

RAPPORT

September 2022

Bolånemarknaden i Sverige



Svenska
Bankföreningen
Swedish Bankers' Association

Innehåll

Inledning	3
1. Den ekonomiska situationen i Sverige	4
2. Bostads- och byggmarknaden	5
3. Konkurrenssituationen på bolånemarknaden	9
4. Bostadsutlåning	10
5. Hushållens skuldsättning	15
6. Finansiering	17
7. Övriga händelser 2021–2022	18

Inledning

Bolån utgör en betydande del av kreditstocken i Sverige och är en viktig beståndsdel i hushållsekonomin för många privatpersoner. I Bolånemarknaden i Sverige beskrivs den aktuella utvecklingen kring bolån och bostadsbyggande och hur det har utvecklats sig över tiden.

Inledningsvis ges en översiktlig beskrivning av den ekonomiska utvecklingen i Sverige generellt följt av utvecklingen för bostadsbyggandet. Andra halvan av år 2021 präglades av en återhämtning av ekonomin efter covid-19, medan första halvåret 2022 har präglats av omfattande störningar i de globala värdekedjorna och Rysslands anfallskrig mot Ukraina.

Vidare konstateras att bostadspriserna länge har varit stigande men att den stigande inflationen och de ökande bostadsräntorna under 2022 har lett till sjunkande priser för både bostadsrätter och småhus.

Hushållens skuldsättning beskrivs översiktligt tillsammans med de åtgärder som genomförts för att motverka hög skuldsättning. Slutligen ges en överblick över bolåneinstitutens viktigaste upplåningsformer.

I. Den ekonomiska situationen i Sverige

Återhämtningen efter pandemin innebar stark tillväxt i ekonomin från våren 2021 och resten av året. BNP ökade med 5,1 procent i årstakt under 2021. Efter den starka utvecklingen förra året dämpas utvecklingen under 2022 enligt Konjunkturinstitutet. Första halvåret 2022 har präglats av omfattande störningar i de globala värdekedjorna och Rysslands anfallskrig mot Ukraina. Under våren och sommaren 2022 har det resulterat i hög inflation, fallande tillgångspriser och stigande räntor. Som en följd har de svenska hushållen blivit betydligt mer pessimistiska om framtiden.

Under första kvartalet 2022 föll BNP med 0,8 procent jämfört med kvartalet innan. Konjunkturinstitutet skriver att produktionen hämmades till viss del av brist på insatsvaror, samtidigt som inhemsk efterfrågan utvecklades svagt. Nedgången har dock inte slagit igenom på arbetsmarknaden och antalet sysselsatta har fortsatt att öka. Företag rapporteras ha problem att hitta rätt personal i nästan alla branscher och bristen på arbetskraft är betydande.

Bostadsinvesteringarna har varit rekordstora under de två senaste åren, men byggtakten har börjat att avta under det första halvåret 2022. Höga priser på råvaror och material i kombination med stigande marknadsräntor och fallande bostadspriser talar enligt Konjunkturinstitutet för att byggnaderna fortsätter att avta under resten av 2022 och under 2023. Ett stort antal påbörjade lägenheter under 2021 talar dock för att bostadsinvesteringarna hålls uppe under 2022. Antalet påbörjade lägenheter ökade med 22 procent under förra året. Prognosen från Boverket är att nybyggnation under 2022 uppgår till 58 000 nya bostäder vilket är en minskning med ca 14 procent jämfört med 2021.

Pandemin innebar initialt en osäkerhet på bostadsmarknaden som dock återhämtade sig snabbt. En stor efterfrågan på framför allt småhus och större lägenheter innebar betydande prisökningar under slutet av 2020 och hela 2021. Den stigande inflationen och speciellt stigande bostadsräntor under våren 2022 har inneburit att bostadsmarknaden har börjat kylas av och att bostadspriserna börjat falla under andra kvartalet 2022.

Tabell I. Konjunkturinstitutets indikatorer för svensk ekonomi, juni och augusti 2022, årlig procentuell förändring respektive procent

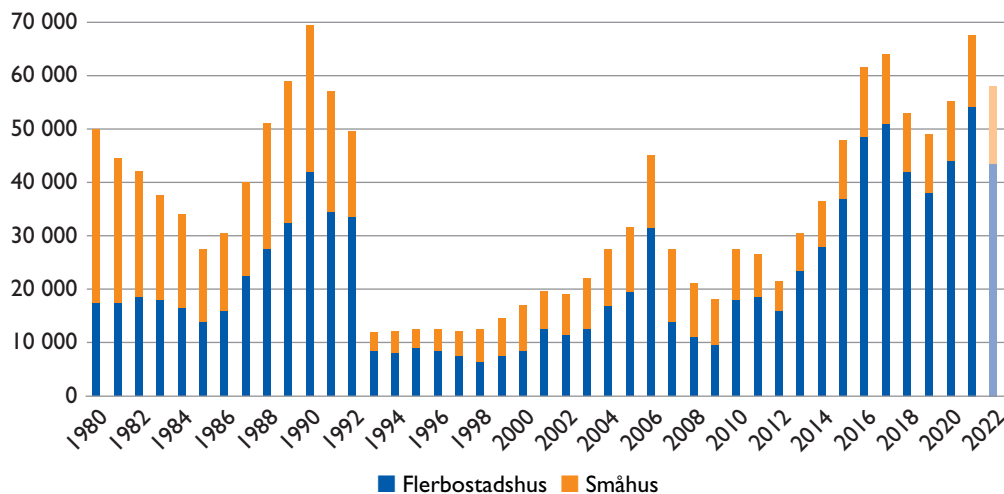
	2021	2022	2023
BNP till marknadspris	5,1	2,4	0,5
Sysselsättning	1,1	2,7	0,5
Arbetslöshet ⁽¹⁾	8,8	7,7	7,8
Produktivitet i näringslivet ⁽²⁾	2,6	0,3	-0,6
KPI	2,2	7,9	4,8
Styrränta ⁽³⁾	0,0	2,0	2,0
Tioårig statsobligationsränta ⁽³⁾	0,3	1,5	1,9

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

2. Bostads- och byggmarknaden

Efter att bostadsbyggandet kulminerade år 2017 med rekordnivån 64 000 påbörjade bostäder avtog byggtakten under några år. Många gjorde bedömningen att byggandet skulle fortsätta backa när pandemin startade. I stället ökade efterfrågan på småhus och större lägenheter under pandemin när många arbetade hemifrån och antalet påbörjade bostäder ökade till 67 600 under 2021. Antalet påbörjade lägenheter har inte varit högre sedan 1990. Under 2022 har dock bostadsbyggandet börjat kylas av och Boverkets prognos är att byggandet minskar något under 2022 och att det påbörjas 58 000 nya bostäder, 14 procent färre än under år 2021. 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 1980–2022



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 2006/07 för att få subventionerna.

Källa: SCB och prognos 2022 Boverket.

En betydande del av nybyggnationen sker i storstadsregionerna. Under 2021 stod storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö för 50 procent av byggstarterna för bostäder i Sverige. Storstäderna har stått för cirka 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. Under åren 2018 till 2020 minskade nybyggnationen i storstäderna och framförallt i Stockholm. Under en längre period har Stockholm ensamt stått för runt 30 procent av nybyggnationen i Sverige, men under 2018 till 2020 har den andelen sjunkit till runt 25 procent. Under 2021 steg Stockholms andel av nyproduktionen till 28 procent.

En annan förändring som skett är att nybyggnationen till stor del sker i form av lägenheter i flerbostadshus. Från 2010 har andelen påbörjade lägenheter i flerbostadshus uppgått till i genomsnitt 76 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. Den stora efterfrågan på småhus under pandemin har dock betytt en ökning av påbörjade småhus och andelen småhus av totalt påbörjade bostäder förväntas öka under 2022. En förklaring till den ökade efterfrågan på småhus under pandemin var behov av större bostadsytta på grund av ökat hemarbete och kraftigt minskat utlandsresande.

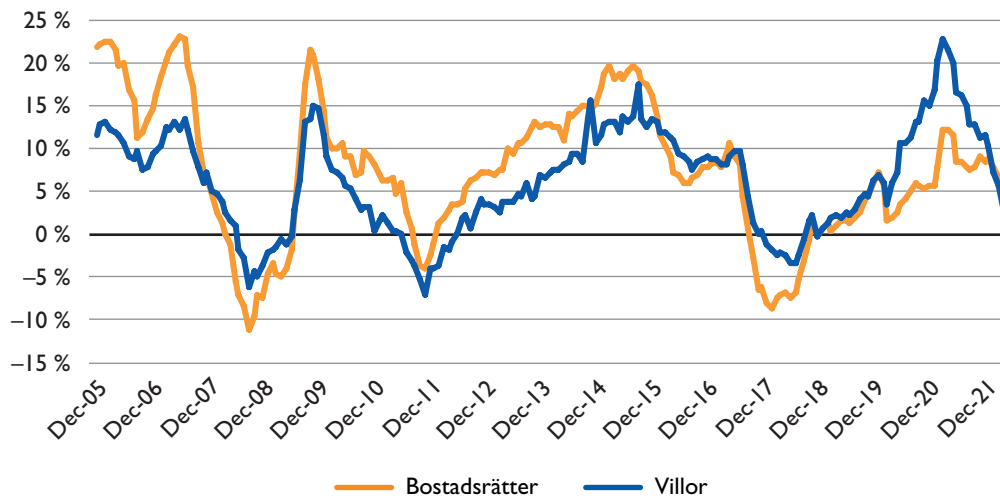
Flera negativa händelser under 2022 som Rysslands anfallskrig mot Ukraina, kraftigt stigande inflation och ökande bostadsräntor har skapat osäkerhet på bostadsmarknaden. Bostadspriserna, som steg betydligt under pandemiåren, har under våren och sommaren 2022 börjat kylas av i snabb takt. Under andra kvartalet 2022 har priserna på bostadsrätter och villor sjunkit med 6,4 procent respektive 5,5 procent (se tabell 2).

Tabell 2. Prisutveckling för bostäder andra kvartalet 2022, procent jämfört med föregående kvartal, procent

	Q2 2022
Sverige index	-5,8
Bostadsrätter Sverige	-6,4
– Stockholm	-8,2
Villor Sverige	-5,5
– Stockholm	-7,9

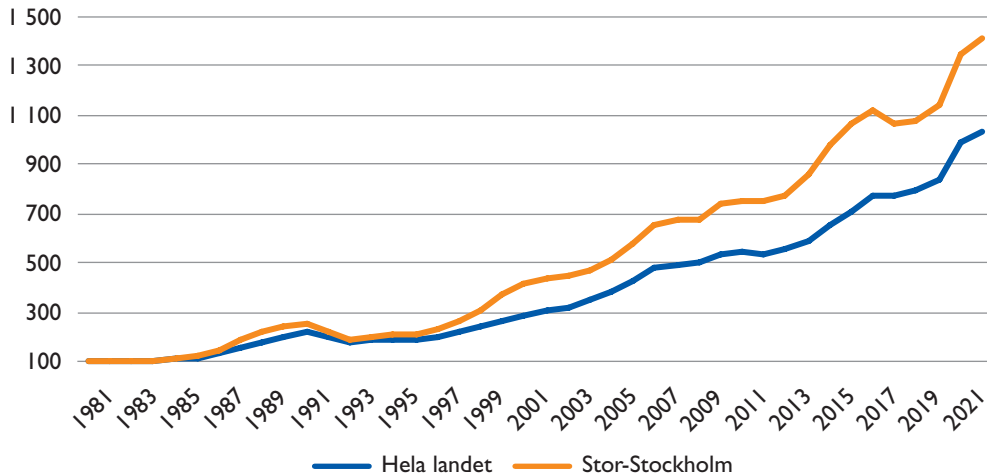
Källa: HOX-index / Valueguard

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 2.2) och det framgår att under många år i rad 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. Efter sjunkande priser för både bostadsrätter och villor under 2018 återhämtade sig priserna något under 2019. Under pandemiåren 2020 och 2021 har det skett en betydande efterfrågeförändring på bostadsmarknaden mot framför allt småhus vilket ledde till betydligt större prisökningar på småhus än på bostadsrätter. I takt med att prisökningarna har mattats av under 2022 har även skillnaden i prisutvecklingen mellan bostadsrätter och småhus minskat.

Figur 2.2. Prisutveckling för bostäder, årlig procentuell förändring, månadsvärden

Källa: HOX-index / Valueguard

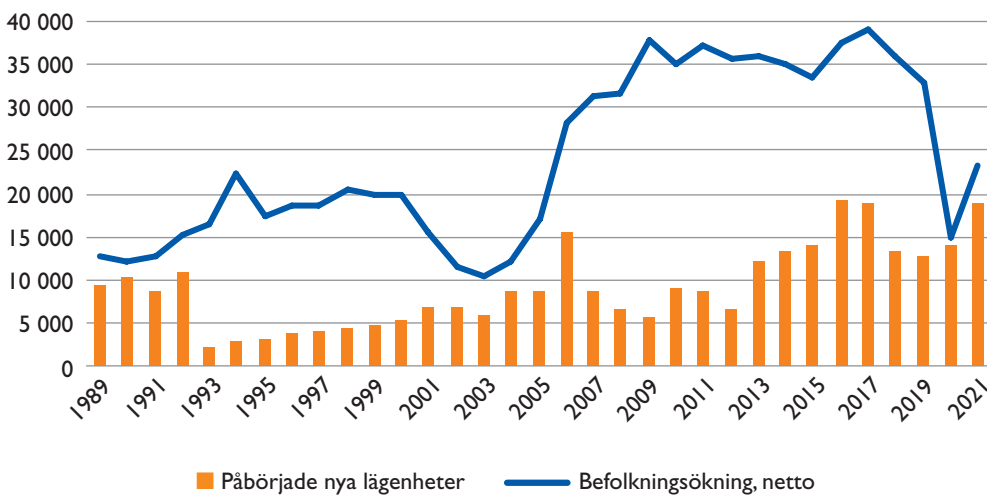
Från slutet av 1990-talet har bostadspriserna i Sverige stigit nästan oavbrutet under en lång följd av år (se figur 2.3). Det finns flera förklaringar till detta och de kan härledas både till ett lågt utbud och en stigande efterfrågan. Efterfrågan har stärkts av bland annat en relativt gynnsam ekonomisk utveckling i Sverige, god inkomstutveckling för hushållen, låga räntenivåer, god tillgång till krediter, ändrade skatteregler, ökande befolkning och stark urbanisering.

Figur 2.3. Prisutveckling för småhus, 1981=100

Källa: SCB

På utbudssidan har det begränsade bostadsbyggandet i förhållande till befolkningstillväxten, framför allt 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 mellan år 2007 och 2019. Antalet påbörjade bostäder har dock långt ifrån motsvarat den kraftiga befolkningsökningen. Mellan 2007 och 2019 påbörjades i genomsnitt enbart 11 000 bostäder per år (se figur 2.4).

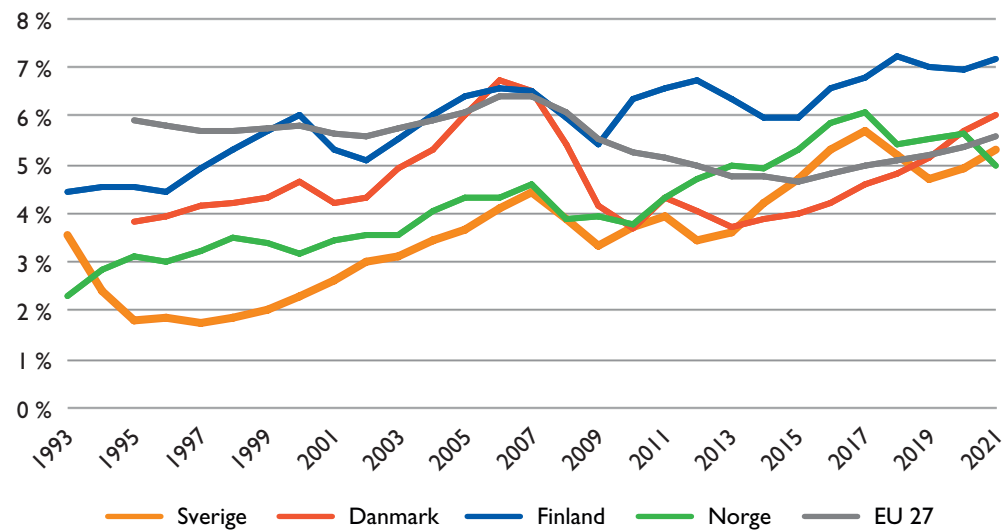
Befolkningstillväxten avtog betydligt i Stockholm under 2020 och 2021. Den avtagande befolkningsökningen i Stockholms län berodde framför allt på ändrade flyttmönster under pandemin, där det skett en betydande utflyttning från länet, och att invandringen har minskat. Antalet påbörjade bostäder började öka från 2013 i Stockholm. Bostadsbyggandet har fortsatt på en högre nivå under 2020 och 2021 samtidigt som befolkningstillväxten avtagit. Det har inneburit att utbudet av bostäder i förhållande till befolkningens storlek förbättrats i viss mån de senaste två åren.

Figur 2.4. Befolkningsökning netto och påbörjade bostäder i Stockholms län

Källa: SCB

Efter krisen i Sverige i början på 1990-talet sjönk bostadsbyggandet drastiskt, vilket illustreras i figur 2.1. 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 och återigen från 2019 (se figur 2.5). Även om de svenska bostadsinvesteringarna, som andel av BNP, från 2019 återigen är bland de lägsta i de nordiska länderna och under EU-snittet så är de fortfarande högre än vad de var innan 2014. Bostadsinvesteringar i Sverige uppgick 2021 till 5,3 procent av BNP och EU-snittet uppgår till 5,6 procent. Det kan jämföras med Tyskland och Finland som 2021 hade de högsta bostadsinvesteringarna i EU som andel av BNP på 7,2 procent. Lägst andel bostadsinvesteringar som andel av BNP har Grekland med 1,3 procent.

Figur 2.5. Bostadsinvesteringar som andel av BNP



Källa: Eurostat

Den svenska marknaden utmärks av ett antal förhållanden som minskar risken för 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 exempelvis fastighetsregister och god tillgång till kreditinformation om låntagarna för att säkerställa en säker kreditgivning. Den höga sysselsättningsgraden gör att det är vanligt att varje hushåll har två inkomster som kan användas för att återbetala lånet. 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. Graden av förvärv för andrahandsuthyrning är begränsad. Flertalet svenskar betraktar bostaden i första hand just som en bostad och inte som en investering.

3. Konkurrenssituationen på bolånemarknaden

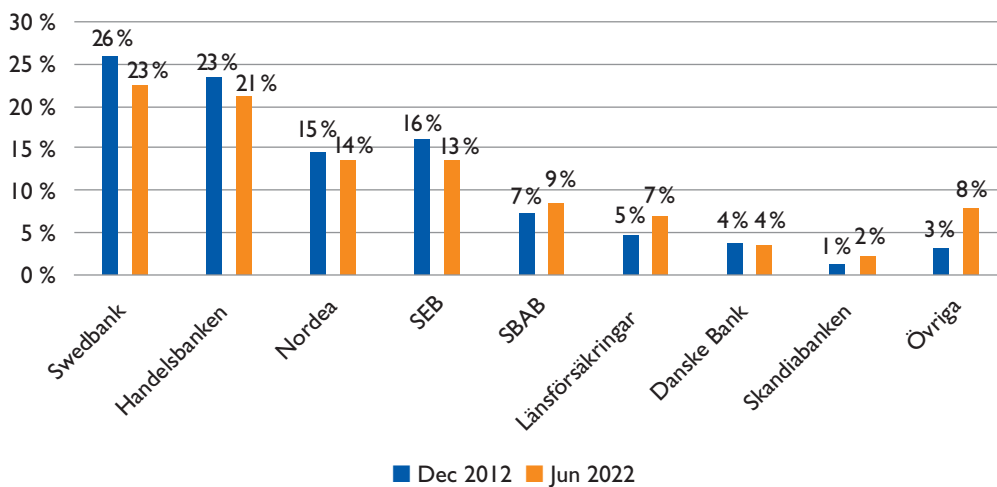
I Sverige sker utlåningen till fastigheter i stor utsträckning genom särskilda bostadsinstitut (hypoteksbolag), men även genom banker. Den totala utlåningen i Sverige med bostad som säkerhet uppgick i juni 2022 till 5 193 miljarder kronor. Pantbrev i fastigheter och panträtt i bostadsrättslägenheter är de huvudsakliga säkerheterna för bostadslån i banker och bostadsinstitut.

De tre största bostadsinstituten ägs av Swedbank (Swedbank Hypotek), Handelsbanken (Stadshypotek) och Nordea (Nordea Hypotek). SEB har inget eget bostadsinstitut utan 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, som finansierar sin långivning genom strukturer med alternativa investeringsfonder (AIF), etablerat sig på marknaden. Ett exempel är Stabelo, som samarbetar med Avanza Bank och Nordnet Bank. Ett annat exempel är Hypoteket. Bostadskreditinstituten får bedriva bostadsutlåning utan att ha något tillstånd som bank eller kreditmarknadsföretag, vilket medför att de inte omfattas av samma krav som ställs på bankerna. De nya bostadsaktörerna verkar i stället på den svenska marknaden under andra former av tillstånd från Finansinspektionen än banker och kreditmarknadsföretag. De nya aktörerna finansierar sin bolånegivning genom att skapa och förvalta investeringsprodukter för institutionella investerarens räkning inom ramen för en AIF. AIF:erna förvaltas av bolag som är knutna till bostadskreditinstituten, vilka i sin tur lånar ut pengar till bolånetagarna. Bostadskreditinstitutets utlåning är liten i förhållande till de totala utestående bostadslånen till hushåll och uppgick i juni 2022 till 1,2 procent av bolånestocken. De nya aktörerna är dock betydande konkurrenter på bolånemarknaden och de stod för 4,8 procent av nytulåningen till hushåll det senaste året.

Av figur 3.1 framgår marknadsandelar för den totala utlåningen till svenska hushåll med säkerhet i bostad i juni 2022 jämfört med december 2012. I gruppen "övriga" ryms bland annat sparbanker och övriga institut (inklusive bostadskreditinstitut och alternativa investeringsfonder, AIF).

Figur 3.1. Utlåning till svenska hushåll med säkerhet i bostad, december 2012 och juni 2022



Källa: SCB

4. Bostadsutlåning

Enligt Statistiska Centralbyråns Finansmarknadsstatistik var den totala utlåningen mot säkerhet i småhus, bostadsrätter och flerbostadshus 5 193 miljarder kronor i slutet av juni 2022. För tre år sedan, i juni 2019, var motsvarande siffra 4 314 miljarder kronor. Utlåningen har således ökat med 879 miljarder eller 20 procent på tre år.

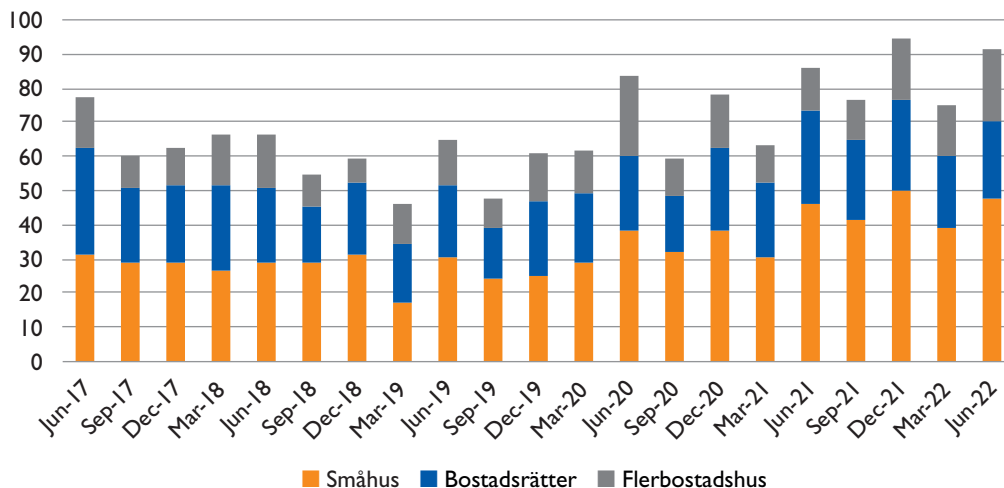
Tabell 4.1. Total utlåning mot säkerhet i småhus, bostadsrätter och flerbostadshus, miljarder kronor, juni 2022

	Småhus	Bostadsrätter	Flerbostadshus	Totalt
Hushåll	2 667	1 383	58	4 108
Företag	115	9	961	1 085
Totalt	2 782	1 392	1 019	5 193

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 nettoutlåning mellan åren 2017 och 2018 då ökningen uppgick till mellan 54 och 77 miljarder kronor per kvartal. Under 2019 var den kvartalsvisa nettoutlåningen något lägre, mellan 46 och 65 miljarder kronor, vilket framför allt berodde på lägre nettoutlåning för småhuslån. Under 2020 och fram till andra kvartalet 2022 har nettoutlåningen per kvartal ökat igen till mellan 60 och 94 miljarder kronor per kvartal. De stora kvartalsvisa ökningarna under 2020 och 2021 sammanfaller med pandemin och den stora efterfrågan på småhus. Den kvartalsvisa nettoutlåningen till småhus har under perioden varit högre än tidigare och bara under fjärde kvartalet 2021 ökade nettoutlåningen till småhus med 50 miljarder kronor. Nettoutlåningen under fjärde kvartalet 2021 var hög även vad gäller bostadsrätter och flerbostadshus. Totalt ökade bolånen netto med 94 miljarder kronor under fjärde kvartalet 2021, den största ökningen någonsin för ett enskilt kvartal.

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



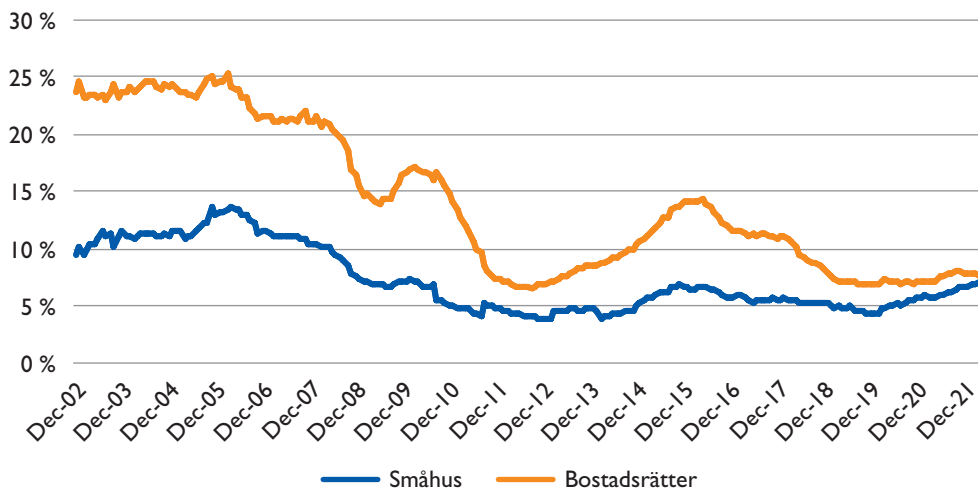
Källa: SCB

Ökningstakten för lån till småhus var 6,8 procent i årstakt i juni 2022 (se figur 4.2). Utlåningstakten för bostadsrätter är något högre än för småhus och uppgick till 7,2 procent i årstakt. Vid halvårsskiftet 2016 uppgick utlåningstakten för bolån till nästan 9 procent i årstakt, men har därefter mattats av mer eller mindre kontinuerligt fram till början av år 2020. Avmattningen i låneökningstakten från 2016 sammanföll med införandet av Finansinspektionens amorteringsregler för nya bolån i juni 2016, se avsnitt 5, som varit en viktig förklaring till den lägre ökningstakten.

Från våren 2020 har ökningstakten för bostadslån ökat igen. Att det skedde en ökning av utlåningen under pandemins utbrott i Sverige under våren 2020 kan delvis bero på att Finansinspektionen införde ett tillfälligt undantag från amorteringskraven för bostadslån i april 2020. Ett annat skäl till ökningen är att efterfrågan på bostäder förändrades under pandemin och efterfrågan på småhus ökade betydligt.

Ökningstakten för lån till småhus har generellt varit lägre och mer stabil än för bostadsrätter. Sen 2016 har skillnaden i utlåningstakt mellan småhus och bostadsrätter minskat i stort sett kontinuerligt. Den ökade utlåningstakten till småhus under pandemin, samtidigt som utlåningstakten till bostadsrätter varit stabil, innebär att skillnaden i utlåningstakt för småhus och bostadsrätter nästan försvunnit i juni 2022.

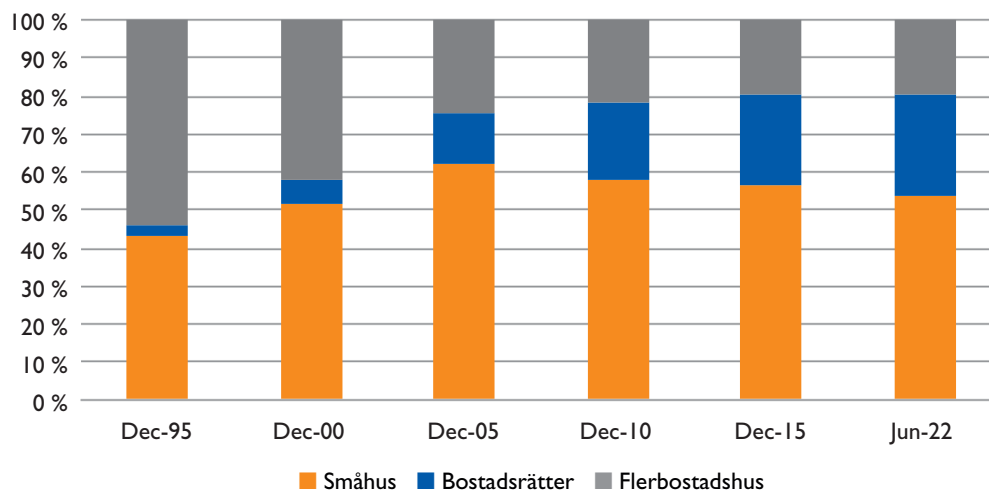
Figur 4.2. Förändring av bolånestocken, årlig procentuell förändring, månadsvärden



Källa: SCB

Det finns flera förklaringar till att ökningstakten för lån till bostadsrätter under en lång följd av år legat på en högre nivå än för småhus. Några anledningar är den ombildning av hyresrätter till bostadsrätter som tidigare skedde framför allt i storstadsregionerna samt att det under de senaste tio åren byggts betydligt mer bostadsrätter än villor. Priserna har dessutom under långa perioder 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 4.3. Bolånestock fördelad på säkerheter, procent av total

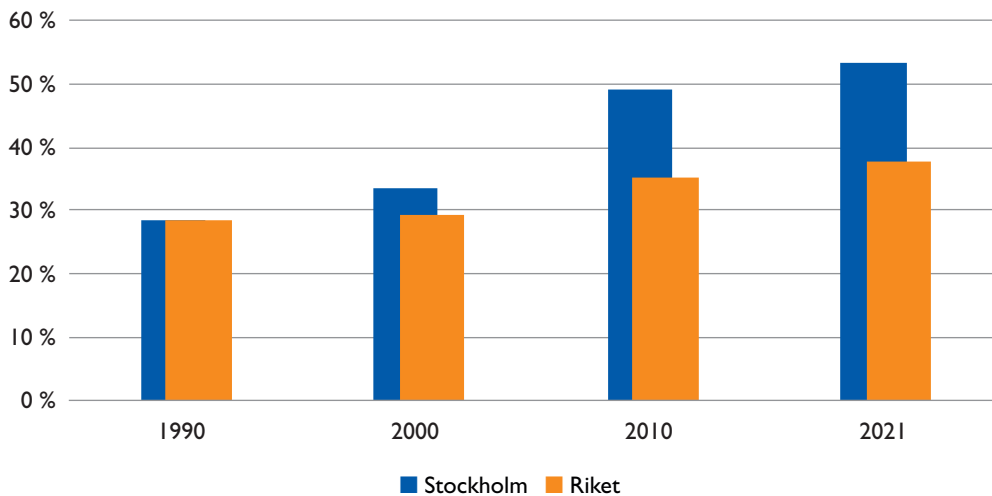


Källa: SCB

En anledning till att utlåningen till bostadsrätter har varit högre än för småhus är, som nämns ovan, ombildning av hyresrätter till bostadsrätter. Även i nyproduktionen av flerbostadshus har andelen bostadsrätter varit hög och från år 2007 har andelen uppgått till runt 50 procent. Under 2020 och 2021 har dock nyproduktionen av hyresrätter ökat och andelen nya bostadsrätter sjönk därför till 36 procent av nybyggda lägenheter i flerbostadshus 2021. I mitten av 1990-talet uppgick andelen bostadsrätter i nybyggda flerbostadshus till enbart cirka 15 procent.

I figur 4.4 visas förändringen av andelen bostadsrätter i flerbostadsbeståndet från 1990 och fram till 2021. Mellan åren 1990 till 2000 ökade andelen bostadsrätter i flerbostadsbeståndet något från 28 procent till 29 procent. Från år 2000 till 2010 ökade andelen bostadsrätter till 35 procent och från 2010 till 2021 till 38 procent.

Figur 4.4. Andel bostadsrätter i flerbostadshus



Källa: SCB

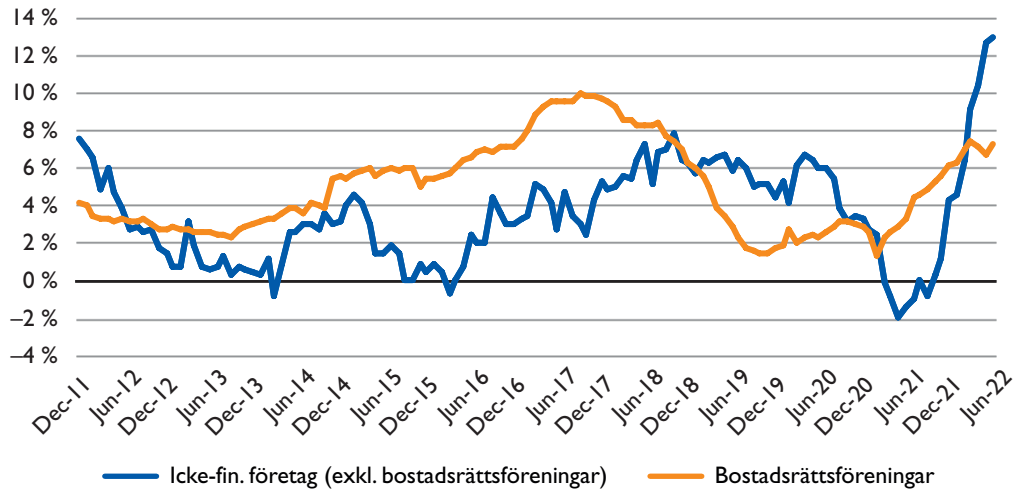
I Stockholm är andelen bostadsrätter högre och uppgick år 2021 till 54 procent av flerbostadsbeståndet. Under 1990-talet var andelen bostadsrätter i flerbostadsbeståndet ungefär lika stort i Stockholm och Sverige totalt. Andelen bostadsrätter i Stockholm ökade under 2000-talet betydligt snabbare än i 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 hör eventuella lån på fastigheten till bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningar är alltså betydande låntagare i Sverige och i juni 2022 uppgick bostadsrättsföreningarnas lån till 557 miljarder kronor (med säkerhet i fastighet och föreningens alla övriga lån). Det kan jämföras med hushållens lån med säkerhet i bostadsrättslägenheter, som uppgick till 1 383 miljarder kronor.

En bostadsrättsförening räknas i statistiksammanhang som ett icke-finansiellt företag och av de icke-finansiella företagens totala utestående lån så utgjorde bostadsrättsföreningarnas samlade lån 20 procent. Utlåningstakten till bostadsrättsföreningar uppgick till runt 9 procent under åren 2017 och 2018. Därefter skedde en betydande avmattnings fram till slutet av 2021. I juni 2022 uppgick utlåningen till bostadsrättsföreningar till 7,4 procent i årstakt. Utlåningstakten till icke-finansiella företag exklusive bostadsrättsföreningar uppgick till 13,0 procent i juni 2022 (se figur 4.5).

Under de senaste tio åren har både de rörliga och de bundna bolåneräntorna sjunkit (se figur 4.6). Även på längre sikt har räntorna sjunkit. De bundna räntorna har fram till början av 2022 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 har enligt de flesta bedömare varit en viktig faktor till att utlåningstakten för bostadslån under en längre tid varit relativt hög. Spannet mellan rörliga och bundna bolåneräntor har också varit historiskt lågt.

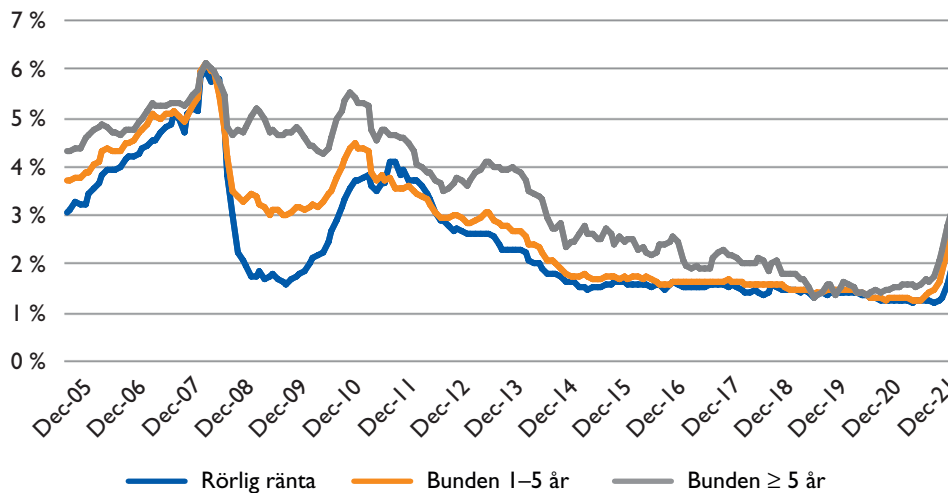
Figur 4.5. Utlåning till icke-finansiella företag och bostadsrättsföreningar, årlig procentuell förändring, månadsvärden



Källa: SCB

Rysslands anfallskrig mot Ukraina som inleddes i februari 2022 och efterdyningarna av pandemin är ett par skäl till den ekonomiska osäkerhet som skapats. Det har under första halvåret 2022 inneburit kraftigt ökad inflation och stigande marknadsräntor. Bostadsräntorna började stiga under våren 2022 och i juni 2022 uppgick rörliga bolåneräntor i genomsnitt till 2,5 procent och bolåneräntor med bindningstid över 5 år uppgick till 3,5 procent.

Figur 4.6. Bolåneräntor till hushåll, nya lån, december 2005–juni 2022 fördelad på ursprunglig räntebindningstid

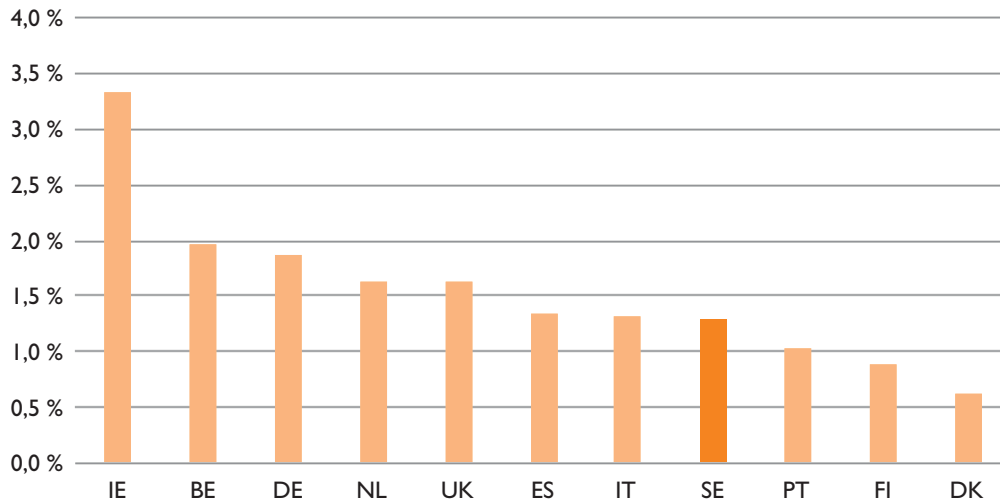


Källa: SCB

Liksom i Sverige har bolåneräntorna fram till 2021 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).

Under perioden januari till juni 2022 har 55 procent av hushållens nya bostadslån tagits med rörlig ränta (se figur 4.8). Under våren 2022 har andelen av hushållens nya bostadslån med rörlig ränta börjat öka. Det sammanfaller med att bostadsräntorna började öka under våren. Tidigare har skillnaden mellan rörliga och bundna räntor varit förhållandevis små, men när räntorna började öka under våren 2022 ökade även skillnaden mellan rörlig och bunden bolåneränta. När de bundna räntorna ökat mer än de rörliga bostadsräntorna har efterfrågan på de rörliga stigit.

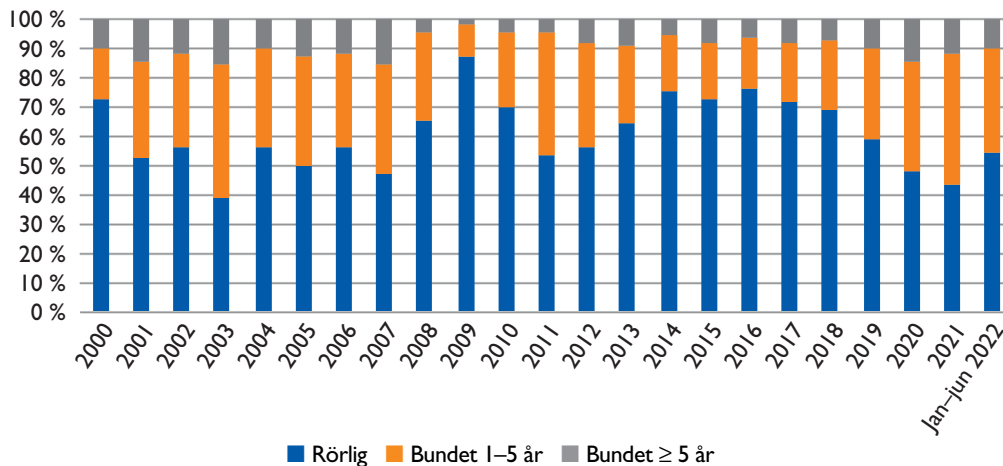
Figur 4.7. Bolåneräntor med rörlig ränta (räntor bundna upp till 1 år), första kvartalet 2021, procent



Källa: European Mortgage Federation

Även om intresset för rörliga räntor ökat under 2022 så har utvecklingen de senaste åren gått i motsatt riktning. Under 2021 uppgick den del av hushållens nya bostadslån som tagits med rörliga räntor till 44 procent och andelen har inte varit lägre sedan 2003. Under fem år fram till 2018 uppgick andelen rörliga räntor till 70–75 procent av nya bolån. Andelen bundna räntor ökade därefter betydligt. En förklaring till att andelen rörliga räntor sjunkit de senaste åren är att bostadsräntorna på bundna lån har sjunkit till samma låga nivåer som de rörliga räntorna. Osäkerheten kring finansmarknaderna under pandemin från 2020 kan också ha bidragit till att hushållen i större utsträckning föredragit att binda räntorna.

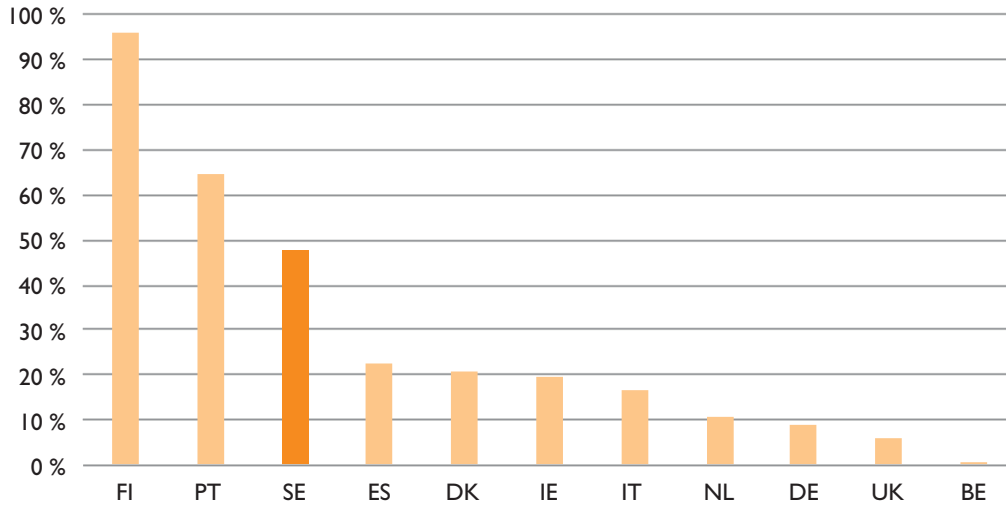
Figur 4.8. Bostadsinstitutens nya lån till hushåll, procentuell fördelning med avseende på räntebindningstid



Källa: SCB

Bortsett från de senaste årens varierande intresse för rörliga boräntor i Sverige, så är andelen rörliga räntor här högre 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 2022. I Finland har 96 procent av de nya bolånen under kvartalet rörlig ränta jämfört med 48 procent i Sverige. I till exempel Belgien är det däremot mycket ovanligt med bolån med rörlig ränta.

Figur 4.9. Nya bostadslån med rörlig ränta (bundet upp till 1 år) under första kvartalet 2022, andel av total, procent

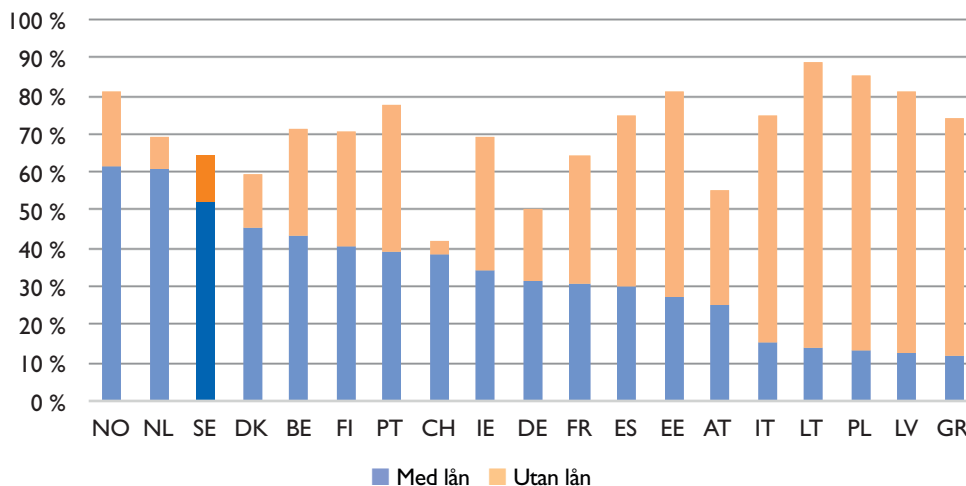


Källa: European Mortgage Federation

5. Hushållens skuldsättning

I Sverige äger 64 procent av hushållen sin bostad, se figur 5.1. Av dessa hushåll har 81 procent ett bostadslån. 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.

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



Källa: Eurostat

I många 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, som till exempel i 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.

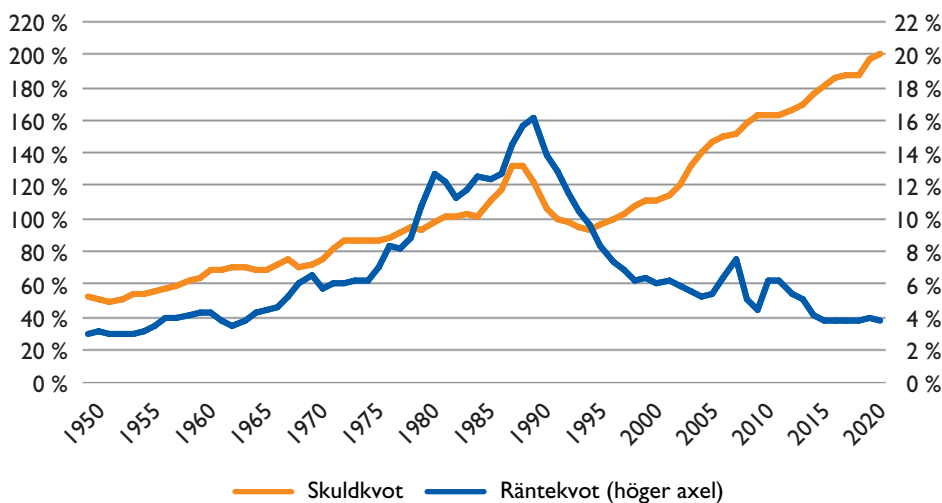
De svenska hushållens skuldsättning har ökat kontinuerligt sedan mitten av 1990-talet, både i absoluta tal och i förhållande till den disponibla inkomsten. Skuldkvoten, det vill säga lånens andel av den disponibla inkomsten, uppgår till 200 procent i genomsnitt för samtliga svenska hushåll. Det är en 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. Nya bolånetagare har en genomsnittlig skuldkvot på 327 procent 2021 beräknad på bruttoinkomsten, skriver Finansinspektionen i sin årliga rapport över den svenska bolånemarknaden. Skuldkvoten är högre i storstäderna och i Stockholm var den genomsnittliga skuldkvoten 397 procent 2021.

Skuldkvoten för nya lån gick ner något under 2018 på grund av det skärpta amorteringskravet men har därefter stigit igen. I storstadsområdena påverkas en högre andel av de nya bolånetagarna av det skärpta amorteringskravet. Efter att det skärpta amorteringskravet infördes 2018 sjönk den genomsnittliga skuldkvoten i alla delar av landet och mest i storstadsområdena där bostadspriserna är högst.

Bortsett från att skuldkvoten sjönk betydligt under några år efter finanskrisen i början av 1990-talet, så har hushållens skuldkvot ökat sedan åtminstone 1950-talet, se figur 5.2. Hushållens ränteutgifter i förhållande till sin inkomst, räntekvot, är dock inte högre 2021 än de var under början av 1960-talet. Under början av 1960-talet var däremot hushållens skuldkvot enbart runt 70 procent. Förklaringen till att hushållens utgifter för räntor i förhållande till inkomst är så låg för närvarande, samtidigt som skuldkvoten är rekordhög, är de historiskt låga låneräntorna.

Figur 5.2. Hushållens skuldkvot och räntekvot (låneskulder och ränteutgifter, brutto, i procent av disponibel inkomst netto) 1950–2021



Källa: SCB

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 riskviktsgolvt 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.

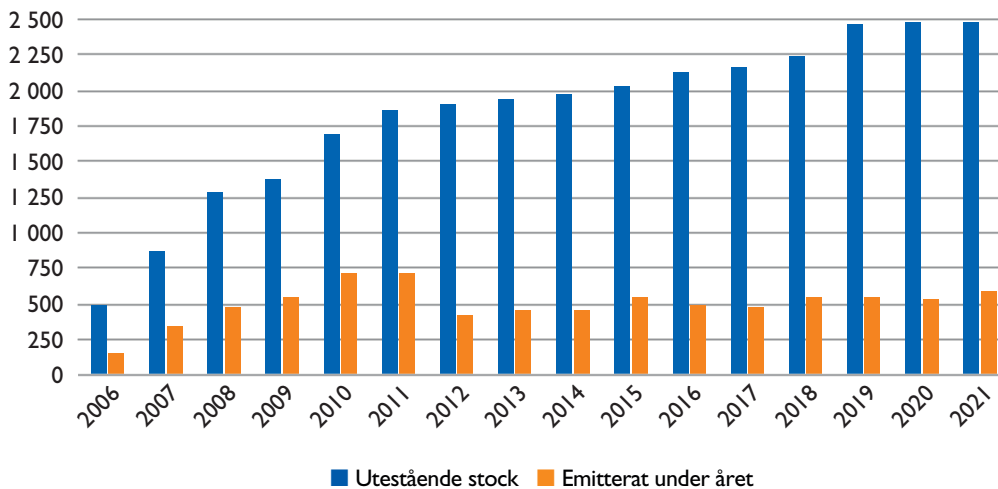
Första mars 2018 skärptes amorteringskravet. Det skärpta amorteringskravet innebär att nya bolånetagare med bolåneskulder som överstiger 4,5 gånger bruttoinkomsten behöver amortera minst 1 procent av skulderna utöver det grundläggande amorteringskravet.

Utbrottet av pandemin under början av 2020 har haft negativ påverkan på stora delar av den svenska ekonomin. För att mildra effekten för hushåll som drabbats av covid-19 och den kraftiga nedgången i svensk ekonomi införde Finansinspektionen i april 2020 en möjlighet till generellt undantag från de amorteringskraven. Amorteringsundantaget upphörde 31 augusti 2021.

6. Finansiering

Alla betydande aktörer på den svenska bolånemarknaden har numera säkerställda obligationer som ett upplåningsinstrument för att finansiera sin verksamhet. Efter att lagstiftningen om säkerställda obligationer trädde i kraft år 2004 konverterades de tidigare bostadsobligationerna till säkerställda obligationer de nästkommande åren och alla nyemissioner sedan dess har skett med säkerställda obligationer. Av figur 6.1 framgår hur den utestående stocken utvecklats samt hur stora belopp som emitterats av säkerställda obligationer. Stockökningen från 2006 till 2008 beror till stor del på konverteringar av bostadsobligationer till säkerställda obligationer.

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



Källa: Svenska Bankföreningen

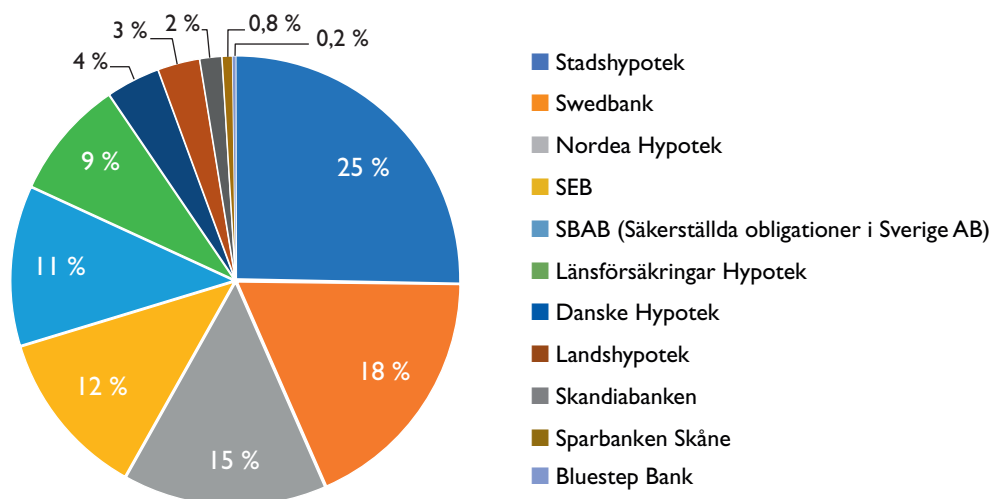
Emissioner av säkerställda obligationer för att finansiera bostadsutlåning sker både i banker och bostadsinstitut. Bostadsinstitutens utlåning finansieras förutom av säkerställda obligationer även genom lån från moderbanken. Lån från moderbanken uppgår i snitt till 47 procent av balansräkningen i bostadsinstitut. Övrig finansiering i bostadsinstitut, som till exempel certifikat, är i princip försumbar.

Svenska säkerställda obligationer har, sedan de introducerades år 2004, visat sig vara en väl fungerande finansieringsform. En av förklaringarna är den höga kreditkvaliteten i den stock av bolån som utgör huvuddelen av säkerheten för obligationerna. Till skillnad mot många andra länder fungerade den svenska marknaden bra även under den senaste finanskrisen. Marknaden för svenska säkerställda obligationer har även fungerat bra efter pandemins utbrott i början av 2020. Nästan 30 procent av de svenska bankernas säkerställda obligationer ägs av utländska investerare. Därutöver innehar svenska försäkringsbolag och pensionsinstitut cirka 20 procent och fyller därigenom en viktig funktion på bolånemarknaden.

Riksbanken har från 2020 köpt säkerställda obligationer som en del av den svenska penningpolitiken. Riksbankens innehav av säkerställda obligationer har ökat kontinuerligt fram till första kvartalet 2022 då Riksbankens innehav uppgick till 418 miljarder kronor eller motsvarande 16 procent av de utestående säkerställda obligationerna. Därefter har Riksbankens innehav av säkerställda obligationer minskat något och vid halvårsskiftet 2022 uppgick Riksbankens innehav av säkerställda obligationer till 399 miljarder kronor, vilket motsvarar cirka 15 procent av den totala stocken.

Under år 2006 var det tre institut som konverterade sina 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 inledde utgivande 2013. Under 2018 har Danske Hypotek och Sparbanken Skåne börjat emittera säkerställda obligationer och Bluestep Bank har börjat emittera 2020. Under 2021 fick även Borgo AB tillstånd att emittera säkerställda obligationer och under 2022 startade man att emittera. Figur 6.2 visar hur den utestående stocken fördelas mellan dessa institut i slutet av 2021.

Figur 6.2. Säkerställda obligationer – utestående stock per institut den 31 december 2021



Källa: Svenska Bankföreningen

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 i form av alternativa investeringsfonder för institutionella investerarens räkning.

7. Övriga händelser 2021–2022

Utbrottet av pandemin under början av 2020 har haft negativ påverkan på stora delar av den svenska ekonomin. Den svenska regeringen och myndigheter vidtog en rad åtgärder för att mildra effekterna på ekonomin. Specifikt för bostadsmarknaden införde Finansinspektionen i april 2020 en möjlighet till ett generellt undantag för de amorteringskrav som myndigheten införde 2016 och 2018. Syftet var att mildra effekten för hushållen av pandemin och den efterföljande kraftiga nedgången i svensk ekonomi. Amorteringsundantaget upphörde 31 augusti 2021.

Våren 2022 föreslog en statlig utredning en möjlighet för bankerna att ge ett statligt garanterat startlån till förstagångs köpare av bostäder. Startlånet kan uppgå till det minsta av tio procent av bostadens värde eller 250 000 kronor. En förutsättning för lånet är att förstagångs köparen tar ett vanligt bolån med belåningsgraden 85 procent. Den statliga garantin innebär att banken får ersättning för eventuell förlust på startlånet samtidigt som låntagaren får förmånliga återbetalningsvillkor för den del av en eventuell förlust som täcks av den statliga garantin.

Under sommaren 2022 har en annan statlig utredning lagt fram ett förslag till ett statligt bostadsrättsregister. Registret ska innehålla grundläggande information samt uppgifter om pantsättning för landets samtliga bostadsrättslägenheter.





Svenska
Bankföreningen
Swedish Bankers' Association

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