

RAPPORT

Oktober 2023

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.....	11
5. Hushållens skuldsättning.....	16
6. Finansiering.....	18
7. Övriga händelser 2022–2023.....	19

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 av 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. Det framgår att ekonomin 2022 har präglats av hög inflation, stigande räntor och fallande tillgångspriser samt att konjunkturen har försvagats under 2023.

Vidare konstateras att bostadspriserna har sjunkit från 2022 efter en längre period av stigande priser för både bostadsrätter och småhus. De bakomliggande orsakerna till de sjunkande bostadspriserna är framför allt den höga inflationen och de ökande bolåneräntorna.

Därefter beskrivs utvecklingen för bostadsutlåningen i Sverige där utlåningstakten avtagit det senaste året. Slutligen ges en överblick över hushållens skuldsättning, tillsammans med de åtgärder som genomförts för att motverka hög skuldsättning, samt bolåneinstitutens viktigaste upplåningsformer.

I. Den ekonomiska situationen i Sverige

Första halvåret 2022 präglades av omfattande störningar i de globala värdekedjorna och Rysslands anfallskrig mot Ukraina vilket följdes av hög inflation, fallande tillgångspriser och stigande räntor under 2022 och 2023. BNP ökade med 2,8 procent 2022 vilket var lägre än 2021 då BNP steg med 5,9 procent.

Under andra kvartalet 2023 sjönk BNP med 0,8 procent jämfört med kvartalet innan. Konjunkturinstitutet gör bedömningen att Sverige går in i en lågkonjunktur under 2023 och att BNP minskar med nästan 1 procent. Den höga inflationen och stigande räntor har varit ett hårt slag mot räntekänsliga svenska hushåll och mot bostadsbyggandet som faller i snabb takt. En inbromsning i exporten bidrar också till att BNP förväntas minska under året.

Arbetsmarknaden har utvecklats förhållandevis starkt och sysselsättningen har fortsatt öka under första halvåret 2023. Det råder fortfarande brist på arbetskraft i flera sektorer vilket bidragit till att mildra nedgången på arbetsmarknaden.

Bostadsinvesteringarna började falla under andra halvåret 2022 och har fortsatt falla under 2023. Höga finansierings- och byggkostnader samt bostadsprisfallet pressar lönsamheten för bostadsbyggarna. Antalet påbörjade lägenheter förväntas minska med 55 procent 2023 vilket är den brantaste nedgången sedan början av 1990-talet.

Tabell I. Konjunkturinstitutets indikatorer för svensk ekonomi, 2023, årlig procentuell förändring respektive procent

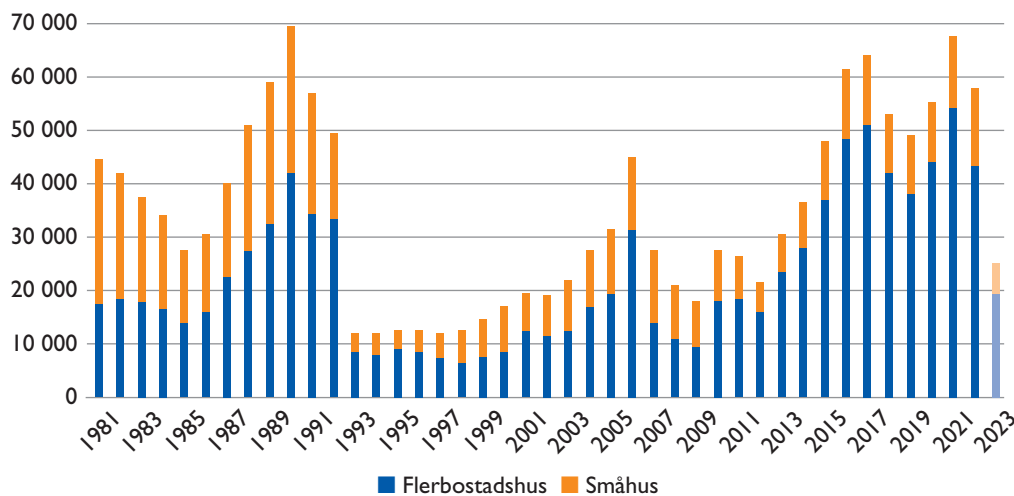
	2022	2023	2024
BNP till marknadspris	2,8	-0,9	1,2
Sysselsättning	2,7	1,4	-0,3
Arbetslöshet ⁽¹⁾	7,5	7,7	8,4
Produktivitet i näringslivet ⁽²⁾	0,5	-2,6	1,4
KPI	8,4	8,7	2,7
Styrränta ⁽³⁾	2,5	4,0	2,8
Tioårig statsobligationsränta ⁽³⁾	1,5	2,5	2,7

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

2. Bostads- och byggmarknaden

Efter flera år av relativt högt bostadsbyggande, som kulminerade år 2021 med rekordnivån 67 700 påbörjade bostäder, började byggtakten avta 2022. Antalet påbörjade lägenheter 2021 var det högsta sedan 1990. Ett lågt ränteläge, ekonomisk tillväxt och stor efterfrågan på småhus och större lägenheter under pandemin är några skäl till det höga bostadsbyggandet. Under 2022 har dock bostadsbyggandet börjat kylas av. Enligt Boverkets prognos bedöms byggandet falla betydligt under 2023 till 25 500 påbörjade nya bostäder, vilket är en minskning med 55 procent jämfört med år 2022. Nedgången i byggandet 2023 kan därmed bli den största sedan början av 1990-talet. 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 1981–2023, antal



Källa: SCB och prognos 2023 av Boverket

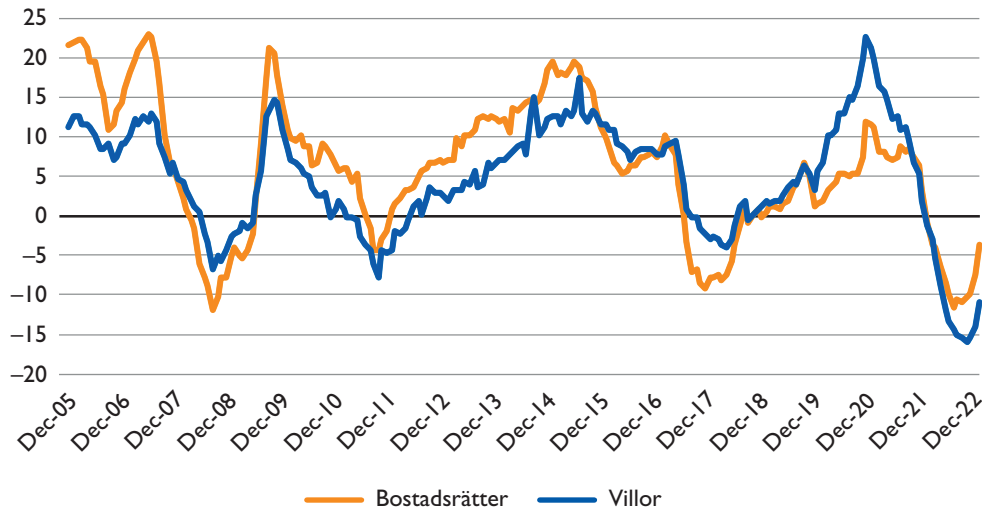
En betydande del av nybyggnationen sker i storstadsregionerna. Under 2022 stod storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö för 45 procent av byggstarterna för bostäder i Sverige. Det är något lägre än året innan då andelen var 50 procent. Storstäderna har stått för cirka 50 till 60 procent av nybyggnationen 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 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. Från 2010 har i genomsnitt 76 procent av det totala antalet påbörjade bostäder utgjorts av lägenheter i flerbostadshus. 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.

Från 2022 har inflationen ökat betydligt vilket fått Riksbanken att höja styrräntan i flera steg till nivåer som vi inte sett sedan 2008. Den höjda styrräntan har påverkat räntenivån i ekonomin och fått bolåneräntorna att öka betydligt. Stigande energipriser med ökade kostnader för uppvärmning har ytterligare ökat kostnaden för hushållens boende, speciellt för villor. Sammantaget har det skapat osäkerhet på bostadsmarknaden och fått bostadspriserna att kylas av under 2022. Under våren 2023 har bostadspriserna dock stabiliserat sig på en lägre nivå.

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 ökade priserna för bostadsrätter mer än för villor. Från början av år 2016 har ökningstakten för bostadsrättspriser mattats betydligt och dessutom har ökningstakten varit lägre än för villor. I takt med att prisökningarna har mattats av under 2022 har även skillnaden i prisutvecklingen mellan bostadsrätter och småhus minskat. Återhämtningen för villapriserna har dock varit svagare än för bostadsrätter under 2023.

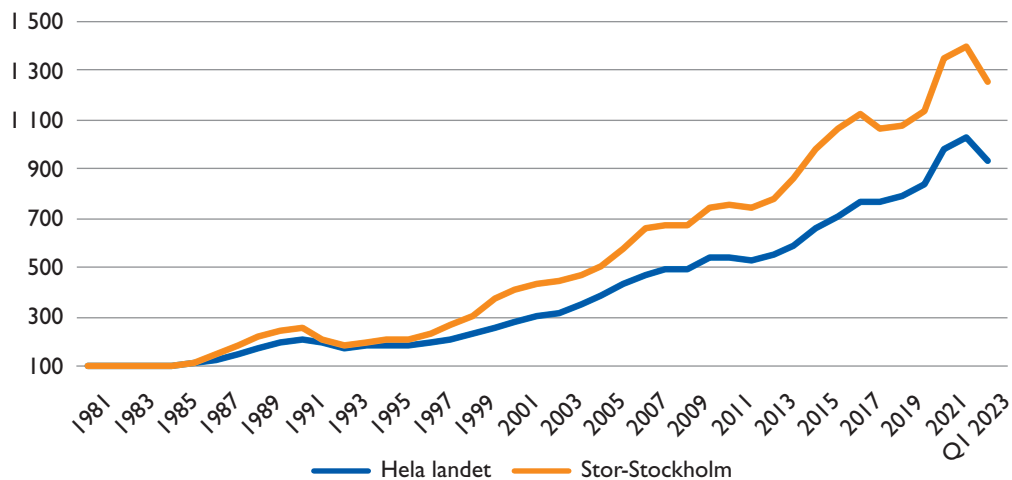
Figur 2.2. Prisutveckling för bostäder, årlig procentuell förändring



Källa: HOX-index / Valueguard

Även om det skett en förhållandevis stor nedgång i bostadspriserna det senaste året så har det på lite längre sikt skett betydande värdeökningar för bostäder. Från slutet av 1990-talet har bostadspriserna i Sverige stigit nästan oavbrutet (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. Prisindex för småhus, index 1981=100

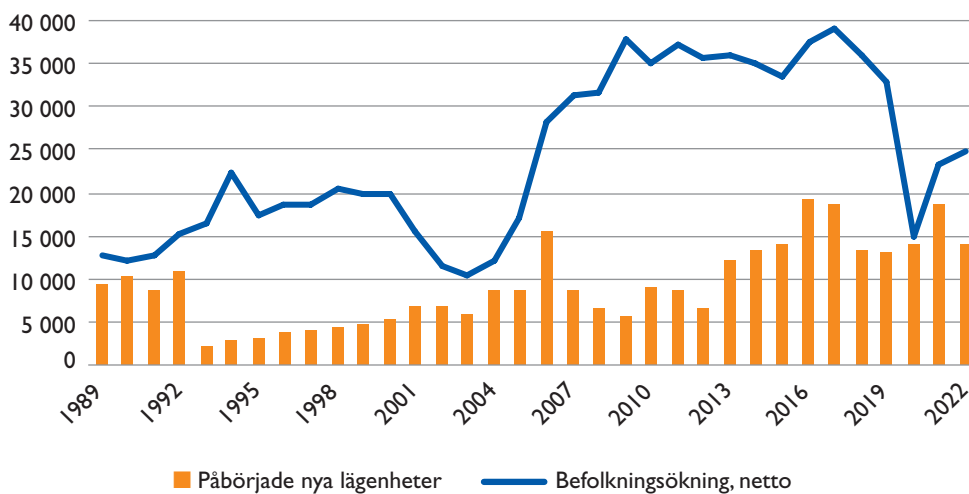


Källa: SCB

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 vilket framför allt berodde på ändrade flyttmönster under pandemin, då det skedde en betydande utflyttning från länet, och att invandringen minskade. Även om befolkningstillväxten stigit igen därefter så är den inte lika hög som tidigare. Antalet påbörjade bostäder började öka från 2013 i Stockholm. Bostadsbyggandet har fortsatt på en högre nivå under perioden 2020 till 2022 samtidigt som befolkningstillväxten avtagit under samma period. 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, antal

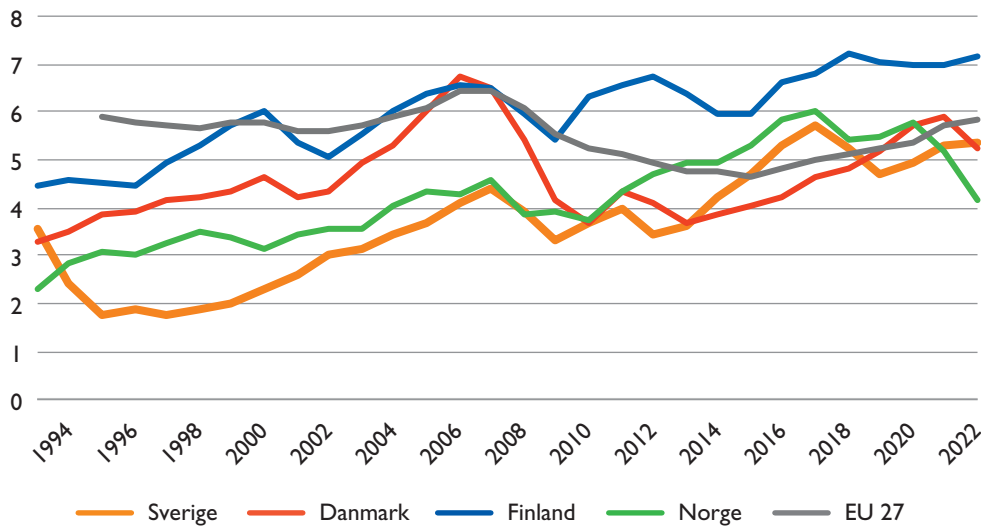


Källa: SCB

Efter krisen i Sverige i början på 1990-talet sjönk bostadsbyggandet drastiskt, vilket illustreras i figur 2.1. Bostadsinvesteringar som andel av BNP har under långa perioder sedan mitten av 90-talet varit lägre i Sverige än i övriga nordiska länder samt EU-genomsnittet (se figur 2.5). De svenska bostadsinvesteringarna, som andel av BNP, har dock stigit under ett flertal år och ligger idag på en högre nivå än innan 2014. Bostadsinvesteringar i Sverige uppgick 2022 till 5,4 procent av BNP och EU-snittet till 5,8 procent. Det kan jämföras med Tyskland och Cypern som 2022 hade de högsta bostadsinvesteringarna i EU som andel av BNP på 7,6 procent. Lägst andel bostadsinvesteringar som andel av BNP hade Grekland med 1,6 procent.

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 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.

Figur 2.5. Bostadsinvesteringar som andel av BNP, procent



Källa: Eurostat

Den svenska marknaden utmärks också av att den har få 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 och på senare år bostadskreditinstitut. Den totala utlåningen till allmänheten i Sverige med bostad som säkerhet uppgick i juni 2023 till 5 346 miljarder kronor. Pantbrev i fastigheter och panträtt i bostadsrättslägenheter är de huvudsakliga säkerheterna för bostadslån i banker och bostadsinstitut.

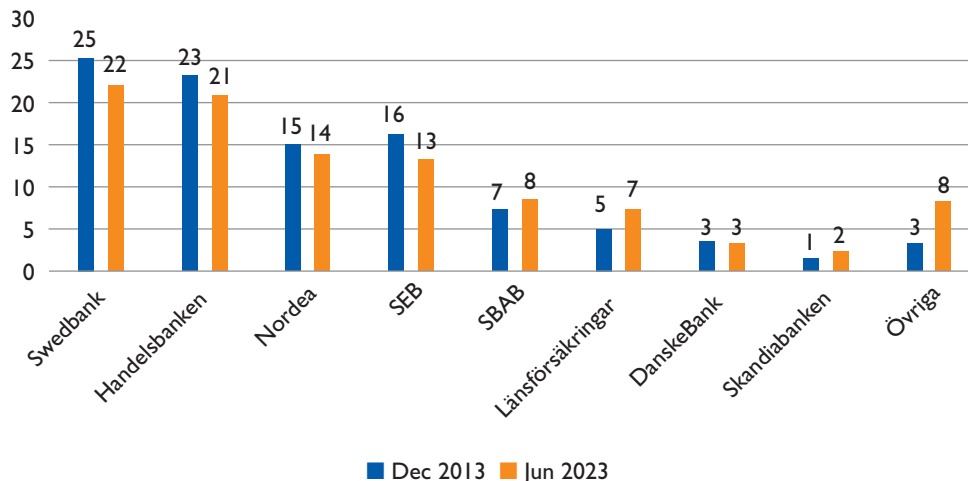
De tre största bostadsinstituten ägs av Swedbank (Swedbank Hypotek), Handelsbanken (Stadshypotek) och Nordea (Nordea Hypotek). SEB har inget eget bostadsinstitut utan bostadsutlåningen sker direkt genom banken. SBAB Bank är från början ett statligt ägt bolåneinstitut som 2010 ombildades till bank, fortfarande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

Sedan flera år tillbaka har även ett antal bostadskreditinstitut, som finansierar sin långgivning 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 regelverk som 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 investerares räkning inom ramen för en AIF. AIF:erna förvaltas av bolag som är knutna till bostadskreditinstituten, vilka i sin tur administrerar bolåneprocessen gentemot bolånetagarna.

Bostadskreditinstitutens lånestock är liten i förhållande till de totala utestående bostadslånen till hushåll och uppgick i juni 2023 till 1,2 procent. De nya aktörerna är emellertid betydande konkurrenter på bolånemarknaden eftersom de stod för 6,6 procent av nyutlåningen till hushåll under 2022. Den förändrade finansieringssituationen för bostadskreditinstitut under 2023 har inneburit att deras andel av nyutlåningen har sjunkit och i slutet av juni 2023 uppgick deras andel av nya bolån det senaste året till 1,3 procent.

Av figur 3.1 framgår marknadsandelar för den totala utlåningen till svenska hushåll med säkerhet i bostad i juni 2023 jämfört med december 2013. I gruppen "övriga" ryms bland annat sparbanker och övriga institut (inklusive bostadskreditinstitut och alternativa investeringsfonder, AIF). Under den senaste tioårsperioden har de större institutens marknadsandelar gått ner något samtidigt som de mindre institutens marknadsandelar generellt har ökat.

Figur 3.1. Utlåning till svenska hushåll med säkerhet i bostad, december 2013 och juni 2023, procent

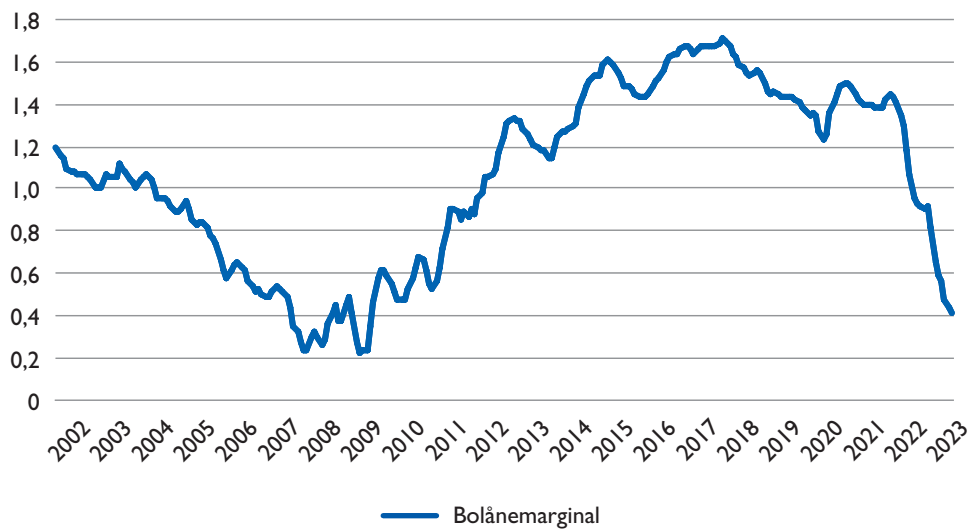


Källa: SCB

Av beskrivningen på föregående sida framgår att det i Sverige finns ett betydande antal bolåneinstitut och därtill ett par bostadskreditinstitut. Det innebär att det råder goda förutsättningar för bostadsköpare att söka bolån från flera institut och en marknad med hög konkurrens om bolånekunder.

Finansinspektionen publicerar varje kvartal en beräkning av bruttomarginalen på bolån som ett led i att undersöka bolånekundernas ställning på bolånemarknaden. I den senaste publicerade beräkningen av bruttomarginalen framgår att bolånemarginalen sjunkit betydligt sedan början av 2022 (se figur 3.2). Den sjunkande bolånemarginalen sammanfaller med att marknadsräntor och bolåneräntor ökat betydligt. Enligt Finansinspektionen beror den sjunkande bolånemarginalen framför allt på att finansieringskostnaderna för bankerna stigit, samtidigt som utlåningsräntorna för bolån inte ökat i samma takt. Bolånemarginalen var enligt Finansinspektionens beräkningar 0,41 procent i slutet av juni 2023 och har inte varit lägre sedan i mitten av 2009.

Figur 3.2. Bolånemarginal, procent



Källa: Finansinspektionen

4. Bostadsutlåning

Enligt Statistiska Centralbyråns Finansmarknadsstatistik var den totala utlåningen mot säkerhet i småhus, bostadsrätter och flerbostadshus 5 346 miljarder kronor i slutet av juni 2023. För tre år sedan, i juni 2020, var motsvarande siffra 4 570 miljarder kronor. Utlåningen har således ökat med 776 miljarder eller 17 procent på tre år.

Tabell 4.1. Total utlåning mot säkerhet i småhus, bostadsrätter och flerbostadshus, miljarder kronor, juni 2023

	Småhus	Bostadsrätter	Flerbostadshus	Totalt
Hushåll	2 711	1 405	57	4 173
Företag	147	8	1 018	1 173
Totalt	2 858	1 413	1 075	5 346

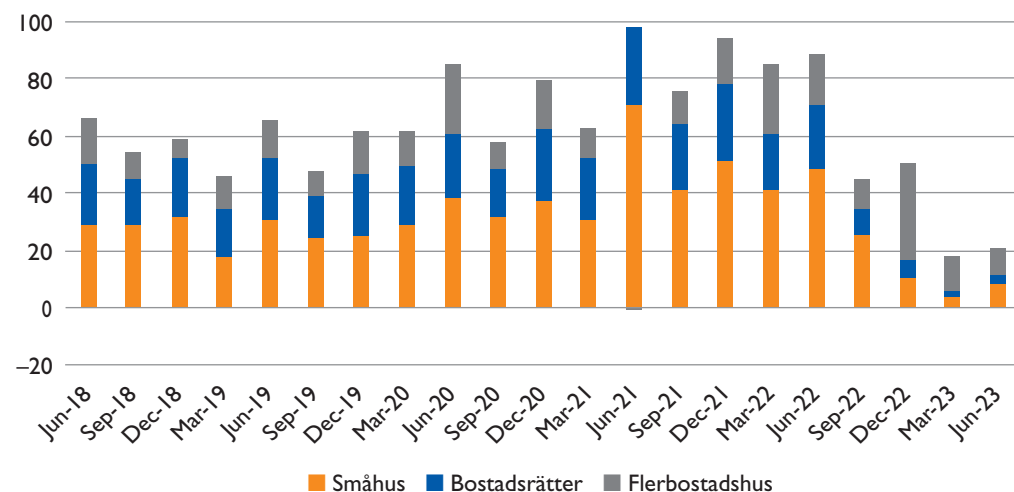
Källa: SCB

I figur 4.1 visas den kvartalsvisa utvecklingen av nettonyutlåning (nyutlåning minskat med amorteringar) för bostäder uppdelat på småhus, bostadsrätter och flerbostadshus. Åren 2018 och 2019 uppgick nettonyutlåningen till mellan 46 och 66 miljarder kronor per kvartal. Under 2020 och fram till andra kvartalet 2022 ökade nettotillväxten per kvartal till mellan 58 och 97 miljarder kronor per kvartal. De stora kvartalsvisa ökningarna under den senare perioden sammanfaller till stor del med pandemin och den stora efterfrågan på småhus. Den kvartalsvisa nettonyutlåningen till småhus har under perioden varit högre än tidigare och bara under andra kvartalet 2021 ökade nettonyutlåningen till småhus med 71 miljarder kronor. Nettonyutlåningen under andra kvartalet 2021 var hög även vad gäller bostadsrätter. Totalt ökade bolånen netto med 97 miljarder kronor under andra kvartalet 2021, den största ökningen någonsin för ett enskilt kvartal.

Från andra halvåret 2022 och under 2023 har efterfrågan på bolån minskat som en följd av bland annat sjunkande bostadspriser och minskat antal bostadsförsäljningar. Under första halvåret 2023 har nettonyutlåningen sjunkit till cirka 20 miljarder kronor per kvartal.

Den minskade efterfrågan på bostadslån har inneburit att ökningstakten för lån till småhus sjunkit till 1,7 procent i årstakt i juni 2023 och 1,6 procent för lån till bostadsrätter (se figur 4.2). Det är den lägsta ökningstakten för lån till både småhus och bostadsrätter sedan statistikserien startade år 2001 och vid samma tidpunkt förra året uppgick utlåningstakten till 6,9 procent respektive 7,1 procent.

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



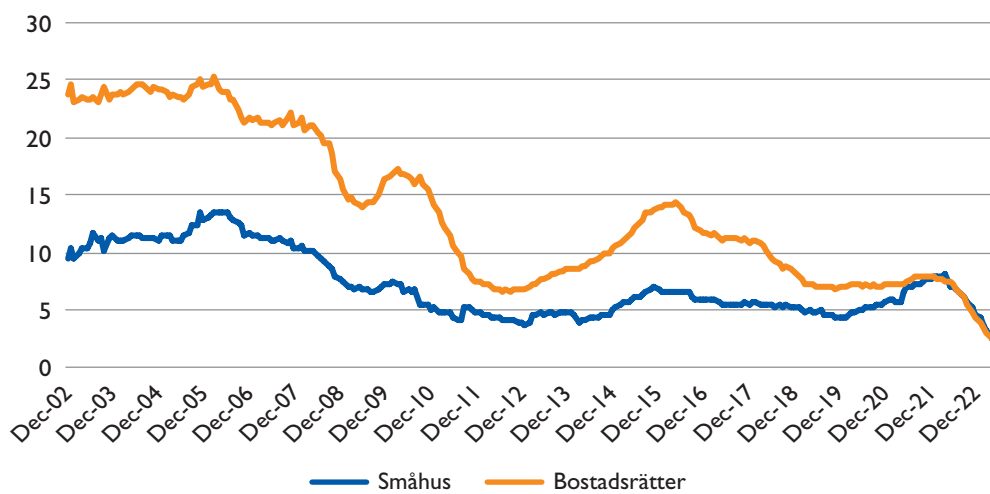
Källa: SCB

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 steg utlåningstakten för bostadslån 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 mellan april 2020 och augusti 2021. 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. Sedan 2016 har skillnaden i utlåningstakt mellan småhus och bostadsrätter minskat i stort sett kontinuerligt. Från mitten av 2022 och fram till juni 2023 har skillnaden i utlåningstakt varit försumbar.

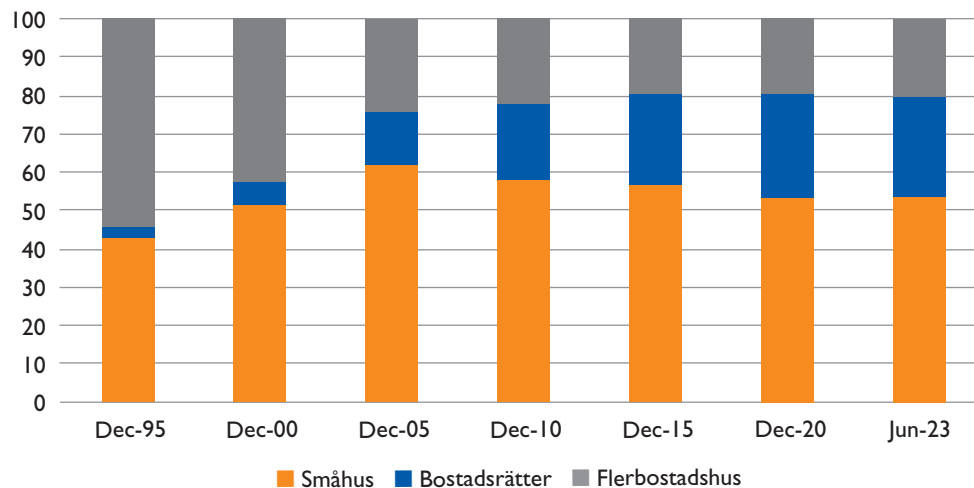
Figur 4.2. Förändring av bolånestocken, årlig procentuell förändring



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. En förklaring är den ombildning av hyresrätter till bostadsrätter som tidigare skedde framför allt i storstadsregionerna. En annan är att den höga byggtakten av bostäder den senaste tioårsperioden skett genom att det i större utsträckning byggts 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



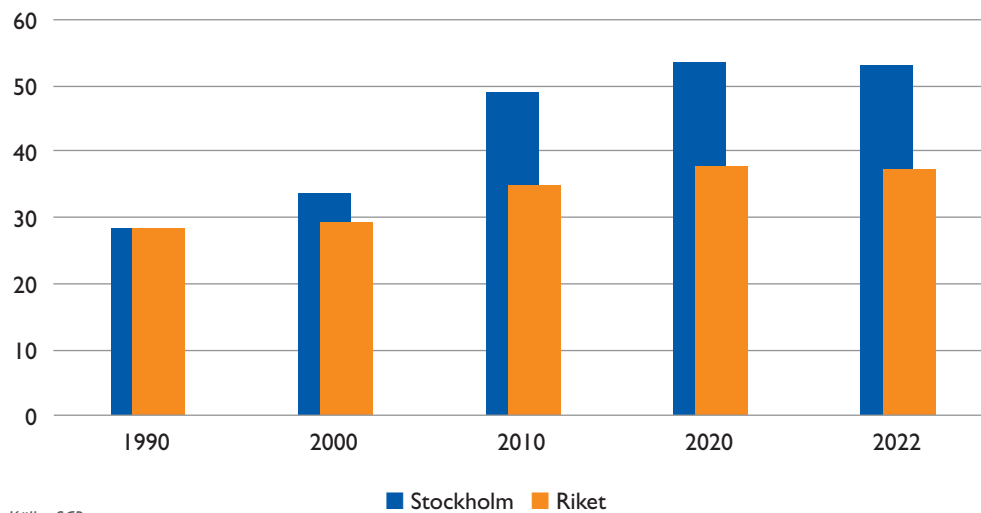
Källa: SCB

Även i nyproduktionen av flerbostadshus har andelen bostadsrätter varit hög och från år 2007 har andelen uppgått till runt 50 procent. Från 2020 har nyproduktionen av hyresrätter ökat och andelen nya bostadsrätter sjönk därför till 35 procent av nybyggda lägenheter i flerbostadshus 2022. 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 2022. Mellan åren 1990 till 2000 ökade andelen bostadsrätter i flerbostadsbeståndet marginellt från 28 procent till 29 procent. Från år 2000 till 2010 ökade andelen bostadsrätter till 35 procent och 2022 var andelen 38 procent.

I Stockholm är andelen bostadsrätter högre och uppgick år 2022 till 53 procent av flerbostadsbeståndet. Under 1990-talet var andelen bostadsrätter i flerbostadsbeståndet ungefär lika stort i Stockholm och Sverige totalt. Andelen bostadsrätter i Stockholm ökade under 2000-talet betydligt snabbare än i många andra delar av landet, från 34 procent år 2000 till 49 procent år 2010.

Figur 4.4. Andel bostadsrätter i flerbostadshus, procent



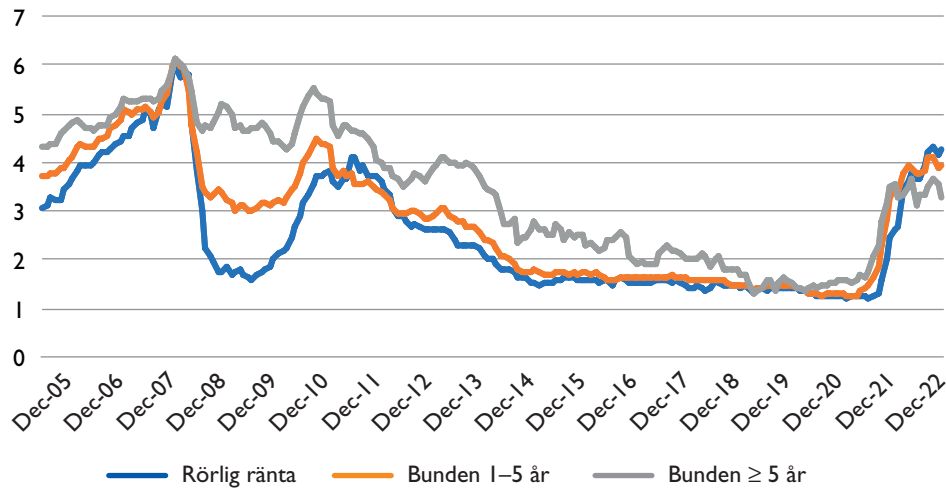
Källa: SCB

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 hör eventuella lån på fastigheten till bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningar är alltså betydande låntagare i Sverige och i juni 2023 uppgick bostadsrättsföreningarnas lån till 577 miljarder kronor. Det kan jämföras med hushållens lån med säkerhet i bostadsrättslägenheter, som uppgick till 405 miljarder kronor.

I slutet av 2021 hade bolåneräntorna sjunkit under en längre tid till rekordlåga nivåer (se figur 4.5). De bundna räntorna hade till exempel sjunkit till de lägsta nivåerna sedan åtminstone 1985. Även de rörliga räntorna befann sig på historiskt låga nivåer. Från mitten av 2015 har bolåneräntorna 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.

Rysslands anfallskrig mot Ukraina som inleddes i februari 2022 och efterdyningarna av pandemin är ett par skäl till de problem som uppstått i den globala ekonomin. Sverige har påverkats i hög grad genom kraftigt ökad inflation och stigande marknadsräntor från 2022. Bolåneräntorna började stiga under våren 2022 och i juni 2023 uppgick rörliga bolåneräntor i genomsnitt till 4,3 procent och bolåneräntor med bindningstid över 5 år uppgick till 3,3 procent.

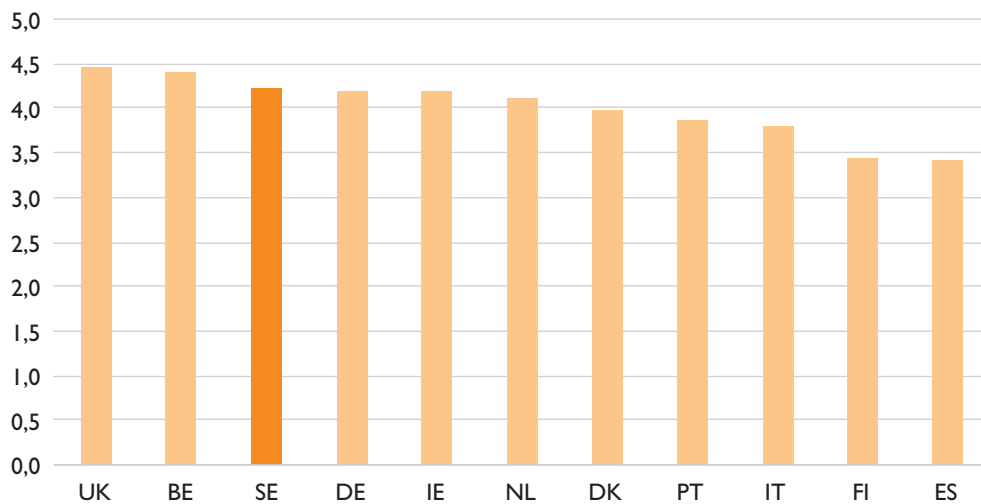
Figur 4.5. Bolåneräntor till hushåll, nya lån, december 2005 – juni 2023 fördelad på ursprunglig räntebindningstid, procent



Källa: SCB

Liksom i Sverige har bolåneräntorna stigit runt om i Europa. I figur 4.6 visas räntor för bolån med rörlig ränta (bundet upp till ett år) för några jämförbara europeiska länder och det framgår att räntan uppgår till mellan 3,4 och 4,5 procent i dessa länder. De lägsta rörliga bolåneräntorna återfinns i Spanien och Finland. Det ska även noteras att det är stor skillnad mellan länderna i vilken utsträckning det förekommer bolån med rörlig boränta vilket tas upp senare i detta avsnitt.

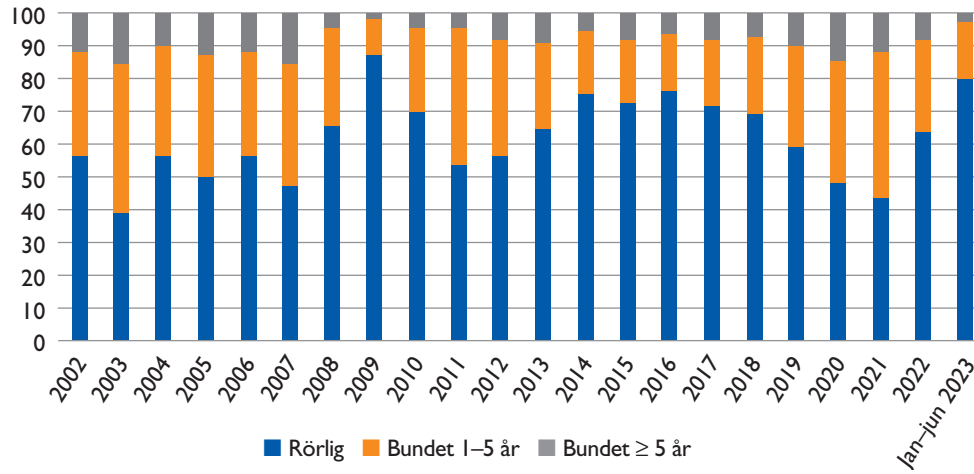
Figur 4.6. Bolåneräntor med rörlig ränta (räntor bundna upp till 1 år), första kvartalet 2023, procent



Källa: European Mortgage Federation

Under perioden januari till juni 2023 har 80 procent av hushållens nya bostadslån tagits med rörlig ränta (se figur 4.7). Andelen av hushållens nya bostadslån med rörlig ränta började öka under våren 2022 och har fortsatt öka under första halvåret 2023. Den ökade andelen nya bostadslån med rörlig ränta sammanföll med att bolåneräntorna började öka under våren 2022. Tidigare hade 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 ökade mer än de rörliga räntorna under 2022 steg efterfrågan på rörliga. Från 2023 har det bundna bolåneräntorna generellt varit lägre än rörliga bolåneräntor, men efterfrågan på rörliga räntor har fortsatt att vara hög vilket troligtvis beror på en förväntan om att räntorna ska börja gå ner inom de närmsta åren.

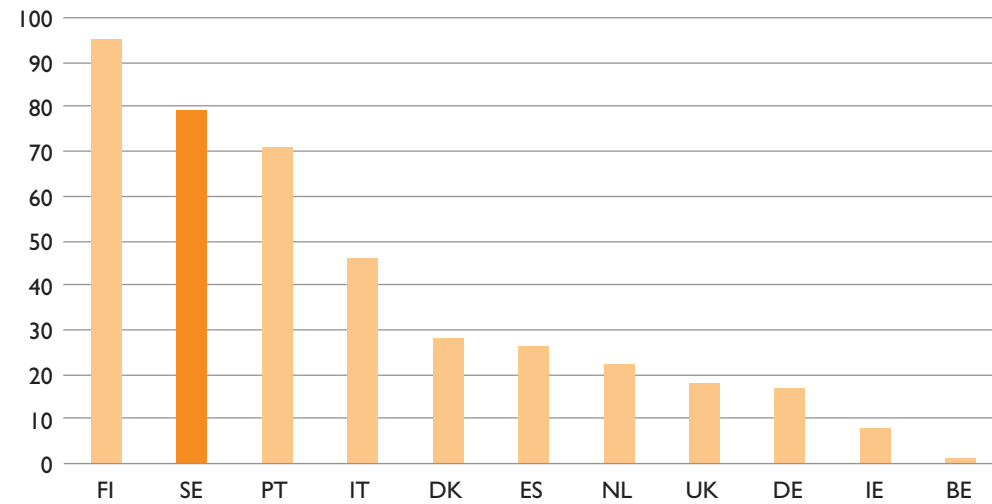
Figur 4.7. Bostadsinstitutens nya lån till hushåll, fördelning med avseende på räntebindningstid, procent



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 4.8 visas andelen rörliga räntor för nya bolån i ett urval europeiska länder under första kvartalet 2023. I Finland har 95 procent av de nya bolånen under kvartalet rörlig ränta jämfört med 79 procent i Sverige. I till exempel Belgien är det däremot mycket ovanligt med bolån med rörlig ränta.

Figur 4.8. Nya bostadslån med rörlig ränta (bundet upp till 1 år) under första kvartalet 2023, andel av total, procent



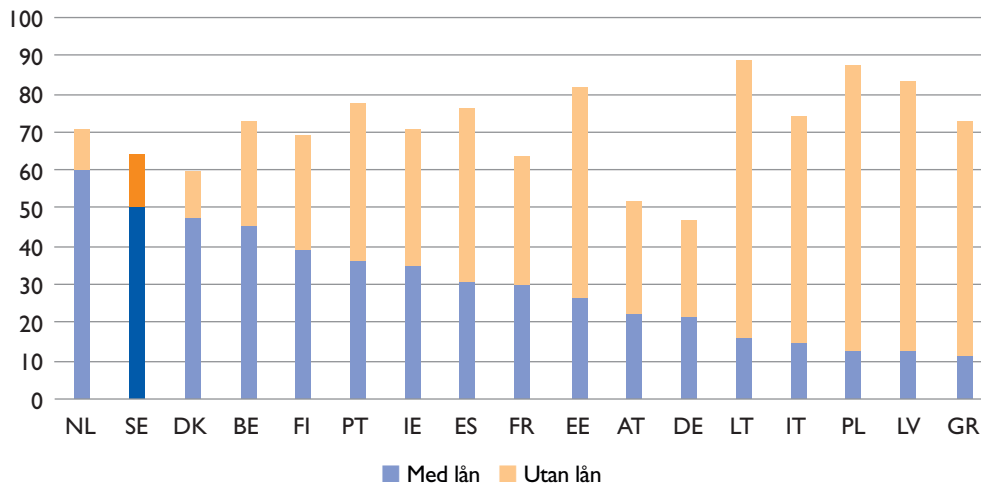
Källa: European Mortgage Federation

5. Hushållens skuldsättning

I Sverige äger 64 procent av hushållen sin bostad, se figur 5.1. Av dessa hushåll har 79 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 Belgien.

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, 2022, procent



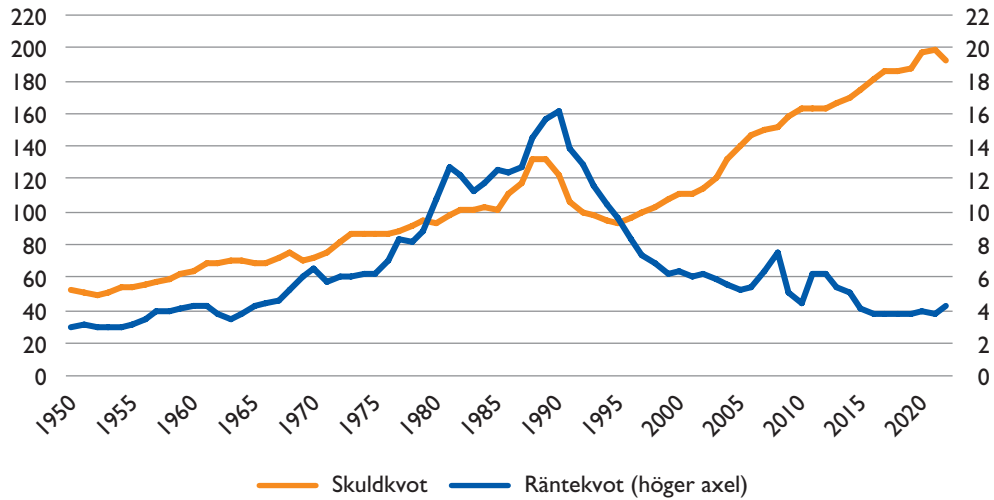
Källa: Eurostat

De svenska hushållens skuldsättning har ökat kontinuerligt sedan mitten av 1990-talet och fram till 2021, både i absoluta tal och i förhållande till den disponibla inkomsten. Skuldkvoten, det vill säga lånens andel av den disponibla inkomsten, nådde sin högsta nivå 2021 då den uppgick till 199 procent i genomsnitt för samtliga svenska hushåll. Under 2022 har hushållens skuldkvot minskat något till 192 procent av den disponibla inkomsten. Det beror på en minskad efterfrågan på bland annat bolån som en följd av de stigande bolåneräntorna under 2022 samtidigt som hushållens disponibelinkomster fortsatt att öka. Det är fortfarande 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 334 procent 2022 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 387 procent 2022.

Bortsett från att skuldkvoten sjönk betydligt under flera år efter finanskrisen i början av 1990-talet, så har hushållens skuldkvot ökat nästan kontinuerligt sedan åtminstone 1950-talet, se figur 5.2. Även om räntorna stigit under 2022 så är hushållens ränteutgifter i förhållande till sin inkomst, räntekvot, inte högre 2022 än de var i mitten av 1960-talet. I mitten av 1960-talet var däremot hushållens skuldkvot enbart runt 70 procent. En förklaring till att hushållens utgifter för räntor i förhållande till inkomst varit så låg under de senaste åren, samtidigt som skuldkvoten är rekordhög, har varit de hittills historiskt låga låneräntorna.

Figur 5.2. Hushållens skuldkvot och räntekvot (låneskulder och ränteutgifter, brutto, i procent av disponibel inkomst netto) 1950–2022, procent



Källa: SCB

En rad åtgärder har tidigare genomförts i syfte att motverka hög skuldsättning. Finansinspektionen införde år 2010 ett bolånetak med innebörd att bolån får uppgå till maximalt 85 procent av bostadens värde. Finansinspektionen har även infört ett riskviktsgolv för svenska bolån för att binda mer kapital i relation till bostadsutlåningen i bankerna. Riskviktsgolvet för bolån uppgår för närvarande till 25 procent.

En annan åtgärd för att motverka hög skuldsättning är införandet av amorteringskrav. I juni 2016 trädde Finansinspektionens föreskrifter om amortering av bolån i kraft. Föreskrifterna innebär att nya bolån efter första juni 2016 med en belåningsgrad över 50 procent ska amorteras. Bolån med en belåningsgrad över 70 procent ska årligen amorteras med ett belopp som motsvarar minst två procent av lånet. För bolån med en belåningsgrad mellan 50 och 70 procent ska minst en procent av lånet amorteras årligen.

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

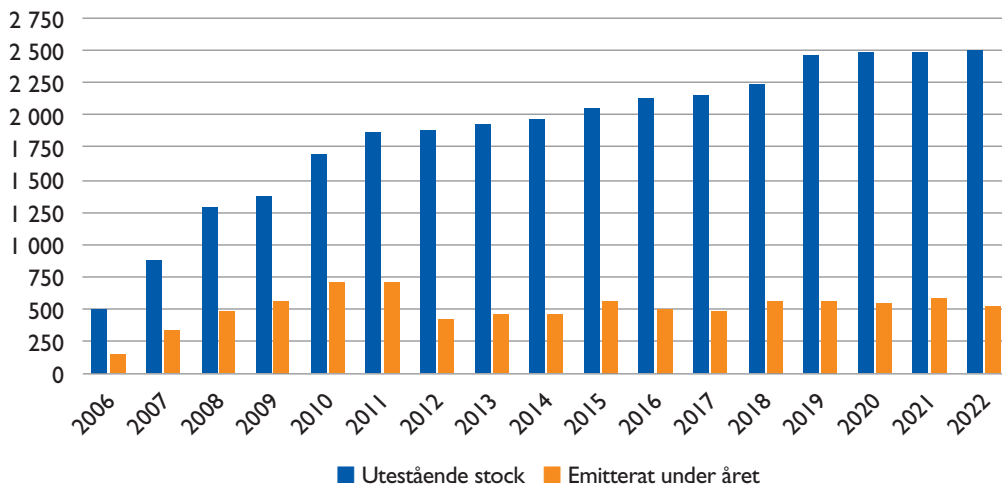
För att mildra effekten för hushållen av den kraftiga nedgången i svensk ekonomi när pandemin bröt ut 2020 införde Finansinspektionen i april 2020 en möjlighet till generellt undantag från amorteringskra-ven. Amorteringsundantaget upphörde 31 augusti 2021. Det är dock fortfarande möjligt för banker och bostadsinstitut att medge tillfälligt undantag från amorteringskravet efter en individuell bedömning gjorts av särskilda skäl som uppstått efter att lånet lämnats.

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. 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. Under sommaren 2022 gjordes stora ändringar i den svenska lagen om utgivning av säkerställda obligationer efter att EU beslutat om harmonisering av de nationella regleringarna via ett direktiv.

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 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

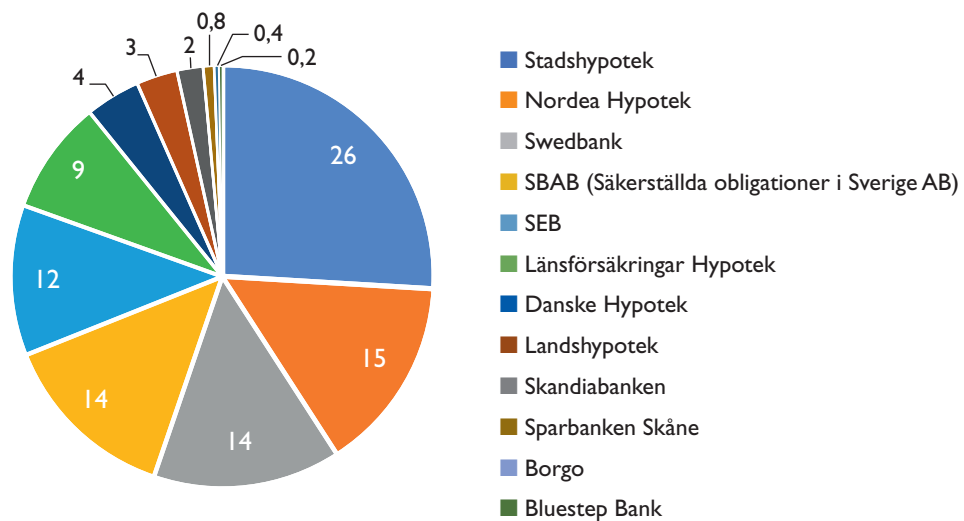
Svenska säkerställda obligationer har, sedan de introducerades år 2004, visat sig vara en väl fungerande finansieringsform. En av förklaringarna är den höga kreditkvaliteten i den stock av bolån som utgör huvuddelen av säkerheten för obligationerna. Till skillnad mot många andra länder fungerade den svenska marknaden bra även under den senaste finanskrisen. Marknaden för svenska säkerställda obligationer fungerade bra även under pandemin. Drygt 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 och vid slutet av första kvartalet 2023 uppgick Riksbankens innehav av säkerställda obligationer till 354 miljarder kronor, vilket motsvarar ca 14 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 2022.

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 investerares räkning.

Figur 6.2. Säkerställda obligationer – utestående stock per institut den 31 december 2022, procent



Källa: Svenska Bankföreningen

7. Övriga händelser 2022–2023

Sommaren 2022 lade en statlig utredning fram ett förslag till ett statligt bostadsrättsregister. Registret ska innehålla grundläggande information samt uppgifter om pantsättning för landets samtliga bostadsrättslägenheter.

Amorteringskravet som infördes 2016 är utformat med en viss flexibilitet som under vissa förutsättningar ger möjlighet att komma överens med banken om ett tillfälligt undantag från kravet. I december 2022 fick Finansinspektionen i uppdrag av regeringen att undersöka hur undantagen från amorteringskravet fungerar i praktiken. I juni 2023 publicerade Finansinspektionen kartläggningen av bankernas hantering av undantag från amorteringskraven. Finansinspektionens kartläggning visade att bankerna i huvudsak hanterat undantagen från amorteringskravet på ett bra sätt. Bankerna har förbättrat sina processer att hantera amorteringsundantagen samtidigt som dessa blivit allt fler på grund av ökad press på hushållens ekonomi till följd av hög inflation och högre räntor.

Under våren 2023 tillsatte regeringen en kommitté som fick uppdraget att utreda hur bolånetaket och amorteringskravet fungerat hittills och hur de kan utformas framöver för att hantera makroekonomiska risker och konsumentskydd på ett ändamålsenligt sätt. Kommittén ska redovisa sina slutsatser senast i oktober 2024.



Svenska
Bankföreningen
Swedish Bankers' Association

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