

Bolånemarknaden i Sverige

Publicerad i augusti 2011



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

Innehåll

| | |
|--|----|
| • Den ekonomiska situationen i Sverige | 3 |
| • Bostads- och byggmarknaden | 4 |
| • Konkurrenssituationen på bolånemarknaden | 6 |
| • Bostadsutlåning | 8 |
| • Upplåning | 11 |
| • Viktiga åtgärder och händelser 2010-2011 | 12 |

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

I Den ekonomiska situationen i Sverige

Under augusti 2011, när denna rapport togs fram har det skett en nedgradering av USA:s kreditvärdighet och oron för en statskuldkris har ökat i många länder. Detta har bland annat lett till kraftiga börsfall världen över och till ökad internationell osäkerhet om den ekonomiska utvecklingen. Nedanstående beskrivning av den ekonomiska situationen bygger på de senaste analyserna, men rådande osäkerhet gör att dessa kan komma att revideras.

Sveriges BNP utvecklades rekordstarkt under 2010 då BNP ökade med 5,7 procent. I Konjunkturinstitutets (KI) senaste analys från juni framgår att tillväxten kommer att mattas av under 2011 och att minskningen beror på avtagande lageruppbyggnad och långsammare exporttillväxt. KI uppskattar ändå tillväxten för 2011 till 4,4 procent.

KI bedömer att hushållens konsumtion fortsätter att öka snabbt de kommande åren efter den tillfälliga svackan i början av året. Det beror på stark tillväxt i de reala disponibla inkomsterna och en i utgångsläget hög sparkvot. Även investeringarna, som ännu inte har återhämtat hela fallet under 2008 och 2009, växer snabbt framöver. Det är särskilt industriinvesteringarna som nu tar fart när kapacitetsutnyttjandet har normaliserats.

Näringslivets anställningsplaner, enligt KI:s Konjunkturbarometer, tyder på att sysselsättningen fortsätter att öka snabbt den närmaste tiden. Men liksom BNP-tillväxten dämpas uppgången i sysselsättningen framöver även om det sker med en viss tidsfördröjning. Utbudet av arbetskraft ökar dessutom också snabbt, vilket medför att arbetslösheten faller relativt långsamt.

Tillväxtförutsättningarna i Sverige är betydligt bättre än i de flesta OECD-länder. Svenska hushåll har ett jämförelsevis högt sparande, vilket ger utrymme för ökad konsumtion. Även företagens investeringar, som ännu inte har återhämtat hela fallet från finanskrisen, växer snabbt framöver.

Konjunkturinstitutets indikatorer för svensk ekonomi, juni 2011

Årlig procentuell förändring respektive procent

| | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|-----------------------------------|------|------|------|------|
| BNP till marknadspris | 5,7 | 4,4 | 2,9 | 3,3 |
| Sysselsättning | 1,1 | 2,4 | 1,0 | 1,3 |
| Arbetslöshet (1) | 8,4 | 7,5 | 7,2 | 6,7 |
| Produktivitet i näringslivet (2) | 4,2 | 3,4 | 2,1 | 2,4 |
| KPI | 1,2 | 3,0 | 2,4 | 3,0 |
| Reporänta (3) | 1,25 | 2,25 | 3,00 | 3,50 |
| Tioårig statsobligationsränta (3) | 3,2 | 3,5 | 4,2 | 4,6 |

(1) I procent av arbetskraften.

(2) Kalenderkorrigerad.

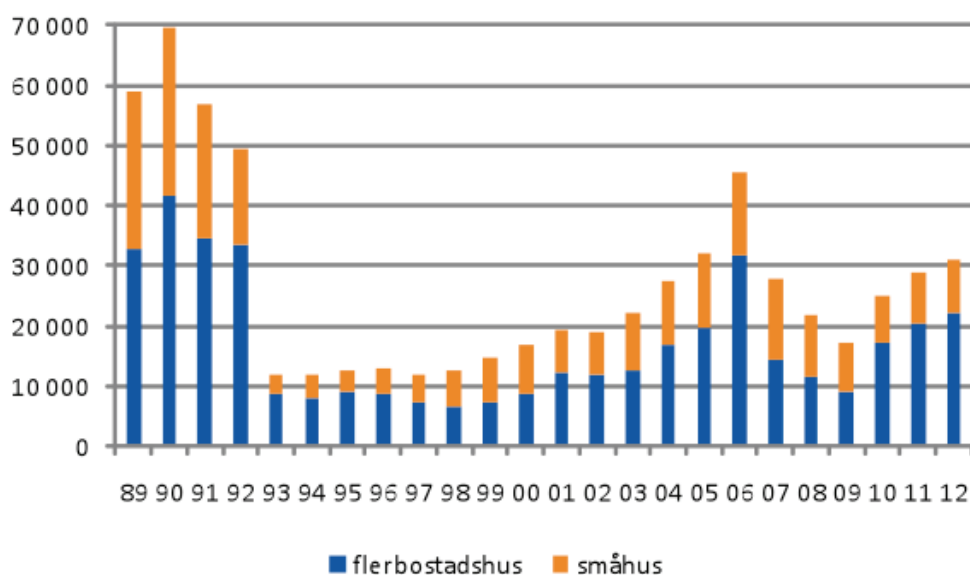
(3) Vid årets slut.

2 Bostads- och byggmarknaden

Bostadsbyggandet har ökat markant under det senaste året. Både hyresrätter och bostadsrätter har ökat starkt efter fallet under åren 2008–2010, medan småhusbyggandet är oförändrat lågt. Boverket bedömer i en analys att antalet påbörjade bostäder ökar med 15 procent i år, men endast 5 procent nästa år.

Figur 2.1
Påbörjade lägenheter 1989-2012.

Källa: SCB och Boverkets prognos (2011-12)



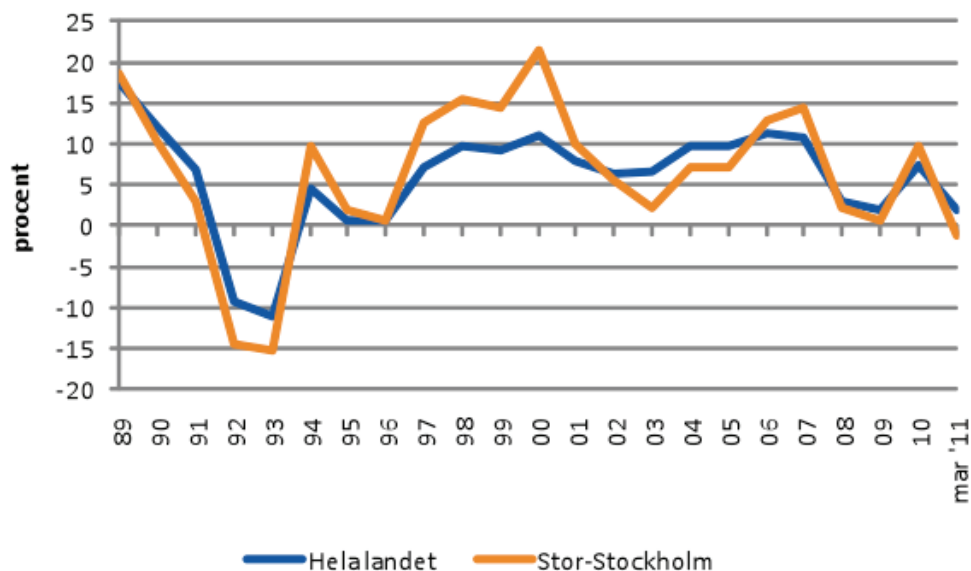
Not: Antalet påbörjade lägenheter föll kraftigt under år 2007. Det förklaras till stor del av att regeringen under 2006 beslutade att de generella bostadssubventionerna skulle avskaffas för bostäder (flerbostadshus) påbörjade efter 31 december 2006. Detta innebar att många byggherrar tidigare hade byggt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

Under de två första kvartalen 2010 ökade priserna på småhus med runt 10 procent i årstakt. Under den resterande delen av 2010 har dock ökningstakten minskat och ökningen för helåret 2010 blev drygt 7 procent. Under första kvartalet 2011 är ökningstakten nere på cirka 2 procent och i Stockholm föll småhuspriserna med 1 procent under kvartalet.

Figur 2.2

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

Källa: SCB

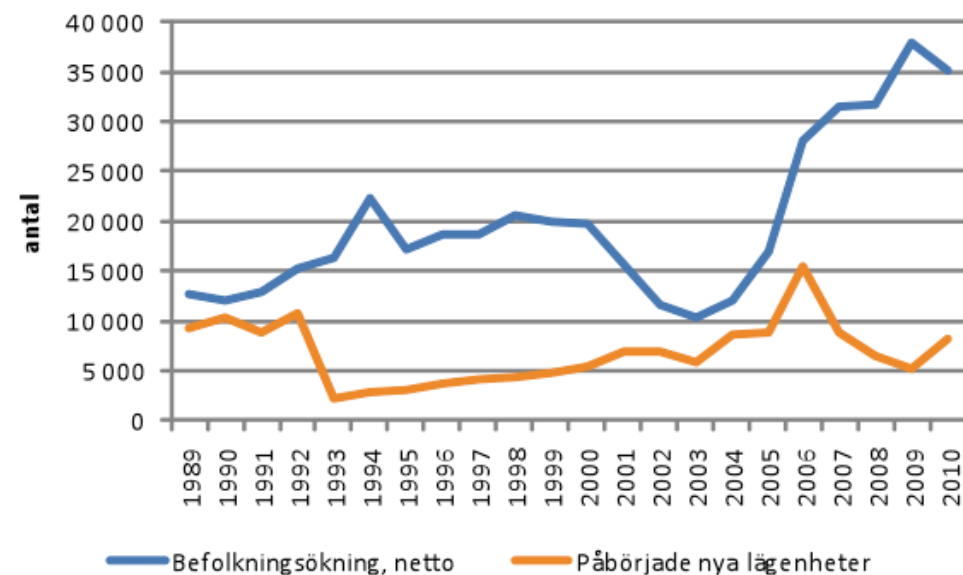


Till skillnad från många andra länder har priserna på bostäder i Sverige inte fallit de senaste åren. Det finns flera förklaringar till detta, bland annat en relativt gynnsam ekonomisk utveckling för Sverige. En annan förklaring är att bostadsbyggandet har varit lågt i Sverige och efterfrågan på bostäder 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 nedan.

Figur 2.3

Befolkningsökning netto och påbörjade lägenheter i Stockholms län.

Källa: SCB

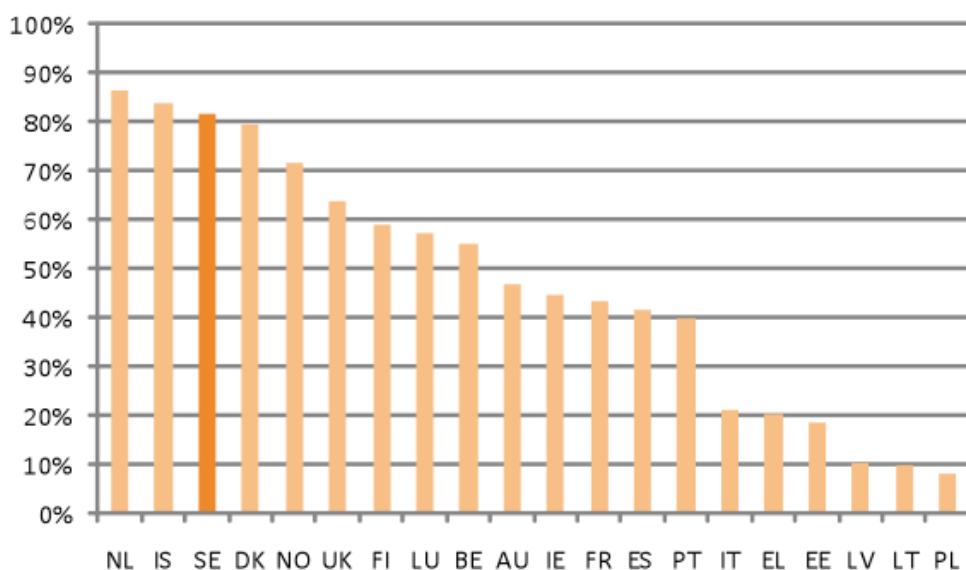


3 Konkurrenssituationen på bolånemarknaden

I Sverige äger nästan 70 procent av hushållen sin bostad. Av dessa hushåll har 81 procent ett bostadslån, se figur 3.1 nedan. Den relativt höga andelen hushåll med bostadslån visar på en mogen bolånemarknad. Andra länder med liknande andelar är Norge, Danmark och Nederländerna.

Figur 3.1
Andel hushåll med bostadslån (av hushållen som äger sitt boende).

Källa: Eurostat



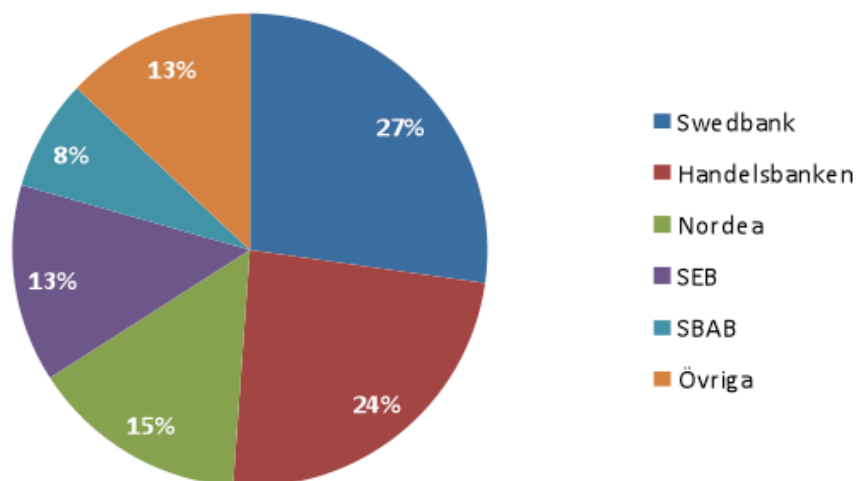
I Sverige sker utlåningen till fastigheter i stor utsträckning genom särskilda bostadsinstitut (hypoteksbolag), men även genom banker. Den totala utlåningen i Sverige med bostad som säkerhet var 2 684 miljarder kronor i juni 2011. Som säkerhet för utlåningen används huvudsakligen pantbrev i fastigheter. 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 erbjuds 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 regler 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). SEB:s 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 2010. I gruppen "övriga" ryms bland andra Danske bank, Länsförsäkringar Hypotek och Skandiabanken.

Figur 3.2
Utlåning till svenska hushåll med säkerhet i bostad, december 2010.

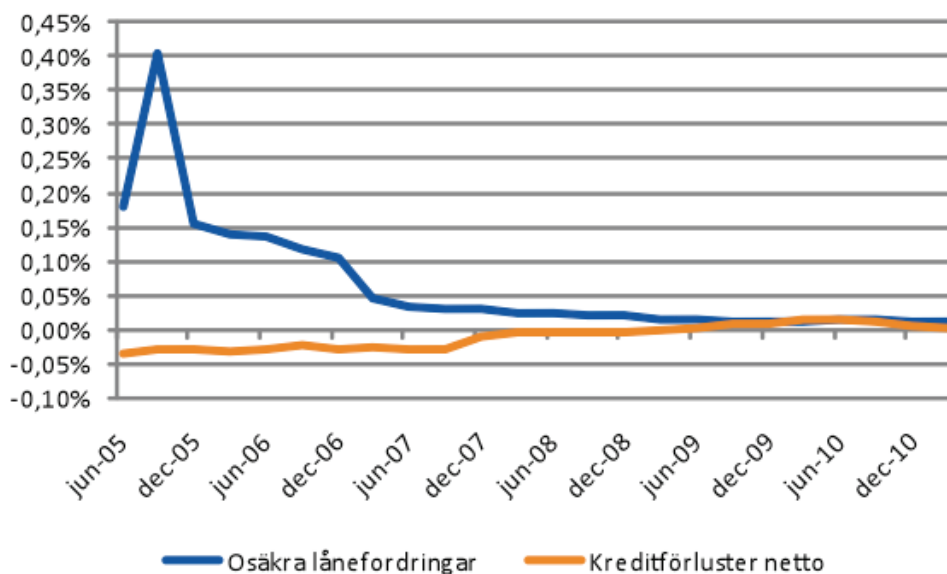
Källa: SCB



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 bostadsinstituterna. 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 2 684 miljarder kronor i slutet av juni 2011. För tre år sedan, i juni 2008, var motsvarande siffra 2 157 miljarder. Utlåningen har således ökat med 528 miljarder eller 23 procent på tre år.

Tabell 4.1
Total utlåning mot säkerhet i småhus, bostadsrätter och flerbostadshus, miljarder kronor, juni 2011.

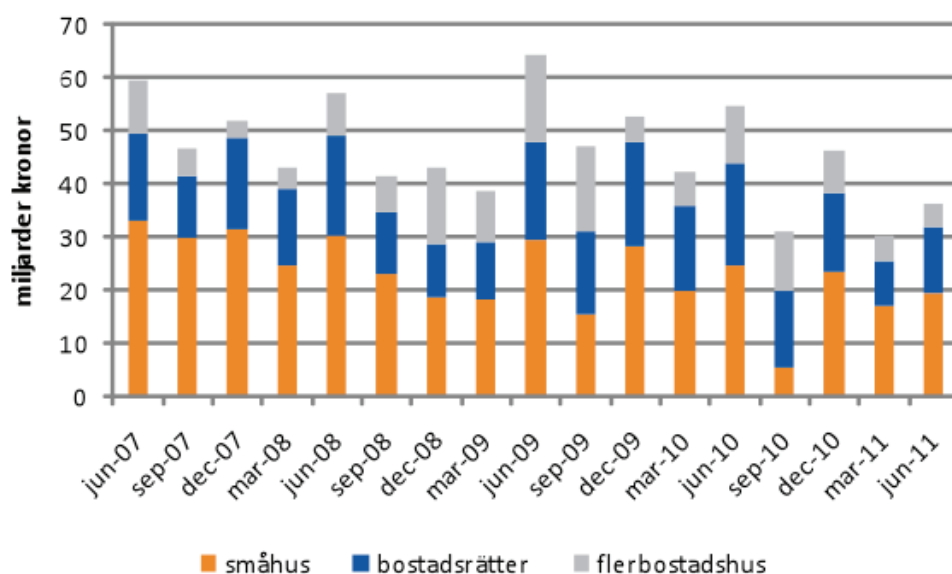
Källa: SCB

| | Småhus (inkl. ägarlgh.) | Bostadsrätter | Flerbostadshus | Totalt |
|---------|-------------------------|---------------|----------------|--------|
| Hushåll | 1 536 | 533 | 55 | 2 124 |
| Företag | 25 | 4 | 531 | 560 |
| Totalt | 1 561 | 537 | 586 | 2 684 |

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 betydligt lägre än motsvarande kvartal 2010.

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

Källa: SCB

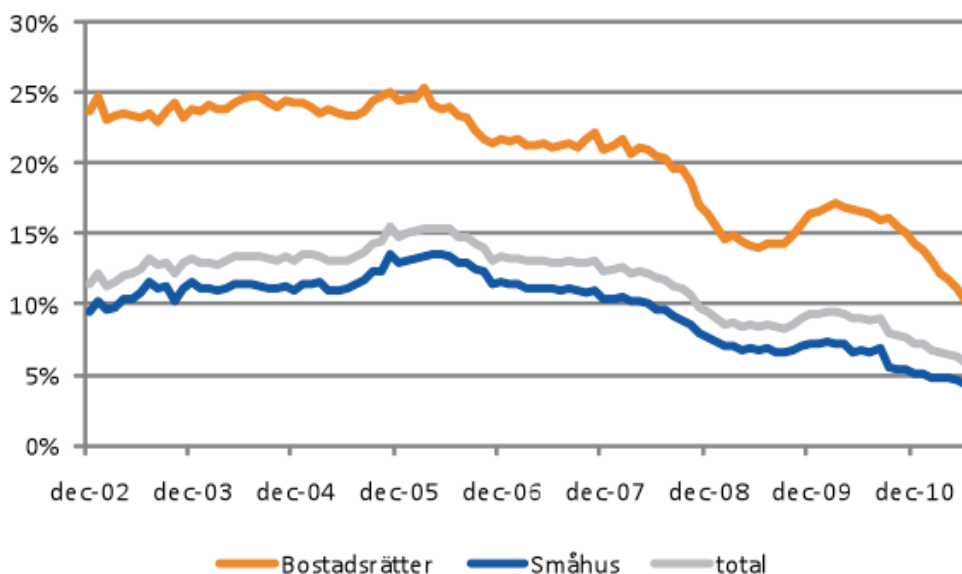


NOT: På grund av förändringar i SCB:s rapporteringsmallar under tredje kvartalet 2010 är siffrorna per september '10 inte helt jämförbara med övriga uppgifter.

Ökningstakten i den svenska bolånestocken har avtagit under 2011 och uppgick i juni till 5,7 procent på årsbasis. Det kan jämföras med 8,4 procent vid samma tidpunkt förra året. I figur 4.2 nedan visas ökningstakten för bolån från december 2002 fram till juni 2011. 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 2011 till 10,3 procent i årstakt vilket kan jämföras med 16,6 procent i juni 2010.

Figur 4.2
Förändring av bolånestocken, procent, årsbasis.

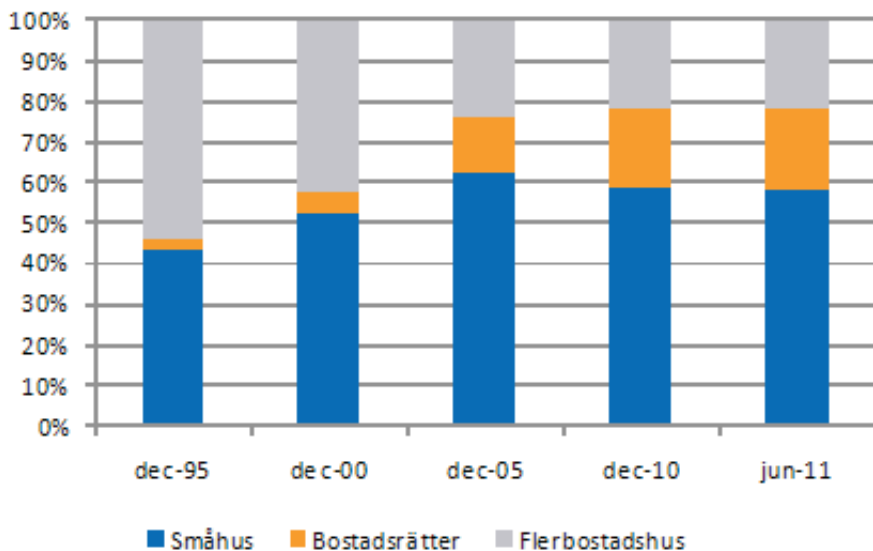
Källa: SCB



Ökningstakten för bostadsrätter har under en följd av år legat på en högre nivå än för småhus. En av anledningarna 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 åtminstone 2005.

Figur 4.3
Bolånestock fördelad på säkerheter, procent av total.

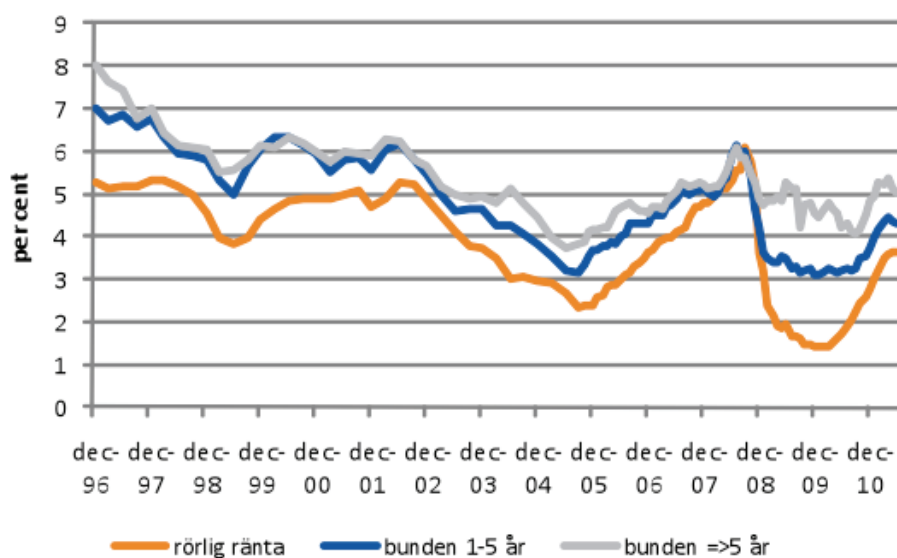
Källa: SCB



Under början av 2010 nådde de rörliga räntorna rekordlåga nivåer nedåt 1,4 procent. Från ungefär halvårsskiftet 2010 har dock de rörliga räntorna ökat och uppgår till runt 3,7 procent i juni 2011. Uppgången i ränteläget har dock dämpats under våren och sommaren 2011.

Figur 4.4
Bostadsinstitutens nytvlåningsränta december 1999 – juni 2011 fördelad på ursprunglig räntebindingstid.

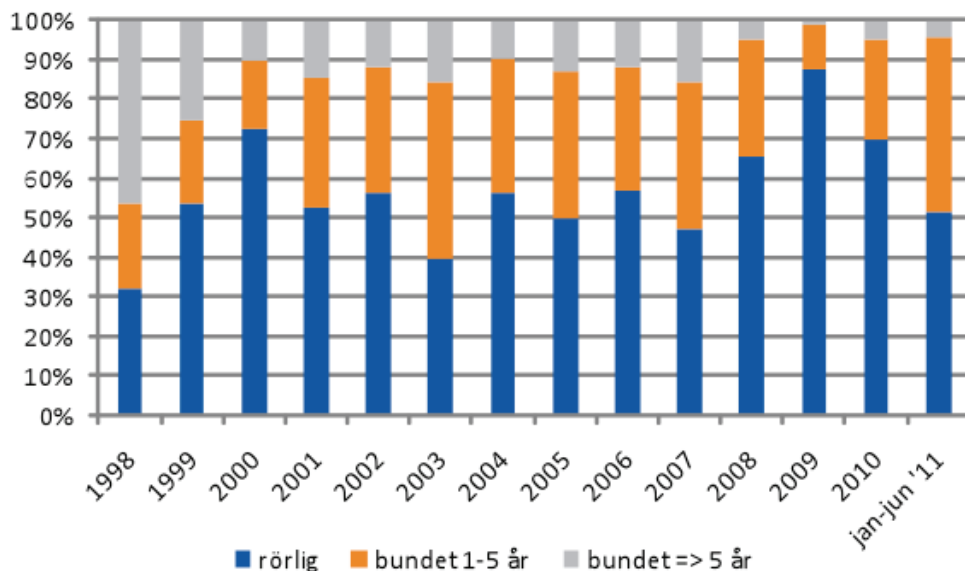
Källa: SCB



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 2011 uppgick andelen nya lån med rörlig ränta till 51 procent.

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

Källa: SCB

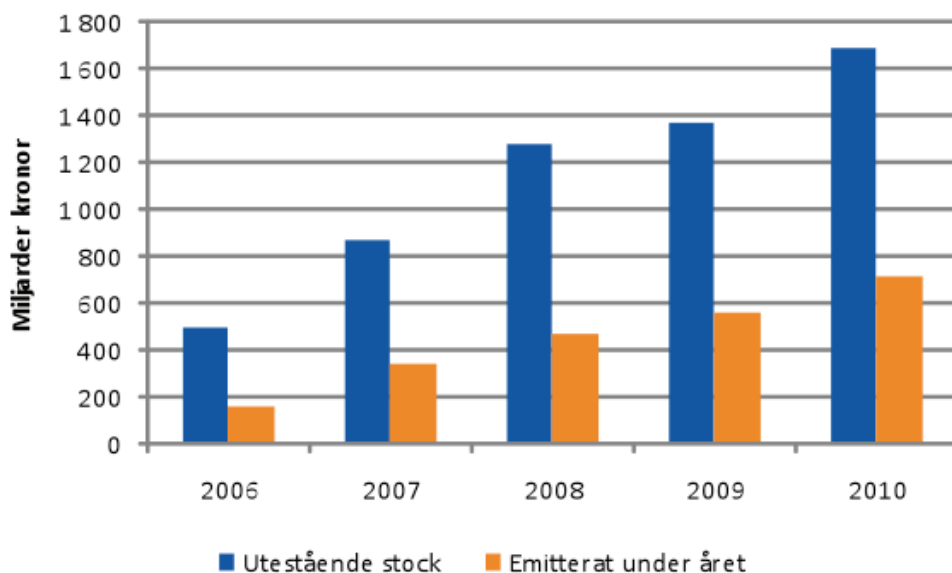


5 Upplåning

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 29 procent) medan upplåning med certifikat minskat till under en procent.

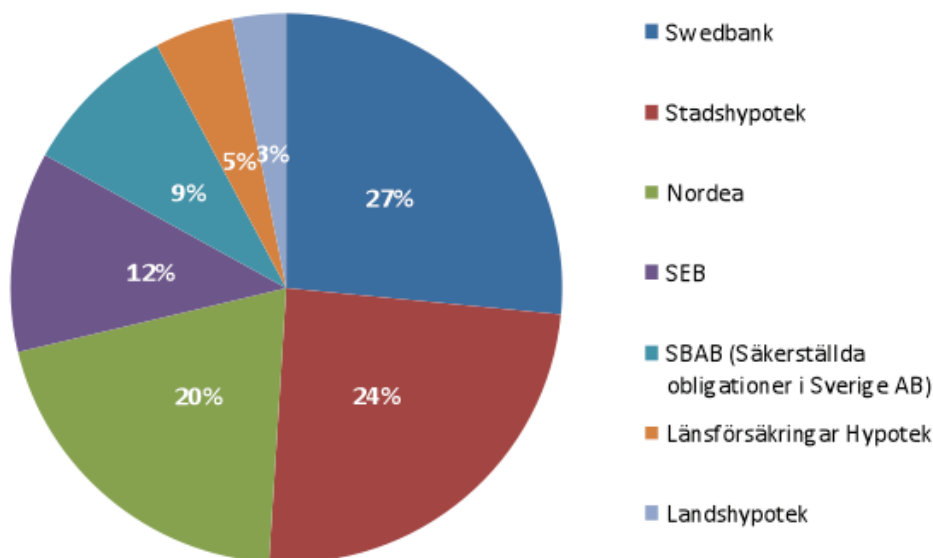
Figur 5.1
Säkerställda obligationer – utestående stock samt emissioner
under respektive år, miljarder kronor.

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; 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 2010.

Figur 5.2
Säkerställda obligationer – utestående stock per institut
den 31 december 2010. Källa: Bankföreningen



6 Viktiga åtgärder och händelser 2010-2011

Under flera år har det pågått en intensiv debatt kring utvecklingen för hushållens skuldsättning och bostadsutlåningen. I motsats till många andra länder har bostadsutlåningen och bostadspriserna fortsatt att öka i Sverige de senaste åren. Det har därför uppstått en debatt om det finns en risk för fallande bostadspriser även i Sverige och vad det kan föra med sig för den svenska ekonomin.

I oktober 2010 införde Finansinspektionen ett bolånetak för nya bolån, vilket innebär att banker och bolåneinstitut inte får låna ut mer än 85 procent av bostadens värde. Svenska Bankföreningen antog dessutom i december 2010 principer för utlåning till bostäder. Principerna innebär att bolånetagare bör amortera den del av bolånet som överstiger 75 procent av marknadsvärdet.

Under vintern 2011 diskuterade Riksbanken och finansminister Anders Borg om eventuella behov av ytterligare åtgärder för att minska utlåningstakten till bostäder. Men efterhand som räntan har stigit i Sverige under slutet av 2010 och under 2011, har utlåningstakten till bostäder minskat och inga nya förslag har framförts från myndigheterna.