

RAPPORT

Oktober 2021

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 2020–2021 | 18 |

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. År 2020 präglades av utbrottet av covid-19 och de stora effekter pandemin fick på samhället och ekonomin. I slutet av 2020 skedde en återhämtning av ekonomin och som har fortsatt under första halvan av 2021. Det framgår att många gjorde bedömningen att den höga byggtakten, som avtagit något efter rekordåret 2017, skulle fortsätta minska under pandemin. Tvärtom steg byggtakten igen 2020 och mot bakgrund av stor efterfrågan på småhus och större lägenheter förväntas byggandet öka ytterligare 2021.

Bostadspriserna har länge varit stigande. När pandemin bröt ut 2020 skapades inledningsvis en betydande osäkerhet på bostadsmarknaden. Efter att en rad myndighetsåtgärder vidtogs för att minska effekterna mildrades osäkerheten och övergick till en betydande prisuppgång för framförallt småhus under andra halvan av 2020 och första halvåret 2021. Småhuspriserna hade vid halvårsskiftet 2021 en årlig ökningstakt på 20,1 procent och bostadsrättspriserna en ökningstakt på 11,5 procent.

Den totala utlåningen till bostäder uppgick till 4 855 miljarder kronor i juni 2021.

Tillväxttakten var 6,3 procent i årstakt, vilket är en ökning jämfört med samma period förra året då ökningstakten uppgick till 5,9 procent. Ökningen för lån till småhus var 6,0 procent i årstakt i juni 2021. Utlåningstakten för lån till bostadsrätter är högre än för småhus och uppgick vid halvårsskiftet till 7,5 procent i årstakt. Bostadsräntorna har sjunkit generellt under ett flertal år 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 information om att undantaget från amorteringskravet som infördes i april 2020 efter utbrottet av covid-19, har upphört efter augusti 2021.

I. Den ekonomiska situationen i Sverige

Utbrottet av pandemin innebar att Sveriges BNP minskade kraftigt i början av 2020. Andra kvartalet 2020 föll BNP med –7,7 procent, men återhämtade sig något under resten av året och föll totalt för året med –2,8 procent. Ekonomin har fortsatt att återhämta sig och under andra kvartalet 2021 ökade BNP med 0,9 procent jämfört med första kvartalet.

Återhämtningen i ekonomin har varit relativt snabb och det beror enligt Konjunkturinstitutet dels av att lågkonjunkturen inte orsakats av underliggande ekonomiska obalanser, dels av de omfattande ekonomisk-politiska stödåtgärder som satts in i Sverige och i omvärlden. Stödåtgärderna har hjälpt hushåll och företag att överbrygga krisen menar Konjunkturinstitutet. När stödåtgärderna fasas ut kommer de offentliga finanserna att stärkas igen utan att det får någon större återhållande effekt på efterfrågan. Dessutom har värdet på bland annat aktier och bostäder stigit kraftigt under lågkonjunkturen.

Den stigande ekonomiska aktiviteten under 2021 beror till stora delar på ökade lagerinvesteringar och stigande export. Hushållens konsumtion har också återgått till att stiga i normal takt.

Bostadsinvesteringarna har inte drabbats nämnvärt av pandemin och antalet påbörjade lägenheter ökade med 11 procent det senaste året. Prognosen från Boverket är en fortsatt ökad nybyggnation under 2021 med 59 000 nya bostäder eller en ökning med cirka 8 procent. En anledning är de fortsatt stigande bostadspriserna och i synnerhet för småhus.

För att motverka ökad skuldsättning bland hushållen infördes ett grundläggande amorteringskrav år 2016 och ett skärpt krav baserat på skuldkvoten år 2018. Det innebar lägre efterfrågan på nyproducerade bostäder och medverkade till en prisnedgång på bostäder. Under slutet av 2019 och början av 2020 återhämtade sig bostadsmarknaden. Även om pandemin initialt ledde till osäkerhet på bostadsmarknaden höll sig bostadspriserna stabila för att sedan öka betydligt under slutet av 2020 och början av 2021. Prisökningarna var speciellt stora på större lägenheter och småhus.

Tabell I. Konjunkturinstitutets indikatorer för svensk ekonomi, juni och augusti 2021, årlig procentuell förändring respektive procent

| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|--|------|------|------|------|
| BNP till marknadspris | –2,8 | 4,4 | 3,6 | 1,7 |
| Sysselsättning | –1,3 | –0,2 | 2,0 | 1,1 |
| Arbetslöshet ⁽¹⁾ | 8,3 | 8,9 | 7,7 | 6,9 |
| Produktivitet i näringslivet ⁽²⁾ | 0,6 | 1,3 | 0,6 | 0,9 |
| KPI | 0,5 | 1,9 | 1,6 | 2,3 |
| Reporänta ⁽³⁾ | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Tioårig statsobligationsränta ⁽³⁾ | 0,0 | 0,4 | 0,7 | 1,1 |

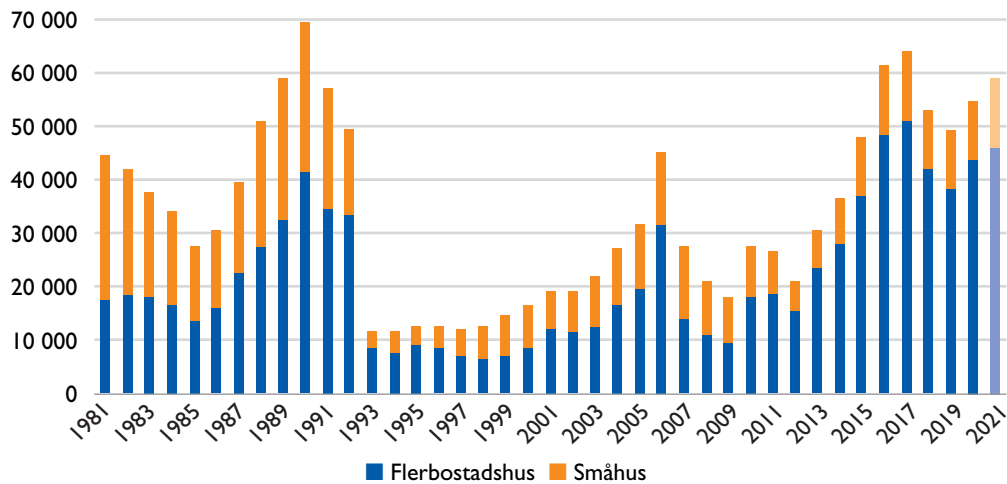
⁽¹⁾ I procent av arbetskraften. ⁽²⁾ Kalenderkorrigerad. ⁽³⁾ Vid årets slut.

Hushållens reala disponibelinkomster sjönk förra året, men konsumtionen föll betydligt mer och sparkvoten steg till den högsta nivån sedan åtminstone 1980 skriver Konjunkturinstitutet. I år ökar hushållens inkomster snabbt. Inkomsterna från aktieutdelningar blir stora jämfört med förra året eftersom många bolag valde att ställa in utdelningarna till följd av pandemin och regeringens krav på inställda utdelningar för att ta del av de offentliga stödprogram som infördes under 2020. Hushållens samlade löneinkomster ökar också snabbt.

2. Bostads- och byggmarknaden

Efter en rad år av ökat byggande kulminerade bostadsbyggandet år 2017 med 64 000 påbörjade bostäder. Antalet påbörjade bostäder 2017 var relativt högt och har inte varit högre sedan 1990. Byggtakten avtog därefter och påbörjade bostäder uppgick till 49 400 år 2019. Många gjorde bedömningen att byggandet skulle fortsätta backa under år 2020 och när pandemin startade samma år varnade Boverket för att byggandet kunde falla med 10-20 procent. Bostads- och byggmarknaden var mer motståndskraftig än vad många bedömare trodde och istället ökade efterfrågan på småhus och större lägenheter under pandemin när många arbetade hemifrån. Boverkets prognos för 2021 är att byggandet ökar ytterligare under 2021 och att det påbörjas 59 000 nya bostäder, 8 procent fler än under år 2020. 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 1981–2021



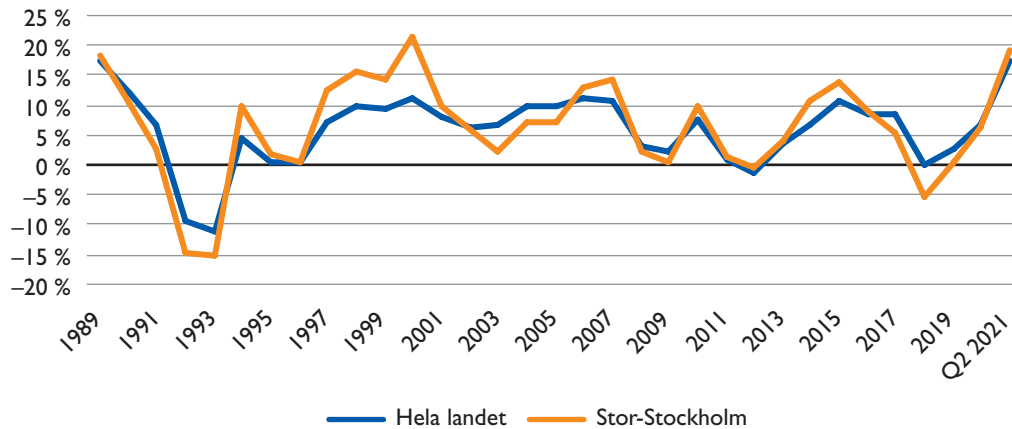
Not: Antalet påbörjade lägenheter föll kraftigt under år 2007. Det förklaras till stor del av att regeringen under 2006 beslutade att de generella bostadssubventionerna skulle avskaffas för bostäder (flerbostadshus) påbörjade efter 31 december 2006. Detta innebär att många byggherrar tidigarelade byggstarten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

Källa: SCB och prognos 2021 Boverket.

En betydande del av nybyggnationen sker i storstadsregionerna. Under 2020 stod storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö för 49 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. Bland storstäderna har det från 2018 skett en betydande minskning av nybyggnationen i Stockholm. En liknande minskning har skett i Göteborg från 2019 då nybyggnationen gått ner med 30 procent jämfört med 2018. I både Stockholm och Göteborg har dock antalet påbörjade bostäder ökat igen under 2020. I Malmö har det under motsvarande period inte skett någon nedgång i nybyggnationen utan den har istället fortsatt att öka. Under en längre period har Stockholm ensamt stått för runt 30 procent av nybyggnationen i Sverige, men från 2018 har den andelen sjunkit till runt 25 procent.

En annan förändring som skett är att nybyggnationen till stor del sker i form av lägenheter i flerbostadshus. De senaste tio åren har andelen påbörjade lägenheter i flerbostadshus uppgått till i genomsnitt 78 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

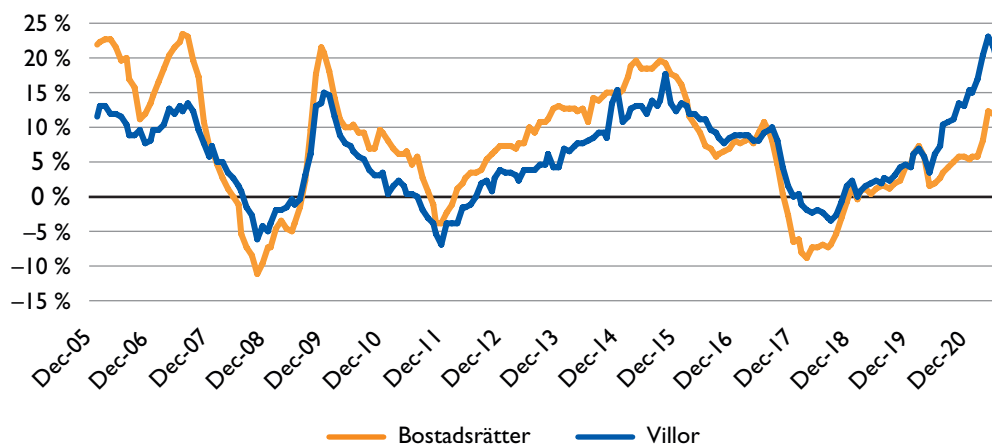


Källa: SCB.

Under första kvartalet 2020 bröt pandemin ut och skapade inledningsvis en betydande osäkerhet på marknaderna för småhus. Efter att en rad myndighetsåtgärder vidtagits för att minska effekterna av pandemin minskade osäkerheten och priserna gick uppåt i snabb takt för småhus under andra halvan av 2020 och första halvåret 2021. En viktig förklaring till prisuppgången för småhus är de efterfrågeförändringar som följt av pandemin, till exempel behov av större bostadsyta på grund av ökat hemarbete och kraftigt minskat utlandsresande.

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 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 och fram till början av 2020 när pandemin bröt ut. Den inledande osäkerheten på bostadsmarknaden som skapades av pandemin drabbade främst bostadsrätter.

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



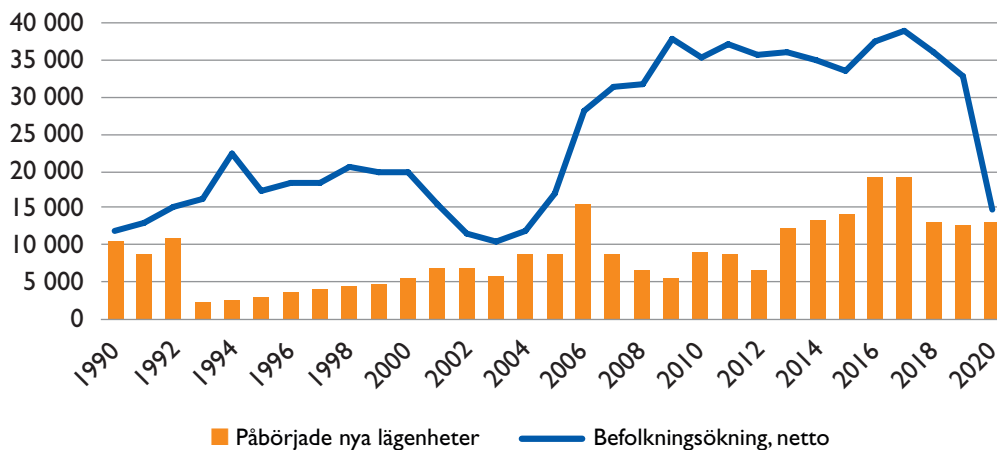
Källa: HOX-index / Valueguard.

Även om bostadsrättspriserna återhämtade sig mot slutet av 2020 och steg ytterligare under 2021, så har prisutvecklingen för småhus varit betydligt kraftigare. Bostadsrättspriserna steg med 11,5 procent i årstakt vid halvårsskiftet 2021, medan priserna för villor som jämförelse ökade med 20,1 procent i årstakt. Enligt HOX-index har prisutvecklingen på Sveriges största delmarknad, Stockholm, varit likartad med resten av landet det senaste året. I juni 2021 ökade priserna för bostadsrätter i Stockholm med 11,2 procent i årstakt och för villor med 21 procent.

Till skillnad från många andra länder i Europa blev det inte någon större prisnedgång på bostäder i Sverige efter finanskrisen 2008/09 utan de fortsatte stiga. Inte förrän under 2018 skedde en prisnedgång men priserna har därefter åter igen börjat stiga. 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.

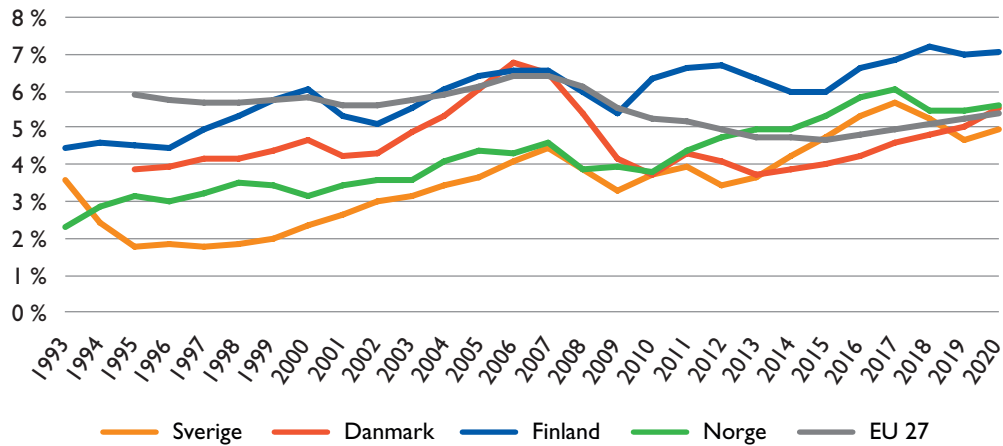
På utbudssidan har det begränsade bostadsbyggandet i förhållande till befolkningstillväxten, framförallt i storstadsområdena, varit en grundläggande förklaring till de stigande priserna. Ett exempel är Stockholms län där befolkningen ökat netto med i genomsnitt 35 000 per år mellan år 2006 och 2019. 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 efter 2012 i Stockholm, men sjönk tillbaka från 2018 och uppgick till cirka 13 200 bostäder 2020 (se figur 2.4). Under 2020 har befolkningstillväxten avtagit i Stockholm och uppgick till knappt 15 000 personer under året. Den avtagande befolkningsökningen i Stockholms län beror framförallt på ändrade flyttmönster under pandemin, där det skett en betydande utflyttning från länet, och att invandringen har minskat.

Figur 2.4. Befolkningsökning netto och påbörjade bostäder i Stockholms län



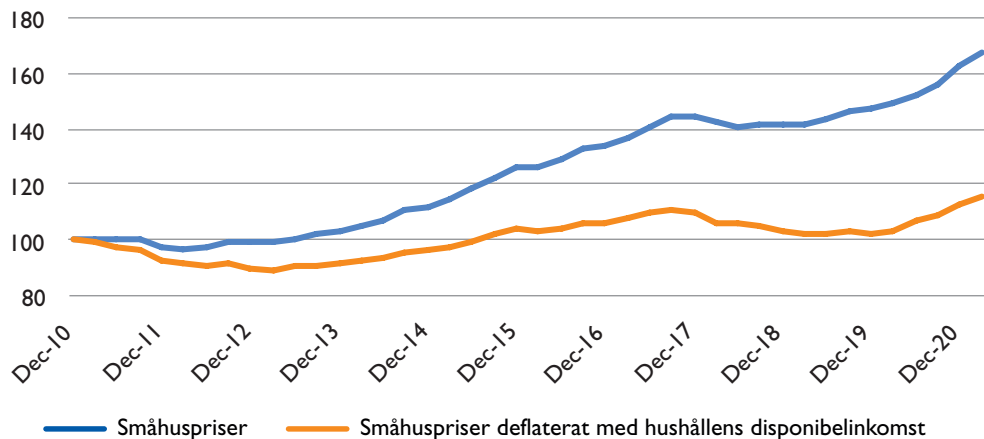
Källa: SCB.

Efter krisen i Sverige på 1990-talet sjönk bostadsbyggandet drastiskt, vilket illustreras i figur 2.1. 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 lägre än i övriga nordiska länder och EU-snittet så är de fortfarande högre än vad de var innan 2014. Bostadsinvesteringar i Sverige uppgick 2020 till 5,0 procent av BNP och EU-snittet uppgår till 5,4 procent. Det kan jämföras med Cypern som 2020 hade de högsta bostadsinvesteringarna i EU som andel av BNP på 7,8 procent, följt av Tyskland och Finland med 7,1 procent. Lägst andel bostadsinvesteringar som andel av BNP har Grekland med 0,9 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 78 procent den senaste tioårsperioden, från december 2010 till andra kvartalet 2021. 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 har småhuspriserna istället ökat med 19 procent de senaste tio åren.

Figur 2.6. Nominella småhuspriser och småhuspriser deflaterade med hushållens disponibelinkomst netto, index 100=2010

Källa: SCB.

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 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

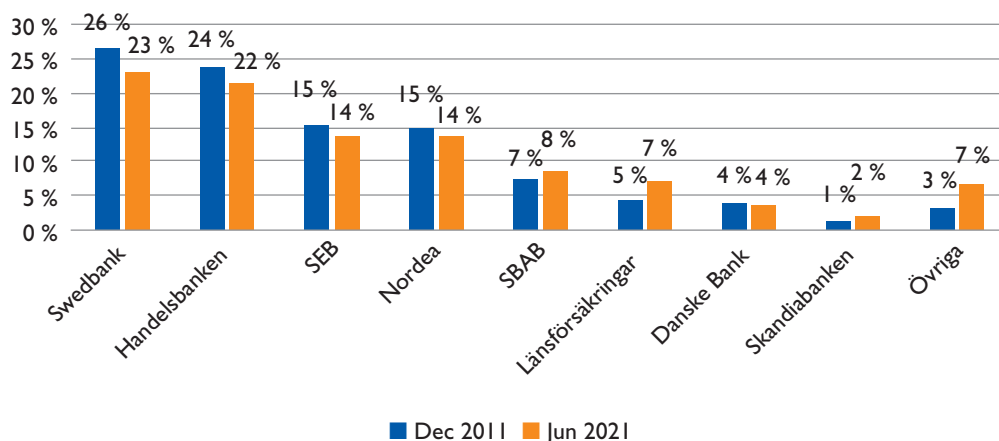
I Sverige sker utlåningen till fastigheter i stor utsträckning genom särskilda bostadsinstitut (hypoteksbolag), men även genom banker. Den totala utlåningen i Sverige med bostad som säkerhet uppgick i juni 2021 till 4 855 miljarder kronor. Pantbrev i fastigheter och panträtt i bostadsrättslägenheter 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 banktillstånd, vilket medför att de inte omfattas av samma krav som ställs på bankerna. De nya bostadsaktörerna verkar istället på den svenska marknaden under andra former av tillstånd från Finansinspektionen än banker och kreditmarknadsbolag. De nya aktörerna finansierar sin bolånegivning genom att skapa och förvalta investeringsprodukter för institutionella investerares räkning inom ramen för en AIF. AIF:erna förvaltas av bolag som är anknutna till bostadskreditinstituten, vilka i sin tur lånar ut pengar till bolånetagarna. Bostadskreditinstitutens utlåning är liten i förhållande till de totala utestående bostadslånen och uppgick i juni 2021 till 0,7 procent av bolånestocken. De nya aktörerna är dock betydande konkurrenter på bolånemarknaden och de stod för 4,9 procent av nyutlåningen till hushåll det senaste året.

Av figur 3.1 framgår marknadsandelar för den totala utlåningen till svenska hushåll med säkerhet i bostad i juni 2021 jämfört med december 2011. 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 2011 och juni 2021



Källa: SCB.

4. Bostadsutlåning

Enligt Statistiska Centralbyråns Finansmarknadsstatistik var den totala utlåningen mot säkerhet i småhus, bostadsrätter och flerbostadshus 4 855 miljarder kronor i slutet av juni 2021. För tre år sedan, i juni 2018, var motsvarande siffra 4 090 miljarder kronor. Utlåningen har således ökat med 765 miljarder eller 19 procent på tre år.

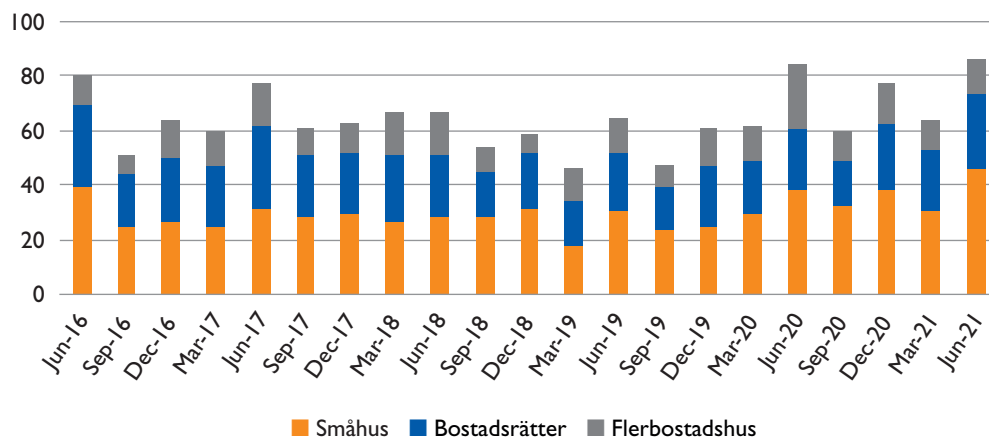
Tabell 4.1. Total utlåning mot säkerhet i småhus, bostadsrätter och flerbostadshus, miljarder kronor, juni 2021

| | Småhus | Bostadsrätter | Flerbostadshus | Totalt |
|---------------|--------------|---------------|----------------|--------------|
| Hushåll | 2 505 | 1 290 | 58 | 3 853 |
| Företag | 99 | 8 | 895 | 1 002 |
| Totalt | 2 604 | 1 298 | 953 | 4 855 |

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 2016 och 2018 då ökningen uppgick till mellan 50 och 80 miljarder kronor per kvartal. Under 2019 var den kvartalsvisa nettotillväxten av bolånen något lägre, mellan 46 och 65 miljarder kronor, vilket framförallt berodde på lägre nettotillväxt för småhuslån. Under 2020 och fram till andra kvartalet 2021 har nettotillväxten per kvartal ökat igen till mellan 60 och 86 miljarder kronor per kvartal. De stora kvartalsvisa ökningarna under 2020 och 2021 sammanfaller med pandemin och den stora efterfrågan på småhus. Under andra kvartalet 2021 ökade nettoutlåningen till småhus med 46 miljarder kronor, den största ökningen för ett enskilt kvartal sen åtminstone år 2001.

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



Källa: SCB.

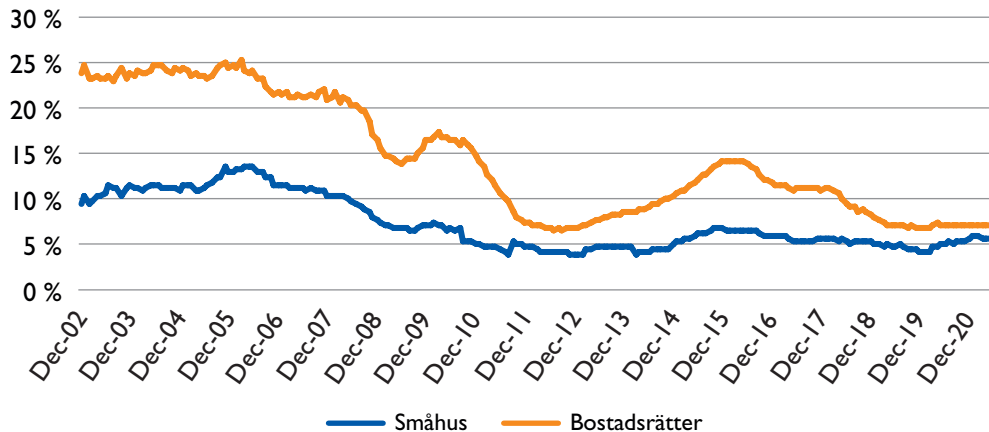
Ökningstakten för lån till småhus var 6,0 procent i årstakt i juni 2021 (se figur 4.2). Utlåningstakten för bostadsrätter är högre än för småhus och uppgick till 7,5 procent i årstakt. Vid halvårsskiftet 2016 uppgick utlåningstakten för bolån till nästan 9 procent i årstakt, men har därefter mattats av mer eller mindre kontinuerligt fram till början av år 2020. Avmattning 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. Ökat hemarbete i kombination med minskat utlandsresande har inneburit en ökad efterfrågan på mer utrymme och att man har kunnat lägga en större andel av sina inkomster på boendet.

Ökningstakten för lån till småhus är generellt lägre och mer stabil än för bostadsrätter. De senaste 10 åren har utlåningstakten för småhus varierat mellan 4 och 7 procent medan utlåningstakten för lån till bostadsrätter har varierat mellan 7 och 14 procent.

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

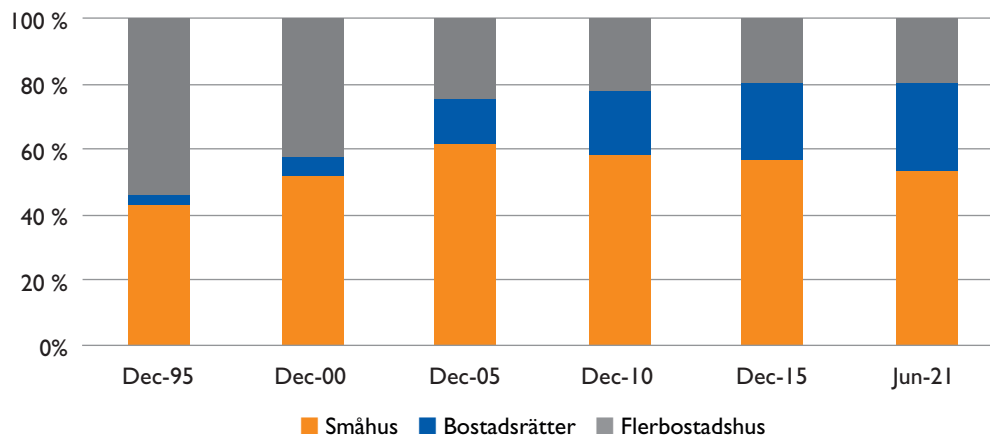


Källa: SCB.

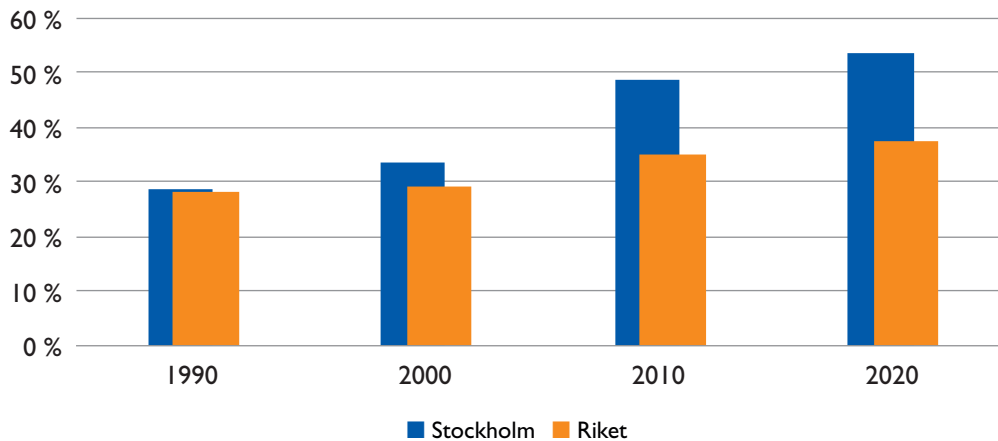
Ökningstakten för lån till bostadsrätter har under en följd av år legat på en högre nivå än för småhus. Några anledningar till detta är den ombildning av hyresrätter till bostadsrätter som tidigare skedde framförallt i storstadsregionerna samt att det under de senaste 10 åren byggts betydligt mer bostadsrätter 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.

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 under de senaste femton åren har andelen uppgått till runt 50 procent. Under år 2020 var dock nyproduktionen av hyresrätter förhållandevis hög och andelen nya bostadsrätter sjönk därför till 39 procent av nybyggda lägenheter i flerbostadshus. I mitten av 1990-talet uppgick andelen bostadsrätter i nybyggda flerbostadshus till enbart cirka 15 procent.

Figur 4.3. Bolånestock fördelad på säkerheter, procent av total



Källa: SCB.

Figur 4.4. Andel bostadsrätter i flerbostadshus

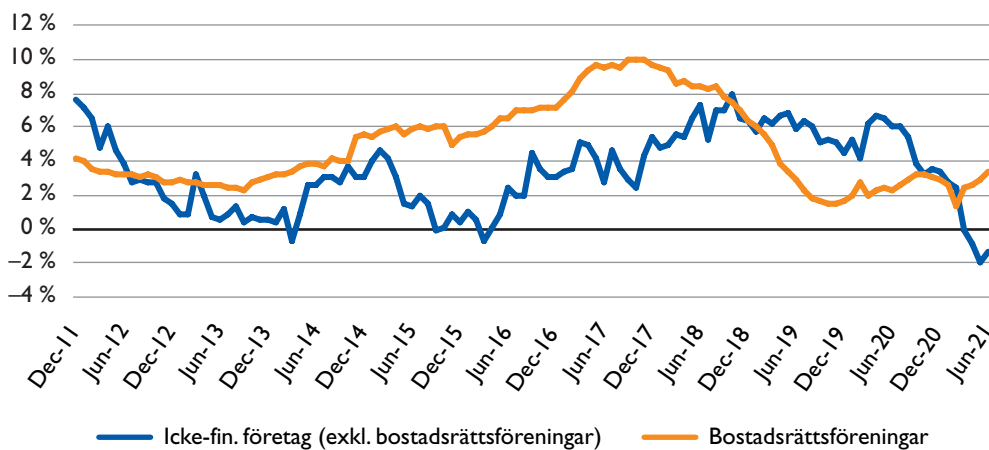
Källa: SCB.

I figur 4.4 visas förändringen av andelen bostadsrätter i flerbostadsbeståndet från 1990 och fram till 2020. 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 2020 till 38 procent.

I Stockholm är andelen bostadsrätter högre och uppgick år 2020 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 2021 uppgick bostadsrättsföreningarnas lån till 519 miljarder kronor (med säkerhet i fastighet och alla övriga lån). Det kan jämföras med hushållens lån med säkerhet i bostadsrätter, som uppgick till 1 290 miljarder kronor.

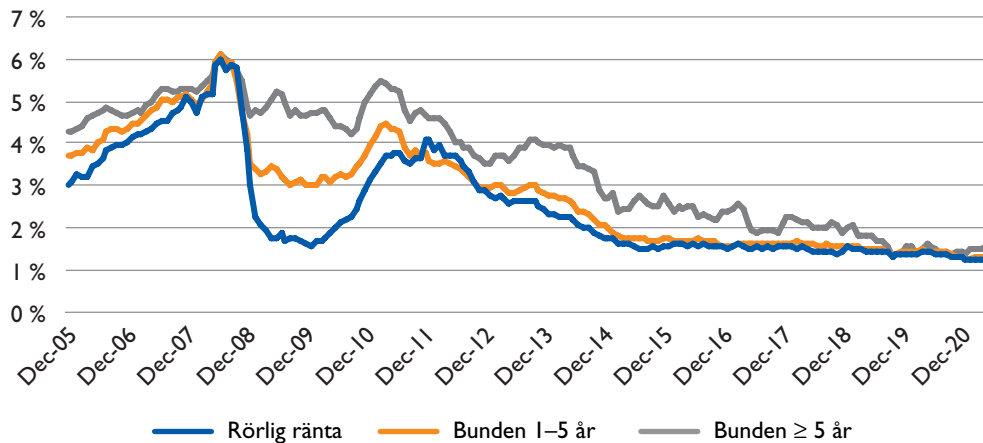
En bostadsrättsförening räknas i statistiksammanhang som ett icke-finansiellt företag och av de icke-finansiella företagens totala utestående lån så utgjorde bostadsrättsföreningarnas samlade lån 21 procent. Utlåningstakten till bostadsrättsföreningar har stigit under en rad år fram till slutet

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

Källa: SCB.

av 2017. Därefter har det skett en betydande avmattning fram till slutet av 2019. Under år 2020 och första halvan av 2021 har utlåningstakten till bostadsrättsföreningar varit relativt stabil och har varierat mellan 2 och 3 procent i årstakt. I juni 2021 uppgick utlåningstakten till bostadsrättsföreningar till 3,3 procent i årstakt. Utlåningstakten till icke-finansiella företag exklusive bostadsrättsföreningar uppgick till -1,3 procent i juni 2021 (se figur 4.5).

Figur 4.6. Bolåneräntor till hushåll, nya lån, december 2005–juni 2021 fördelad på ursprunglig räntebindningstid

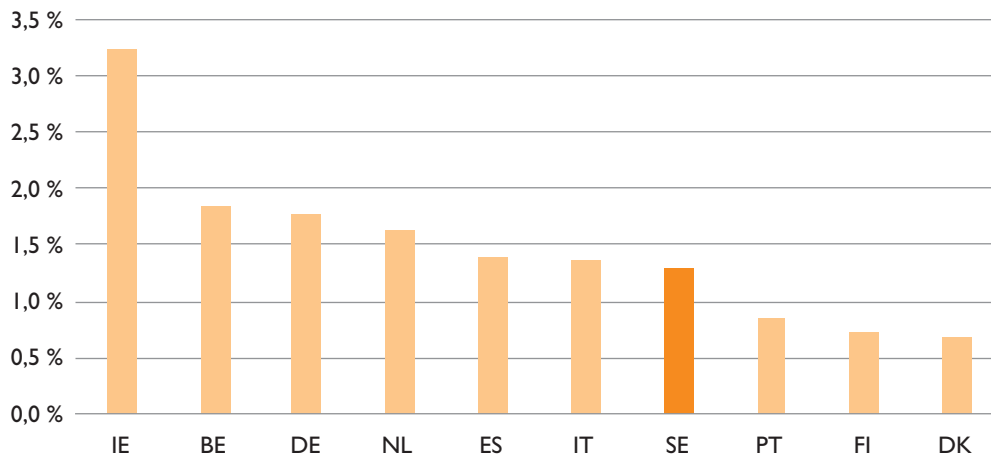


Källa: SCB.

Under de senaste 10 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 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 under en längre tid varit relativt hög. Spannet mellan rörliga och bundna bolåneräntor är också historiskt lågt och i juni 2021 uppgick rörliga bolåneräntor i genomsnitt till 1,25 procent och bolåneräntor med bindningstid över 5 år uppgick till 1,6 procent.

Liksom i Sverige har bolåneräntorna 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).

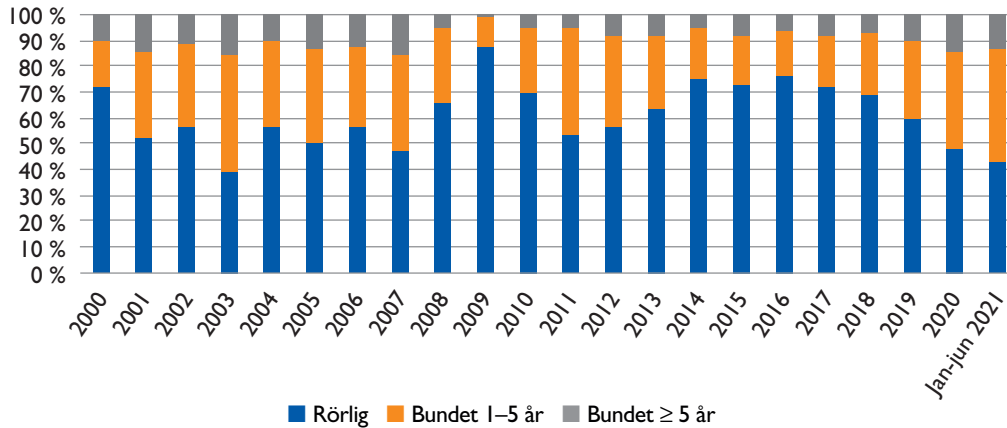
Figur 4.7. Bolåneräntor med rörlig ränta (räntor bundna upp till 1 år), första kvartalet 2021, procent



Källa: European Mortgage Federation.

Under perioden januari till juni 2021 har 44 procent av hushållens nya bostadslån tagits med rörlig ränta (se figur 4.8). Andelen rörliga räntor har inte varit lägre sedan 2003. Under fem år fram till 2018 har andelen rörliga räntor uppgått till 70–75 procent av nya bolån. Andelen bundna räntor har därefter ökat 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 vad som sker på finansmarknaderna under pandemin från 2020 kan också ha bidragit till att hushållen i större utsträckning föredrar att binda räntorna.

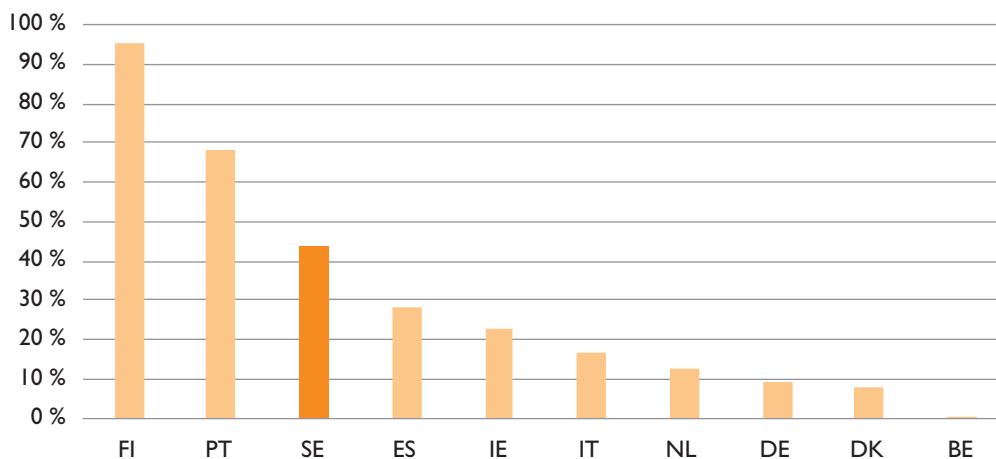
Figur 4.8. Bostadsinstitutens nya lån till hushåll, procentuell fördelning med avseende på räntebindningstid



Källa: SCB.

Även om andelen rörliga lån bland hushållens nya bostadslån minskat i Sverige de senaste åren, så är andelen rörliga lån ändå högre i Sverige än i de flesta andra jämförbara europeiska länder. I figur 4.9 visas andelen rörliga räntor för nya bolån i ett urval europeiska länder under första kvartalet 2021. I Finland har 95 procent av de nya bolånen under kvartalet rörlig ränta jämfört med 44 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 2021, andel av total, procent



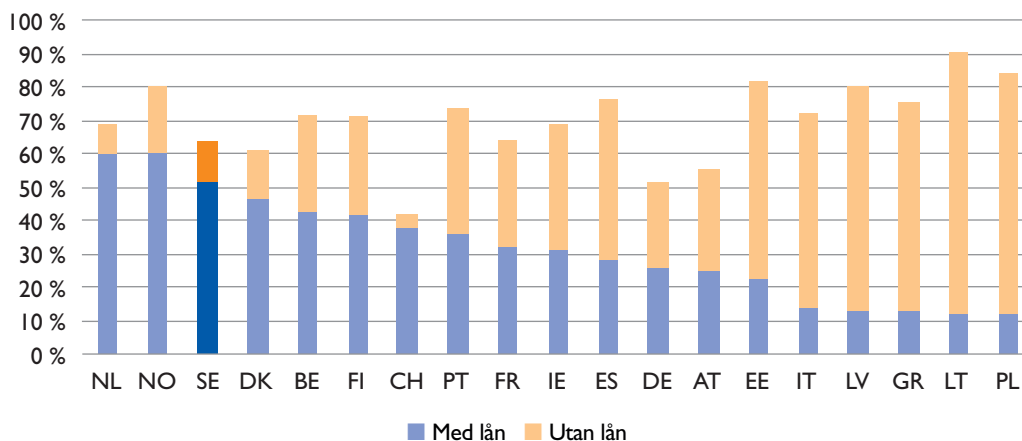
Källa: European Mortgage Federation.

5. Hushållens skuldsättning

I Sverige äger 64 procent av hushållen sin bostad. Av dessa hushåll har 81 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 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.

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

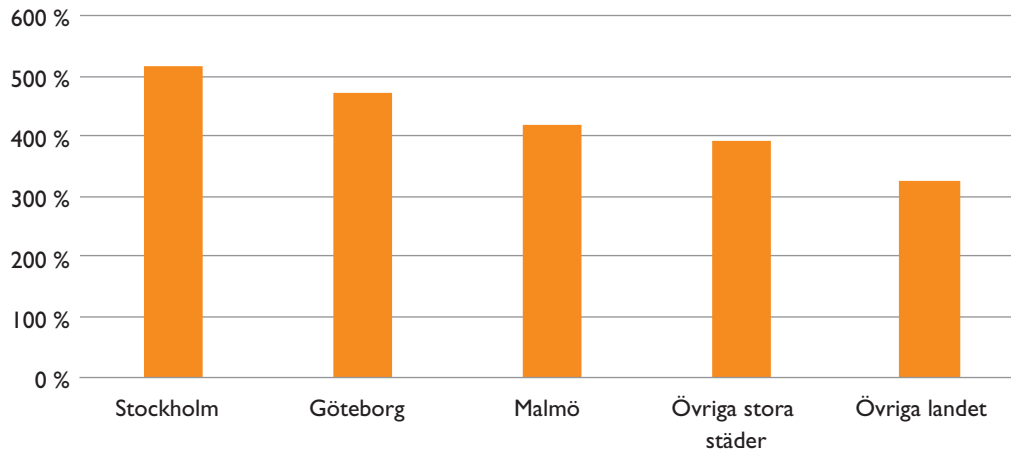


Källa: Eurostat.

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 nästan 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. Av figur 5.2 framgår till exempel att skuldkvoten för hushåll med nya bolån i Stockholm är i genomsnitt 517 procent, det vill säga deras lån motsvarar lite mer än fem gånger årsinkomsten efter skatt.

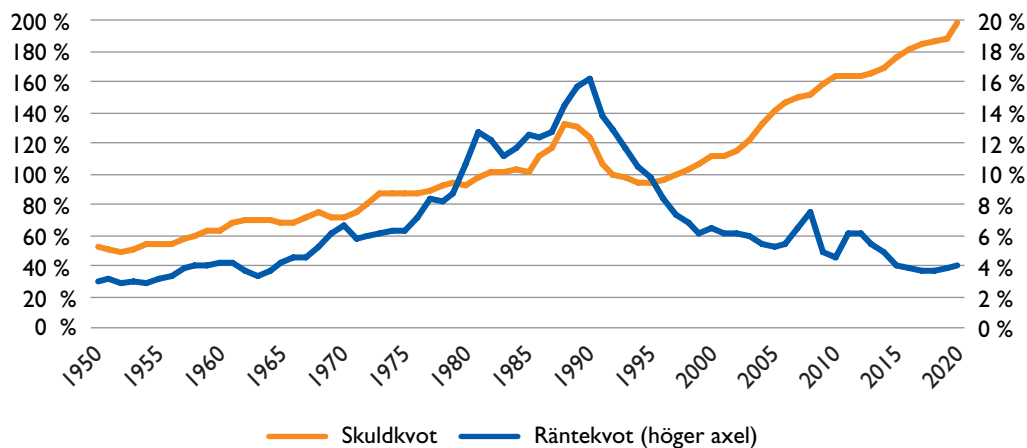
Skuldkvoten för nya lån gick ner något under 2018 på grund av det skärpta amorteringskravet men har därefter stigit igen under 2019 och 2020, skriver Finansinspektionen i sin årliga rapport över den svenska bolånemarknaden. I storstadsområdena påverkas en högre andel av de nya bolånetagarna av det skärpta 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. Skuldkvoten har därefter stigit igen och är 2020 högre än den genomsnittliga skuldkvoten 2017 förutom i Stockholm. I Stockholm är den genomsnittliga skuldkvoten för nya lån fortfarande lägre än den var 2015.

De svenska hushållens skuldkvot, skulder i förhållande till disponibel inkomst, har inte enbart ökat sedan mitten av 1990-talet. 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 5.3. Hushållens ränteutgifter i förhållande till sin inkomst, räntekvot, är dock inte högre 2020 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. Skuldkvot för hushåll med nya bolån, procent av disponibel inkomst

Källa: Finansinspektionen.

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.

Figur 5.3. Hushållens skuldkvot och räntekvot (låneskulder och ränteutgifter, brutto, i procent av disponibel inkomst netto)

Källa: SCB.

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.

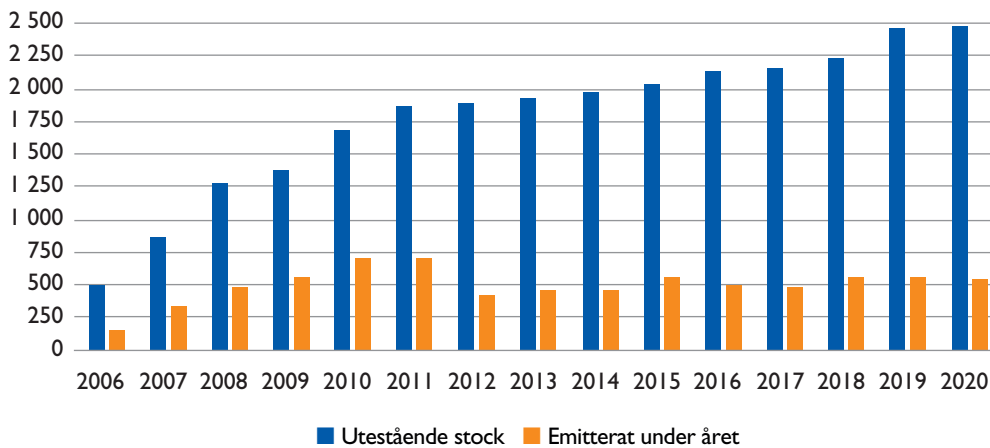
Utbrottet av pandemin under början av 2020 har haft negativ påverkan på stora delar av den svenska ekonomin. För att mildra effekten för hushåll som drabbats av covid-19 och den kraftiga nedgången i svensk ekonomi införde Finansinspektionen i april 2020 en möjlighet till generell undantag från de amorteringskraven.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

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 46 procent av balansräkningen i bostadsinstituten. Övrig finansiering i bostadsinstitut, som till exempel certifikat, är i princip försumbar.

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



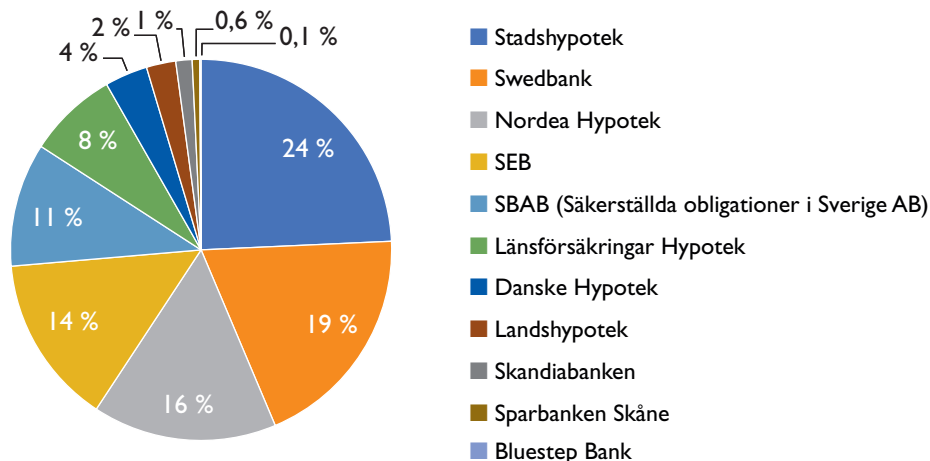
Källa: Svenska Bankföreningen.

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. Vid halvårsskiftet 2021 uppgick Riksbankens innehav av säkerställda obligationer till 386 miljarder kronor, vilket motsvarar cirka 15 procent av den totala stocken.

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 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. Figur 6.2 visar hur den utestående stocken fördelas mellan dessa institut i slutet av 2020.

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. Bostadskreditinstitutet finansierar sin utlåning genom att med sina bolån skapa och förvalta investeringsprodukter i form av alternativa investeringsfonder för institutionella investerarens räkning.

Figur 6.2. Säkerställda obligationer – utestående stock per institut den 31 december 2020



Källa: Svenska Bankföreningen.

7. Övriga händelser 2020–2021

Åtgärder för att mildra effekterna av covid-19 på bostadsmarknaden

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.





Svenska
Bankföreningen
Swedish Bankers' Association

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