

Bolånemarknaden i Sverige

September 2017



Svenska **Bank**föreningen
Swedish Bankers' Association

Blasieholmsgatan 4B, Box 7603
SE-103 94 Stockholm
t: +46 (0)8 453 44 00
info@swedishbankers.se
www.swedishbankers.se

Kontaktperson:
Tfn:
E-post:

Christian Nilsson
08-453 44 41
christian.nilsson@swedishbankers.se

Innehåll

1	Den ekonomiska situationen i Sverige	3
2	Bostads- och byggmarknaden	3
3	Konkurrenssituationen på bolånemarknaden	7
4	Bostadsutlåning	7
5	Hushållens skuldsättning	11
6	Upplåning	13
7	Övriga händelser 2016-2017	14

Sammanfattning

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

Inledningsvis ges en översiktlig beskrivning av den ekonomiska utvecklingen generellt följt av utvecklingen för bostadsbyggandet. Det framgår att det skett en betydande ökning av byggandet de senaste åren, men från relativt låga nivåer. Prisutvecklingen på bostäder har fortsatt att stiga och småhuspriserna har i snitt ökat med 9,4 procent det senaste året. Det finns flera förklaringar till de stigande bostadspriserna och några viktiga faktorer är de låga bolåneräntorna samt att bostadsbyggandet inte varit tillräckligt.

Utlåning till bostäder uppgår till 3 824 miljarder kronor i juni 2017 och tillväxttakten för bolånen är 7,0 procent i årstakt vilket är en avmattning jämfört med samma period förra året. Utlåningstakten till bostadsrätter är högre än för småhus och uppgår till 11,1 procent i årstakt. Bostadsräntorna har sjunkit generellt under de senaste 5 åren och räntorna befinner sig på historiskt låga nivåer. Hushållens skuldsättning beskrivs översiktligt och de åtgärder som genomförts för att motverka hög skuldsättning. Slutligen ges en överblick över bolåneinstitutens viktigaste upplåningsformer samt olika händelser med koppling till bolånemarknaden under det senaste året.

I Den ekonomiska situationen i Sverige

Den svenska högkonjunkturen fortsätter att förstärkas även om BNP-tillväxten inte blir lika hög under 2017 som de senaste två åren skriver Konjunkturinstitutet i sin senaste konjunkturrapport. Tillväxten drivs av export och investeringar, medan offentlig konsumtion växer i lägre takt. BNP förväntas enligt Konjunkturinstitutet att öka med 3,0 procent 2017 och 2,2 procent 2018.

Bostadsinvesteringarna har ökat snabbt de senaste åren och är nu på en jämförelsevis hög nivå, skriver Konjunkturinstitutet. Även under första kvartalet 2017 är bostadsinvesteringarna höga och jämförbara med början av 1990-talet. Bostadsinvesteringarna och byggstarter förväntas fortsätta öka inom den närmsta framtiden.

Tabell I Konjunkturinstitutets indikatorer för svensk ekonomi, augusti 2017

Årlig procentuell förändring respektive procent

	2016	2017	2018	2019
BNP till marknadspris	3,2	3,0	2,2	1,7
Sysselsättning	1,5	2,3	1,0	0,4
Arbetslöshet (1)	6,9	6,6	6,4	6,4
Produktivitet i näringslivet (2)	1,0	1,4	1,2	0,8
KPI	1,0	1,7	1,6	2,3
Reporänta (3)	-0,5	-0,5	-0,25	0,5
Tioårig statsobligationsränta (3)	0,5	0,6	1,1	1,7

(1) I procent av arbetskraften.

(2) Kalenderkorrigerad.

(3) Vid årets slut.

Hushållens sparande är historiskt högt och främst i kollektivt sparande som t.ex. avtalspension och PPM. Även sparandet i reala tillgångar, främst bostäder, är högt. Konjunkturinstitutet menar att det höga sparandet delvis beror på att hushållen tar höjd inför kommande räntehöjningar för att jämna ut konsumtionen över tiden.

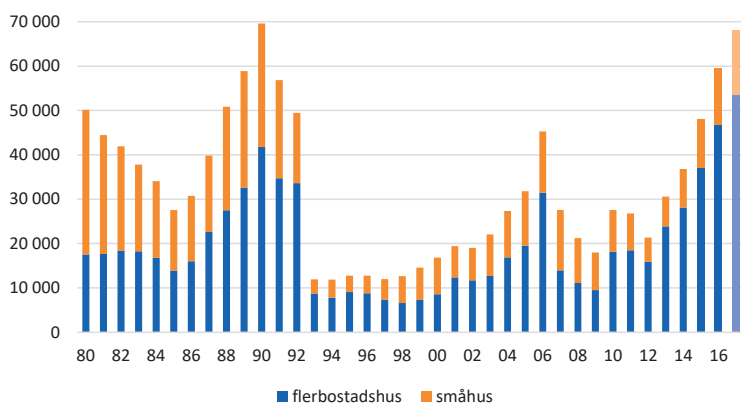
Sysselsättningen har fortsatt att utvecklas starkt under 2016 och 2017. Konjunkturinstitutet bedömer att efterfrågan på arbetskraft kommer att fortsätta öka men att en viss inbromsning kommer att ske framöver på grund av brist på efterfrågad kompetens. De senaste årens flyktinginvandring har, med viss eftersläpning, ökat storleken på arbetskraften och arbetslösheten minskar därför inte i lika stor utsträckning som den annars skulle ha gjort. De senaste årens sysselsättningsökning har dock till 80 procent utgjorts av utrikes födda.

2 Bostads- och byggmarknaden

Bostadsbyggandet har ökat snabbt efter 2013 efter flera års svaga siffror. År 2016 uppgick antalet påbörjade lägenheter till 59 500. Det är en ökning med 24 procent i jämförelse med 2015. Boverket räknar med att byggandet fortsätter stiga till 68 000 påbörjade lägenheter under 2017. 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 lägenheter 1980-2017.

Källa: SCB och prognos 2017 Boverket.



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.

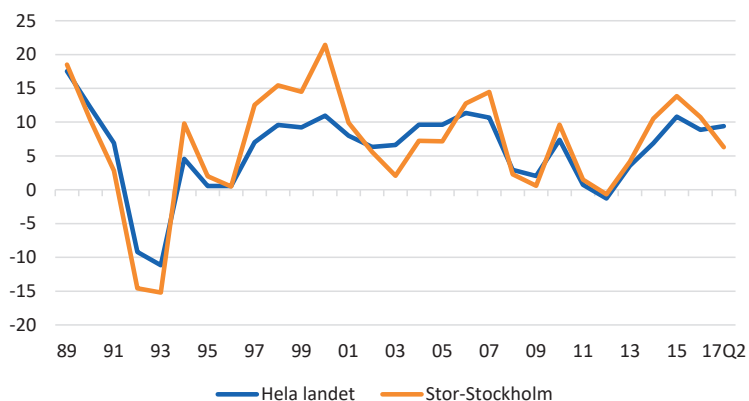
En betydande del av nybyggnationen sker i storstadsregionerna. Under 2016 stod storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö för 49 procent av byggstarterna för lägenheter i Sverige. Storstockholm stod ensamt för 31 procent av de påbörjade lägenheterna i Sverige. Förändringen är betydande om man går tillbaka till 1990 då 25 procent av de påbörjade lägenheterna fanns i storstadsområdena.

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

Priserna för småhus har ökat under ett flertal år i rad. Under 2016 steg småhuspriserna med 8,9 procent i landet totalt och 10,7 procent i Stockholmsregionen. Priserna för småhus har ökat mer än genomsnittet i Stockholm och Malmö, medan uppgången i Göteborg med omnejd har varit lägre än snittet. Småhuspriserna har fortsatt att öka under 2017. Under andra kvartalet 2017 ökade småhuspriserna med 9,4 procent i årstakt. I Stockholm har prisökningarna saktat in under 2017 och vid halvårsskiftet hade småhuspriserna i Stockholm ökat med 6,3 procent i årstakt.

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

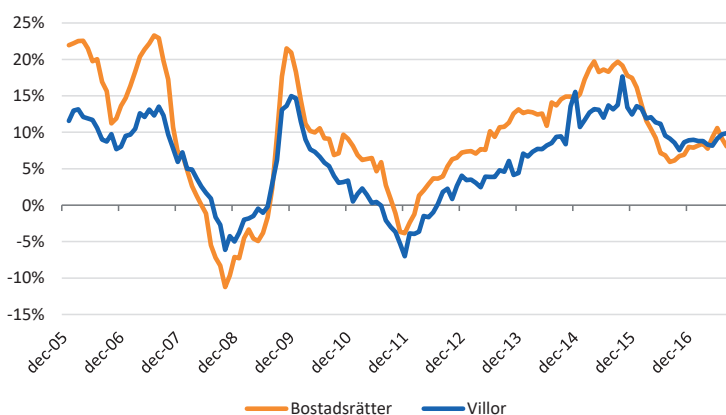
Källa: SCB



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 2.3) och det framgår att under många år i rad så har priserna för bostadsrätter ökat mer än för villor. Under det senaste året har dock ökningstakten för bostadsrättspriser mattats betydligt och under större delen av år 2016 och 2017 så har ökningstakten t.o.m. varit lägre än för villor. I augusti 2017 var prisökningstakten för bostadsrätter 8,1 procent enligt HOX-index medan ökningstakten för villor uppgick till 9,9 procent.

Figur 2.3 Prisutveckling för bostäder, årlig procentuell förändring, månadsvärden

Källa: HOX-index / Valueguard

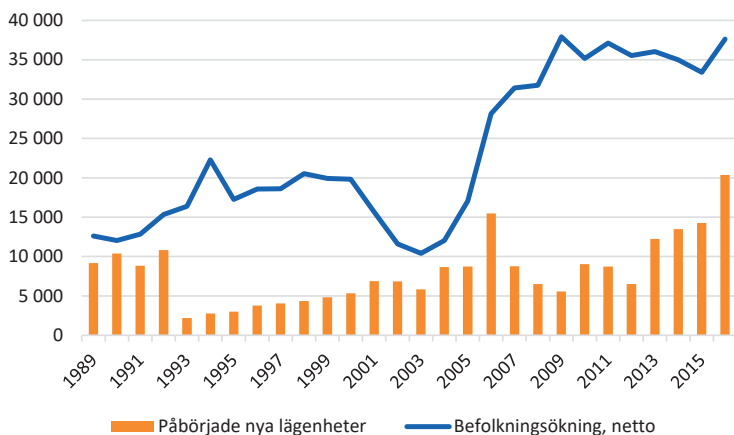


Till skillnad från många andra länder i Europa har priserna på bostäder i Sverige inte sjunkit efter finanskrisen. Det finns flera förklaringar till detta, bl.a. en relativt gynnsam ekonomisk utveckling i Sverige, god inkomstutveckling för hushållen, låga räntenivåer, god tillgång till krediter, ändrade skatteregler, ökande befolkning och stark urbanisering.

En annan viktig förklaring till de fortsatt stigande priserna är det begränsade bostadsbyggandet i förhållande till befolkningstillväxten, framförallt i storstadsområdena. Ett exempel är Stockholms län där befolkningen ökat netto med i genomsnitt 35 000 per år under de senaste tio åren. Antalet påbörjade lägenheter har dock långtifrån motsvarat den kraftiga befolkningsökningen. Mellan 2007 och 2012 påbörjades enbart mellan 5 000 och 9 000 lägenheter per år. Antalet påbörjade lägenheter har emellertid ökat något de senaste tre åren i Stockholm och uppgick till ca 20 400 lägenheter 2016 (se figur 2.4).

Figur 2.4 Befolkningsökning netto och påbörjade lägenheter i Stockholms län.

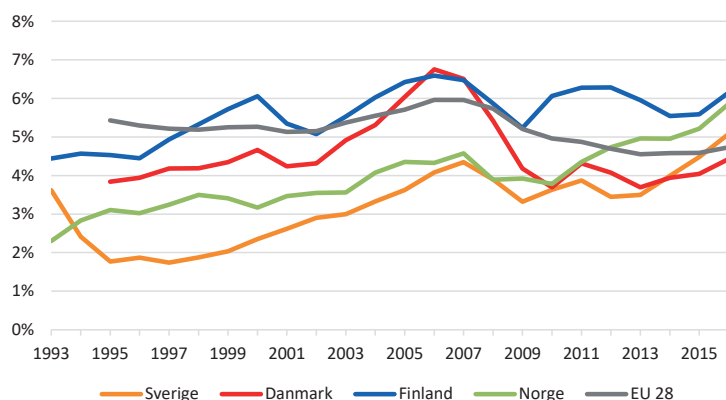
Källa: SCB



Efter krisen i Sverige på 1990-talet sjönk bostadsbyggandet drastiskt, vilket illustreras i figur 2.1 ovan. Bostadsinvesteringar som andel av BNP har varit lägre i Sverige än i övriga nordiska länder samt EU-genomsnittet sedan mitten av 90-talet fram till 2014 (se figur 2.5). De senaste åren har dock de svenska bostadsinvesteringarna ökat som andel av BNP och uppgick 2016 till 5,1 procent av BNP vilket även är högre än EU-snittet på 4,7 procent. Det kan jämföras med Finland som 2016 hade de högsta bostadsinvesteringarna i EU som andel av BNP på 6,1 procent och Grekland som hade lägst på 0,6 procent.

Figur 2.5 Bostadsinvesteringar som andel av BNP

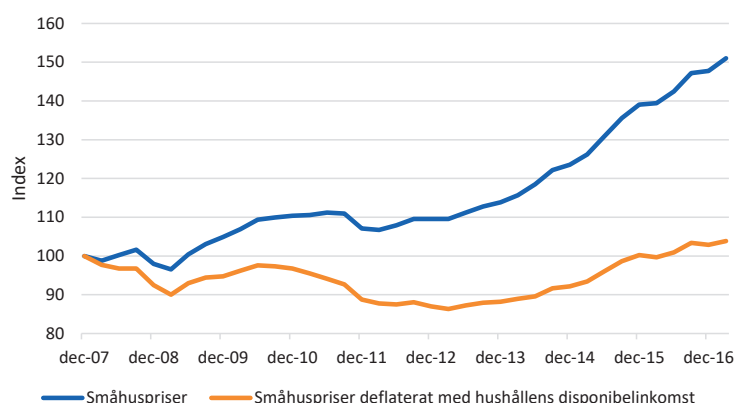
Källa: Eurostat.



De svenska hushållens goda inkomstutveckling under en längre tid och de därmed stigande disponibelinkomsterna är ytterligare en viktig förklaring till de stigande bostadspriserna. Priserna på småhus har ökat med drygt 50 procent den senaste tioårsperioden, från december 2007 till första kvartalet 2017. I figur 2.6 nedan åskådliggörs denna prisökning tillsammans med motsvarande prisökning deflaterat med hushållens disponibelinkomster netto. När man tar hänsyn till utvecklingen för hushållens disponibelinkomster så har småhuspriserna istället ökat med knappt 5 procent de senaste tio åren.

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

Källa: SCB.



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

Den svenska marknaden utmärks också av att den i liten utsträckning har spekulativa inslag. Flertalet svenskar betraktar bostaden i första hand just som en bostad och inte som en investering som man ska tjäna pengar på.

3 Konkurrenssituationen på bolånemarknaden

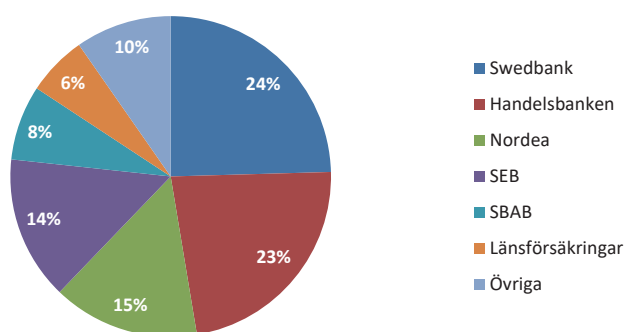
I Sverige sker utlåningen till fastigheter i stor utsträckning genom särskilda bostadsinstitut (hypoteksbolag), men även genom banker. Den totala utlåningen i Sverige med bostad som säkerhet uppgick i juni 2017 till 3 824 miljarder kronor. Pantbrev i fastigheter är den huvudsakliga säkerheten för bostadslån i banker och bostadsinstitut.

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

Av figur 3.1 framgår marknadsandelar för den totala utlåningen till svenska hushåll med säkerhet i bostad i juni 2017. I gruppen "övriga" ryms bl.a. Danske Bank och Skandiabanken.

Figur 3.1 Utlåning till svenska hushåll med säkerhet i bostad, juni 2017.

Källa: SCB



4 Bostadsutlåning

Enligt Statistiska Centralbyråns Finansmarknadsstatistik var den totala utlåningen mot säkerhet i småhus, bostadsrätter och flerbostadshus 3 824 miljarder kronor i slutet av juni 2017. För tre år sedan, i juni 2014, var motsvarande siffra 3 093 miljarder kronor. Utlåningen har således ökat med 731 miljarder eller 24 procent på tre år.

Tabell 4.1 Total utlåning mot säkerhet i småhus, bostadsrätter och flerbostadshus, miljarder kronor, juni 2017.

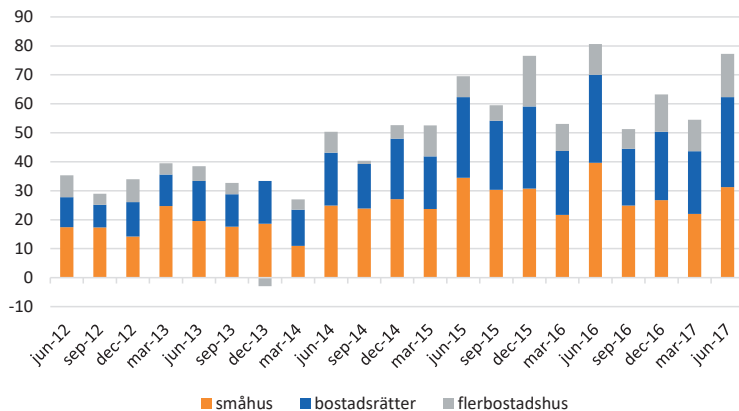
Källa: SCB

	Småhus	Bostadsrätter	Flerbostadshus	Totalt
Hushåll	2 051	954	53	3 058
Företag	61	6	699	766
Totalt	2 112	960	752	3 824

I figur 4.1 visas den kvartalsvisa utvecklingen av nettoutlåning för bostäder uppdelat på småhus, bostadsrätter och flerbostadshus. I figuren ser man att från andra kvartalet 2014 har nettoutlåningen generellt legat högre än de föregående två åren.

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

Källa: SCB

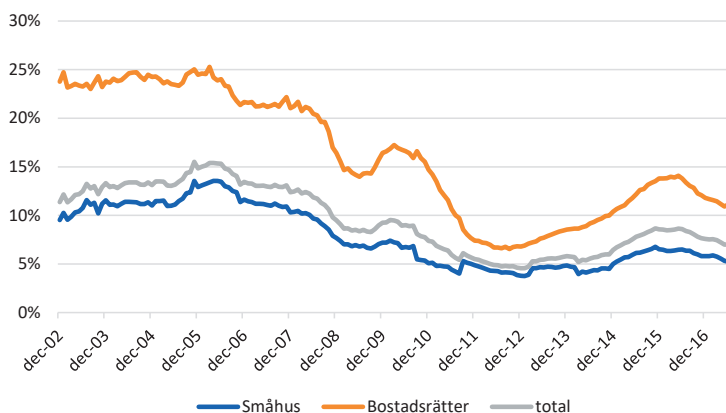


Ökningstakten i den svenska bolånestocken dämpades under en lång rad av år för att plana ut efter 2011 runt en tillväxttakt på 5 procent årligen (se figur 4.2). Från slutet av 2014 steg utlåningstakten igen fram till halvårsskiftet 2016 då ökningstakten avtog och uppgick i juni 2017 till 7,0 procent i årstakt. Det senaste årets avmattning i låneökningstakten har sammanfallit med införandet av Finansinspektionens amorteringsregler för nya bolån, se avsnitt 5 nedan, och som varit en viktig förklaring till den lägre ökningstakten.

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

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

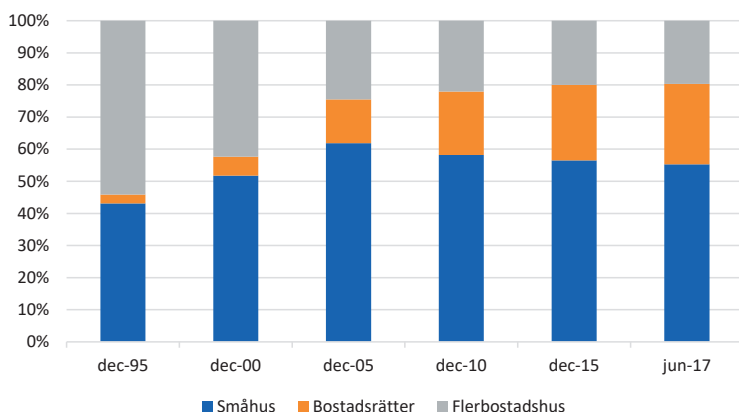
Källa: SCB



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 skett framförallt i storstadsregionerna och att det de senaste åren byggs mer bostadsrätter än villor. Priserna har dessutom stigit mer för bostadsrätter än för småhus. I figur 4.3 framgår det att andelen bostadslån med säkerhet i bostadsrätter har stigit sedan 1995.

Figur 4.3 Bolånestock fördelad på säkerheter, procent av total.

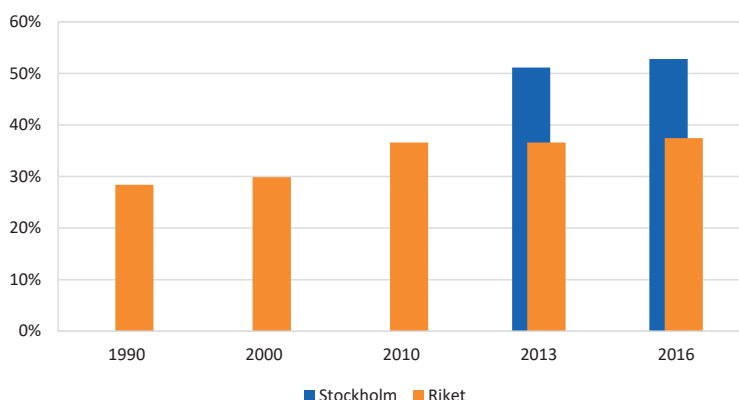
Källa: SCB



En anledning till att utlåningen till bostadsrätter varit högre än för småhus är som nämns ovan ombildning av hyresrätter till bostadsrätter. Även i nyproduktionen av flerbostadshus har det under ett flertal år med några få undantag byggts fler bostadsrätter än hyresrätter. I figur 4.4 nedan visas förändringen av andelen bostadsrätter i flerbostadsbeståndet från 1990 och fram till 2016. Mellan åren 1990 till 2000 ökade andelen bostadsrätter i flerbostadsbeståndet från 28 procent till 30 procent. Från år 2000 till 2010 ökade andelen bostadsrätter ytterligare till 37 procent. Utvecklingen därefter har varit mer stabil och 2016 uppgick andelen bostadsrätter fortfarande till 37 procent. I Stockholm är andelen bostadsrätter högre. År 2016 uppgick andelen bostadsrätter i flerbostadsbeståndet i Stockholm till 53 procent.

Figur 4.4 Andel bostadsrätter i flerbostadshus.

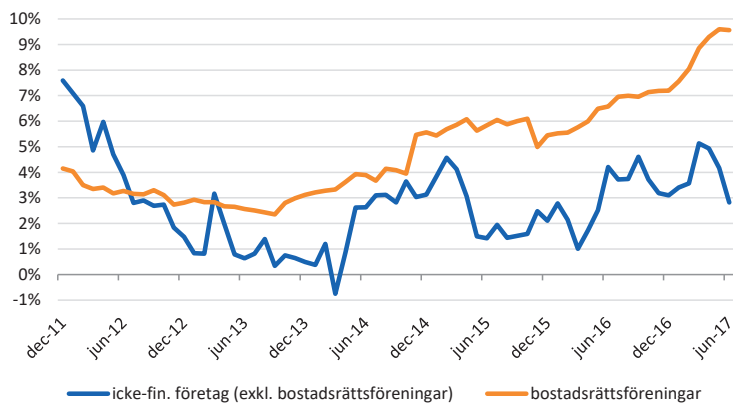
Källa: SCB



De fastigheter som bostadsrätter är belägna i ägs formellt av en bostadsrättsförening. Boende i en bostadsrätt äger rätten att bo i en av bostadsrättsföreningens lägenheter. Eftersom det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten så tillhör eventuella lån på fastigheten bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningar är alltså betydande låntagare i Sverige och i juni 2017 uppgick bostadsrättsföreningarnas lån till 440 miljarder kronor (med säkerhet i fastighet och alla övriga lån). En bostadsrättsförening räknas i statistiksammanhang som ett icke-finansiellt företag och av de icke-finansiella företagens utestående lån så utgjorde bostadsrättsföreningarnas samlade lån 20 procent. Utlåningstakten till bostadsrättsföreningar har stigit de senaste två åren och uppgick i juni 2017 till 9,6 procent i årstakt och det är högre än till icke-finansiella företag (exkl. bostadsrättsföreningar) där utlåningstakten uppgick till 2,8 procent i juni 2017 (se figur 4.5).

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

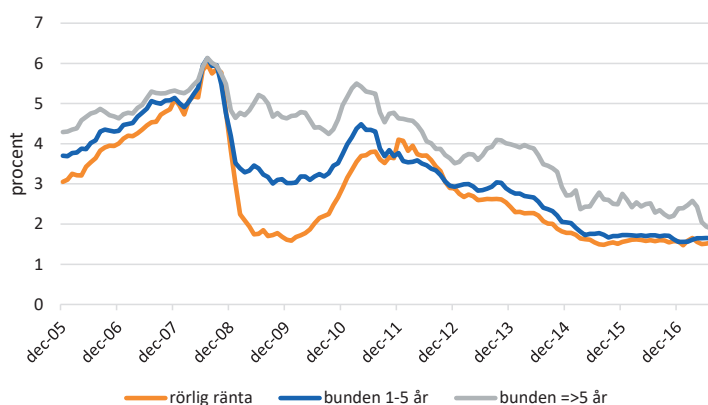
Källa: SCB



Från 2012 och fram till juni 2017 har både de rörliga och bundna bolåneräntorna sjunkit (se figur 4.6). De bundna räntorna har sjunkit till de lägsta nivåerna åtminstone tillbaka till 1995. Även de rörliga räntorna befinner sig på historiskt låga nivåer. Från mitten av 2015 har bostadsräntorna och i synnerhet de rörliga räntorna, planat ut. De låga räntorna är enligt de flesta bedömare en viktig faktor till att utlåningstakten för bostadslån har ökat.

Figur 4.6 Bolåneräntor till hushåll, nya lån. Dec 2005 –juni 2017 fördelad på ursprunglig räntebindningstid

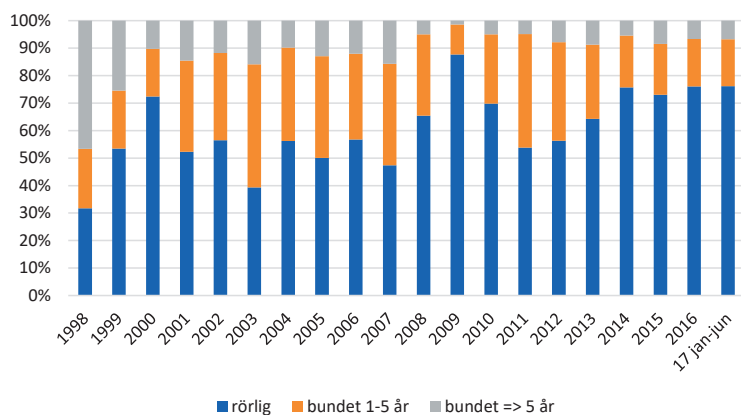
Källa: SCB



Under perioden januari till juni 2017 har 76 procent av hushållens nya bostadslån tagits med rörlig ränta (se figur 4.7). Det sjunkande ränteläget för främst rörlig ränta har troligtvis varit en bidragande orsak till den höga andelen rörliga lån under 2014 till 2017. Andelen överträffas bara under 2009 då 88 procent av de nya bolånen togs till rörlig ränta och då den rörliga räntan liksom för närvarande var rekordlåg.

Figur 4.7 Bostadsinstitutens nya lån till hushåll, procentuell fördelning med avseende på räntebindningstid

Källa: SCB



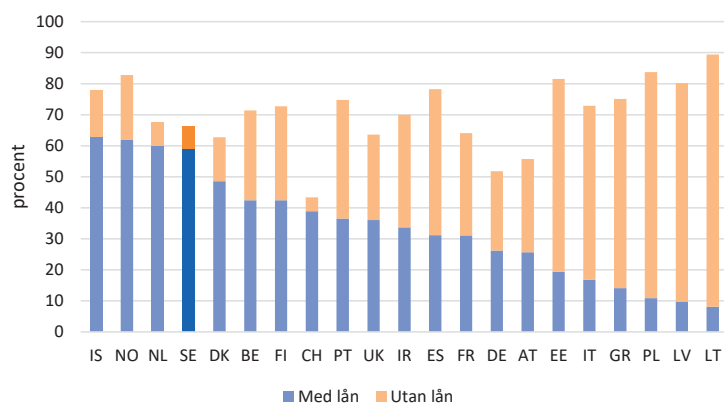
5 Hushållens skuldsättning

I Sverige äger drygt 65 procent av hushållen sin bostad. Av dessa hushåll har 89 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 länder som Nederländerna och Schweiz. I Schweiz äger dock bara runt 45 procent av hushållen sin egen bostad.

I många nya marknader i Östeuropa, men även i Italien och Grekland, är andelen hushåll med bostadslån relativt låg. Det kan bero dels på att bolånemarknaderna är relativt nya dels på en tradition där man finansierar sitt boende på annat sätt, t.ex. 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.

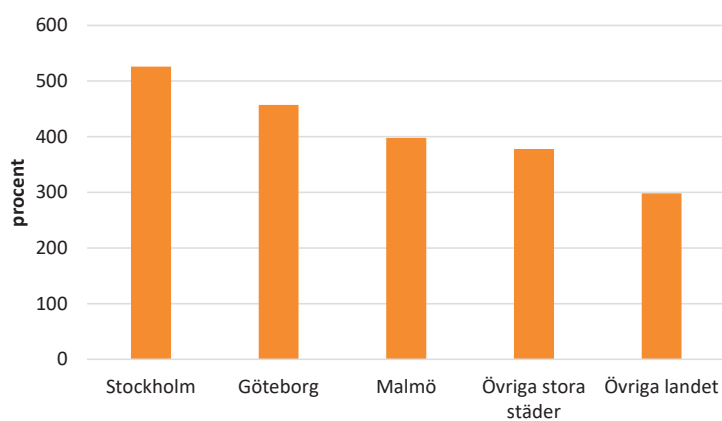
Källa: Eurostat



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 drygt 180 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 526 procent, det vill säga deras lån motsvarar mer än fem gånger årsinkomsten efter skatt.

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

Källa: Finansinspektionen



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 riskviktsgolvet för svenska bolån för att binda mer kapital i relation till bostadsutlåningen i bankerna. Riskviktsgolvet för bolån uppgår för närvarande till 25 procent. Bankföreningen har därtill rekommenderat medlemmarna att en individuell amorteringsplan ska tas fram vid beviljande av nya lån.

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 lånet¹. För bolån med en belåningsgrad mellan 50 och 70 procent ska minst en procent av lånet amorteras årligen. För nyutlåning till bolånetagare med befintliga bolån före juni 2016 så kan man alternativt amortera enbart nyutlåningen med minst 10 procent årligen.

Finansinspektionen har därutöver föreslagit skärpta amorteringskrav på bolån för hushåll med höga skuldkvoter. Förslaget på skärpt amorteringskrav skulle innebära att nya bolånetagare med bolåneskulder som överstiger 4,5 gånger bruttoinkomsten behöver amortera minst 1 procent av skulderna utöver det gällande amorteringskravet. Det utökade amorteringskravet föreslås gälla från 1 januari 2018.

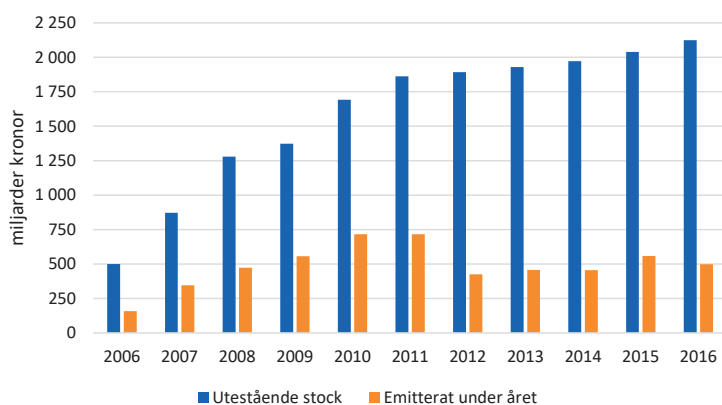
1. Lånets storlek då det var som högst efter senaste värderingen av bostaden. Omvärdering av bostaden får göras med minst fem års mellanrum.

6 Upplåning

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

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

Källa: Bankföreningen

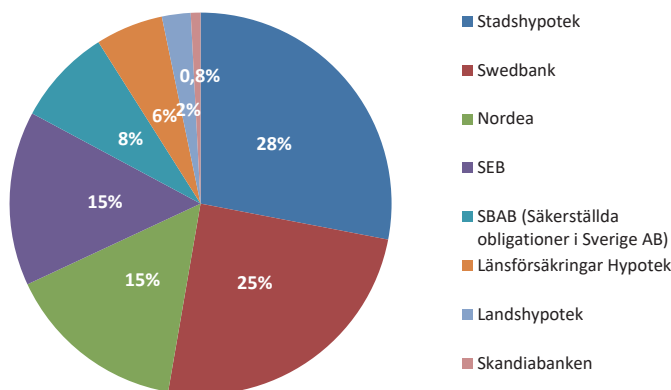


Svenska säkerställda obligationer har, sedan de introducerades år 2004, visat sig vara en väl fungerande finansieringsform. En viktig förklaring är den höga kreditkvaliteten i den stock av bolån som utgör säkerhet för obligationerna. Till skillnad mot många andra länder fungerade den svenska marknaden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

Under år 2006 var det tre institut som gav ut säkerställda obligationer samt konverterade tidigare bostadsobligationer till säkerställda obligationer. Dessa institut var Nordea, SBAB och Stadshypotek. Under 2007 följde ytterligare tre institut efter, nämligen Landshypotek, Länsförsäkringar Hypotek och SEB. Swedbank Hypotek startade 2008 med att konvertera bostadsobligationer till säkerställda obligationer och Skandiabanken 2013. Figur 6.2 visar hur den utestående stocken fördelas mellan dessa institut.

Figur 6.2 Säkerställda obligationer – utestående stock per institut den 31 december 2016

Källa: Bankföreningen



7 Övriga händelser 2016-2017

FI:s bolåneundersökning

Under hösten 2016 genomförde Finansinspektionen den numera årliga bolåneundersökningen bland svenska banker och bolåneinstitut. Syftet med undersökningen är att analysera läget på bolånemarknaden och de risker som hushållens skuldsättning medför.

Finansinspektionen konstaterar i undersökningen att hushållens genomsnittliga skuldkvot minskat något det senaste året efter flera års uppgång. Belåningsgraden för hushållens nya lån har varit stabil de senaste åren och sjönk något till 64 procent 2016.

Undersökningen visar vidare att andelen hushåll som amorterar och amorteringarnas genomsnittliga storlek ökade betydligt 2016. Det är till stor del en följd av det införda amorteringskravet under 2016, se nedan. Under 2016 amorterade 78 procent av alla hushåll med nya lån jämfört med 67 procent 2015.

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. För nyutlåning till bolånetagare med befintliga bolån före juni 2016 så kan man alternativt amortera enbart nyutlåningen med minst 10 procent årligen.

Finansinspektionen publicerade i juni 2017 ett förslag på föreskrifter om skärpta amorteringskrav på bolån för hushåll med höga skuldkvoter. Förslaget på skärpt amorteringskrav skulle innebära att nya bolånetagare med en skuldkvot som överstiger 450 procent (bolåneskulder motsvarande 4,5 gånger bruttoinkomsten) behöver amortera minst 1 procent av skulderna utöver det gällande amorteringskravet. Reglerna föreslås träda i kraft den 1 januari 2018.