

Bolånemarknaden i Sverige

Publicerad i september 2013



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

Innehåll

1	Den ekonomiska situationen i Sverige	3
2	Bostads- och byggmarknaden	4
3	Konkurrenssituationen på bolånemarknaden	5
4	Bostadsutlåning	7
5	Hushållens skuldsättning	10
6	Upplåning	11
7	Övriga händelser 2012-2013	13

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

I Den ekonomiska situationen i Sverige

Trots flera ljusglimtar råder det fortfarande internationell oro och statsfinansiell kris i många länder i Sveriges omvärld. För ett litet exportberoende land som Sverige har det lett till att ekonomin befinner sig i lågkonjunktur. Enligt Konjunkturinstitutet räcker dock inte omvärldens eller den inhemska efterfrågan till för att dra Sverige ur den nuvarande lågkonjunkturen.

Sveriges BNP ökade svagt under 2012 med 0,7 procent, men steg oväntat starkt första kvartalet 2013 med drygt 1 procent. Enligt Konjunkturinstitutet är dock den underliggande efterfrågan svag och en stor del av BNP ökningen resulterade i lageruppbyggnad i företagen. BNP beräknas ligga stilla andra kvartalet, framförallt beroende på att företagen har behov att dra ner sina lager. Konjunkturinstitutet uppskattar tillväxten för 2013 till 1,5 procent.

Arbetslösheten i Sverige steg något under 2012 och uppgår i juni 2013 till 8,4 procent. Enligt Konjunkturinstitutet är en bidragande orsak till den höga arbetslösheten att arbetskraften har ökat kraftigt, delvis som en följd av ekonomisk-politiska reformer. Under samma tid har sysselsättningen stigit svagt och sysselsättningsgraden har varit oförändrad. Den svaga BNP-utvecklingen i år medför att efterfrågan på arbetskraft ökar långsamt och arbetslösheten ligger kvar på strax under 8,5 procent till slutet av 2014.

Konjunkturinstitutets indikatorer för svensk ekonomi, juni 2013

Årlig procentuell förändring respektive procent

	2012	2013	2014	2015
BNP till marknadspris	0,7	1,5	2,5	-
Sysselsättning	0,7	0,7	0,5	1,2
Arbetslöshet (1)	8,0	8,3	8,3	7,7
Produktivitet i näringslivet (2)	1,2	2,3	2,3	2,0
KPI	0,9	0,1	0,8	1,7
Reporänta (3)	1,0	1,0	1,0	1,5
Tioårig statsobligationsränta (3)	1,6	1,8	2,4	3,2

(1) I procent av arbetskraften.

(2) Kalenderkorrigerad.

(3) Vid årets slut.

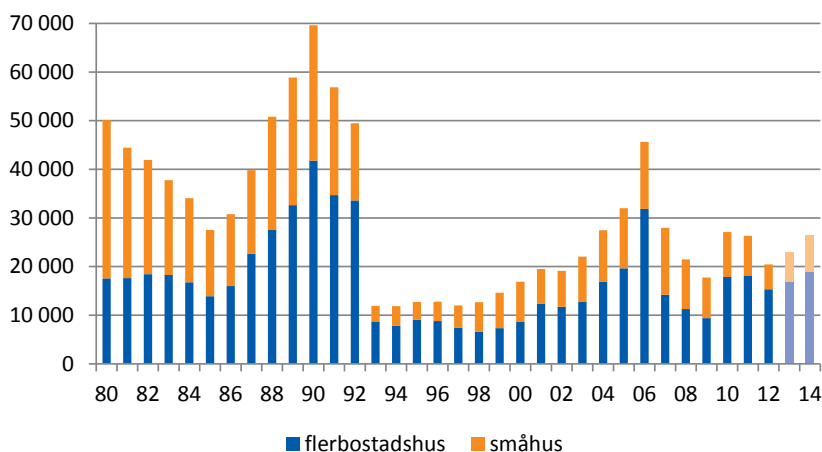
Konjunkturinstitutet räknar med att konjunkturen återhämtar sig under hösten 2013. Hushållen har goda möjligheter att konsumera med stigande real disponibel inkomst, historiskt hög sparkvot och betydande förmögenhet. Under 2014 ökar omvärldens efterfrågan snabbare och då blir exportens bidrag till återhämtningen större.

2 Bostads- och byggmarknaden

Bostadsbyggandet var svagt under 2012. Enligt Boverket var antalet påbörjade småhus 30 procent färre 2012 än 2011 och samtidigt det lägsta antalet sedan 1997. Boverket ser flera förklaringar till denna utveckling, bland annat införandet av bolånetaket och försämrade möjligheter att finansiera byggande. Vad gäller flerbostadshus påbörjades 15 procent färre 2012 jämfört med året innan. Konjunkturen väntas vända från andra halvåret 2013 och det förväntas i sin tur leda till ökat byggande under 2013 och 2014.

Figur 2.1
Påbörjade lägenheter 1980-2014.

Källa: SCB och prognos Boverket 2013-2014.



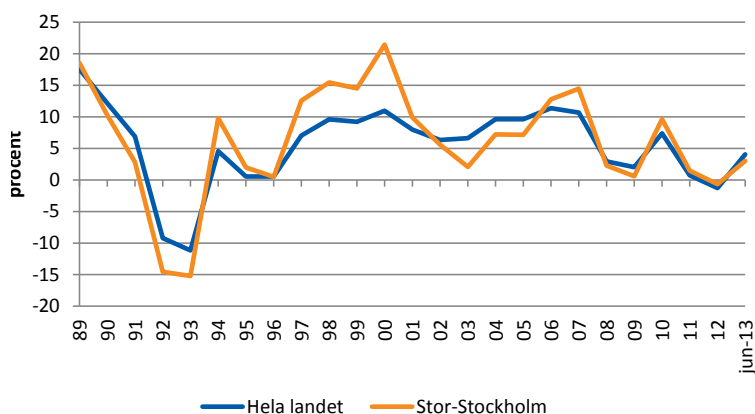
Not: Antalet påbörjade lägenheter föll kraftigt under år 2007. Det förklaras till stor del av att regeringen under 2006 beslutade att de generella bostadssubventionerna skulle avskaffas för bostäder (flerbostadshus) påbörjade efter 31 december 2006. Detta innebar att många byggherrar tidigare hade byggt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

Under hösten 2012 började priserna på småhus att stiga igen efter att ha sjunkit något under knappt ett års tid. Under det första halvåret 2013 har priserna på småhus stigit med över 3 procent i årstakt. Jämfört med tidigare perioder rör det sig dock om relativt måttliga ökning. Det kan tilläggas att antalet bostäder till salu har varit relativt högt de senaste åren, även om antalet sjunkit något under 2013. Försäljningar tar idag normalt längre tid än för ett antal år sedan.

Figur 2.2

Årlig prisutveckling för småhus i hela landet respektive Stockholm

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, bland annat en relativt gynnsam ekonomisk utveckling för Sverige och god inkomstutveckling för hushållen. En annan förklaring är det begränsade bostadsbyggandet i förhållande till befolkningstillväxten, framförallt i storstadsområdena. Ett exempel är Stockholms län där befolkningen ökat med cirka 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. Andra förklaringar är låga räntenivåer och ändrade skatteregler.

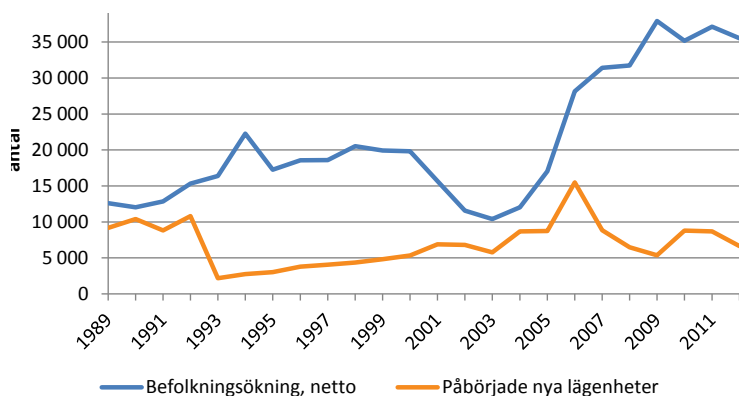
Den svenska marknaden utmärks också av ett antal förhållanden som minskar risken för mer omfattande problem på bolånemarknaden. En faktor är att bankernas kreditgivningsprocesser är strikta och styrs av en väl fungerande lagstiftning. Sedan lång tid bygger bankernas kreditbeslut på låntagarens återbetalningsförmåga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

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

Figur 2.3

Befolkningsökning netto och påbörjade lägenheter i Stockholms län.

Källa: SCB



3 Konkurrenssituationen på bolånemarknaden

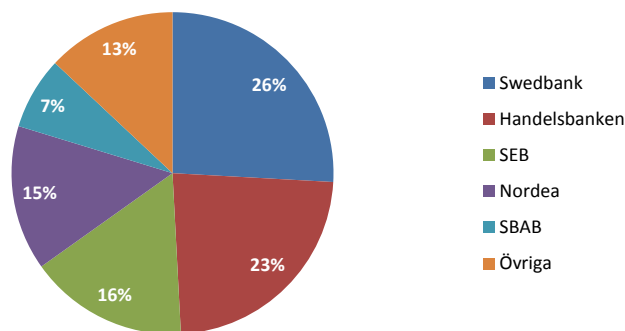
I Sverige sker utlåningen till fastigheter i stor utsträckning genom särskilda bostadsinstitut (hypoteksbolag), men även genom banker. Den totala utlåningen i Sverige med bostad som säkerhet var 2 952 miljarder kronor i juni 2013. Som säkerhet för utlåningen används huvudsakligen pantbrev i fastigheter. 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 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). 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 3.1 framgår marknadsandelar för den totala utlåningen till svenska hushåll med säkerhet i bostad i december 2012. I gruppen "övriga" ryms bland annat Danske Bank, Länsförsäkringar Hypotek och Skandiabanken.

Figur 3.1
Utlåning till svenska hushåll med säkerhet i bostad, december 2012.

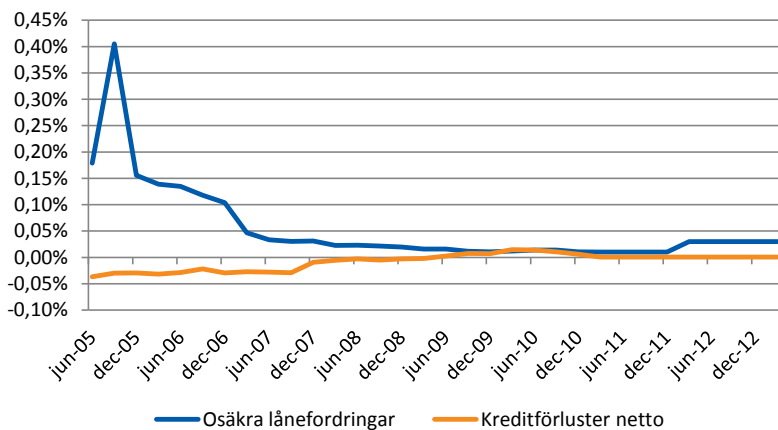
Källa: SCB



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 3.2 nedan.

Figur 3.2
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 2 952 miljarder kronor i slutet av juni 2013. För tre år sedan, i juni 2010, var motsvarande siffra 2 541 miljarder. Utlåningen har således ökat med 411 miljarder eller 16 procent på tre år.

Tabell 4.1

Total utlåning mot säkerhet i småhus, bostadsrätter och flerbostadshus, miljarder kronor, juni 2012

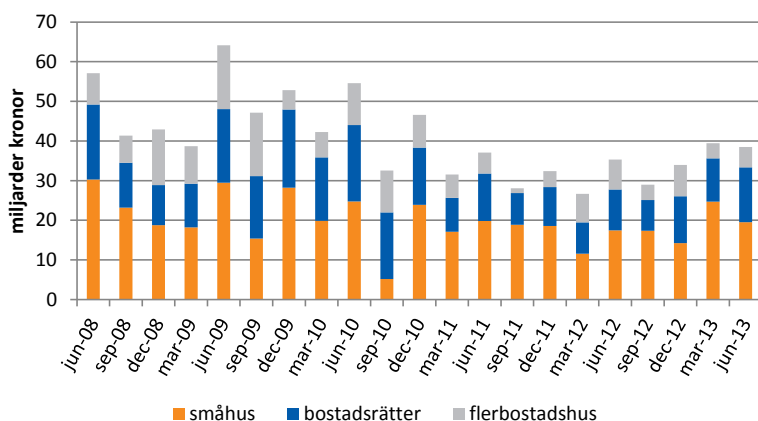
Källa: SCB

	Småhus (inkl. ägarlgh.)	Bostadsrätter	Flerbostadshus	Totalt
Hushåll	1 664	615	54	2 333
Företag	40	5	574	619
Totalt	1 704	620	628	2 952

I figur 4.1 visas den kvartalsvisa utvecklingen av nettoutlåning för bostäder uppdelat på småhus, bostadsrätter och flerbostadshus. I figuren ser man att nettoutlåningen har dämpats under den senaste femårsperioden.

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

Källa: SCB

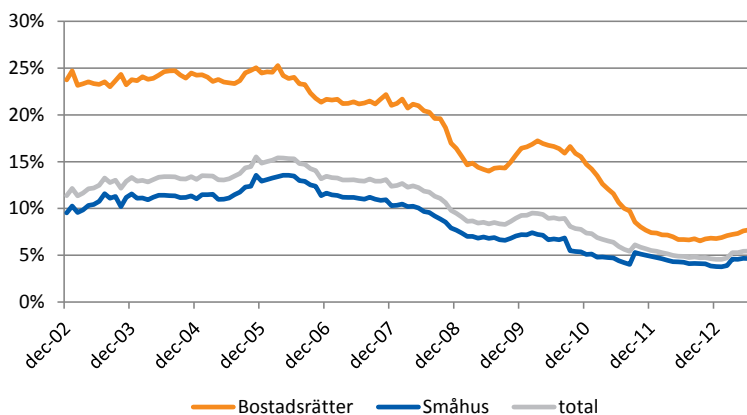


NOT: På grund av förändringar i SCB:s rapporteringsmallar under tredje kvartalet 2010 är siffrorna per september '10 inte helt jämförbara med övriga uppgifter.

Ökningstakten i den svenska bolånestocken har minskat och delvis planat ut under de senaste åren. Utlåningstakten för småhus och bostadsrätter uppgick i juni 2013 till 5,5 procent på årsbasis. Det kan jämföras med 4,9 procent vid samma tidpunkt förra året. I figur 4.2 nedan visas ökningstakten för bolån från december 2002 fram till juni 2013. Ökningstakten för bolån har ökat något under det senaste året, även om den trendmässigt har sjunkit under en längre tid. Ökningstakten har avtagit framförallt för utlåning med bostadsrätter som säkerhet.

Figur 4.2
Förändring av bolånestocken, procent, årsbasis.

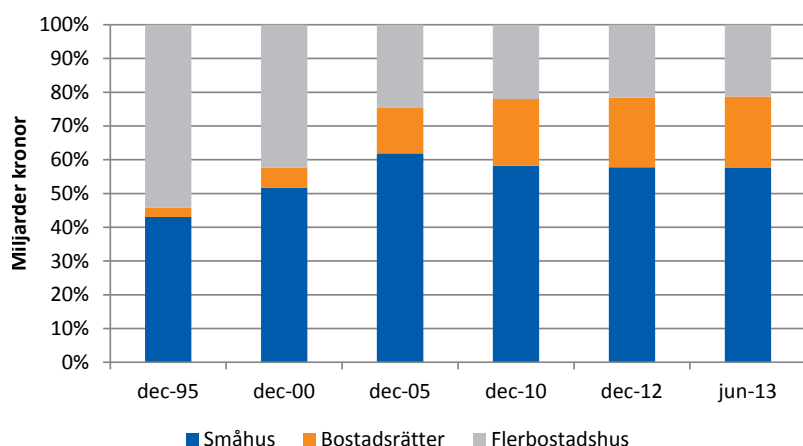
Källa: SCB



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. Även byggandet av nya bostadsrätter har varit relativt högt under en följd av år, i varje fall sett till andelen nya bostäder.

Figur 4.3
Bolånestock fördelad på säkerheter, procent av total.

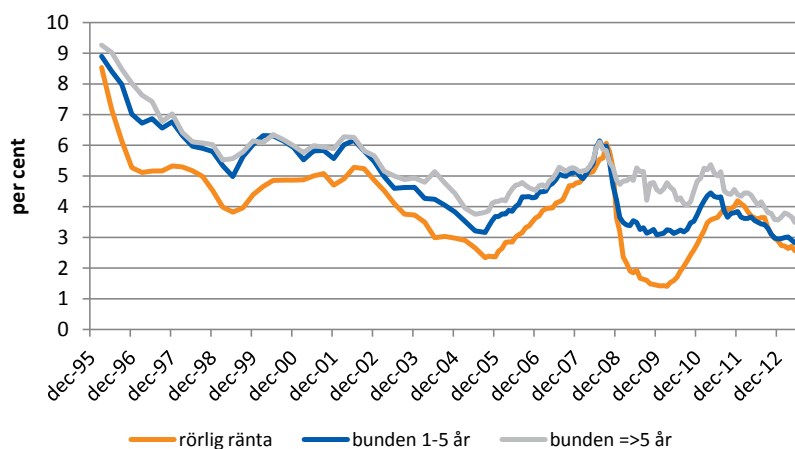
Källa: SCB



Under början av 2010 nådde de rörliga räntorna rekordlåga nivåer, 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. Från 2012 och under 2013 har dock de rörliga räntorna sjunkit igen och uppgår i juni 2013 till 2,5 procent.

Figur 4.4
Bostadsinstitutens nytvlåningsränta december 1995 – juni 2013 fördelad på ursprunglig räntebindningstid

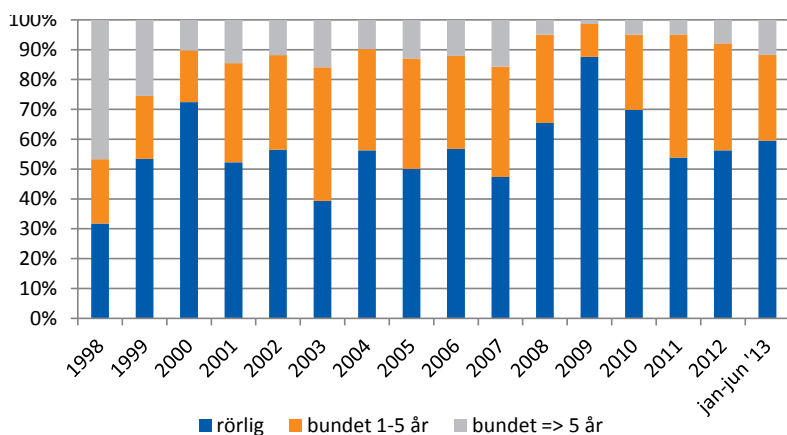
Källa: SCB



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 minskade. De senaste åren har den rörliga räntan sjunkit igen. Det har påverkat andelen nya lån med rörlig ränta som under perioden januari till juni 2013 steg något till nästan 60 procent från 56 procent under 2012.

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

Källa: SCB



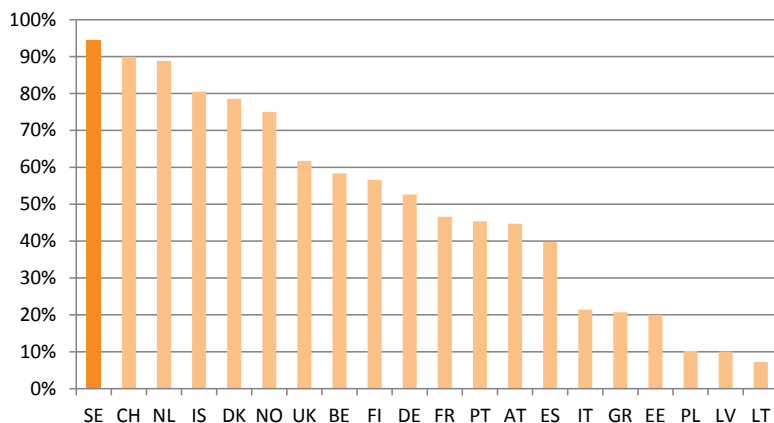
5 Hushållens skuldsättning

I Sverige äger 70 procent av hushållen sin bostad. Av dessa hushåll har 95 procent ett bostadslån, se figur 5.1 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 har även hushållen i Nederländerna och Schweiz en relativt hög andel bostadslån. I Schweiz äger dock bara drygt 40 procent av hushållen sin egen bostad.

I många nya marknader i Östeuropa, men även i Italien och Grekland, är andelen hushåll med bostadslån relativt lågt. Det kan dels bero på dels att bolånemarknaderna är relativt nya, dels – som i till exempel Italien och Grekland, på en tradition där man finansierar sitt boende på annat sätt. Även om andelen hushåll med bostadslån är låga i dessa länder är andelen som äger sin bostad hög, normalt över 70 procent av hushållen äger sitt boende i dessa länder.

Figur 5.1
Andel hushåll med bostadslån. Procent av hushåll som äger sitt boende.

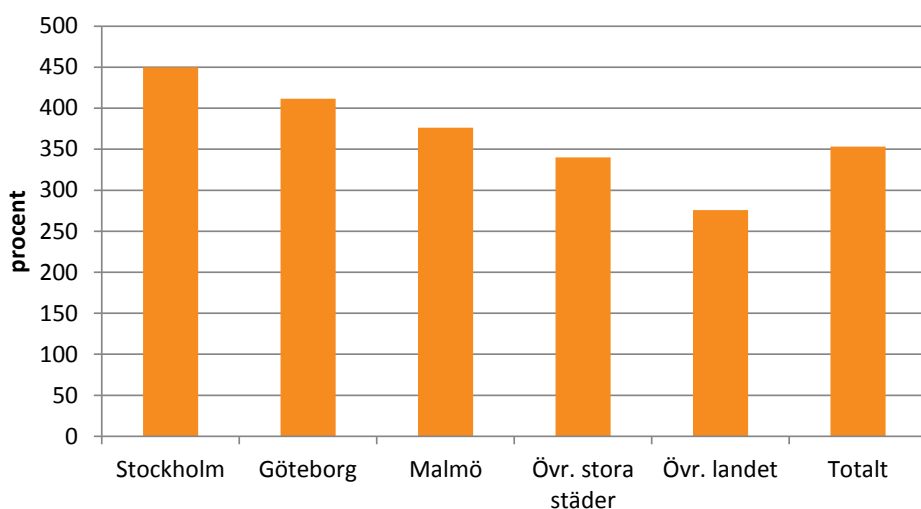
Källa: Eurostat



De svenska hushållens skuldsättning har ökat kontinuerligt sedan mitten av 1990-talet, både i absoluta tal och i förhållande till den disponibla inkomsten. Skuldkvoten, det vill säga lånens andel av den disponibla inkomsten, uppgår till cirka 170 procent, en nivå som är förhållandevis hög i internationell jämförelse. Samtidigt är det av vikt att notera att unga hushåll och storstadshushåll har en väsentligt högre skuldsättning än genomsnittet. Av figur 5.2 framgår till exempel att nya låntagare i Stockholm har en skuldkvot på ca 450 procent, det vill säga deras lån motsvarar 4,5 x årsinkomsten efter skatt.

Figur 5.2
Nya bolånetagares skulder, procent av disponibel inkomst

Källa: Finansinspektionen



En annan förändring i ett långsiktigt perspektiv är att lånebeteendet har förändrats såväl genom att amorteringsfria lån har blivit vanligare som genom att räntebindingstiden blivit kortare.

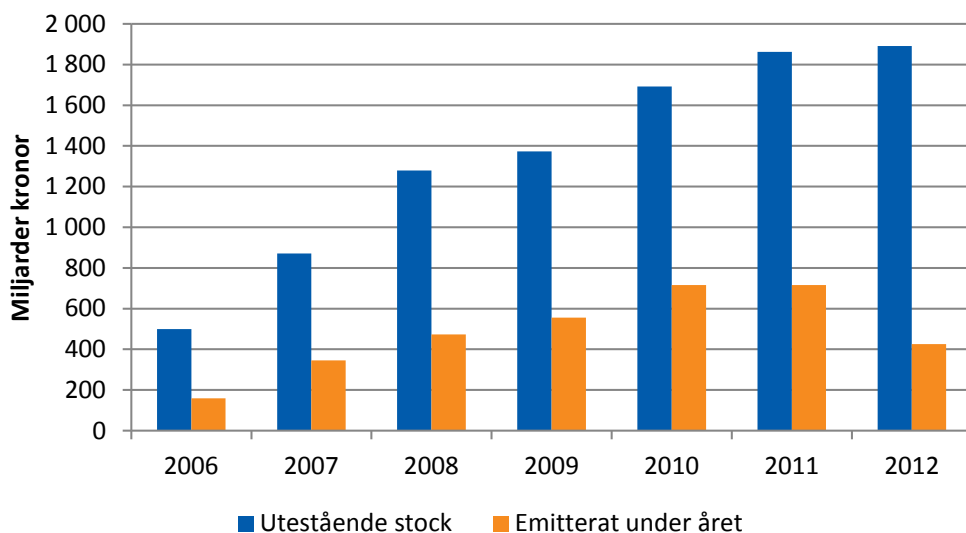
En rad åtgärder har under senare år genomförts i syfte att motverka hög skuldsättning och det förändrade lånebeteendet. Finansinspektionen har infört ett bolånetak med innebörd att bolån får uppgå till maximalt 85 procent av bostadens värde. Finansinspektionen har även infört ett riskviktsgolv på 15 procent för svenska bolån för att binda mer kapital i relation till bostadsutlåningen i bankerna. Svenska Bankföreningen har därtill fastställt principer för bolån, som bland annat säger att lån med högre belåningsgrad än 75 procent bör amorteras.

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 främst genom lån från moderbanken. Lån från moderbanken uppgår i snitt till nästan 30 procent. Övrig finansiering, som till exempel certifikat, uppgår i snitt till bara ett par procent.

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

Källa: Bankföreningen



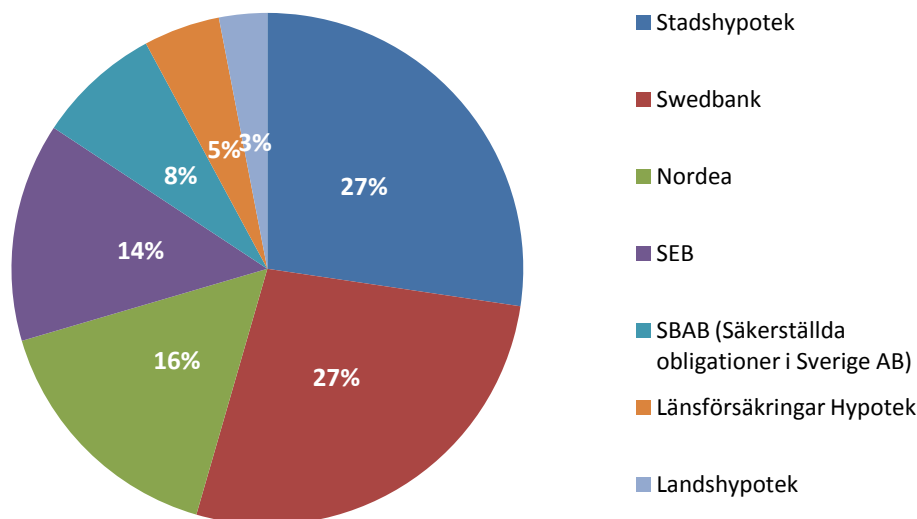
Svenska säkerställda obligationer har, sedan de introducerades år 2004, visat sig vara en väl fungerande finansieringsform. En viktig förklaring är den höga kreditkvaliteten i den stock av bolån som utgör säkerhet för obligationerna. Till skillnad mot många andra länder fungerade den svenska marknaden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

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

Figur 6.2

Säkerställda obligationer – utestående stock per institut den 31 december 2012.

Källa: Bankföreningen



7 Övriga händelser 2012-2013

Fl:s bolåneundersökning

Under hösten 2012 genomförde Finansinspektionen en tredje bolåneundersökning bland svenska banker och bolåneinstitut. Syftet med undersökningen är att analysera läget på bolånemarknaden och de risker som hushållens skuldsättning medför.

Finansinspektionen konstaterar i undersökningen att bolånetaket har fortsatt god effekt och att knappt 11 procent av hushållen har en belåningsgrad över 85 procent. Trenden med stadigt stigande belåningsgrader är bruten och hushållens belåningsgrad för nya lån ligger kvar på omkring 70 procent.

Undersökningen visar vidare att nära 9 av 10 hushåll med en belåningsgrad över 75 procent amorterar. I den totala bolånestocken är däremot andelen som amorterar fortfarande låg. 4 av 10 hushåll med belåningsgrad under 75 procent amorterar.

Riskviktsgolv

Finansinspektionen har infört ett riskviktsgolv på 15 procent för svenska bolån. Riskviktsgolvet infördes som en del av Finansinspektionens samlade kapitalbedömning av företagen, inom ramen för Finansinspektionens tillsynsåtgärder i den så kallade pelare 2.

Flera banker och bolåneinstitut har fått tillstånd att använda interna modeller av FI för att beräkna riskvikterna för sina kreditexponeringar. De interna modellerna har resulterat i att riskvikterna för svenska bolån har sjunkit och idag har flera av de största aktörerna genomsnittliga riskvikter kring 5 procent, vilket kan jämföras med riskvikter på 50 procent i det regelverk som gällde fram till 2007, Basel I, och 35 procent i dagens schablonmetod.