

# Bolånemarknaden i Sverige

Publicerad i september 2012



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

## Bolånemarknaden i Sverige

### 1. Den ekonomiska situationen i Sverige

Det senaste året har präglats av fortsatt internationell oro och statsfinansiell kris i framförallt vissa europeiska länder. Under sommaren 2012 har den ekonomiska situationen i framförallt Spanien förvärrats och bidragit till ytterligare problem inom euroområdet. Konjunktoren vänder nu ner i allt fler länder.

Sveriges BNP utvecklades starkt under 2011 och BNP ökade med 3,9 procent. I Konjunkturinstitutets (KI) senaste analys från juni skriver man att tillväxten dock kommer att mattas av under 2012. Det är främst den svaga utvecklingen i omvärlden som dämpat den svenska exporten kraftigt under 2012. Den förnyade oron för stats-skuldkrisens utveckling dämpar konsumtions- och investeringstillväxten, vilket också bidrar till en svagare tillväxt. Konjunkturinstitutet uppskattar tillväxten för 2012 till 0,7 procent.

Arbetslösheten i Sverige har fallit något under 2012 och enligt Konjunkturinstitutet så har arbetsmarknaden utvecklats oväntat stabilt. Trots dämpad produktionsutveckling och svag orderingång tyder inte företagens anställningsplaner på något stort fall i sysselsättningen under 2012.

#### Konjunkturinstitutets indikatorer för svensk ekonomi, juni 2012

*Årlig procentuell förändring respektive procent*

	2011	2012	2013	2014
<b>BNP till marknadspris</b>	3,9	0,7	2,3	-
<b>Sysselsättning</b>	2,1	0,3	0,4	1,0
<b>Arbetslöshet (1)</b>	7,5	7,5	7,6	7,3
<b>Produktivitet i näringslivet (2)</b>	2,5	0,3	2,5	2,2
<b>KPI</b>	3,0	1,2	1,4	1,8
<b>Reporänta (3)</b>	1,75	1,50	1,50	2,00
<b>Tioårig statsobligationsränta (3)</b>	2,6	1,8	2,5	3,4

(1) I procent av arbetskraften.

(2) Kalenderkorrigerad.

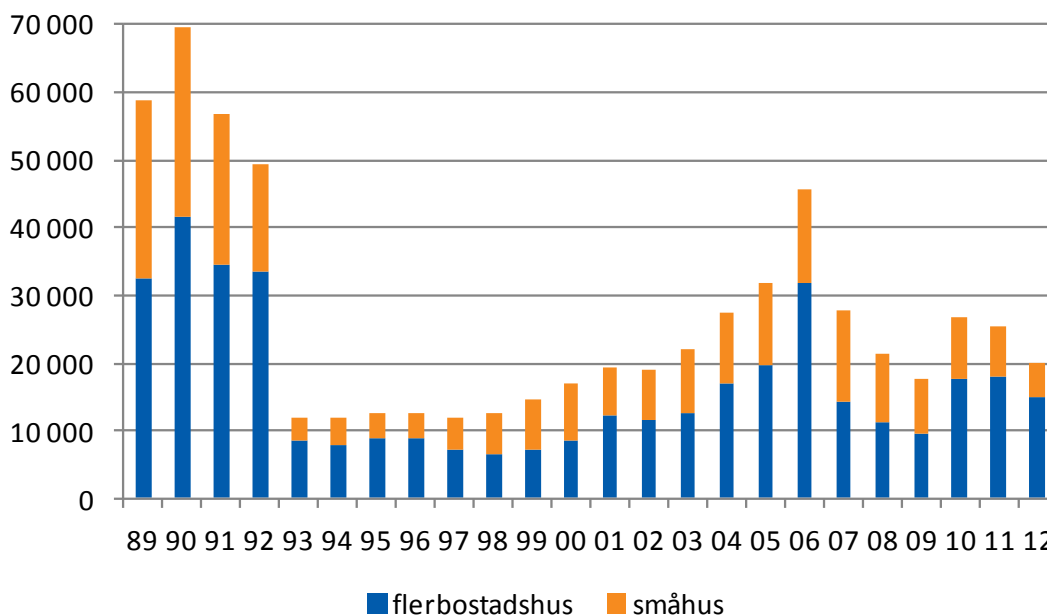
(3) Vid årets slut.

I förhållande till många länder i Europa är situationen i Sverige relativt god. Hushållens sparande är högt och de offentliga finanserna är starka. Enligt KI är därför förutsättningarna för en återhämtning av svensk ekonomi gynnsamma.

## 2. Bostads- och byggmarknaden

Bostadsbyggandet tappade fart mot slutet av 2011 och med stöd av uppgifter som samlats in från kommuner gör Boverket bedömningen att antalet påbörjade lägenheter kommer att vara lägre under år 2012. Indikatorer pekar också på en vikande orderingång för småhus. Finansinspektionens bolånetak har enligt Boverket haft en dämpande effekt på hushållens skuldsättning. Småhusfabrikanter menar vidare att en viktig förklaring till försämringen för branschen är just införandet av bolånetaket.

Figur 2.1 Påbörjade lägenheter 1989-2012. Källa: SCB och uppräknad halvårsstatistik 2012



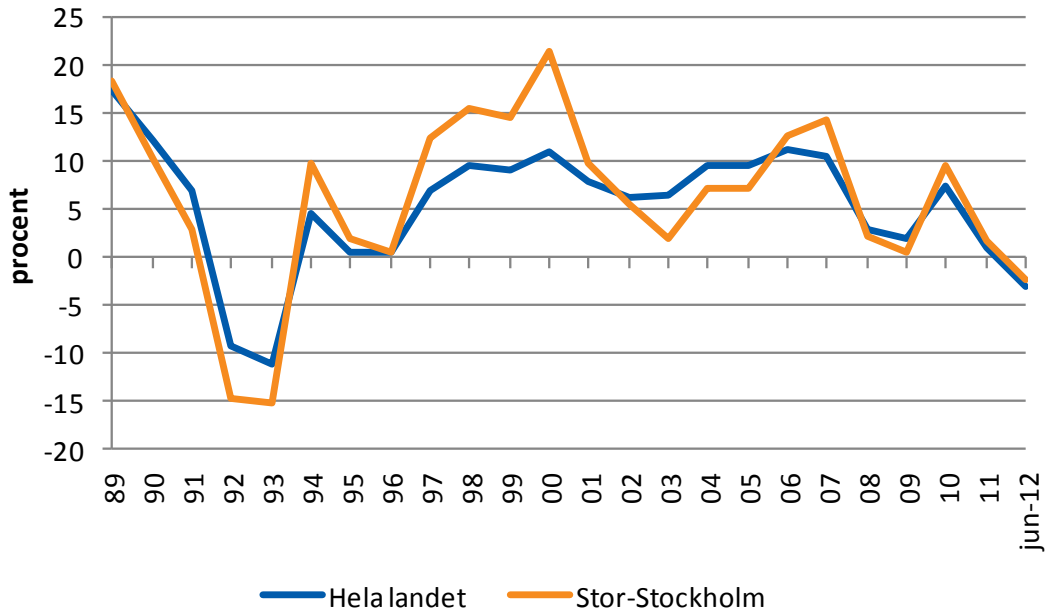
Not: Antalet påbörjade lägenheter föll kraftigt under år 2007. Det förklaras till stor del av att regeringen under 2006 beslutade att de generella bostadssubventionerna skulle avskaffas för bostäder (flerbostadshus) påbörjade efter 31 december 2006. Detta innebar att många byggherrar tidigarelade byggstarten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

Under det första halvåret 2012 sjönk priserna på småhus med runt 3 procent i årstakt. Under 2011 var uppgången för småhuspriserna knappt en procent jämfört med 2010 då priserna steg med drygt 7 procent. Under 2011 och 2012 har småhuspriserna legat relativt stabila i Sverige och marknaden har stabiliserats i jämförelse med en längre tids relativt stark uppgång för villapriserna. Det kan tilläggas att antalet bostäder till salu har ökat betydligt de senaste åren och försäljningar idag normalt tar längre tid än förut.



Figur 2.2 Årlig prisutveckling för småhus i hela landet respektive Stockholm, procent.

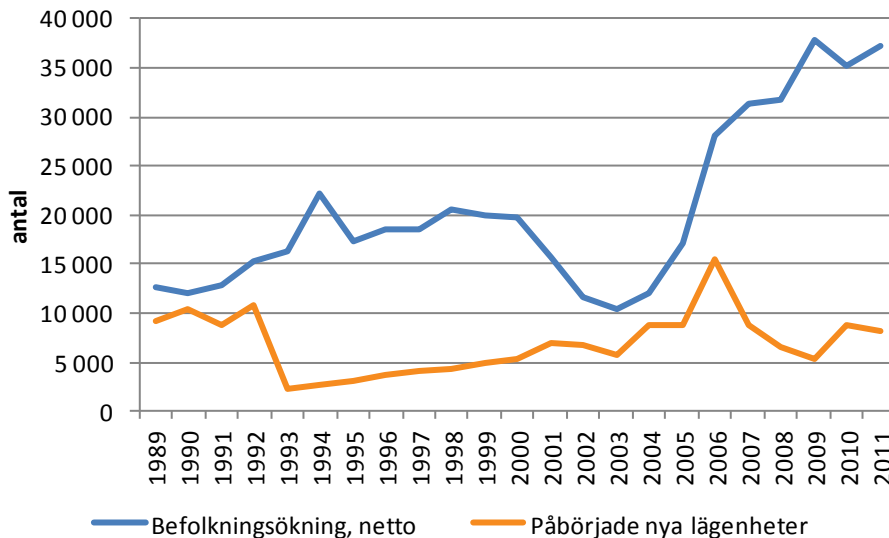
Källa: SCB



Till skillnad från många andra länder har priserna på bostäder i Sverige inte sjunkit de senaste åren. Det finns flera förklaringar till detta, bl.a. en relativt gynnsam ekonomisk utveckling för Sverige. En annan förklaring är att bostadsbyggandet har varit lågt i Sverige och efterfrågan på bostäder hög. Ett exempel är Stockholms län där befolkningen ökat med runt 35 000 per år de senaste åren, men antalet påbörjade lägenheter har bara uppgått till mellan 5 000 och 10 000 per år, se figur 2.3.

Figur 2.3 Befolkningsökning netto och påbörjade lägenheter i Stockholms län.

Källa: SCB



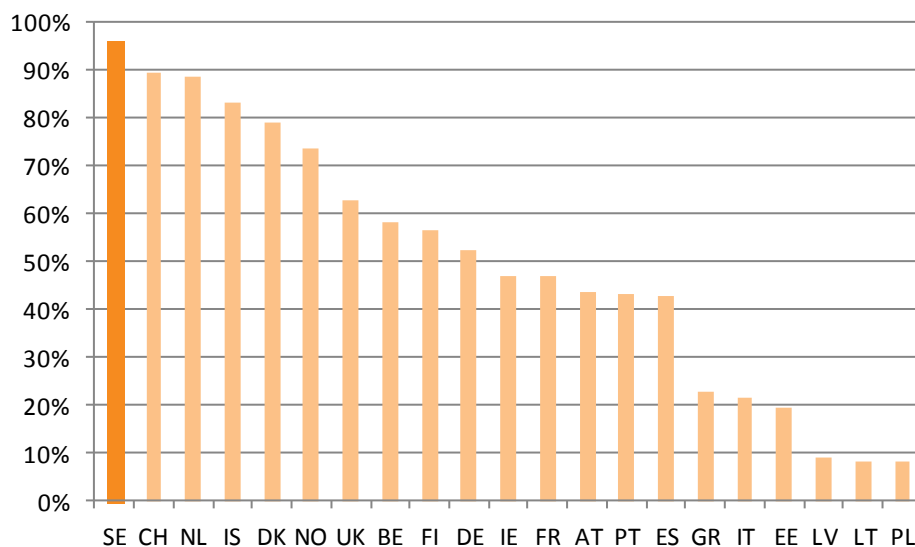


### 3. Konkurrenssituationen på bolånemarknaden

I Sverige äger drygt 70 procent av hushållen sin bostad. Av dessa hushåll har 96 procent ett bostadslån, se figur 3.1 nedan. 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 så 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, så är andelen hushåll med bostadslån relativt lågt. Det kan bero på dels att bolånemarknaderna är relativt nya dels, som i t.ex. 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 så är andelen som äger sin bostad hög, normalt över 70 procent av hushållen äger sitt boende i dessa länder.

Figur 3.1 Andel hushåll med bostadslån. Procent av hushåll som äger sitt boende.  
Källa: Eurostat



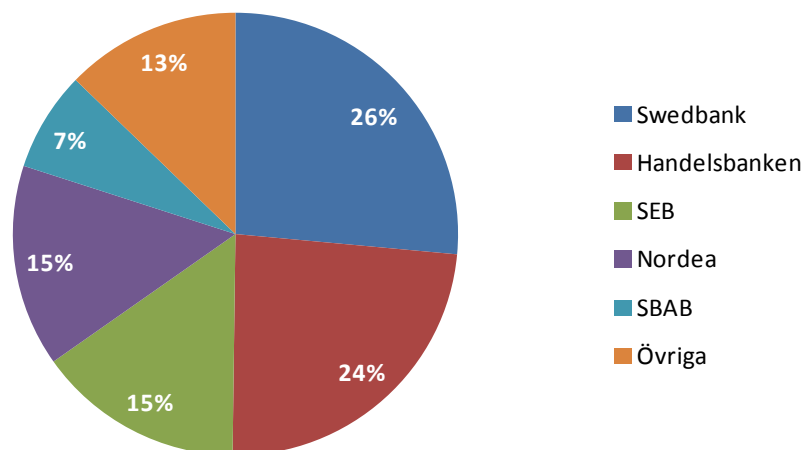
I Sverige sker utlåningen till fastigheter i stor utsträckning genom särskilda bostadsinstitut (hypoteksbolag), men även genom banker. Den totala utlåningen i Sverige med bostad som säkerhet var 2 811 miljarder kronor i juni 2012. Som säkerhet för utlåningen används huvudsakligen pantbrev i fastigheter. Utlåningen sker i form av bottenlån, som innebär att fastigheten normalt belånas upp till 75-85 procent av marknadsvärdet. Eventuell ytterligare belåning sker i form av topplån som ofta er-

bjuds av den bank som äger bostadsinstitutet eller av annan bank som bostadsinstitutet samarbetar med. Topplån erbjuds 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 bostadsinstituterna 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.

Av figur 3.2 framgår marknadsandelar för den totala utlåningen till svenska hushåll med säkerhet i bostad i december 2011. I gruppen "övriga" ryms bl.a. Danske Bank, Länsförsäkringar Hypotek och Skandiabanken.

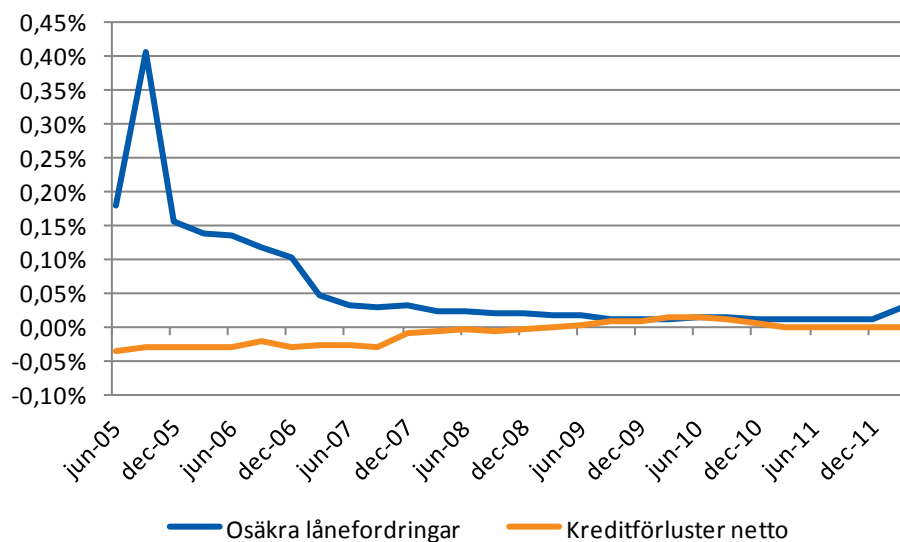
Figur 3.2 Utlåning till svenska hushåll med säkerhet i bostad, december 2011. Källa: SCB



Bostadsinstitutens kreditförluster och osäkra fordringar är fortfarande mycket låga i Sverige. Enligt Finansinspektionens statistik har andelen osäkra fordringar och kreditförluster netto i bostadsinstituterna varit mycket låga de senaste åren, se figur 3.3 nedan.



Figur 3.3 Andelen osäkra lånefordringar och kreditförluster netto i bostadsinstituten. Procent av utlåning till allmänheten. Källa: Finansinspektionen.



#### 4. Bostadsutlåning

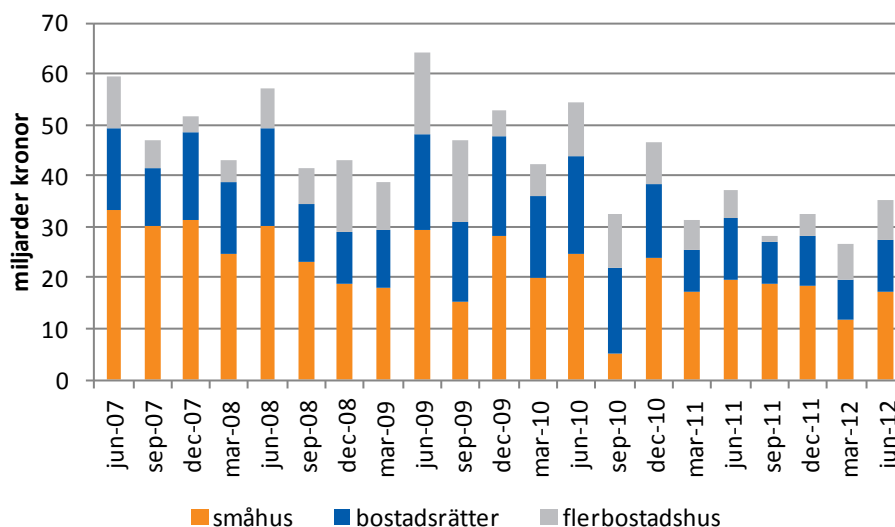
Enligt Statistiska Centralbyråns Finansmarknadsstatistik var den totala utlåningen (bottenlån och topplån) mot säkerhet i småhus, bostadsrätter och flerbostadshus 2 811 miljarder kronor i slutet av juni 2012. För tre år sedan, i juni 2009, var motsvarande siffra 2 344 miljarder. Utlåningen har således ökat med 467 miljarder eller 20 procent på tre år.

Tabell 4.1 Total utlåning mot säkerhet i småhus, bostadsrätter och flerbostadshus, miljarder kronor, juni 2012. Källa: SCB

	Småhus (inkl. ägarlgh)	Bostads- rätter	Flerbostads- hus	Totalt
Hushåll	1 601	570	55	2 226
Företag	28	4	553	585
<b>Totalt</b>	<b>1 629</b>	<b>574</b>	<b>608</b>	<b>2 811</b>

I figur 4.1 visas den kvartalsvisa utvecklingen av nettoutlåning för bostäder uppdelat på småhus, bostadsrätter och flerbostadshus. I figuren ser man att nettoutlåningen under årets två första kvartal är lägre än motsvarande kvartal 2011 och 2010.

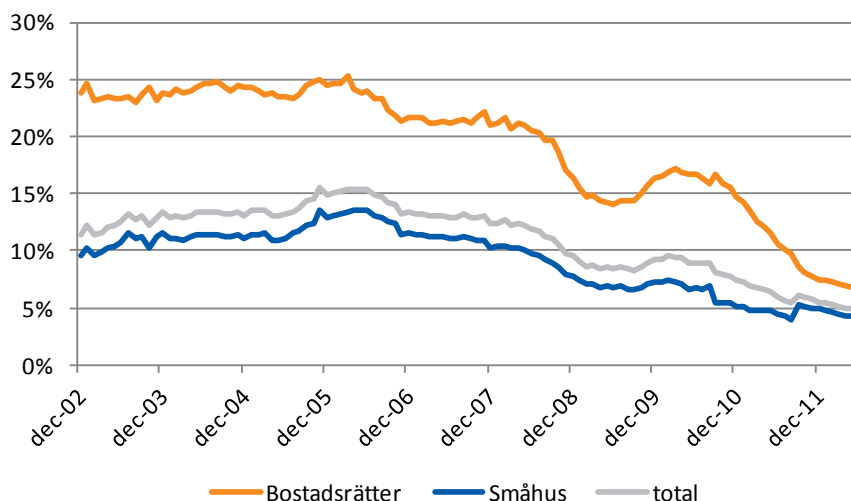
Figur 4.1 Kvartalsvis förändring (nettoökning) av utlåning mot säkerhet i småhus, bostadsrätter och flerbostadshus, miljarder kronor. Källa: SCB



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

Under ett par års tid har utveckling för bostadsutlåningen dämpats betydligt. Ökningstakten i den svenska bolånestocken vad gäller småhus och bostadsrätter uppgick i juni 2012 till 4,9 procent på årsbasis. Det kan jämföras med 5,9 procent vid samma tidpunkt förra året. I figur 4.2 visas ökningstakten för bolån från december 2002 fram till juni 2012. Ökningstakten för bolån har minskat successivt under en följd av år. Ökningstakten har avtagit framförallt för utlåning med bostadsrätter som säkerhet. Utlåningen till bostadsrätter uppgick i juni 2012 till 6,7 procent i årstakt vilket kan jämföras med 10,6 procent i juni 2011.

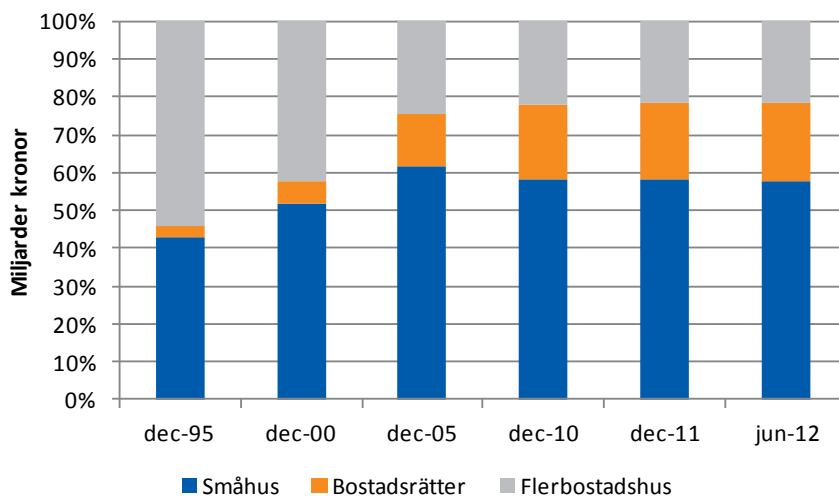
Figur 4.2 Förändring av bolånestocken, procent, årsbasis. Källa: SCB





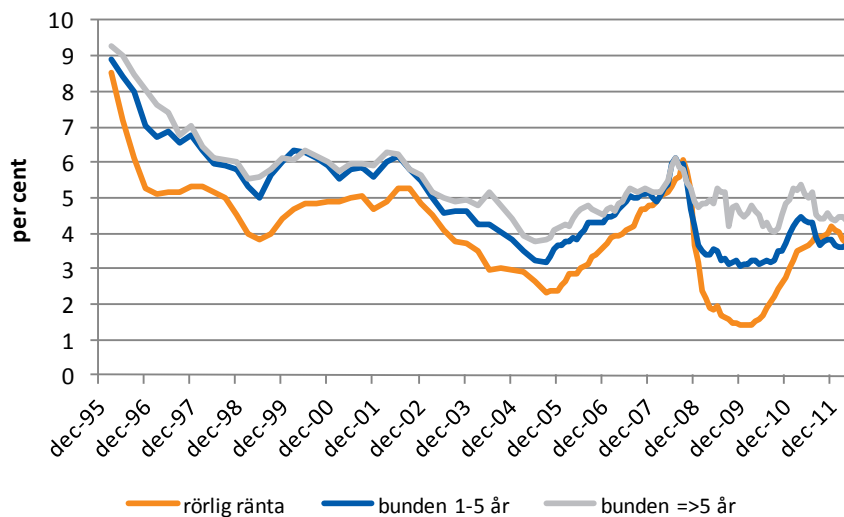
Ökningstakten för bostadsrätter har under en följd av år legat på en högre nivå än för småhus. En anledning till detta är den ombildning av hyresrätter till bostadsrätter som sker framförallt i storstadsregionerna. I figur 4.3 framgår det att andelen bostadslån med säkerhet i bostadsrätter har stigit sedan 1995.

Figur 4.3 Bolånestock fördelad på säkerheter, procent av total. Källa: SCB



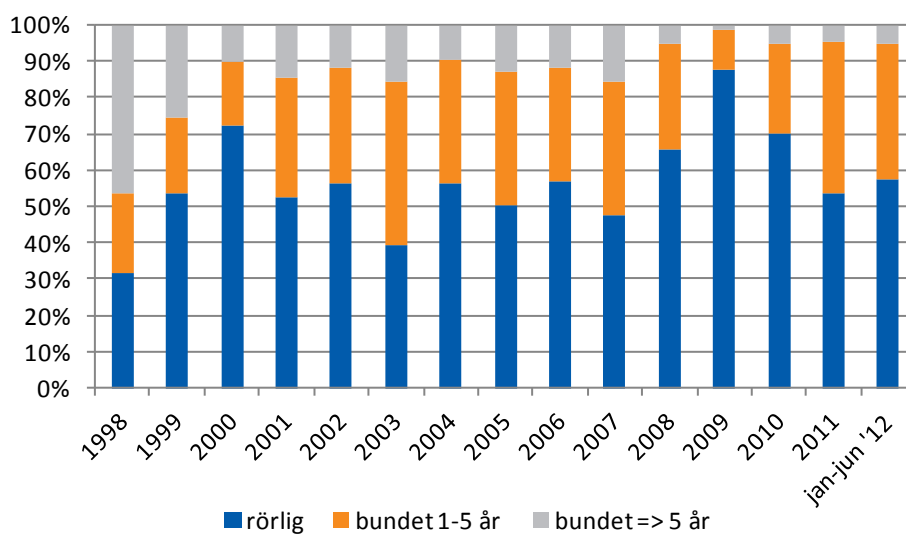
Under början av 2010 nådde de rörliga räntorna rekordlåga nivåer nedåt 1,4 procent, men vände sedan uppåt från ungefär halvårsskiftet 2010. De rörliga räntorna har därefter ökat kontinuerligt fram till årsskiftet 2011/12 då de uppgick till 4,2 procent. Under 2012 har dock de rörliga räntorna minskat något och uppgår i juni 2012 till 3,6 procent.

Figur 4.4 Bostadsinstitutens nytvlåningsränta december 1996 – juni 2012 fördelad på ursprunglig räntebindningstid. Källa: SCB



Under 2009 togs 88 procent av de nya bolånen till rörlig ränta (se figur 4.5). Den stigande rörliga räntan från 2010 och framåt har bidragit till att andelen nya lån med rörlig ränta har minskat. Under perioden januari till juni 2012 uppgick andelen nya lån med rörlig ränta till 58 procent.

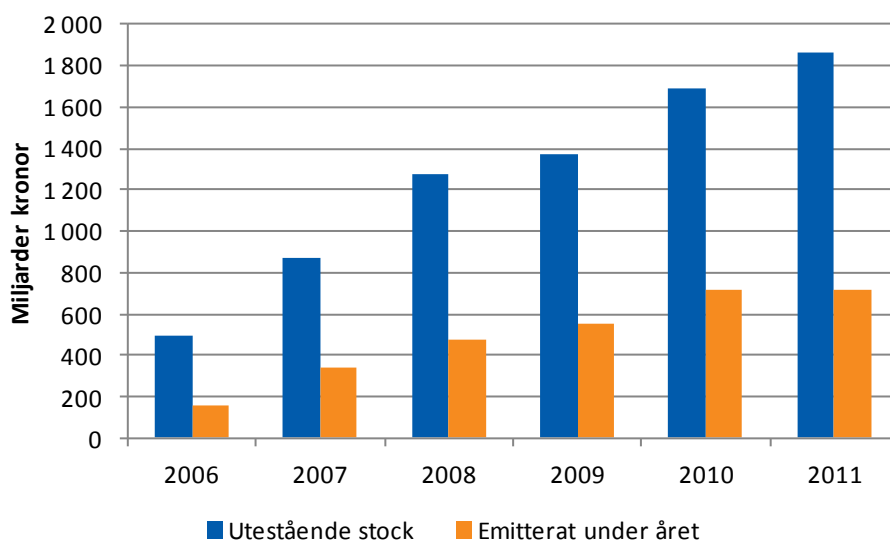
Figur 4.5 Bostadsinstitutens nya lån till hushåll, procentuell fördelning med avseende på räntebindingstid. Källa: SCB



## 5. Upplåning

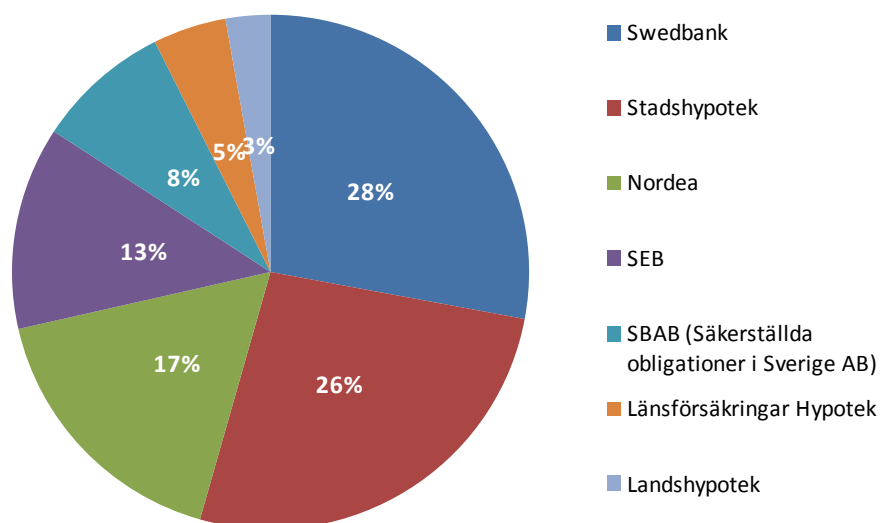
Alla betydande aktörer på den svenska bolånemarknaden har numera säkerställda obligationer som sitt viktigaste upplåningsinstrument. Sedan den nya lagstiftningen trädde i kraft år 2004 har de tidigare bostadsobligationerna konverterats till säkerställda obligationer och alla nyemissioner sker nu genom säkerställda obligationer. Av figur 5.1 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 (cirka 26 procent) medan upplåning med certifikat minskat till under en procent.

Figur 5.1 Säkerställda obligationer – utestående stock samt emissioner under respektive år, miljarder kronor. Källa: Bankföreningen



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. I april 2008 började även Swedbank Hypotek att konvertera bostadsobligationer till säkerställda obligationer. Figur 5.2 visar hur den utestående stocken fördelas mellan dessa institut per den 31 december 2011.

Figur 5.2 Säkerställda obligationer – utestående stock per institut den 31 december 2011. Källa: Bankföreningen



## 6. Övriga händelser 2011-2012

### *Belåningsgrader*

Under hösten 2011 genomförde Finansinspektionen en bolåneundersökning bland svenska banker och bolåneinstitut. Syftet med undersökningen var bl.a. att följa upp effekterna av bolånetaket, som Finansinspektionen införde 2010. Resultatet av undersökningen publicerades i mars 2012.

Finansinspektionen konstaterar att belåningsgraden för nya lån minskade under 2011 och det var första gången detta skedde sedan 2002, så långt tillbaka man har jämförbara uppgifter. Den genomsnittliga belåningsgraden för nya lån var strax under 70 procent år 2011. Undersökningen visar även att knappt nio procent av hushållen i undersökningen har en belåningsgrad över 85 procent och det är en halvering jämfört med motsvarande siffror för år 2009. Bankerna är överlag restriktiva med att bevilja lån som överstiger 85 procents belåningsgrad och kräver dessutom ofta en särskild beslutsprocess för att göra det. Av de hushåll som tagit nya bolån med en belåningsgrad som överstiger 85 procent, så amorterar 98 procent på sitt bolån.

### *Bolånemarginaler*

Det senaste året har det periodvis förts en intensiv debatt kring bankernas och bolåneinstitutens marginaler och vad det beror på. En tydlig skillnad mellan dagens situation och hur det såg ut för bara några år sedan är att skillnaden mellan reporäntan och bolåneräntan har ökat. Många har tidigare haft uppfattningen att banker och bolåneinstitut har kunnat finansiera sig motsvarande reporäntan. Riksbanken skriver i sin senaste Finansiell stabilitet att det är en vanlig missuppfattning och att det tillkommer ytterligare kostnader för instituten då de ska finansiera sig.

Att skillnaden mellan reporäntan och bolåneräntan har ökat kan förklaras med olika orsaker. En förklaring är de pågående förändringarna inom EU och i Sverige av regleringen kring finanssektorn och de ökade kostnader det medför för bl.a. banker och bolåneinstitut. En annan faktor bakom de stigande bolåneräntorna är stigande riskpremier i finansieringen av bolån.