

RAPPORT

September 2020

# 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 .....	10
5. Hushållens skuldsättning .....	15
6. Finansiering .....	16
7. Övriga händelser 2019–2020 .....	17

## Inledning

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. Första halvåret 2020 präglas av utbrottet av covid-19 och de stora effekter pandemin fått på samhället och ekonomin. Det framgår att efter en betydande ökning av påbörjade bostäder fram till 2017 till en nivå i storleksordning med rekordåren runt 1990, så har bostadsbyggandet de senaste åren avtagit. Bostadspriserna har länge varit stigande. Efter en nedgång i bostadspriserna hösten 2017 låg bostadspriserna relativt stabilt under 2018 och det har skett en viss återhämtning i bostadspriserna under 2019. Bostadspriserna har, trots ovissheten efter utbrottet av covid-19, fortsatt att stiga under första halvåret 2020. Småhuspriserna hade vid halvårsskiftet en årlig ökningstakt på 7,3 procent och bostadsrättspriserna en ökningstakt på 2,6 procent.

Den totala utlåningen till bostäder uppgick till 4 569 miljarder kronor i juni 2020. Tillväxttakten var 6,0 procent i årstakt, vilket är en ökning jämfört med samma period förra året då ökningstakten uppgick till 5,5 procent. Ökningen för lån till småhus var 5,0 procent i årstakt i juni 2020 vilket kan jämföras med 4,9 procent samma period förra året. Utlåningstakten för lån till bostadsrätter är högre än för småhus och uppgick vid halvårsskiftet till 7,1 procent i årstakt, vilket är en oförändrad tillväxttakt jämfört med samma period förra året. Bostadsräntorna har sjunkit generellt under ett flertal år 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 information om att Finansinspektionen införde en möjlighet till undantag från amorteringskravet efter utbrottet av covid-19.

## I. Den ekonomiska situationen i Sverige

Covid-19-pandemin innebär att Sveriges BNP minskade med 8,3 procent det andra kvartalet 2020 enligt siffror från SCB. Den svenska ekonomin har inte drabbats lika hårt som i många andra länder i euroområdet, vilket enligt Konjunkturinstitutet är en följd av att de svenska myndigheternas åtgärder för att bromsa smittspridningen har varit mindre långtgående än i många andra länder. Konjunkturedgången dämpas av ekonomisk-politiska åtgärder och sysselsättningen hålls uppe av omfattande korttidspermitteringar. Konjunkturinstitutet gör bedömningen att svensk ekonomi tyngs av pandemin under minst ett år till, fram till sommaren 2021. BNP ökade med 1,2 procent under 2019. Konjunkturinstitutet bedömer att BNP faller med 4,8 procent för helåret 2020.

Konjunkturinstitutet skriver i sin prognos från juni 2020 att mycket tyder på att byggindustrin inte drabbats lika hårt av pandemin som övriga industrin och tjänstesektorn. Påbörjade lägenheter var relativt opåverkat första halvåret 2020, men väntas sjunka under resten av året. Det innebär att bostadsinvesteringarna, med viss fördröjning, kommer att sjunka. Förra året påbörjades byggandet av 48 600 bostäder, vilket är cirka 3 700 bostäder färre än 2018. Under 2020 är prognosen från Boverket att byggandet minskar ytterligare och att det påbörjas 45 500 bostäder.

De senaste åren har det införts hårdare krav för bolån, bland annat ett grundläggande amorteringskrav år 2016 och ett skärpt krav baserat på skuldkvoten år 2018. Det innebär lägre efterfrågan på nyproducerade bostäder och medverkade till en prisnedgång på bostäder. Under slutet av 2019 och början av 2020 så återhämtade sig bostadsmarknaden. Pandemin har lett till att det på nytt spridit sig en osäkerhet på bostadsmarknaden, men bostadspriserna har varit stabila eller till och med ökat.

**Tabell I. Konjunkturinstitutets indikatorer för svensk ekonomi, juni och augusti 2020, årlig procentuell förändring respektive procent**

	2019	2020	2021	2022
BNP till marknadspris	1,2	-4,8	3,4	4,1
Sysselsättning	0,7	-1,9	-0,6	1,8
Arbetslöshet <sup>(1)</sup>	6,8	8,5	9,5	8,7
Produktivitet i näringslivet <sup>(2)</sup>	1,7	-0,7	1,3	1,7
KPI	1,8	0,4	1,1	1,4
Reporänta <sup>(3)</sup>	-0,25	0,0	0,0	0,7
Tioårig statsobligationsränta <sup>(3)</sup>	0,1	0,0	0,4	0,7

<sup>(1)</sup> I procent av arbetskraften. <sup>(2)</sup> Kalenderkorrigerad. <sup>(3)</sup> Vid årets slut.

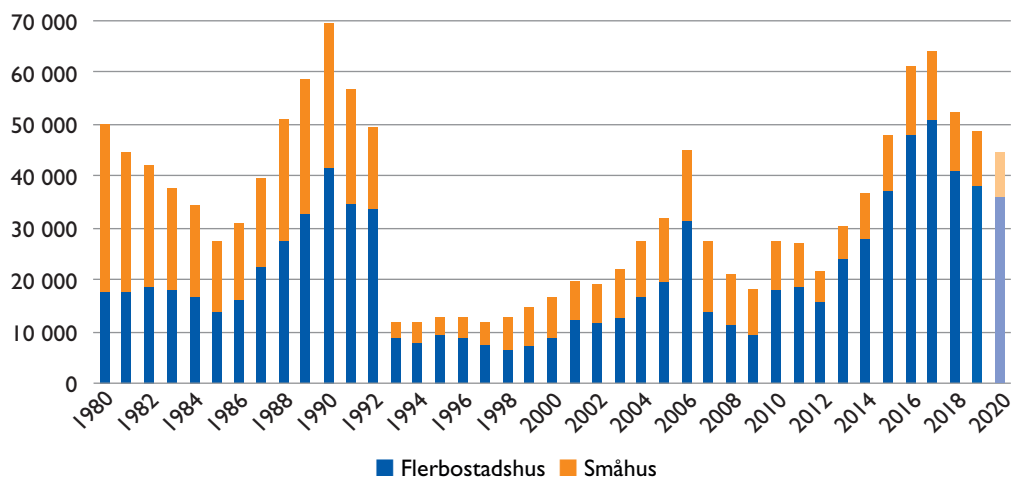
Hushållens inkomster och konsumtion minskar under 2020 enligt Konjunkturinstitutet. Konsumtionen väntas dock öka under nästa år i takt med att effekterna av covid-19 avtar. Bostadsprisernas framtida utveckling har stor betydelse för hushållens konsumtionsutveckling och skulle bostadspriserna falla så väntas konsumtionen också falla.

Varslen under våren 2020 var högre än under de värsta månaderna under 1990-talskrisen i Sverige. Konjunkturinstitutet bedömer att sysselsättningen väntas falla och arbetslösheten öka under andra halvan av 2020. Det är en följd av bland annat att det tillfälligt höjda stödet för korttidspermitteringar under covid-19 upphör vid årsskiftet och att den fortsatt svaga konjunkturen fortsätter.

## 2. Bostads- och byggmarknaden

Bostadsbyggandet har ökat under ett flertal år och kulminerade år 2017 då antalet påbörjade bostäder uppgick till 64 000. Antalet påbörjade bostäder 2017 var relativt högt och har inte varit högre sedan 1990. Byggtakten har därefter avtagit och påbörjade bostäder uppgick till 48 600 stycken 2019. Boverket uppskattar att byggandet avtar ytterligare 2020 då 45 500 bostäder tros påbörjas. År 2020 inleddes med vad som såg ut att vara en viss återhämtning av bostadsbyggandet och en ökning av sålda bostadsrätter. Coronapandemin har påverkat samhällsekonomin i stort, men bostadsmarknaden verkar ha stått emot till viss del. Boverket bedömer dock att nybyggnationen av lägenheter i bostadsrätter och hyresrätter kan falla med 15–20 procent under 2020, men att nedgången för nybyggnation av småhus kan stanna vid 10 procent. 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 1980–2020**



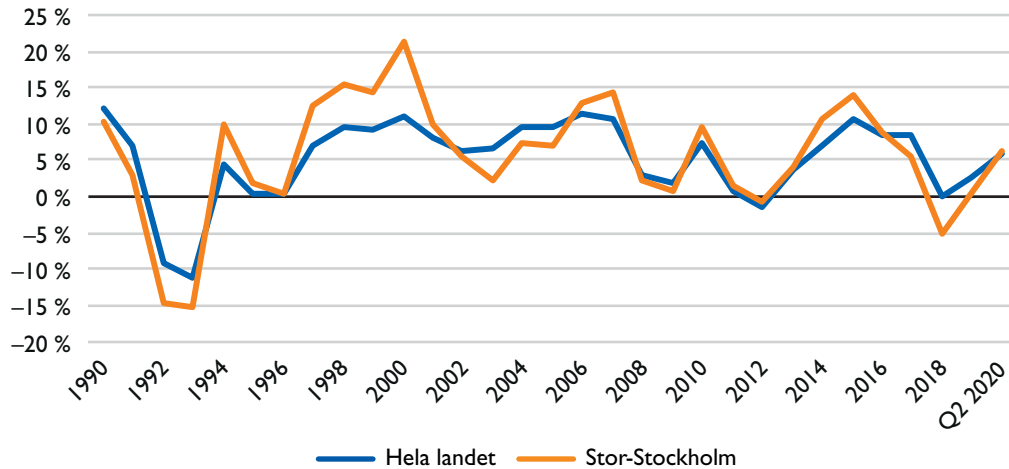
Not: Antalet påbörjade lägenheter föll kraftigt under år 2007. Det förklaras till stor del av att regeringen under 2006 beslutade att de generella bostadssubventionerna skulle avskaffas för bostäder (flerbostadshus) påbörjade efter 31 december 2006. Detta innebär att många byggherrar tidigare hade byggt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

Källa: SCB och prognos 2020 Boverket.

En betydande del av nybyggnationen sker i storstadsregionerna. Under 2019 stod storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö för 51 procent av byggstarterna för bostäder i Sverige. Storstäderna har stått för 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. Bland storstäderna har det under 2018 och 2019 skett en betydande minskning av nybyggnationen i Stockholm. En liknande minskning har skett i Göteborg under 2019 då nybyggnationen gått ner med 30 procent jämfört med 2018. I Malmö har nybyggnationen varit relativt stabil de senaste tre åren. Under ett flertal år har Stockholm ensamt stått för runt 30 procent av nybyggnationen i Sverige, men den andelen sjönk till runt 25 procent under 2018 och 2019.

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 76 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.

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

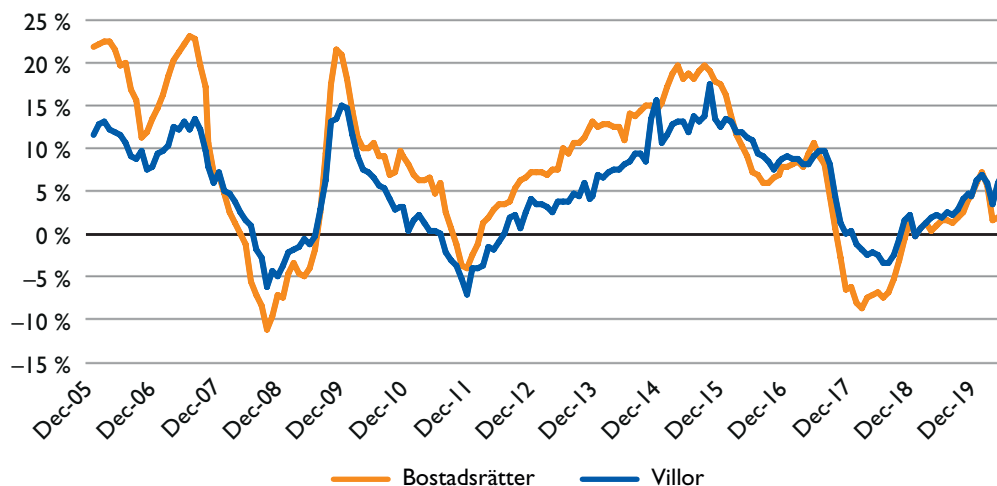


Källa: SCB.

Under 2018 bromsade prisutvecklingen in för småhus. I landet totalt var priserna i stort oförändrade men de sjönk med 5,2 procent i årstakt i Stockholmsregionen. Under 2019 skedde en återhämtning av småhuspriserna. Den har fortsatt fram till andra kvartalet 2020 med en ökningstakt på 5,8 procent i årstakt. Under första kvartalet 2020 bröt coronapandemin ut och även om det skapat osäkerhet på marknaderna så verkar småhuspriserna överlag vara stabila eller till och med öka.

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. Från början av år 2016 har ökningstakten för bostadsrättspriser mattats betydligt och dessutom har ökningstakten varit lägre än för villor. Under hösten 2017 sjönk priserna för bostadsrätter betydligt med nästan 10 procent i årstakt. Efter sjunkande priser för både bostadsrätter och villor under 2018 så återhämtade sig priserna något under 2019 och fram till början av 2020 när coronapandemin bröt ut. Osäkerheten på bostadsmarknaden som skapats av pandemin har främst drabbat bostadsrätter där prisutvecklingen har mattats av och i juni steg bostadsrättspriserna med 2,6 procent i årstakt. Priserna för villor ökade som jämförelse med 7,3 procent i årstakt vid halvårsskiftet 2020. Enligt HOX-index har prisutvecklingen på Sveriges största delmarknad, Stockholm, varit likartad med resten av landet det senaste året. I juni 2020 ökade priserna för bostadsrätter i Stockholm med 2,4 procent i årstakt och för villor med 7,8 procent.

**Figur 2.3. Prisutveckling för bostäder, årlig procentuell förändring, månadsvärden**

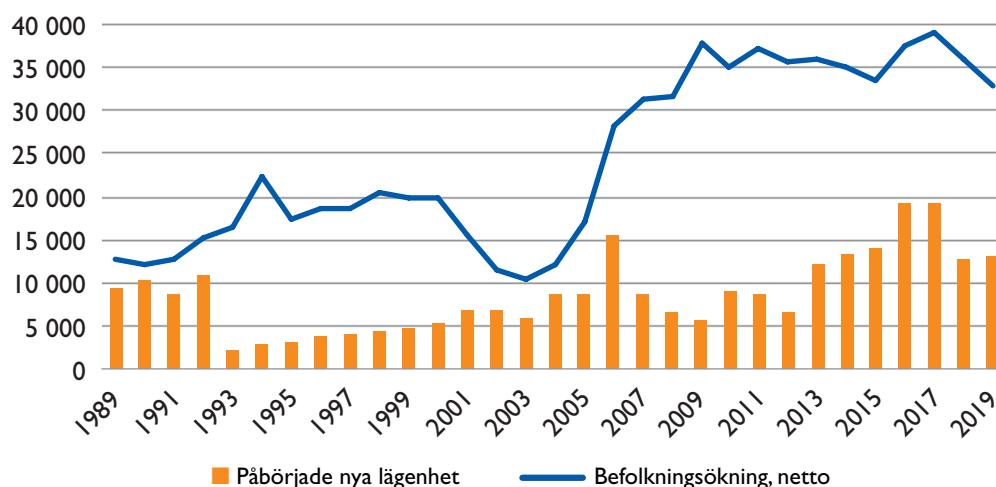


Källa: HOX-index / Valueguard.

Till skillnad från många andra länder i Europa sjönk inte priserna på bostäder i Sverige efter finanskrisen utan fortsatte stiga fram till slutet av 2017. 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.

På utbudssidan har det begränsade bostadsbyggandet i förhållande till befolkningstillväxten, framförallt 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 under de senaste 14 åren. Antalet påbörjade bostäder har dock långtifrån motsvarat den kraftiga befolkningsökningen. Mellan 2007 och 2012 påbörjades enbart mellan 5 000 och 9 000 bostäder per år. Antalet påbörjade bostäder har emellertid ökat efter 2012 i Stockholm, men sjönk tillbaka under 2018 och uppgick till cirka 13 100 bostäder 2019 (se figur 2.4).

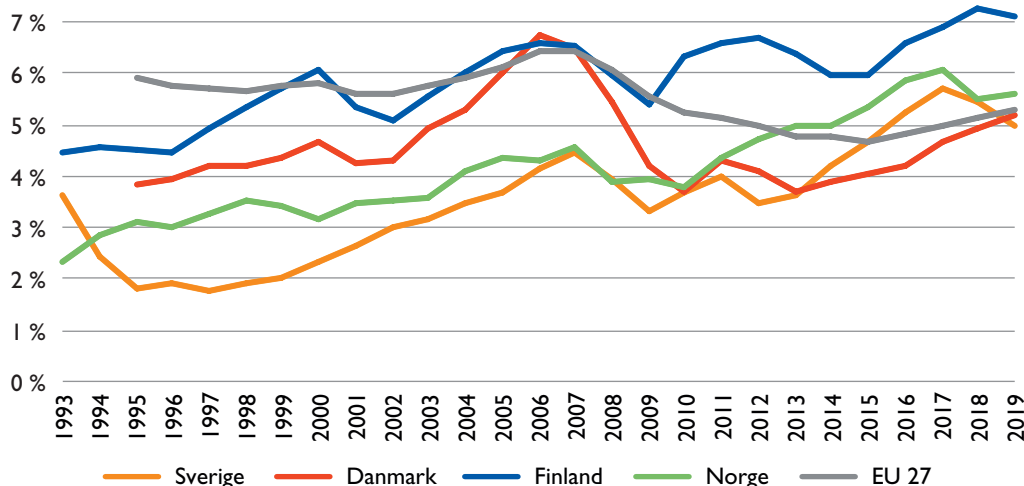
**Figur 2.4. Befolkningsökning netto och påbörjade bostäder i Stockholms län**



Källa: SCB.

Efter krisen i Sverige på 1990-talet sjönk bostadsbyggandet drastiskt, vilket illustreras i figur 2.1 tidigare. 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). Även om de svenska bostadsinvesteringarna som andel av BNP har gått ner något de senaste två åren och återigen ligger under EU-snittet, så är de fortfarande högre än vad de var innan 2014. Bostadsinvesteringar i Sverige uppgick 2019 till 5,0 procent av BNP vilket även är något lägre än EU-snittet på 5,3 procent. Det kan jämföras med Cypern och Finland som 2019 hade de högsta bostadsinvesteringarna i EU som andel av BNP på 7,2 respektive 7,1 procent och Grekland som hade lägst på 0,7 procent.

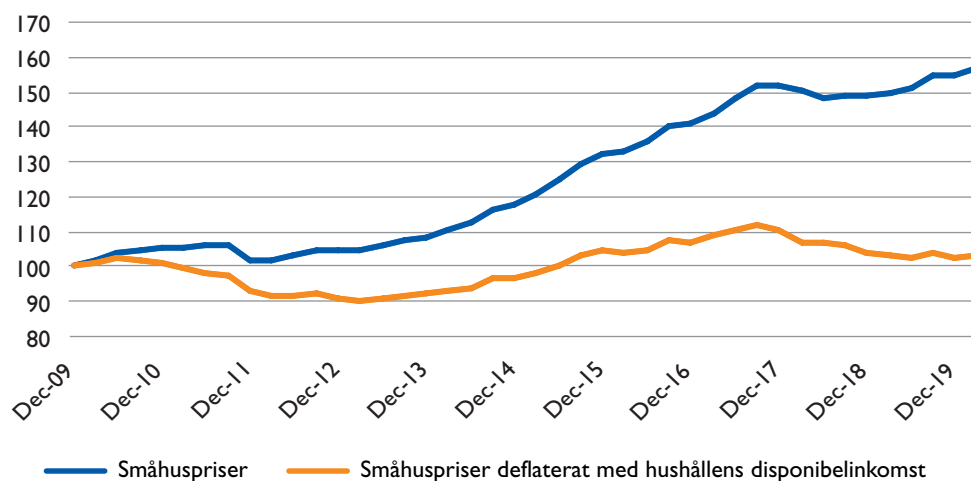
**Figur 2.5. Bostadsinvesteringar som andel av BNP**



Källa: Eurostat.

De svenska hushållens goda inkomstutveckling under en längre tid är ytterligare en viktig förklaring till att bostadspriserna stigit under flera år. Priserna på småhus har ökat med 57 procent den senaste tioårsperioden, från december 2009 till första kvartalet 2020. 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 3,4 procent de senaste tio åren.

**Figur 2.6. Nominella småhuspriser och småhuspriser deflaterade med hushållens disponibelinkomst netto, index 100=2009**



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. Fler-talet svenskar betraktar bostaden i första hand just som en bostad och inte som en investering.



### 3. Konkurrenssituationen på bolånemarknaden

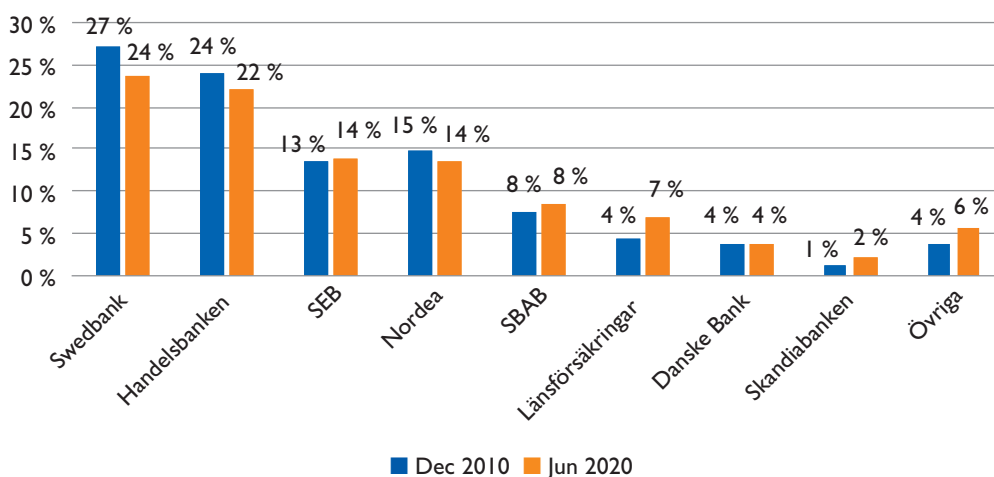
I Sverige sker utlåningen till fastigheter i stor utsträckning genom särskilda bostadsinstitut (hypoteksbolag), men även genom banker. Den totala utlåningen i Sverige med bostad som säkerhet uppgick i juni 2020 till 4 569 miljarder kronor. Pantbrev i fastigheter och panträtt i bostadsrättslägenheter är de huvudsakliga säkerheterna för bostadslån i banker och bostadsinstitut.

De tre största bostadsinstituten ägs av Swedbank (Swedbank Hypotek), Handelsbanken (Stadshypotek) och, den numera finska banken, 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 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.

De senaste åren har även ett antal bostadskreditinstitut, som finansierar sin långivning 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 banktillstånd, vilket medför att de inte omfattas av samma krav som ställs på bankerna. De nya bostasaktörerna verkar istället på den svenska marknaden under andra former av tillstånd från Finansinspektionen än banker och kreditmarknadsbolag. 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 anknutna till bostadskreditinstituten, vilka i sin tur lånar ut pengar till bolånetagarna. Bostadskreditinstitutets utlåning är liten i förhållande till de totala utestående bostadslånen och uppgick i juni 2020 till 0,3 procent av bolånestocken. De nya aktörerna är dock betydande konkurrenter på bolånemarknaden och de stod för 3,7 procent av nyutlåningen det senaste året.

Av figur 3.1 framgår marknadsandelar för den totala utlåningen till svenska hushåll med säkerhet i bostad i juni 2020 jämfört med december 2010. I gruppen "övriga" ryms bland annat sparbanker och övriga institut (dock inte bostadskreditinstitut och alternativa investeringsfonder (AIF)).

**Figur 3.1. Utlåning till svenska hushåll med säkerhet i bostad, december 2010 och juni 2020**



Källa: SCB.

## 4. Bostadsutlåning

Enligt Statistiska Centralbyråns Finansmarknadsstatistik var den totala utlåningen mot säkerhet i småhus, bostadsrätter och flerbostadshus 4 569 miljarder kronor i slutet av juni 2020. För tre år sedan, i juni 2017, var motsvarande siffra 3 832 miljarder kronor. Utlåningen har således ökat med 737 miljarder eller 19 procent på tre år.

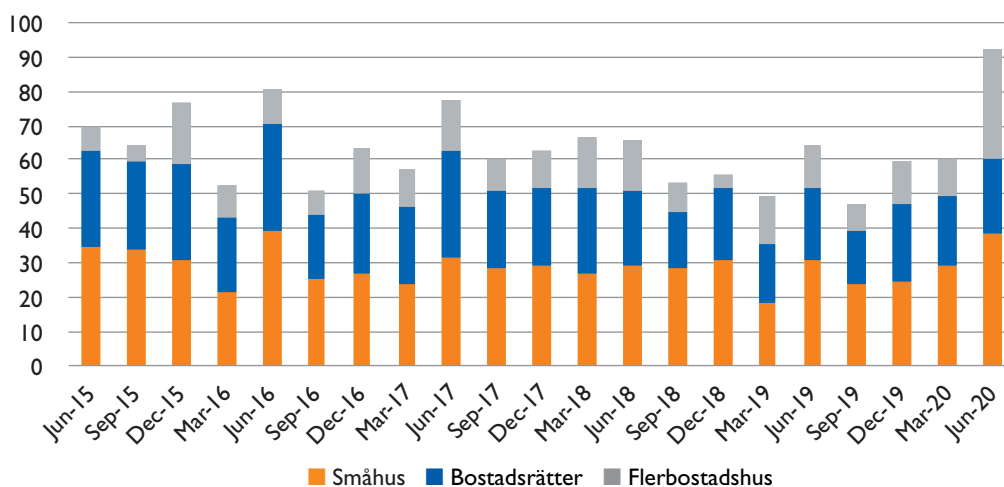
**Tabell 4.1. Total utlåning mot säkerhet i småhus, bostadsrätter och flerbostadshus, miljarder kronor, juni 2020**

	Småhus	Bostadsrätter	Flerbostadshus	Totalt
Hushåll	2 363	1 201	57	3 621
Företag	94	7	847	948
<b>Totalt</b>	<b>2 457</b>	<b>1 208</b>	<b>904</b>	<b>4 569</b>

Källa: SCB.

I figur 4.1 visas den kvartalsvisa utvecklingen av nettoutlåning (nyutlåning minskat med amorteringar) för bostäder uppdelat på småhus, bostadsrätter och flerbostadshus. I figuren åskådliggörs en jämförelsevis hög kvartalsvis nettoutlåning mellan åren 2015 och 2017 då ökningen uppgick till mellan 50 och 80 miljarder kronor per kvartal. Under 2018 och 2019 gick den kvartalsvisa nettoutlåningen ner till mellan 47 och 65 miljarder kronor. Under de två första kvartalerna 2020 har utlåningen ökat något och speciellt för flerbostadshus under andra kvartalet.

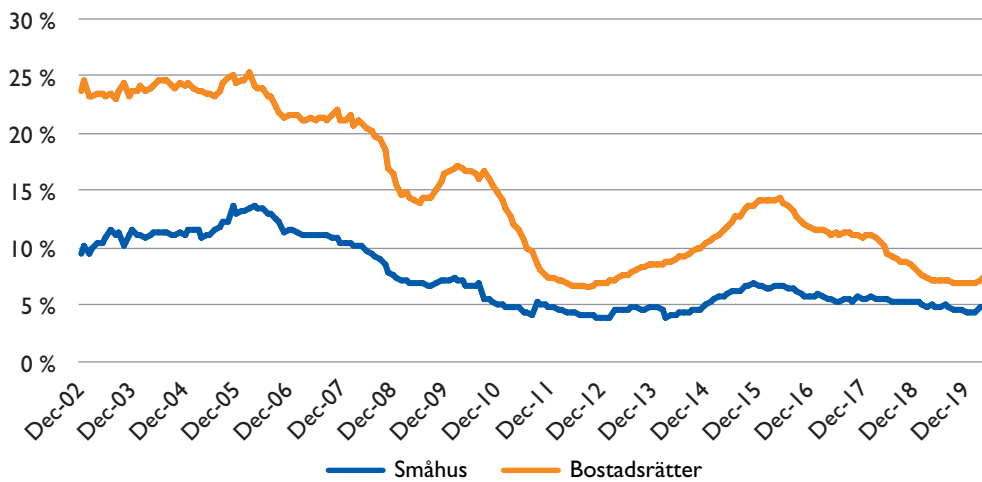
**Figur 4.1. Kvartalsvis förändring (nettoökning) av utlåning mot säkerhet i småhus, bostadsrätter och flerbostadshus, miljarder kronor**



Källa: SCB.

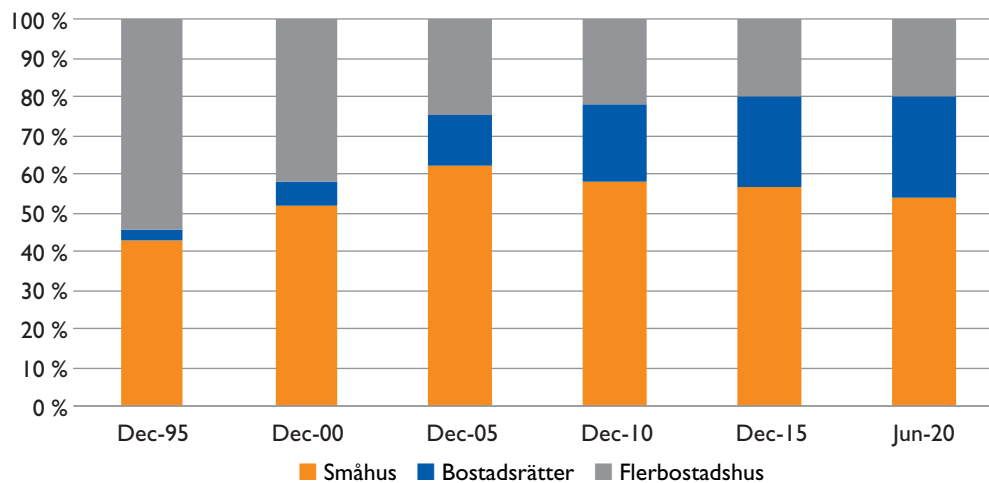
Ökningstakten för lån till småhus var 5,0 procent i årstakt i juni 2020 (se figur 4.2). Utlåningstakten för bostadsrätter är högre än för småhus och uppgick till 7,1 procent i årstakt. Vid halvårsskiftet 2016 uppgick utlåningstakten för bolån till nästan 9 procent i årstakt, men har därefter mattats av mer eller mindre kontinuerligt fram till början av år 2020. Avmattning 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. Under våren 2020 har det skett en viss ökning av utlåningstakten för bostadslån. Att det skett en ökning av utlåningen under coronapandemins utbrott i Sverige under våren 2020 kan delvis bero på att Finansinspektionen införde ett tillfälligt undantag på amorteringskraven för bostadslån i april 2020.

Ökningstakten för lån till småhus är generellt lägre och mer stabil än för bostadsrätter. De senaste 10 åren har utlåningstakten för småhus varierat med mellan 4 och 7 procent medan utlåningstakten för lån till bostadsrätter har varierat mellan 7 och 17 procent.

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

Källa: SCB.

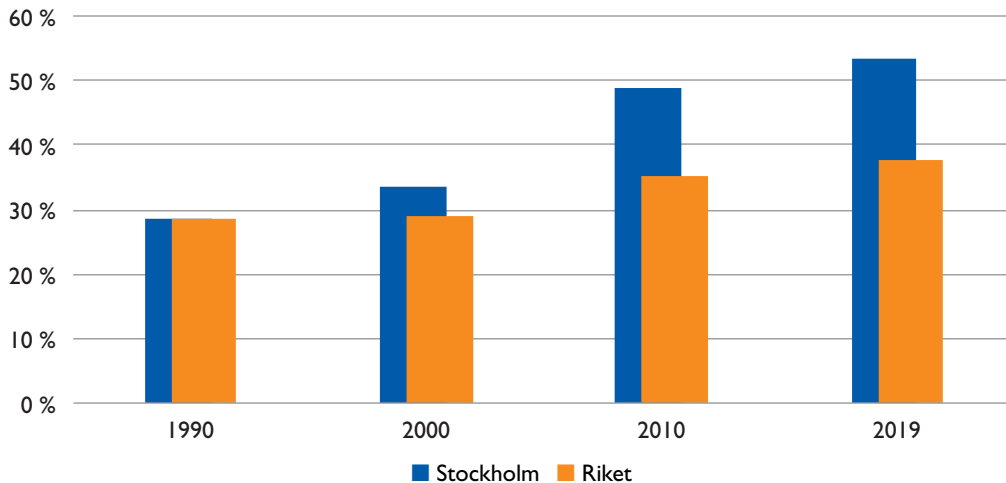
Ökningstakten för lån till bostadsrätter har under en följd av år legat på en högre nivå än för småhus. Några anledningar till detta är den ombildning av hyresrätter till bostadsrätter som tidigare skedde framförallt i storstadsregionerna och att det de senaste åren byggs betydligt mer bostadsrätter 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 andelen bostadsrätter varit hög och de senaste drygt tio åren har andelen uppgått till runt 50 procent. 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 2019. 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 35 procent. Ökningstakten har därefter varit något lägre och 2019 uppgick andelen bostadsrätter till 38 procent.

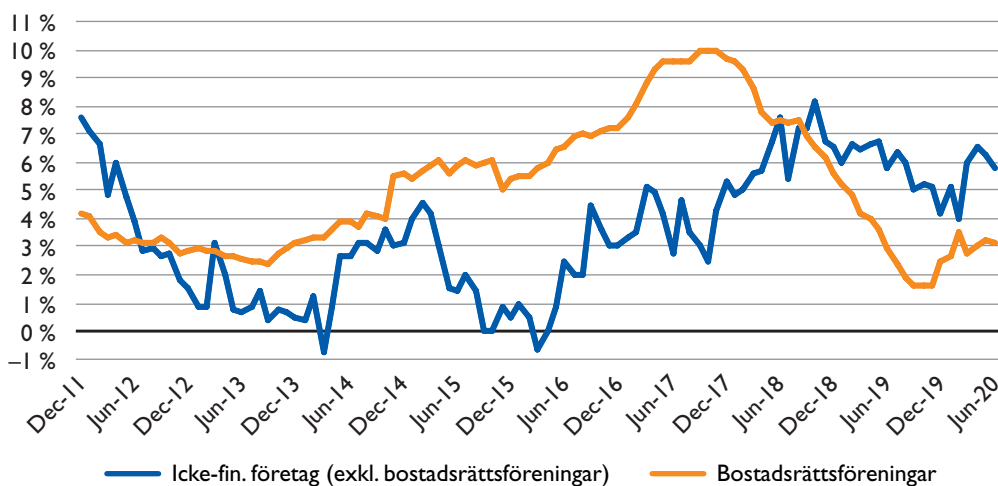
I Stockholm är andelen bostadsrätter högre och uppgick år 2019 till 54 procent av flerbostadsbeståndet. Under 1990-talet var andelen bostadsrätter i flerbostadsbeståndet ungefär lika stort i Stockholm och Sverige totalt. Andelen bostadsrätter i Stockholm ökade under 00-talet betydligt snabbare än i många andra delar av landet, från 34 procent år 2000 till 49 procent år 2010.

**Figur 4.4. Andel bostadsrätter i flerbostadshus**

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 2020 uppgick bostadsrättsföreningarnas lån till 502 miljarder kronor (med säkerhet i fastighet och alla övriga lån). Det kan jämföras med hushållens lån med säkerhet i bostadsrätter, som uppgick till 150 miljarder kronor.

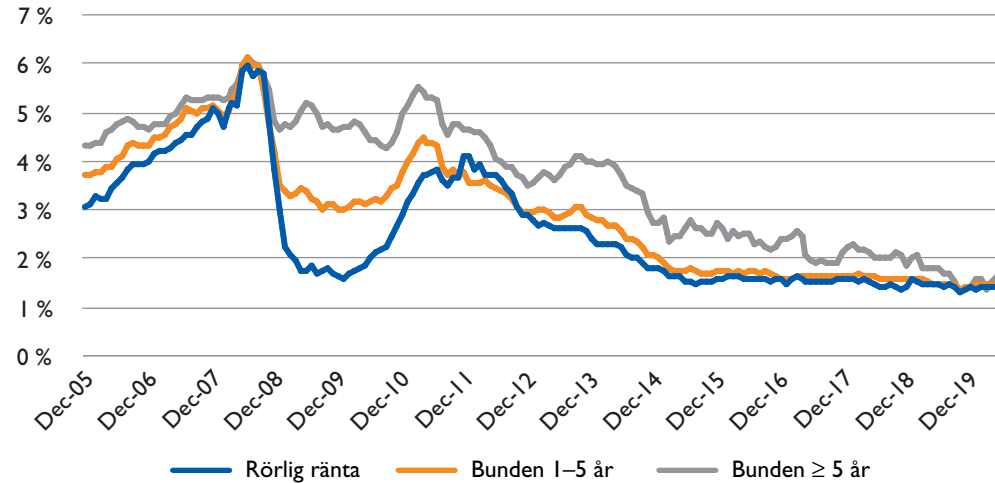
En bostadsrättsförening räknas i statistiksammanhang som ett icke-finansiellt företag och av de icke-finansiella företagens totala utestående lån så utgjorde bostadsrättsföreningarnas samlade lån 20 procent. Utlåningstakten till bostadsrättsföreningar har stigit under en rad år fram till slutet av 2017. Därefter har det skett en betydande avmattning fram till slutet av 2019. Under första halvåret 2020 har utlåningstakten till bostadsrättsföreningar dock ökat något och uppgick i juni 2020 till 3,1 procent i årstakt. Utlåningstakten till icke-finansiella företag (exklusive bostadsrättsföreningar) fortsatte tvärt emot att stiga under 2018 och har från slutet av 2018 överstigit låneökningstakten för bostadsrättsföreningar. Utlåningstakten till icke-finansiella företag exklusive bostadsrättsföreningar uppgick till 5,8 procent i juni 2020 (se figur 4.5).

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

Källa: SCB.

Under nästan 10 år har både de rörliga och bundna bolåneräntorna sjunkit (se figur 4.6). Även på längre sikt så har räntorna sjunkit. De bundna räntorna har sjunkit till de lägsta nivåerna sedan åtminstone 1985. Även de rörliga räntorna befinner sig på historiskt låga nivåer. Från mitten av 2015 har bostadsräntorna planat ut, i synnerhet de rörliga räntorna och räntor med bindningstid upp till 5 år. De låga räntorna är enligt de flesta bedömare en viktig faktor till att utlåningstakten för bostadslån under en längre tid varit relativt hög. Spannet mellan rörliga och bundna bolåneräntor är också historiskt lågt och i juni 2020 uppgick rörliga bolåneräntor till i genomsnitt till 1,4 procent och bolåneräntor med bindningstid över 5 år uppgick till 1,6 procent.

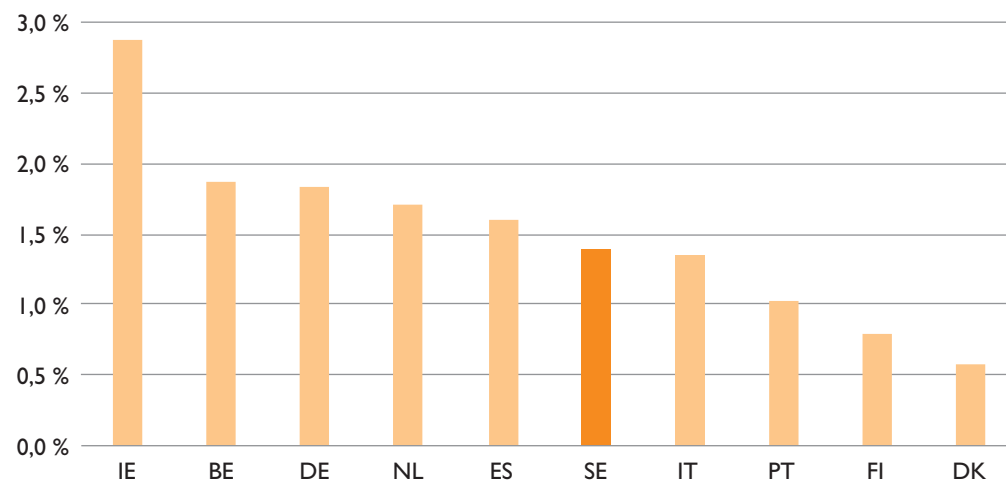
**Figur 4.6. Bolåneräntor till hushåll, nya lån, december 2005–juni 2020 fördelad på ursprunglig räntebindningstid**



Källa: SCB.

Liksom bolåneräntorna har sjunkit i Sverige så har även räntorna sjunkit runt om i Europa. De rörliga bolåneräntorna i Sverige tillhör bland de lägsta i Europa. De lägsta rörliga bolåneräntorna återfinns i våra grannländer Danmark och Finland (se figur 4.7).

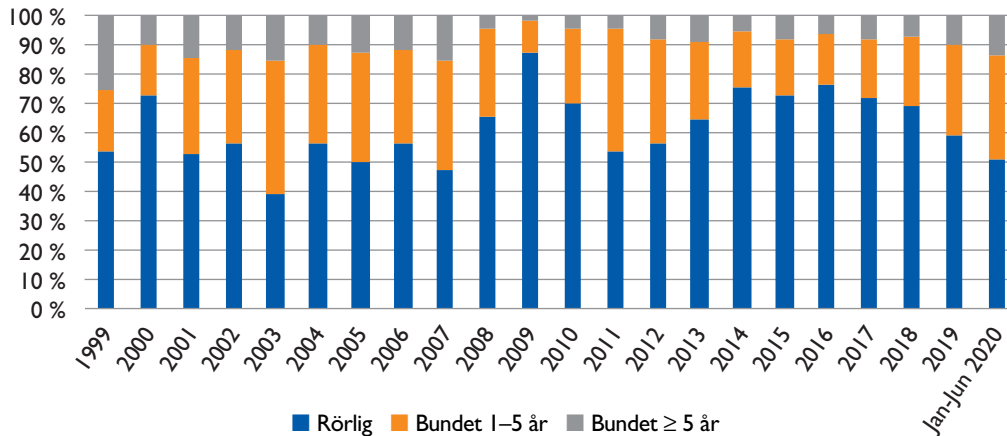
**Figur 4.7. Bolåneräntor med rörlig ränta (räntor bundna upp till 1 år), första kvartalet 2020, procent**



Källa: European Mortgage Federation.

Under perioden januari till juni 2020 har 51 procent av hushållens nya bostadslån tagits med rörlig ränta (se figur 4.8). Andelen rörliga räntor har inte varit lägre sedan 2007. Under fem år fram till 2018 har andelen rörliga räntor uppgått till 70–75 procent av nya bolån. Andelen bundna räntor har därefter ökat betydligt. Några bidragande orsaker till att andelen rörliga räntor sjunkit de senaste åren är stigande rörliga räntor i samband med Riksbankens beslut om höjning av repo-räntan i december 2018 och att bostadsräntorna på bundna lån har sjunkit till samma låga nivåer som de rörliga räntorna. Osäkerheten på marknaderna på grund av utbrottet av covid-19 i början av 2020 kan också ha bidragit till att hushållen i större utsträckning föredrar att binda räntorna.

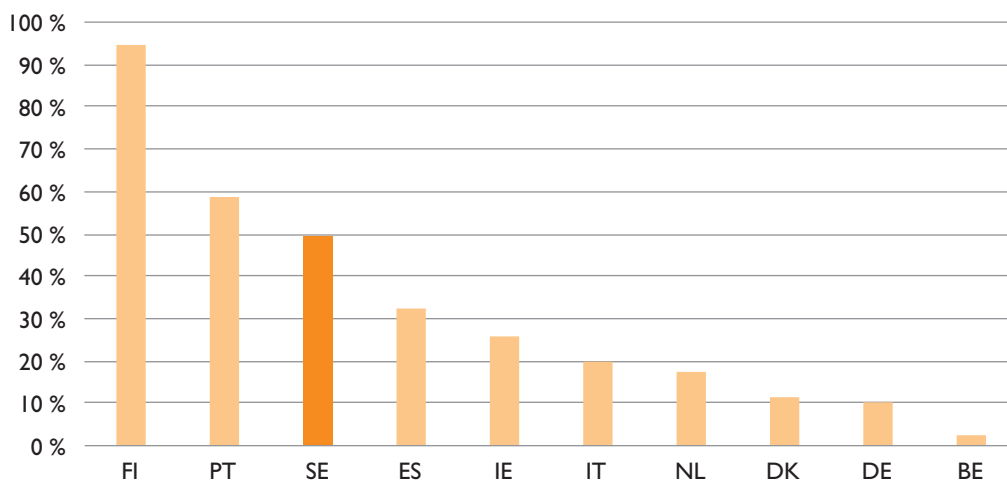
**Figur 4.8. Bostadsinstitutens nya lån till hushåll, procentuell fördelning med avseende på räntebindningstid**



Källa: SCB.

Även om andelen rörliga lån bland hushållens nya bostadslån minskat i Sverige de senaste åren, så är andelen rörliga lån ändå högre i Sverige än i de flesta andra jämförbara europeiska länder. I figur 4.9 visas andelen rörliga räntor för nya bolån i ett urval europeiska länder under första kvartalet 2020. I Finland har 94 procent av de nya bolånen under kvartalet rörlig ränta jämfört med 50 procent i Sverige. I till exempel Belgien är det däremot ovanligt med bolån med rörlig ränta.

**Figur 4.9. Nya bostadslån med rörlig ränta (bundet upp till 1 år) under första kvartalet 2020, andel av total, procent**



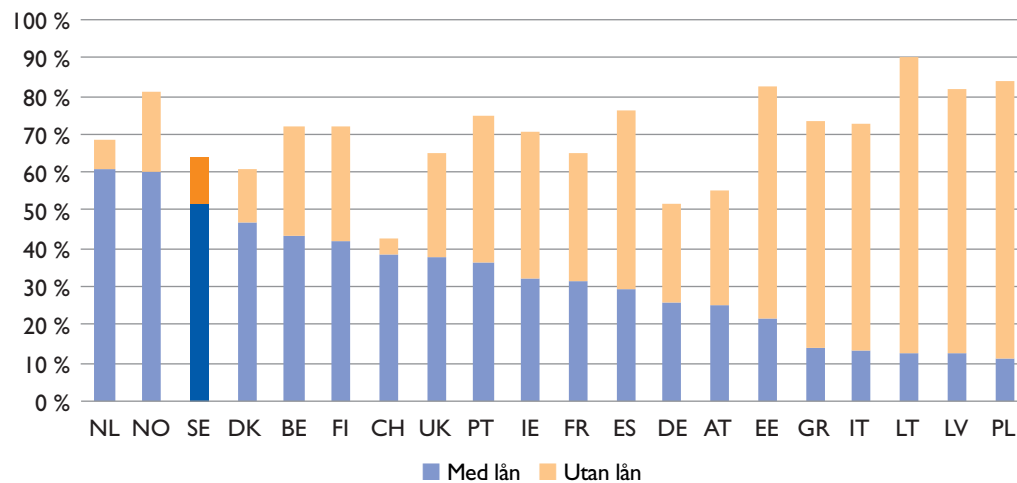
Källa: European Mortgage Federation.

## 5. Hushållens skuldsättning

I Sverige äger 64 procent av hushållen sin bostad. Av dessa hushåll har 81 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 i länder som Nederländerna och Schweiz. 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 låg. Det kan bero dels på att bolånemarknaderna är relativt nya, dels på en tradition där man finansierar sitt boende på annat sätt, till exempel 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**

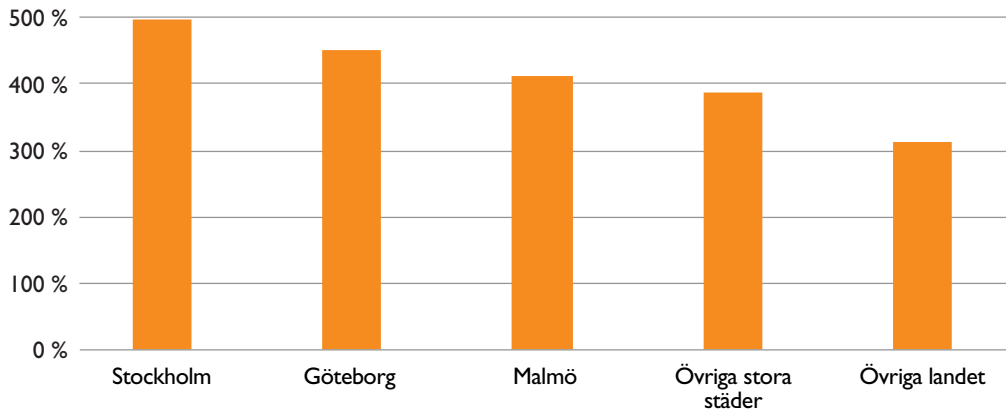


Källa: Eurostat.

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 lånsens andel av den disponibla inkomsten, uppgår till nästan 190 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 nästan 500 procent, det vill säga deras lån motsvarar fem gånger årsinkomsten efter skatt.

Skuldkvoten för nya lån har gått ner något under 2018 på grund av det skärpta amorteringskravet men steg något igen under 2019, skriver Finansinspektionen i sin årliga rapport över den svenska bolånemarknaden. I storstadsområdena påverkas en högre andel av de nya bolånetagarna av det skärpta amorteringskravet och i Stockholm och Göteborg har skuldkvoten för nya bolån gått ner de senaste två åren, medan skuldkvoten i övriga landet är stabilt eller har ökat något.

En rad åtgärder har under senare år 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.

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

Källa: Finansinspektionen.

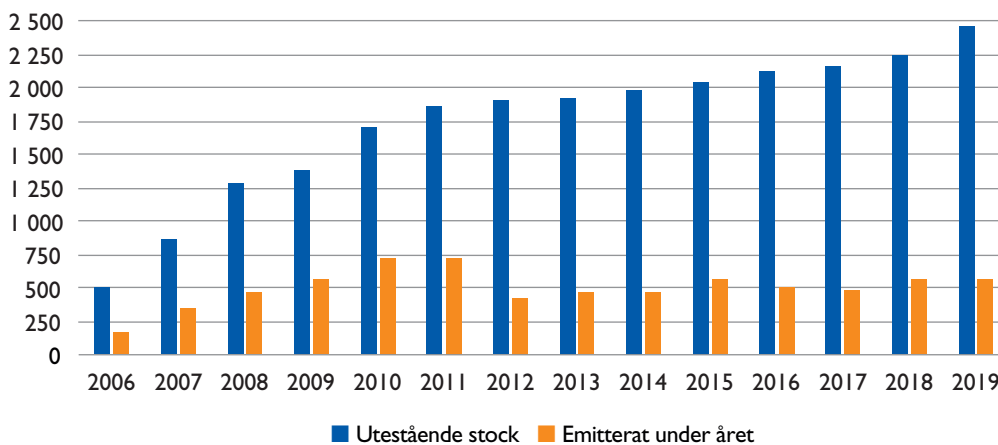
En annan åtgärd för att motverka hög skuldsättning är införandet av amorteringskrav. I juni 2016 trädde Finansinspektionens föreskrifter om amortering av bolån i kraft. Föreskrifterna innebär att nya bolån efter första juni 2016 med en belåningsgrad över 50 procent ska amorteras. Bolån med en belåningsgrad 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 bolånetagare med bolåneskulder som överstiger 4,5 gånger bruttointkomsten behöver amortera minst 1 procent av skulderna utöver det grundläggande amorteringskravet.

Covid-19 utbrottet under början av 2020 har haft negativ påverkan på stora delar av den svenska ekonomin. För att mildra effekten för hushåll som drabbats av covid-19 och den kraftiga nedgången i svensk ekonomi införde Finansinspektionen i april 2020 en möjlighet till generellt undantag från de amorteringskraven. Amorteringsundantaget gäller fram till åtminstone 31 augusti 2021.

## 6. Finansiering

Alla betydande aktörer på den svenska bolånemarknaden har numera säkerställda obligationer som sitt viktigaste upplåningsinstrument. Efter att lagstiftningen om säkerställda obligationer trädde i kraft år 2004 konverterades de tidigare bostadsobligationerna till säkerställda obligationer och alla nyemissioner har skett med säkerställda obligationer. Av figur 6.1 framgår hur den utestående stocken utvecklats samt hur stora belopp som emitterats av säkerställda obligationer.

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

Källa: Bankföreningen.



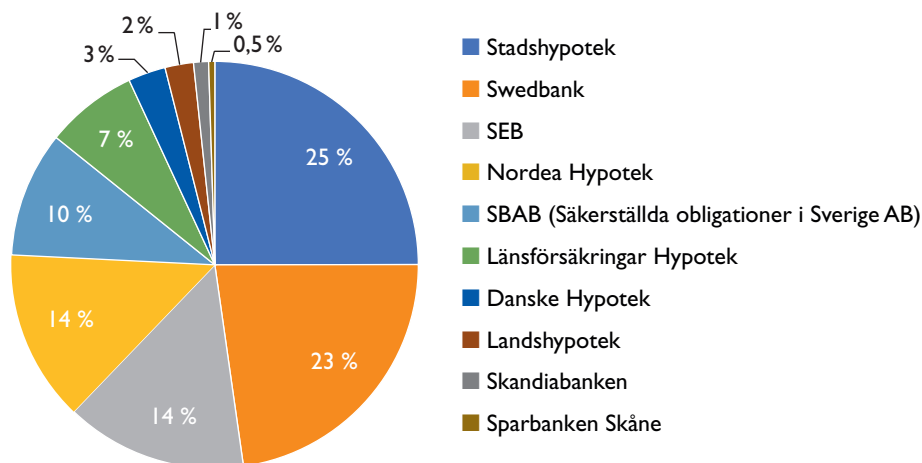
Emissioner av säkerställda obligationer för att finansiera bostadsutlåning sker både i banker och bostadsinstitut. Bostadsinstitutens utlåning finansieras förutom av säkerställda obligationer även genom lån från moderbanken. Lån från moderbanken uppgår i snitt till 42 procent av balansräkningen i bostadsinstitutet. Övrig finansiering i bostadsinstitut, som till exempel certifikat, är i princip försumbar.

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 säkerhet för obligationerna. Till skillnad mot många andra länder fungerade den svenska marknaden bra även under den senaste finanskrisen. Marknaden för svenska säkerställda obligationer har även fungerat bra efter utbrottet av covid-19 i början av 2020. Nästan 40 procent av de svenska bankernas säkerställda obligationer ägs av utländska investerare. Därutöver innehar svenska försäkringsbolag cirka 20 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 inledde utgivande 2013. Under 2018 har Danske Hypotek och Sparbanken Skåne börjat emittera säkerställda obligationer. Under 2019 fick även Bluestep Bank tillstånd att emittera säkerställda obligationer och de inledde även verksamheten under det året. Figur 6.2 visar hur den utestående stocken fördelas mellan dessa institut i slutet av 2019.

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. Bostadskreditinstitutet finansierar sin utlåning genom att med sina bolån skapa och förvalta investeringsprodukter för institutionella investerarens räkning.

**Figur 6.2. Säkerställda obligationer – utestående stock per institut den 31 december 2019**



Källa: Bankföreningen.

## 7. Övriga händelser 2019–2020

### Åtgärder för att mildra effekterna av covid-19 på bostadsmarknaden

Covid-19-utbrottet under början av 2020 har haft negativ påverkan på stora delar av den svenska ekonomin. Den svenska regeringen och myndigheter har vidtagit en rad åtgärder för att mildra effekterna av pandemin på ekonomin. Specifikt för bostadsmarknaden så införde Finansinspektionen i april 2020 en möjlighet till ett generellt undantag för de amorteringskrav som myndigheten infört 2016 och 2018. Syftet är att mildra effekten för hushållen av covid-19 och den efterföljande kraftiga nedgången i svensk ekonomi. Amorteringsundantaget gäller fram till åtminstone 31 augusti 2021.



Svenska  
**Bankföreningen**  
Swedish Bankers' Association

Telefon: 08-453 44 00  
E-post: [info@swedishbankers.se](mailto:info@swedishbankers.se)  
[www.swedishbankers.se](http://www.swedishbankers.se)