm och Sverige totalt. Andelen bostadsrätter i Stockholm ökade under 00-talet betydligt snabbare än i många andra delar av landet, från 34 procent år 2000 till 49 procent år 2010.

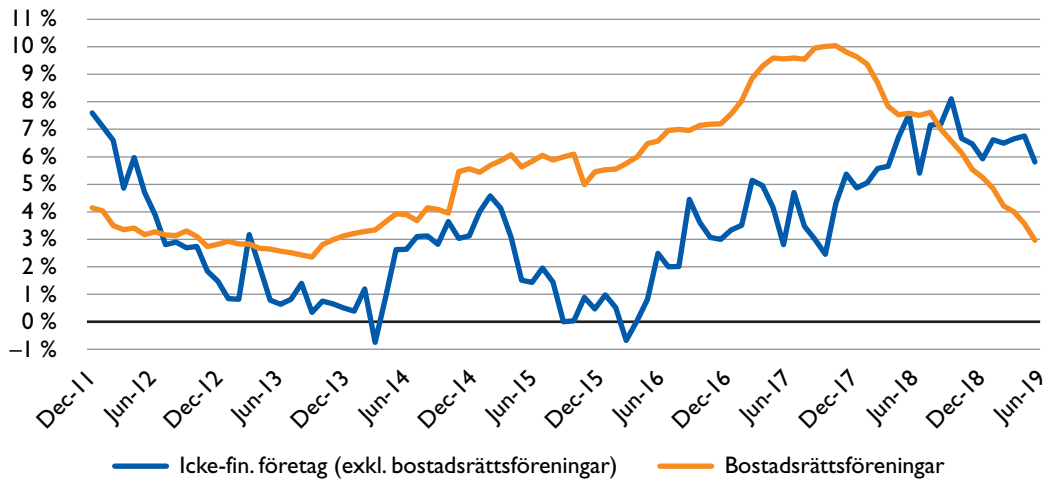
De fastigheter som bostadsrätter är belägna i ägs formellt av en bostadsrättsförening. Boende i en bostadsrätt äger rätten att bo i en av bostadsrättsföreningens lägenheter. Eftersom det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten så tillhör eventuella lån på fastigheten bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningar är alltså betydande låntagare i Sverige och i juni 2019 uppgick bostadsrättsföreningarnas lån till 488 miljarder kronor (med säkerhet i fastighet och alla övriga lån). Det kan jämföras med hushållens lån med säkerhet i bostadsrätter, som uppgick till 116 miljarder kronor.

Figur 4.4. Andel bostadsrätter i flerbostadshus

Källa: SCB.

En bostadsrättsförening räknas i statistiksammanhang som ett icke-finansiellt företag och av de icke-finansiella företagens utestående lån så utgjorde bostadsrättsföreningarnas samlade lån 20 procent. Utlåningstakten till bostadsrättsföreningar har stigit under en rad år fram till slutet av 2017. Därefter har det skett en avmattning och låneökningstakten till bostadsrättsföreningar uppgick i juni 2019 till 3,0 procent i årstakt. Utlåningstakten till icke-finansiella företag (exklusive bostadsrättsföreningar) har tvärtom fortsatt att stiga sedan 2017 och uppgick till 5,8 procent i juni 2019 (se figur 4.5).

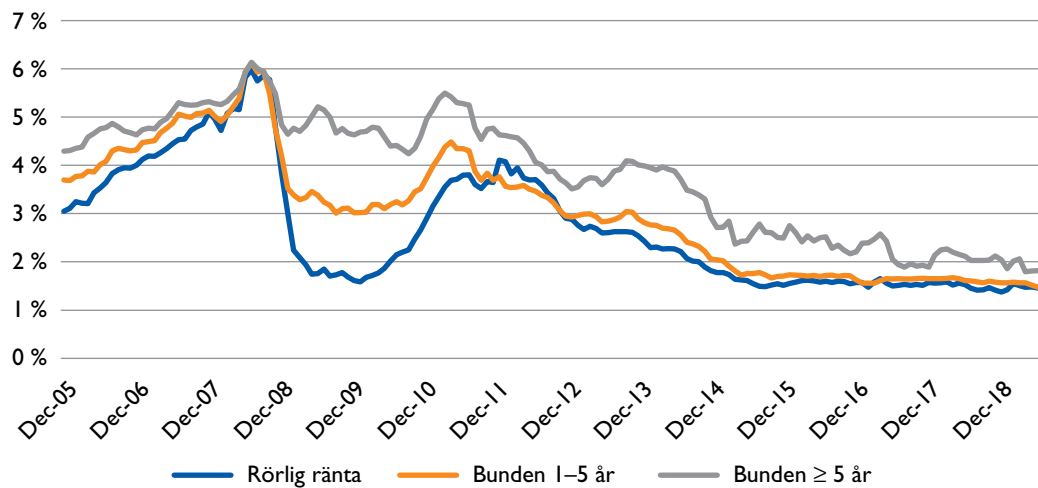
Figur 4.5. Utlåning till icke-finansiella företag och bostadsrättsföreningar, årlig procentuell förändring, månadsvärden



Källa: SCB.

Från 2012 och fram till juni 2019 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 rörliga räntorna steg i början av 2019 efter att Riksbanken höjde reporäntan, men de har därefter sjunkit tillbaka något igen. De låga räntorna är enligt de flesta bedömare en viktig faktor till att utlåningstakten för bostadslån under en längre tid varit relativt hög.

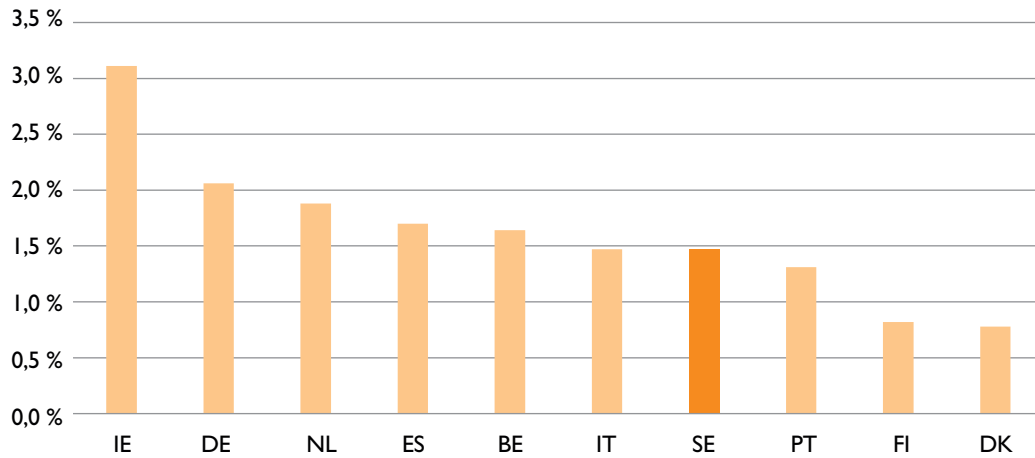
Figur 4.6. Bolåneräntor till hushåll, nya lån, december 2005–juni 2019 fördelad på ursprunglig räntebindningstid



Källa: SCB.

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).

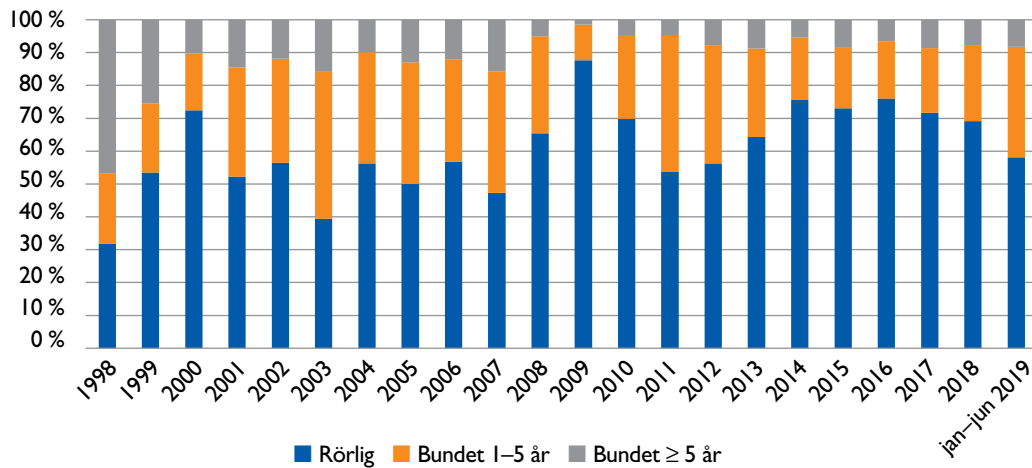
Figur 4.7. Bolåneräntor med rörlig ränta (räntor bundna upp till 1 år), första kvartalet 2018, procent



Källa: European Mortgage Federation.

Under perioden januari till juni 2019 har 58 procent av hushållens nya bostadslån tagits med rörlig ränta (se figur 4.8). Stigande rörliga räntor i samband med Riksbankens beslut om höjning av repo-räntan i december 2018 har troligtvis varit en bidragande orsak till att andelen rörliga räntor för nya bolån har sjunkit betydligt under 2019. De senaste fem åren har andelen rörliga räntor uppgått till 70–75 procent av nya bolån. Andelen bundna räntor har istället ökat avsevärt under 2019, en process som påbörjades i slutet av 2018 då allt fler gjorde bedömningen att räntorna kommer att stiga framöver.

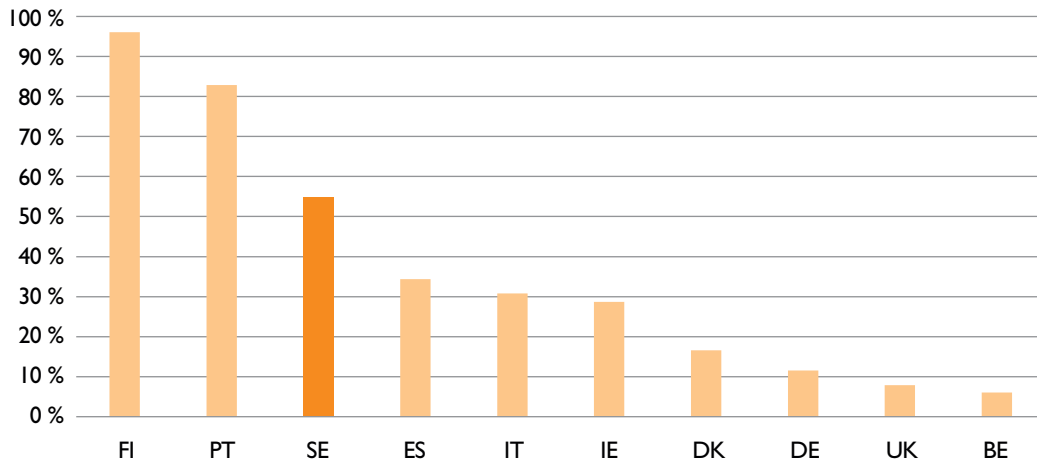
Figur 4.8. Bostadsinstitutens nya lån till hushåll, procentuell fördelning med avseende på räntebindningstid



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 2019. I Finland har 96 procent av de nya bolånen under kvartalet rörlig ränta jämfört med 55 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 2019, andel av total, procent



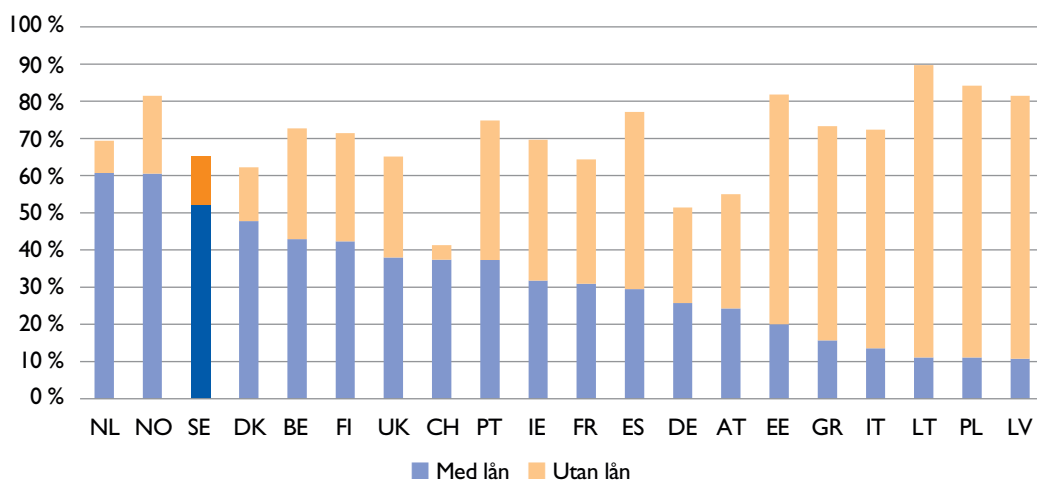
Källa: European Mortgage Federation.

5. Hushållens skuldsättning

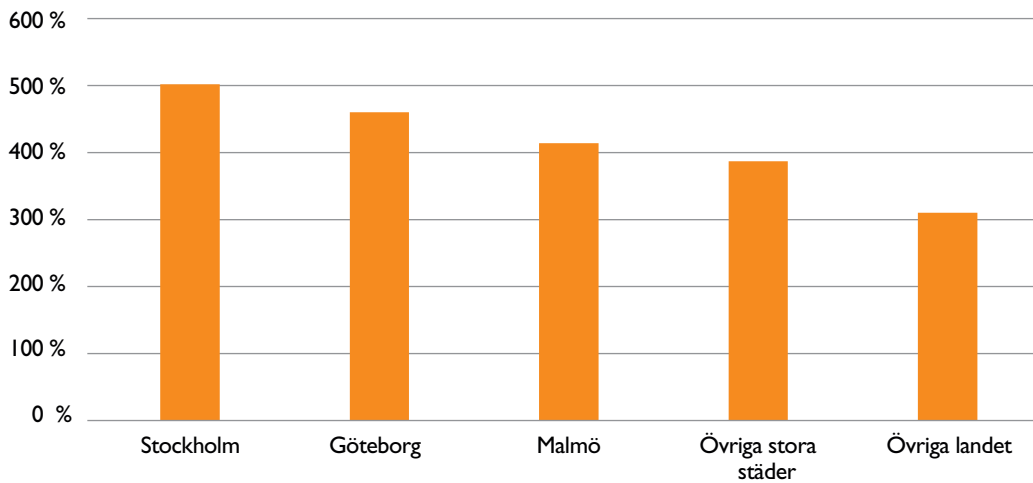
I Sverige äger drygt 65 procent av hushållen sin bostad. Av dessa hushåll har 80 procent ett bostadslån, se figur 5.1. Den relativt höga andelen hushåll (som äger sin bostad) med bostadslån visar på en mogen bolånemarknad, men även på en tradition av att ta lån för att finansiera sin bostad. Andelen 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 nya 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 502 procent, det vill säga deras lån motsvarar fem gånger årsinkomsten efter skatt.

Skuldkvoten för nya lån har gått ner något under 2018 på grund av de nya skärpta amorteringskraven skriver Finansinspektionen i sin årliga rapport över den svenska bolånemarknaden. I storstadsområdena påverkas en högre andel av de nya bolånetagarna av det skärpta amorteringskravet och i Stockholm och Göteborg har skuldkvoten för nya bolån gått ner mest, medan skuldkvoten i övriga landet sjunkit marginellt.

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.

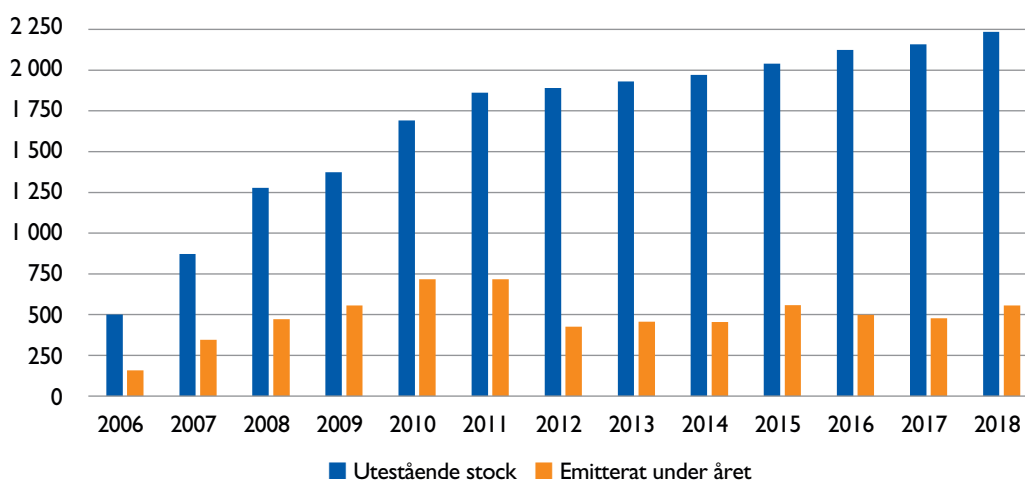
En annan åtgärd för att motverka hög skuldsättning är införandet av amorteringskrav. I juni 2016 trädde Finansinspektionens föreskrifter om amortering av bolån i kraft. Föreskrifterna innebär att nya bolån efter första juni 2016 med en belåningsgrad över 50 procent ska amorteras. Bolån med en belåningsgrad 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. Finansiering

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 till exempel certifikat, är i princip försumbar.

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



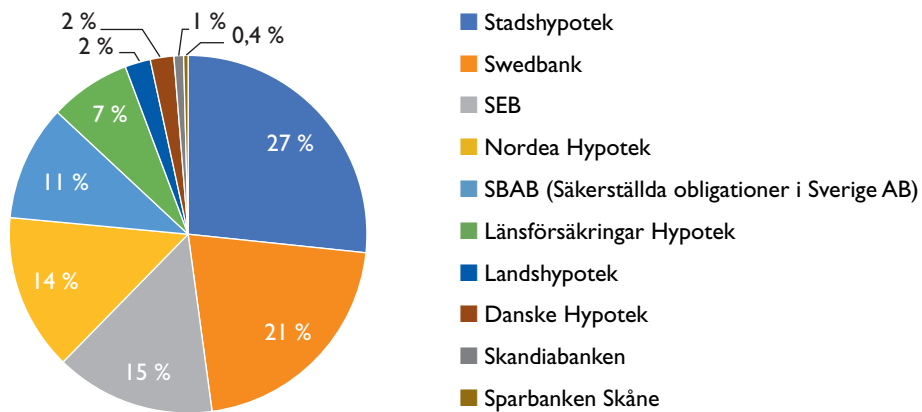
Källa: Bankföreningen.

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. Senast, under 2018, har Danske Hypotek och Sparbanken Skåne börjat emittera säkerställda obligationer. Figur 6.2 visar hur den utestående stocken fördelas mellan dessa institut i slutet av 2018.

De senaste åren har ett antal nya institut, bostadskreditinstitut, etablerat sig på den svenska marknaden. Stabelo och Hypoteket är några exempel som nämndes i avsnitt 3. Bostadskreditinstituten finansierar sin utlåning genom att med sina bolån skapa och förvalta investeringsprodukter för institutionella investerarens räkning.

Figur 6.2. Säkerställda obligationer – utestående stock per institut den 31 december 2018



Källa: Bankföreningen.

7. Övriga händelser 2018–2019

FI:s bolåneundersökning

Under hösten 2018 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 ökat något det senaste året, efter att ha sjunkit under ett flertal år. En förklaring är att priserna för bostäder har sjunkit mer än storleken på de nya lånen. Belåningsgraden uppgick till 65 procent 2018.

Skuldkvoten har samtidigt sjunkit under 2018 som en följd av de striktare amorteringsreglerna som infördes i mars 2018. De striktare amorteringsreglerna har medfört att de senaste årens ökande amorteringar ökat ytterligare under 2018.



Svenska
Bankföreningen
Swedish Bankers' Association

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