

# Bolånemarknaden i Sverige

Augusti 2014



Svenska **Bank**föreningen  
Swedish Bankers' Association

Regeringsgatan 38, Box 7603  
SE-103 94 Stockholm  
t: +46 (0)8 453 44 00  
info@swedishbankers.se  
www.swedishbankers.se

Kontaktperson: Christian Nilsson  
Tfn: 08-453 44 41  
E-post: christian.nilsson@swedishbankers.se

## Innehåll

Den ekonomiska situationen i Sverige	2
Bostads- och byggmarknaden	3
Konkurrenssituationen på bolånemarknaden	5
Bostadsutlåning	6
Hushållens skuldsättning	10
Upplåning	11
Övriga händelser 2012-2013	12

## Den ekonomiska situationen i Sverige

Återhämtningen för svensk ekonomi är långsam efter den utdragna lågkonjunkturen i spåren av finanskrisen. I flera delar av vår omvärld har utvecklingen varit svag och den svenska exporten har därför enbart bidragit i begränsad omfattning till återhämtningen. Utvecklingen av den inhemska efterfrågan är därför mer betydelsefull än normalt skriver Konjunkturinstitutet i sin senaste prognos.

Det finns flera ljusglimtar för den svenska ekonomin. Sysselsättningen stiger relativt snabbt och bostadsbyggandet har tagit fart under det senaste året. Konjunkturinstitutet skriver att en expansiv finans- och penningpolitik bidrar till att byggandet fortsätter stiga. Antalet påbörjade lägenheter uppgår till en relativt hög nivå jämfört med ett par år tillbaka och om byggandet fortsätter så kan det på sikt bidra till att obalanserna på bostadsmarknaden minskar.

Sveriges BNP ökade under 2013 med 1,6 procent. Den inhemska efterfrågan fortsätter att öka och positiva signaler från orderingsgången i exportindustrin gör att Konjunkturinstitutet räknar med att BNP stiger med 2,2 procent under 2014.

Sysselsättningen har varit oförändrad under början av 2014, men Konjunkturinstitutet räknar med att den kommer att stiga under resten av året. Arbetskraften växer också i snabb takt och därför kommer arbetslösheten att sjunka i måttlig takt.

### Konjunkturinstitutets indikatorer för svensk ekonomi, juni 2014

Årlig procentuell förändring respektive procent

	2013	2014	2015	2016
BNP till marknadspris	1,6	2,2	3,0	3,3
Sysselsättning	1,0	1,0	1,2	1,1
Arbetslöshet (1)	8,0	8,1	7,7	7,3
Produktivitet i näringslivet (2)	1,7	1,3	1,9	2,2
KPI	0,0	-0,1	1,1	2,2
Reporänta (3)	0,75	0,5	0,75	1,5
Tioårig statsobligationsränta (3)	2,1	2,1	2,5	3,0

(1) I procent av arbetskraften.

(2) Kalenderkorrigerad.

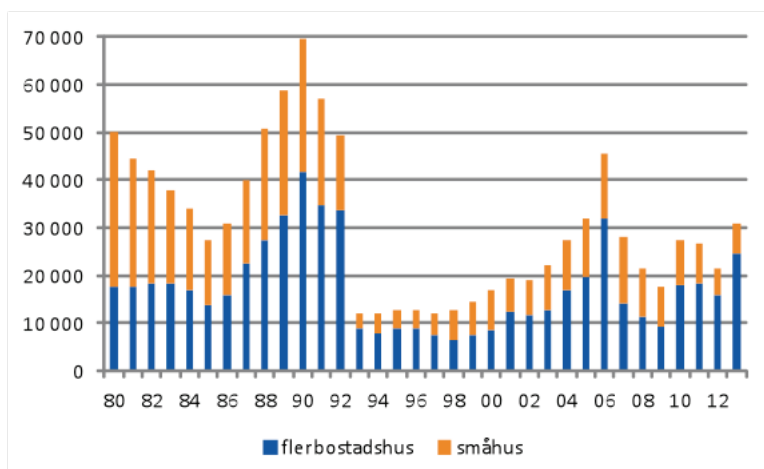
(3) Vid årets slut.

## Bostads- och byggmarknaden

Bostadsbyggandet ökade snabbt under 2013 efter flera års svaga siffror och antalet påbörjade lägenheter uppgick till 31 000. Det är en ökning med nästan 45 procent i jämförelse med 2012. Boverket räknar med att byggandet fortsätter stiga till 37 000 påbörjade lägenheter under 2014. Boverkets prognoser bygger främst på bedömningar av landets kommuner i Boverkets bostadsmarknadsenkät, med hänsyn tagen bland annat till den aktuella utvecklingen av priser, försäljning, bygglov och bostadsbyggande.

### Påbörjade lägenheter 1980-2013

Källa: SCB

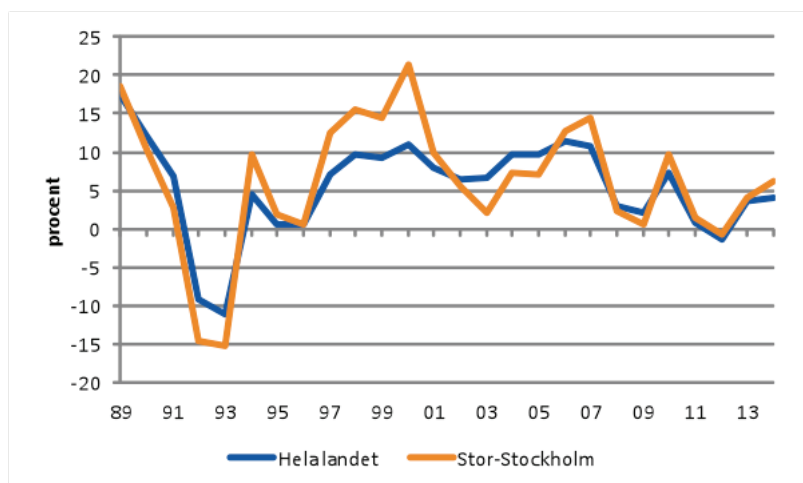


Not: Antalet påbörjade lägenheter föll kraftigt under år 2007. Det förklaras till stor del av att regeringen under 2006 beslutade att de generella bostadssubventionerna skulle avskaffas för bostäder (flerbostadshus) påbörjade efter 31 december 2006. Detta innebär att många byggherrar tidigare relaterade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

Bostadspriserna steg under 2013 efter att ha sjunkit något under 2012. Småhuspriserna steg enligt statistik från SCB med 3,6 procent under 2013 och under första kvartalet 2014 var uppgången 4,1 procent. Priserna för småhus har ökat mer än genomsnittet i Stockholm och Göteborg, medan uppgången i Malmö med omnejd har varit lägre än snittet.

### Årlig prisutveckling för småhus i hela landet respektive Stockholm

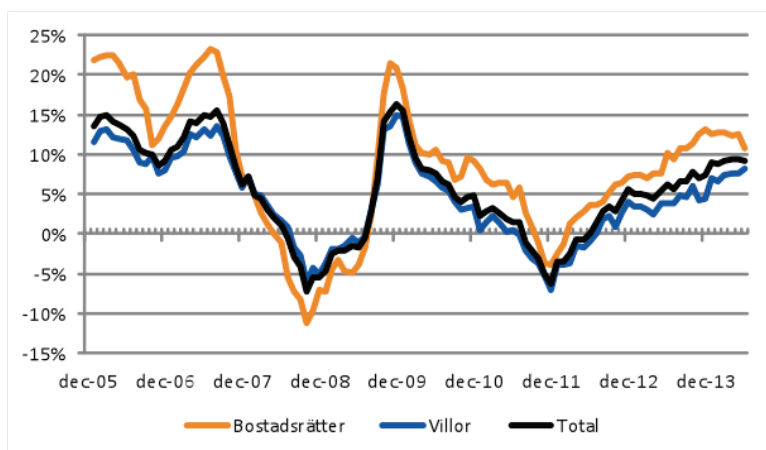
Källa: SCB



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 nedan). Bara under det senaste året (juni 2013-juni 2014) har ökningstakten för bostadsrättspriser legat på i snitt 12 procent medan ökningstakten för villor enbart har uppgått till i snitt 6 procent.

### Prisutveckling för bostäder, procent årstakt.

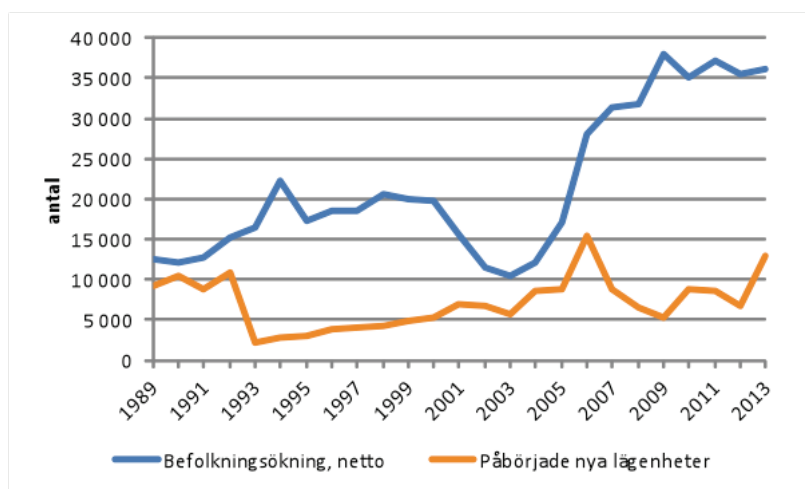
Källa: HOX-index/Valueguard



Till skillnad från många andra länder har priserna på bostäder i Sverige inte sjunkit de senaste åren. Det finns flera förklaringar till detta, bland annat en relativt gynnsam ekonomisk utveckling i Sverige, god inkomstutveckling för hushållen, låga räntenivåer och ändrade skatteregler. En annan förklaring är det begränsade bostadsbyggandet i förhållande till befolkningstillväxten, framförallt i storstadsområdena. Ett exempel är Stockholms län där befolkningen ökat netto med över 35 000 per år de senaste åren, men antalet påbörjade lägenheter har bara uppgått till mellan 5 000 och 13 000 per år.

### Befolkningsökning netto och påbörjade lägenheter i Stockholms län.

Källa: SCB



Den svenska marknaden utmärks också 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 finansiell ställning även vid arbetslöshet eller sjukdom.

Den svenska marknaden utmärks också av att den, till skillnad mot exempelvis den brittiska, i mycket liten utsträckning har spekulativa inslag. Flertalet svenskar betraktar bostaden just som en bostad och inte som en investering som man ska tjäna pengar på.

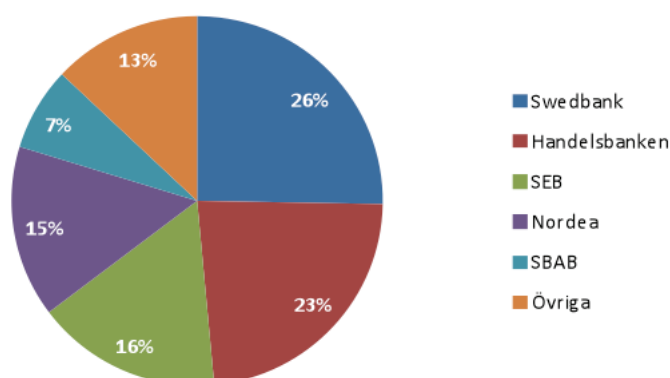
## Konkurrenssituationen på bolånemarknaden

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 var 3 093 miljarder kronor i juni 2014. Pantbrev i fastigheter är den huvudsakliga säkerheten för bostadslån i banker och bostadsinstitut. Belåning av bostaden kan ske upp till 85 procent av marknadsvärdet. Från oktober 2010 har Finansinspektionen infört nya allmänna råd för bostadslån som innebär att lån med säkerhet i bostad enbart får lämnas upp till 85 procent av bostadens marknadsvärde.

De tre största bostadsinstituten ägs av Swedbank (Swedbank Hypotek), Handelsbanken (Stadshypotek) och Nordea (Nordea Hypotek). SEBs bostadsutlåning sker direkt genom banken. SBAB Bank, som ägs av staten, finansierade ursprungligen enbart statliga bostadslån, men konkurrerar sedan början av 1990-talet fullt ut med de övriga instituten på bolånemarknaden. 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.

### Utlåning till svenska hushåll med säkerhet i bostad, december 2013.

Källa: SCB

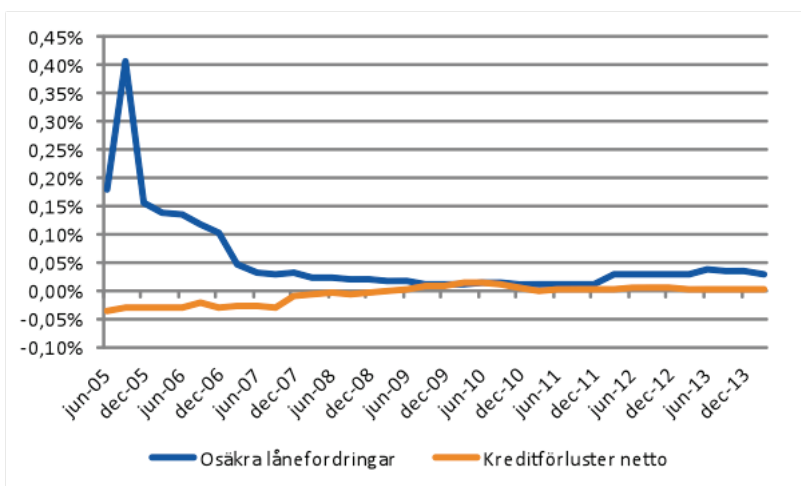


Av figuren framgår marknadsandelar för den totala utlåningen till svenska hushåll med säkerhet i bostad i december 2013. I gruppen "övriga" ryms bland annat Danske Bank, Länsförsäkringar Hypotek och Skandiabanken.

Bostadsinstitutens kreditförluster och osäkra fordringar är fortfarande mycket låga i Sverige. Enligt Finansinspektionens statistik har andelen osäkra fordringar och kreditförluster netto i bostadsinstitutet varit mycket låga de senaste åren.

### Andelen osäkra lånefordringar och kreditförluster netto i bostadsinstitutet. Procent av utlåning till allmänheten.

Källa: Finansinspektionen.



## Bostadsutlåning

Enligt Statistiska Centralbyråns Finansmarknadsstatistik var den totala utlåningen (bottenlån och topplån) mot säkerhet i småhus, bostadsrätter och flerbostadshus 3 093 miljarder kronor i slutet av juni 2014. För tre år sedan, i juni 2011, var motsvarande siffra 2 689 miljarder. Utlåningen har således ökat med 404 miljarder eller 15 procent på tre år.

### Total utlåning mot säkerhet i småhus, bostadsrätter och flerbostadshus, juni 2014.

Källa: SCB

Mdr kronor

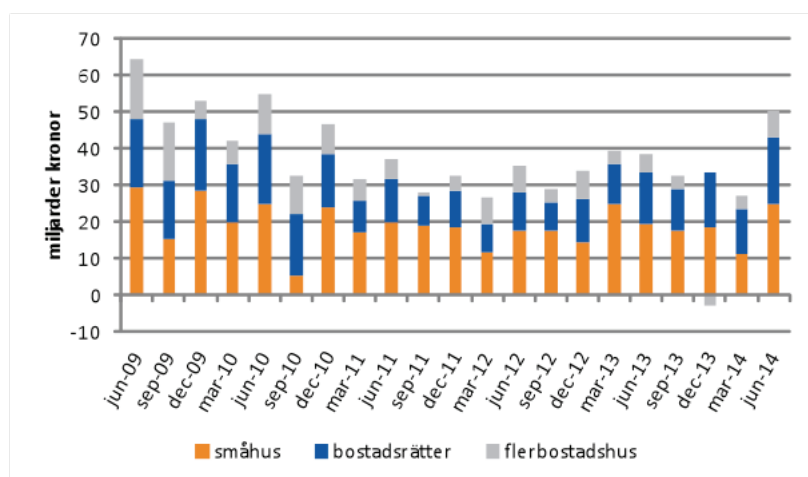
	Småhus (inkl. ägarlgh.)	Bostadsrätter	Flerbostadshus	Totalt
Hushåll	1 737	671	54	2 462
Företag	40	5	586	631
<b>Totalt</b>	<b>1 777</b>	<b>676</b>	<b>640</b>	<b>3 093</b>

I figuren nedan visas den kvartalsvisa utvecklingen av nettoutlåning för bostäder uppdelat på småhus, bostadsrätter och flerbostadshus. I figuren ser man att nettoutlåningen har dämpats under den senaste femårsperioden. Under det andra kvartalet 2014 har nettoutlåningen dock ökat och är den högsta på fyra år.

### Kvartalsvis förändring (nettoökning) av utlåning mot säkerhet i småhus, bostadsrätter och flerbostadshus

Källa: SCB

Mdr kronor



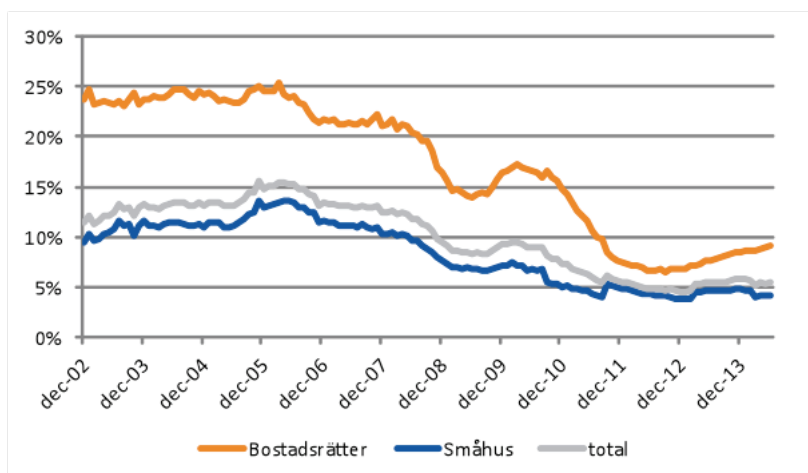
NOT: På grund av förändringar i SCB:s rapporteringsmallar under tredje kvartalet 2010 är siffrorna per september '10 inte helt jämförbara med övriga uppgifter.

Ökningstakten i den svenska bolånestocken har generellt minskat och delvis planat ut under de senaste tio åren. I figuren nedan visas ökningstakten för bolån från december 2002 fram till juni 2014. Ökningstakten för bolån totalt har varit relativt stabilt under det senaste året och uppgick i juni 2014 till 5,5 procent i årstakt. Ökningstakten för bostadsrätter har dock ökat under perioden och uppgick i juni 2014 till 9,2 procent. Utlåningstakten för lån med säkerhet i småhus har å andra sidan minskat under året till 4,2 procent i årstakt i juni 2014.

### Förändring av bolånestocken, årsbasis.

Källa: SCB

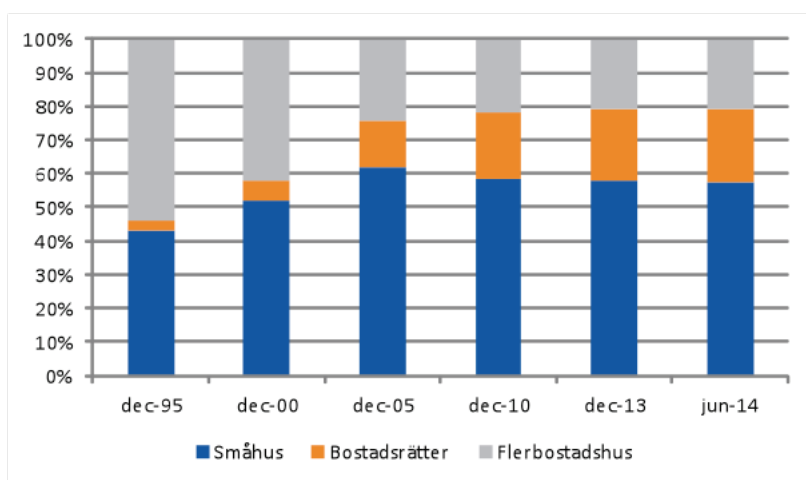
Procent



Ökningstakten för bostadsrätter har under en följd av år legat på en högre nivå än för småhus. En anledning till detta är den ombildning av hyresrätter till bostadsrätter som sker framförallt i storstadsregionerna, men även att priserna har stigit mer för bostadsrätter än för småhus. I figuren nedan framgår det att andelen bostadslån med säkerhet i bostadsrätter har stigit sedan 1995. Även byggandet av nya bostadsrätter har varit relativt högt under en följd av år, i varje fall sett till andelen nya bostäder.

### Bolänestock fördelad på säkerheter, procent av total.

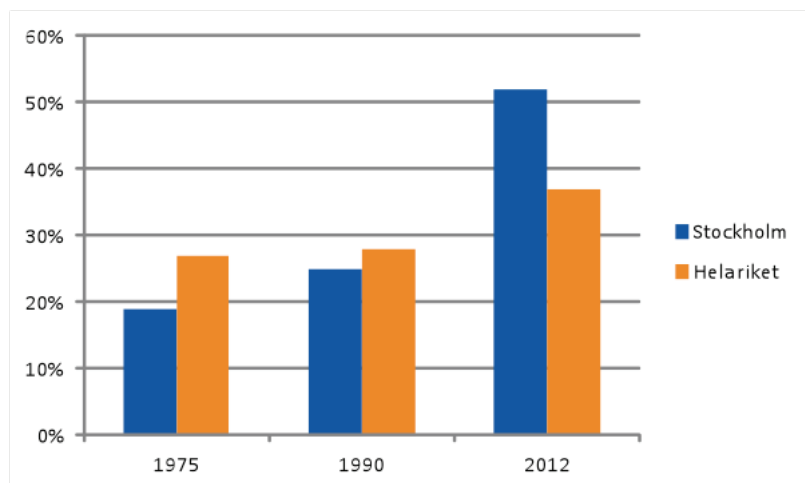
Källa: SCB



En anledning till att utlåningen till bostadsrätter varit högre än för småhus är som nämndes ovan ombildning av hyresrätter till bostadsrätter. Även i nyproduktionen av flerbostadshus har det under ett flertal år med några få undantag byggts fler bostadsrätter än hyresrätter. I figuren nedan visas förändringen av andelen bostadsrätter i flerbostadsbeståndet från 1975 och fram till 2012. Mellan åren 1975 till 1990 låg andelen bostadsrätter i flerbostadsbeståndet stabilt strax under 30 procent, men ökade därefter till 37 procent år 2012. I Stockholm har utvecklingen gått än längre och där har andelen bostadsrätter ökat från 25 procent 1990 till 52 procent 2012.

### Andel bostadsrätter i flerbostadshus.

Källa: Boverket

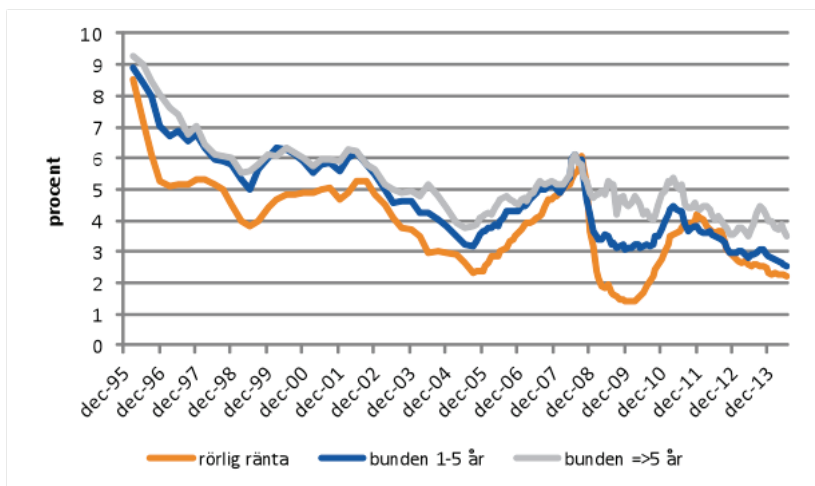




Från 2012 och fram till juni 2014 har både de rörliga och bundna räntorna gått ner. De bundna räntorna har sjunkit till de lägsta nivåerna åtminstone tillbaka till 1995. Även de rörliga räntorna befinner sig på historiskt låga nivåer.

### Bostadsinstitutens nytvlåningsränta december 1995 – juni 2014 fördelad på ursprunglig räntebindingstid.

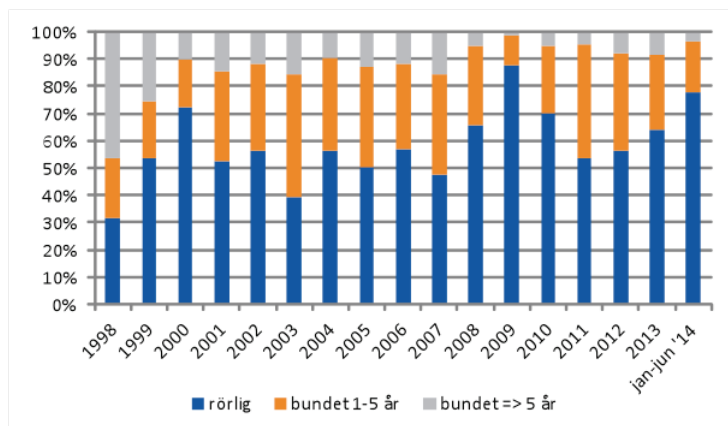
Källa: SCB



Under perioden januari till juni 2014 har 77 procent av hushållens nya bostadslån tagits med rörlig ränta. Det sjunkande ränteläget för främst rörlig ränta har troligtvis varit en bidragande orsak till den höga andelen rörliga lån under 2014. Andelen överträffas bara under 2009 då 88 procent av de nya bolånen togs till rörlig ränta och då den rörliga räntan var rekordlåg.

### Bostadsinstitutens nya lån till hushåll, procentuell fördelning med avseende på räntebindingstid

Källa: SCB



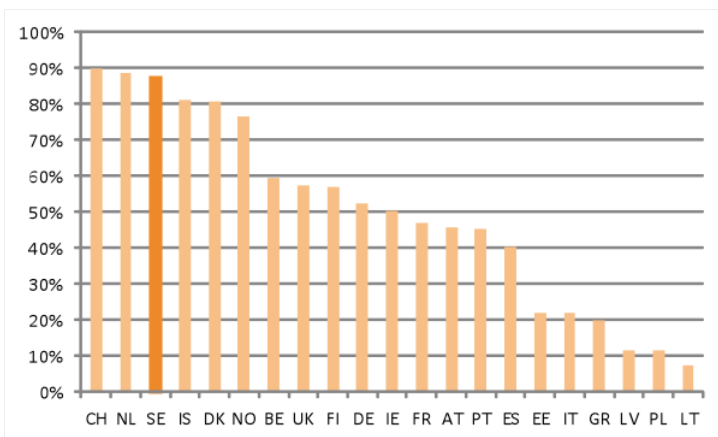
## Hushållens skuldsättning

I Sverige äger 70 procent av hushållen sin bostad. Av dessa hushåll har 88 procent ett bostadslån. Den relativt höga andelen hushåll 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. I övriga Europa har även hushållen i Nederländerna och Schweiz en relativt hög andel bostadslån. 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 på dels att bolånemarknaderna är relativt nya dels, som i till exempel Italien och Grekland, på en tradition där man finansierar sitt boende på annat sätt. 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.

### Andel hushåll med bostadslån, procent av hushåll som äger sitt boende.

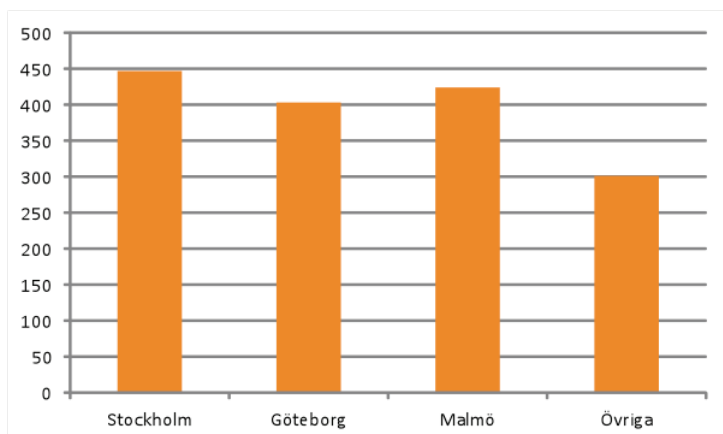
Källa: Eurostat



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 cirka 175 procent i genomsnitt för samtliga svenska hushåll. Det är en nivå som är förhållandevis hög i internationell jämförelse. Samtidigt är det av vikt att notera att unga hushåll och storstadshushåll har en väsentligt högre skuldsättning än genomsnittet. Av figuren nedan framgår till exempel att hushåll med bolån i Stockholm har en skuldkvot på nästan 450 procent, det vill säga deras lån motsvarar fyra och en halv gånger årsinkomsten efter skatt.

### Skuldkvot för hushåll med bolån, procent av disponibel inkomst.

Källa: Riksbanken



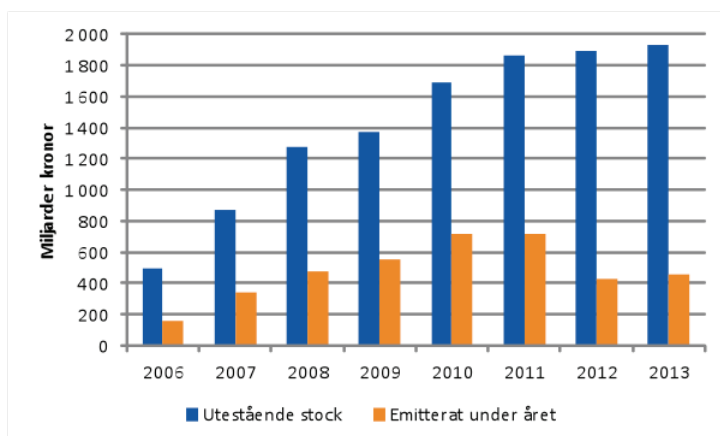
En rad åtgärder har under senare år genomförts i syfte att motverka hög skuldsättning. Finansinspektionen har infört ett bolånetak med innebörd att bolån får uppgå till maximalt 85 procent av bostadens värde. Finansinspektionen har även infört ett riskviktsgolv på 15 procent för svenska bolån för att binda mer kapital i relation till bostadsutlåningen i bankerna. Detta riskviktsgolv kommer under hösten 2014 att höjas till 25 procent. Bankföreningen har därtill fastställt principer för bolån, som bland annat säger att lån med högre belåningsgrad än 70 procent bör amorteras samt att förslag till individuell amorteringsplan ska tas fram vid beviljande av nya lån.

## Upplåning

Alla betydande aktörer på den svenska bolånemarknaden har numera säkerställda obligationer som sitt viktigaste upplåningsinstrument. Sedan den nya lagstiftningen trädde i kraft år 2004 har de tidigare bostadsobligationerna konverterats till säkerställda obligationer och alla nyemissioner sker nu genom säkerställda obligationer. Av figuren nedan framgår hur den utestående stocken utvecklats samt hur stora belopp som emitterats av säkerställda obligationer. Vid sidan av säkerställda obligationer finansieras bostadsinstitutens utlåning främst genom lån från moderbanken. Lån från moderbanken uppgår i snitt till 30 procent. Övrig finansiering, som till exempel certifikat, uppgår i snitt till bara ett par procent.

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

Källa: Bankföreningen

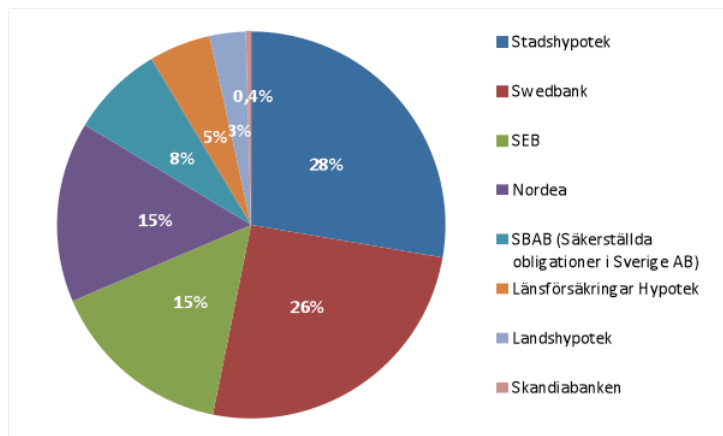


Svenska säkerställda obligationer har, sedan de introducerades år 2004, visat sig vara en väl fungerande finansieringsform. En viktig förklaring är den höga kreditkvaliteten i den stock av bolån som utgör säkerhet för obligationerna. Till skillnad mot många andra länder fungerade den svenska marknaden bra även under den senaste finanskrisen. Cirka 30 procent av de svenska bankernas säkerställda obligationer ägs av utländska investerare. Ungefär lika mycket innehas av svenska försäkringsbolag som därigenom fyller 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. Figuren på nästa sida visar hur den utestående stocken fördelas mellan dessa institut.

## Säkerställda obligationer – utestående stock per institut den 31 december 2013.

Källa: Bankföreningen



## Övriga händelser 2013-2014

### Finansinspektionens bolåneundersökning

Under hösten 2013 genomförde Finansinspektionen ytterligare en bolåneundersökning 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 bolånetaket har fortsatt god effekt. Trenden med stadigt stigande belåningsgrader är bruten och hushållens belåningsgrad för nya lån ligger kvar på omkring 70 procent. Få hushåll tar lån med belåningsgrader över 85 procent och i stort sett alla dessa amorterar.

Undersökningen visar vidare att åtta av tio hushåll med en belåningsgrad över 75 procent amorterar. I den totala bolånestocken är däremot andelen som amorterar fortfarande låg. Fyra av tio hushåll med belåningsgrad under 75 procent amorterar.

### Riksbankens undersökning av hushållens skuldsättning

Riksbanken publicerade i maj 2014 en undersökning av hushållens skulder; "Hur skuldsatta är de svenska hushållen?". Riksbankens undersökning bygger på insamlat material från åtta av de största bankerna samt UC, och omfattar även annan skuldsättning utöver bolån. Undersökningen visar bl.a. att den genomsnittliga skuldkvoten för skuldsatta hushåll var 263 procent av disponibel inkomst och 313 procent för hushåll med bolån. Skuldkvoten för skuldsatta individer är högst bland låg- och medelinkomsttagarna.

### Riskviktsgolv

Finansinspektionen planerar att höja riskviktsgolvet för svenska bolån från 15 till 25 procent.