

RAPPORT

Oktober 2024

# 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 .....	16
6. Finansiering .....	18
7. Övriga händelser 2023–2024 .....	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 2023 har präglats av svag tillväxt och lågkonjunktur. Den tidigare höga inflationen har dock sjunkit betydligt under första halvåret 2024 och marknadsräntorna har börjat sjunka.

Vidare konstateras att bostadspriserna, efter att ha sjunkit under 2022, har stabiliserat sig under 2023 och stigit något under första halvåret 2024. De bakomliggande orsakerna till de senaste årens utveckling för bostadspriserna är framför allt den tidigare höga inflationen och de stigande bolåneräntorna.

Därefter beskrivs utvecklingen för bostadsutlåningen i Sverige där utlåningstakten avtagit de senaste åren. 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

Den svenska ekonomin fortsätter att präglas av en svag tillväxt under första halvåret 2024 och enligt SCB:s BNP-indikator befinner sig Sverige fortsatt i en lågkonjunktur under första halvåret. För helåret 2023 minskade BNP med 0,2 procent jämfört med 2022 då BNP steg med 1,0 procent.

En del av förklaringen till den svenska ekonomins svaga utveckling de senaste åren är nedgången i bostadsinvesteringar sedan 2022. Bostadsinvesteringarna började falla under 2022 och har fortsatt falla under 2023 och 2024. Höga finansierings- och byggkostnader samt fallande bostadspriser under framför allt 2022 och 2023 har pressat lönsamheten för bostadsbyggarna. Antalet påbörjade lägenheter sjönk med cirka 50 procent 2023 vilket är den brantaste nedgången sedan början av 1990-talet.

Hushållens konsumtion minskade under 2023 och många hushåll påverkas fortfarande av de senaste årens höga inflation och höga räntor. Under 2024 har dock priserna börjat stabilisera sig och ränteläget har börjat sjunka. Arbetsmarknaden har till viss del stått emot den svaga ekonomiska utvecklingen i Sverige de senaste åren. Under andra halvan av 2023 försvagades arbetsmarknaden något och även under 2024 har arbetslösheten fortsatt att öka samtidigt som sysselsättningsgraden minskat.

**Tabell I.1. Konjunkturinstitutets nyckeltal för svensk ekonomi, 2024, årlig procentuell förändring respektive procent**

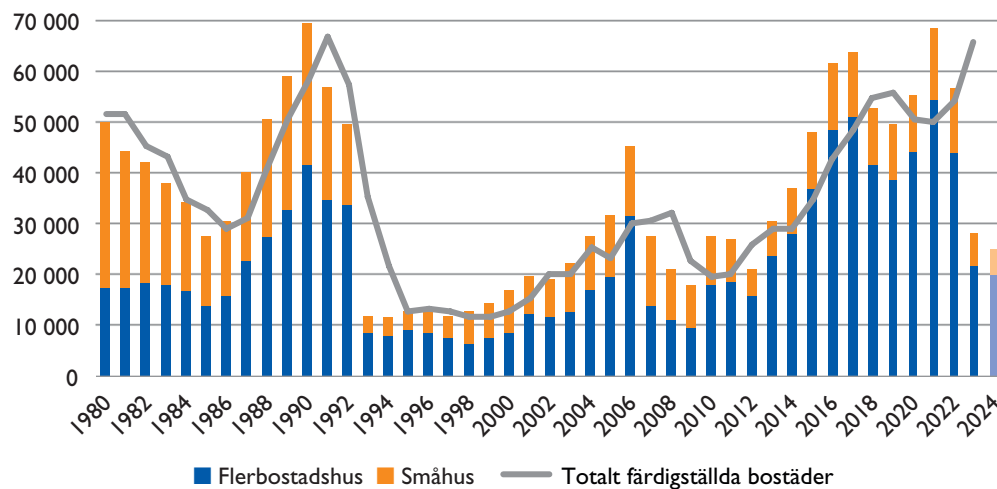
	2023	2024	2025
BNP till marknadspris	-0,2	0,7	2,2
Sysselsättning	1,4	-0,2	0,7
Arbetslöshet <sup>(1)</sup>	7,7	8,3	8,2
Produktivitet i näringslivet <sup>(2)</sup>	-1,2	1,0	1,5
KPI	8,5	2,7	0,4
Styrränta <sup>(3)</sup>	4,0	3,0	2,25
Tioårig statsobligationsränta <sup>(3)</sup>	2,5	2,4	2,5

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

## 2. Bostads- och byggmarknaden

Efter flera år av relativt högt bostadsbyggande, som kulminerade år 2021 med rekordnivån 68 500 påbörjade bostäder, började byggtakten avta 2022. Antalet påbörjade lägenheter 2021 var det högsta sedan 1990. Stigande inflation och högre räntor från 2022 innebar att bostadsbyggandet började kylas av och föll sedan betydligt under 2023 och har fortsatt minska under första halvåret 2024. Under 2023 föll antalet påbörjade bostäder med cirka 50 procent till 28 200, vilket är den största nedgången sedan 1993. Enligt Boverkets prognos bedöms byggandet sjunka ytterligare under 2024 till 25 000 påbörjade nya bostäder. 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 och färdigställda bostäder 1980–2023 samt prognos påbörjade bostäder 2024**



Källa: SCB och prognos 2024 av Boverket.

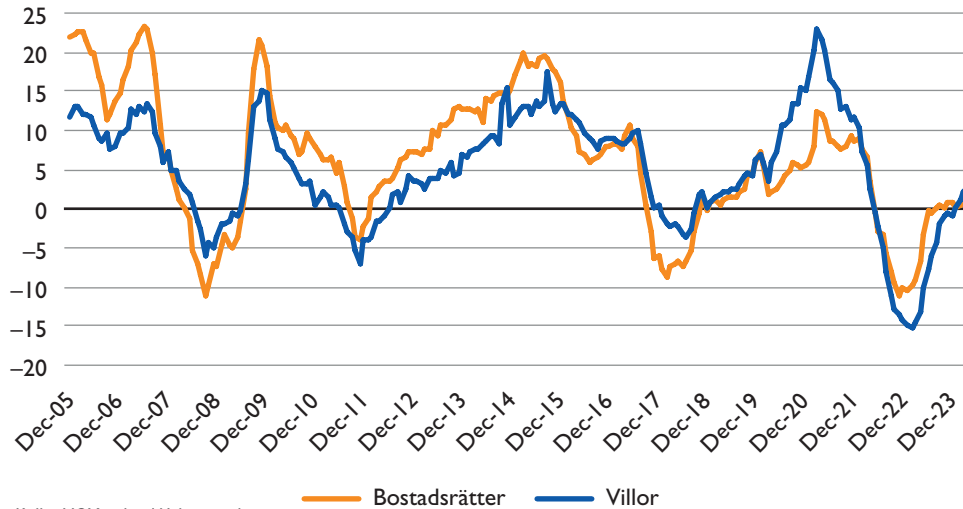
Bostadsbyggande är förknippat med långa planeringscykler innan bostäderna står klara. Sedan åtminstone tio år tillbaka har bostadsbyggandet varit förhållandevis högt i Sverige. Den senaste tioårsperioden, fram till 2022, har präglats av lågt ränteläge, god ekonomisk tillväxt och hög efterfrågan på bostäder. Det har medfört att många nya bostadsprojekt har påbörjats och färdigställandet av dessa pågår fortfarande. Under 2023, när antalet påbörjade lägenheter sjönk med cirka 50 procent, steg antalet färdigställda lägenheter med 21 procent till 65 600. Det är det högsta antalet färdigställda lägenheter sedan 1991.

En betydande del av nybyggnationen sker i storstadsregionerna. Under 2023 stod Stockholm, Göteborg och Malmö för 48 procent av byggstarterna för bostäder i Sverige. Storstäderna har stått för cirka 45 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. Med några enstaka år som undantag så har Stockholm under en längre period ensamt stått för runt 30 procent av nybyggnationen i Sverige.

En annan förändring som skett är att nybyggnationen till stor del sker i form av lägenheter i flerbostadshus. Från 2010 har i genomsnitt 77 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.

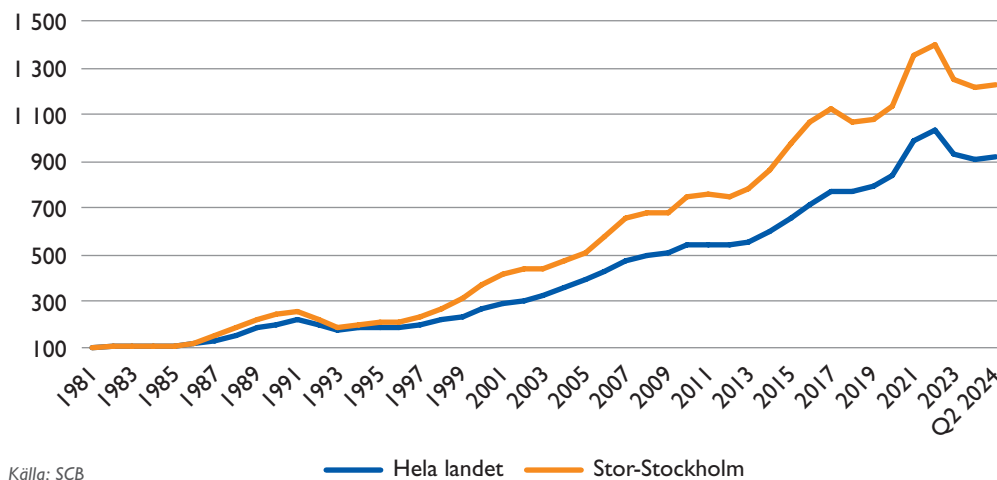
Inflationen ökade kraftigt under 2022 vilket fick Riksbanken att höja styrräntan i flera steg till nivåer som vi inte sett sedan 2008. Den höjda styrräntan har påverkat räntenivån i ekonomin och fick bolåneräntorna att öka betydligt. Under perioden har även energipriserna tidvis varit höga med ökade kostnader för uppvärmning. Sammantaget skapade det osäkerhet på bostadsmarknaden och fick bostadspriserna att kylas av under 2022. Under 2023 stabiliserade sig bostadspriserna på en lägre nivå och under första halvåret 2024 har bostadspriserna stigit något.

**Figur 2.2. Prisutveckling för bostäder, årlig procentuell förändring, månadsvärden**



Även om det skett en förhållandevis stor nedgång i bostadspriserna de senaste åren 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.

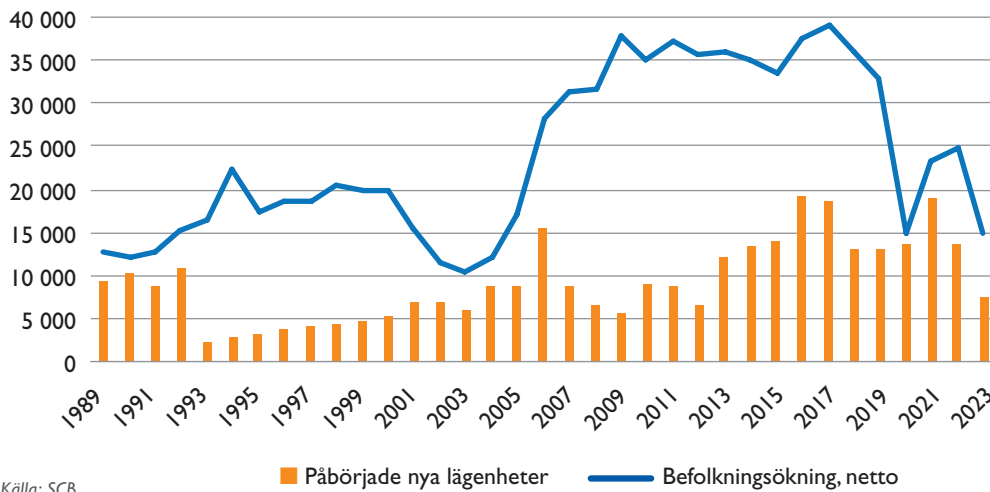
**Figur 2.3. Prisindex för småhus, index 1981=100**



På utbudssidan har det begränsade bostadsbyggandet i förhållande till befolkningstillväxten, framför allt i storstadsområdena, under lång tid varit en grundläggande förklaring till de stigande priserna. Ett exempel är Stockholms län där befolkningen ökade netto med i genomsnitt 35 000 per år mellan år 2007 och 2019. Antalet påbörjade bostäder motsvarade långt ifrån den kraftiga befolkningsökningen. Mellan 2007 och 2019 påbörjades i genomsnitt enbart 11 000 bostäder per år (se figur 2.4).

Mellan 2020 och 2023 har befolkningstillväxten i Stockholm i genomsnitt uppgått till 19 000 personer per år. Det är en betydande minskning om man jämför med perioden 2007 till 2019. Från 2013 har bostadsbyggandet ökat och mellan 2020 och 2023 uppgick antalet påbörjade lägenheter till i genomsnitt 13 400 per år.

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

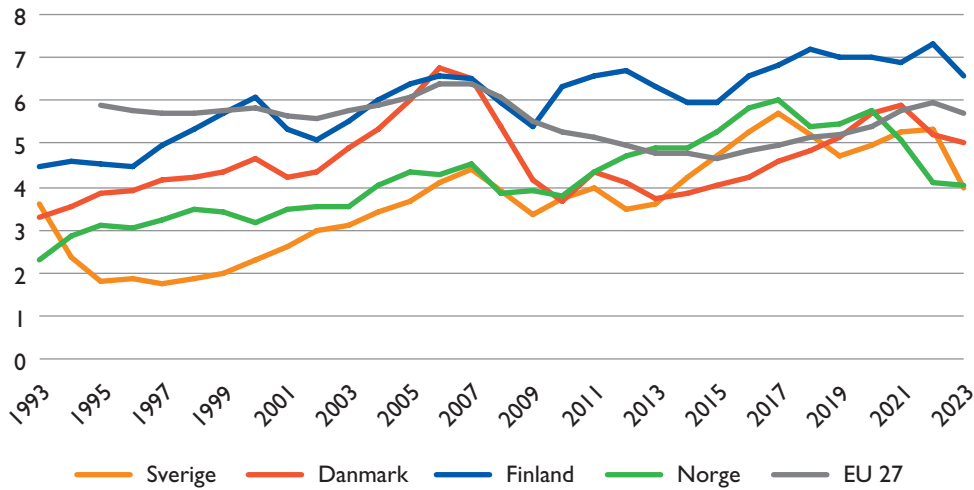


Skillnaden mellan antalet påbörjade lägenheter och befolkningsökning har alltså minskat betydligt de senaste åren. Under perioden 2007 till 2019 har kvoten befolkningsökning per påbörjad lägenhet uppgått till i genomsnitt 3,6 personer per påbörjad lägenhet. Under perioden 2020 till 2023 har kvoten som jämförelse minskat till i genomsnitt 1,5 person per påbörjad lägenhet. I Stockholm bor det 2,2 personer i genomsnitt per hushåll, något högre än genomsnittet i Sverige. Om genomsnittshushållet även gäller för påbörjade lägenheter innebär det att nyproduktionen av lägenheter i Stockholm mer än väl har täckt behovet från den stigande befolkningen under de senaste fyra åren. Under 2024 har det dessutom kommit rapporter från storstadsområdena att kötider till framför allt nybyggda hyresrätter har gått ner och att det i ytterområdena i vissa fall går att få en nybyggd hyresrätt utan kötid.

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 fram till 2022. Under 2023 föll bostadsinvesteringarna (fasta bruttoinvesteringar) med 23 procent och har fortsatt gå ner under första kvartalet 2024. Nedgången var djupare i den delen av bostadsinvesteringarna som utgör nyproduktion och uppgick till -39 procent 2023.

Det stora fallet i bostadsbyggande under 2023 har inneburit att bostadsinvesteringarna som andel av BNP gått ner till 4,0 procent vilket är lägst bland de nordiska länderna. EU-snittet för bostadsinvesteringar som andel av BNP uppgick till 5,8 procent 2023. Det kan jämföras med Cypern och Tyskland som 2023 hade de högsta bostadsinvesteringarna i EU som andel av BNP på 8,6 respektive 7,2 procent. Lägst andel bostadsinvesteringar som andel av BNP hade Grekland med 1,9 procent.

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



Källa: Eurostat

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 sedan länge etablerad och 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 och kollektivavtalsförsäkringar som gör att hushållen har acceptabla inkomster även vid arbetslöshet eller sjukdom.

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 (både hushåll och företag) i Sverige med bostad som säkerhet uppgick i juni 2024 till 5 310 miljarder kronor. Pantbrev i fastigheter och panträtt i bostadsrättslägenheter är de huvudsakliga säkerheterna för bostadslån i banker och bostadsinstitut.

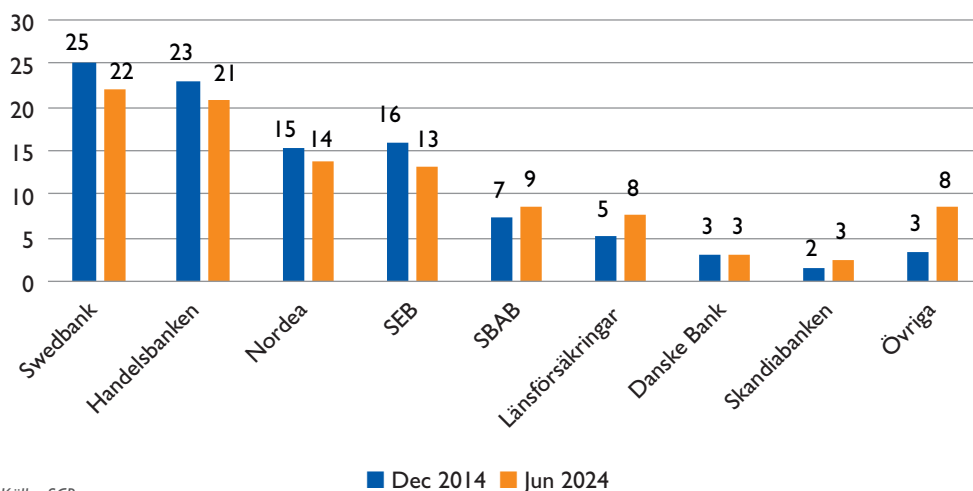
De tre största bostadsinstituten ägs av Swedbank (Swedbank Hypotek), Handelsbanken (Stadshypotek) och Nordea (Nordea Hypotek). SEB har inget eget bostadsinstitut utan bostadsutlåningen sker direkt genom banken. SBAB Bank är från början ett statligt ägt bolåneinstitut som 2010 ombildades till bank, fortfarande helägt av svenska staten. Bolån erbjuds även av Länsförsäkringar Hypotek, Danske Hypotek, Skandiabanken, Avanza Bank, Landshypotek Bank, ICA Banken, Ålandsbanken, Ikanobanken, Bluestep Bank, Nordnet Bank och ett antal sparbanker. 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 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 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 2024 till 0,8 procent. De nya aktörerna var under flera år betydande konkurrenter på bolånemarknaden och deras marknadsandelar ökade genom att stå för cirka 5 procent av nyutlåningen till hushåll fram till början av 2023. Den förändrade finansieringssituationen för bostadskreditinstitut under 2023 har inneburit att deras nyutlåning har gått ner och deras totala utestående bolån börjat sjunka.

Av figur 3.1 framgår marknadsandelar för den totala utlåningen till svenska hushåll med säkerhet i bostad i juni 2024 jämfört med december 2014. 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, marknadsandelar, december 2014 och juni 2024, procent**

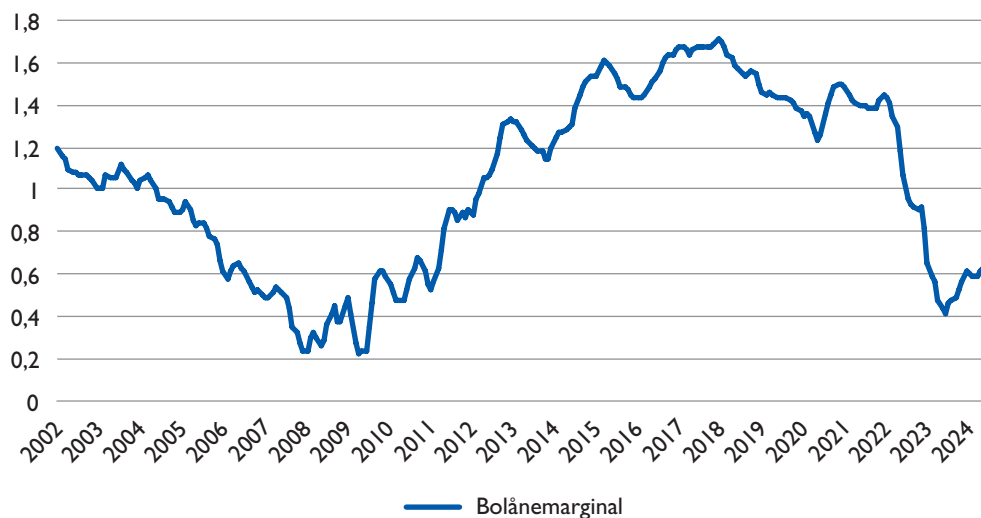


Källa: SCB

Av beskrivningen ovan 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. Det finns heller inga hinder för utländska aktörer att etableras sig på den svenska bolånemarknaden.

Finansinspektionen publicerar varje kvartal en beräkning av bruttomarginalen på bolån som ett led i att undersöka bolånekundernas ställning på bolånemarknaden. Finansinspektionen har tagit fram en metod för att beräkna och illustrera utvecklingen för en teoretisk bruttomarginal på bolån. På senare tid publicerar Finansinspektionen även en alternativ metod för beräkning av bolånemarginalen. I den senaste publicerade beräkningen av bruttomarginalen framgår att bolånemarginalen sjönk betydligt under 2022 och fram till halvårsskiftet 2023 och har därefter stigit något fram till andra kvartalet 2024 då den uppgick till 0,62 procent. Även om bolånemarginalen ökat något så har de nu rådande nivåerna inte varit så låga sedan början av 2011.

**Figur 3.2. Bolånemarginal, procent**



Källa: Finansinspektionen

## 4. Bostadsutlåning

Enligt Statistiska Centralbyråns Finansmarknadsstatistik var den totala utlåningen mot säkerhet i småhus, bostadsrätter och flerbostadshus 5 310 miljarder kronor i slutet av juni 2024. Det senaste året har utlåningstakten för bolån gått ner väsentligt och i juni 2024 var den årliga ökningstakten enbart 1,0 procent. För tre år sedan, i juni 2021, uppgick den totala bostadsutlåningen till 4 877 miljarder kronor vilket innebär att utlåningen har ökat med 433 miljarder eller 8,9 procent på tre år.

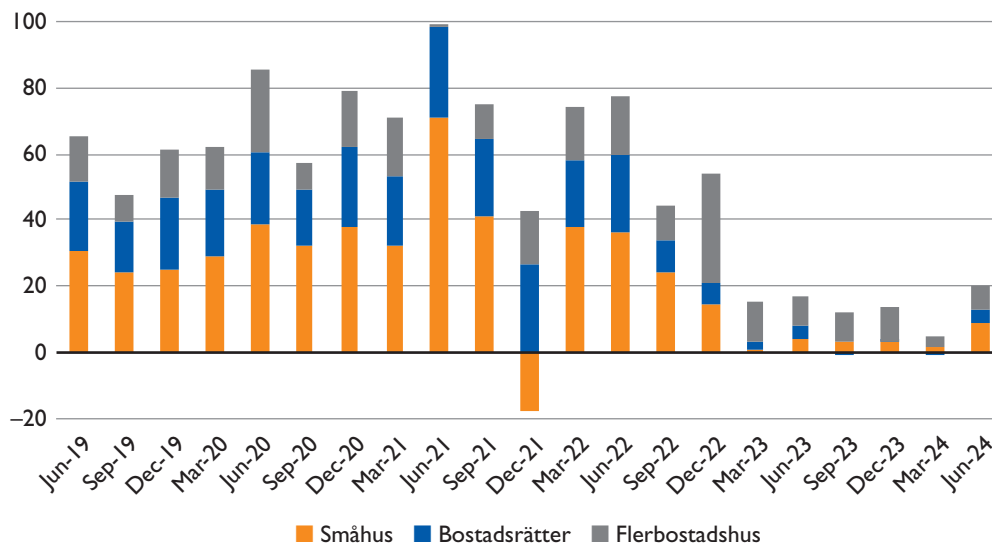
**Tabell 4.1. Total utlåning mot säkerhet i småhus, bostadsrätter och flerbostadshus, miljarder kronor, juni 2024**

	Småhus	Bostadsrätter	Flerbostadshus	Totalt
Hushåll	2 729	1 409	55	4 193
Företag	60	8	1 049	1 117
<b>Totalt</b>	<b>2 789</b>	<b>1 417</b>	<b>1 104</b>	<b>5 310</b>

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 2019 till 2022 uppgick nettonyutlåningen till mellan 26 och 99 miljarder kronor per kvartal. De stora kvartalsvisa ökningarna under delar av 2020 och 2021 sammanfaller med pandemin och den stora efterfrågan på småhus som uppstod. Den kvartalsvisa nettonyutlåningen till småhus var under perioden 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 99 miljarder kronor under andra kvartalet 2021, den största ökningen någonsin för ett enskilt kvartal.

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



Not: Den minskade utlåningen till småhus fjärde kvartalet 2021 förklaras av att en del av utlåningen till småhus under kvartalet blivit omklassificerat till övriga fastigheter.

Källa: SCB

Under 2023 har efterfrågan på bolån minskat som en följd av bland annat sjunkande bostadspriser och minskat antal bostadsförsäljningar. Under 2023 och första halvåret 2024 har nettonyutlåningen till bostäder sjunkit till i snitt 14 miljarder kronor per kvartal. Under första kvartalet 2024 uppgick nettonyutlåningen till enbart 5 miljarder kronor.

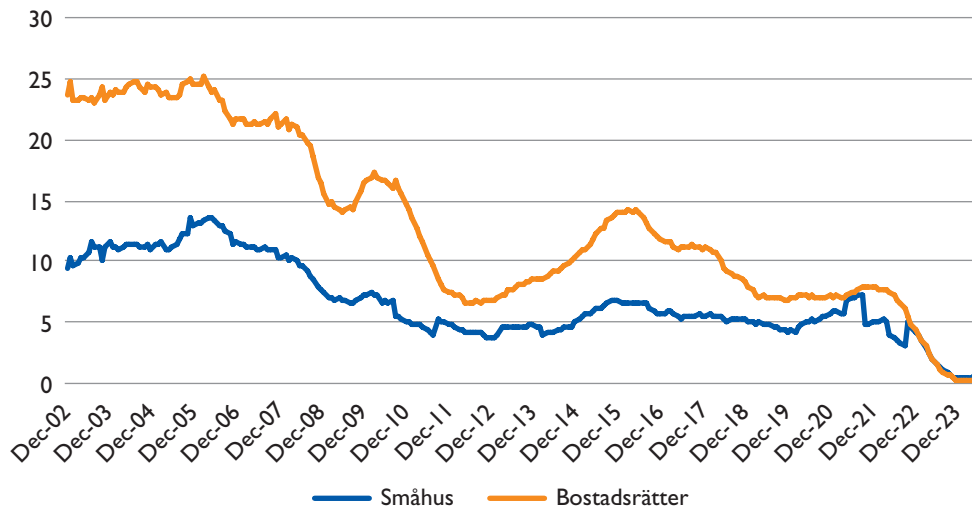
Den minskade efterfrågan på bostadslån beror framför allt på minskad efterfrågan på lån till småhus och bostadsrätter. Ökningstakten för lån till småhus uppgick till 0,6 procent i årstakt i juni 2024 och till 0,2 procent för lån till bostadsrätter (se figur 4.2). Ökningstakten under första halvåret 2024 för lån till både småhus och bostadsrätter är den lägsta sedan statistikserien startade år 2001. Ökningstakten för lån till flerbostadshus är något högre än för lån till småhus och bostadsrätter, och uppgick i juni 2024 till 2,8 procent i årstakt. Det är dock en minskad ökningstakt jämfört med samma period förra året då lån till flerbostadshus ökade med 6,4 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. 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. Det främsta skälet till ökningen är att efterfrågan på speciellt småhus stärktes under pandemin.

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 slutet av 2022 och framåt har skillnaden i utlåningstakt varit försumbar.

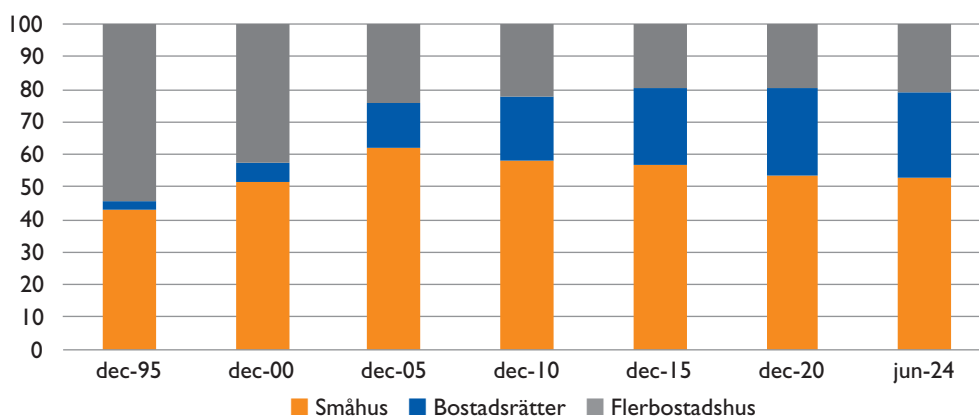
**Figur 4.2. Förändring av bolånestocken, årlig procentuell förändring, månadsvärden**



Källa: SCB

Det finns flera förklaringar till att ökningstakten för lån till bostadsrätter under en lång följd av år fram till 2022 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 under tioårsperioden fram till 2022 i större utsträckning skedde genom byggande av flerfamiljshus med bostadsrätter som ägandeform 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, men har stabiliserat sig de senaste fem åren.

**Figur 4.3. Bolånestock fördelad på säkerheter, procent av total**

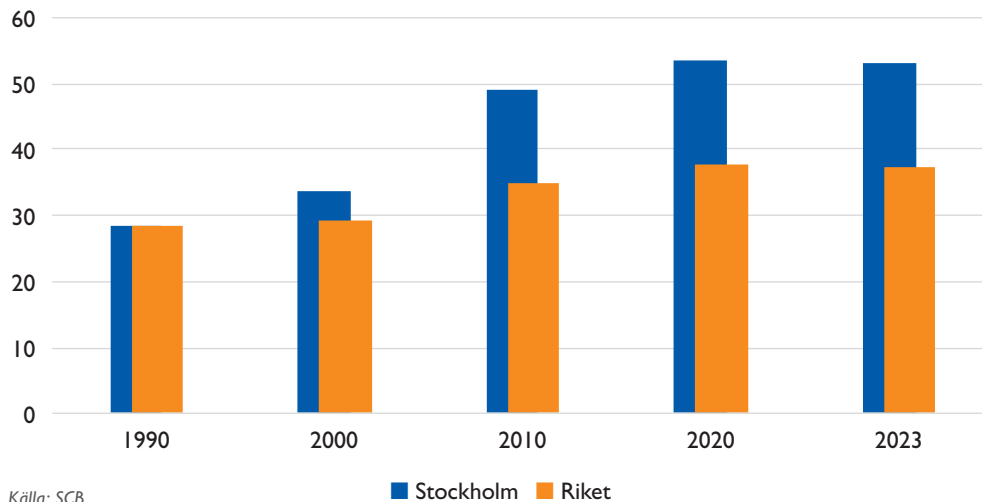


Källa: SCB

Även i nyproduktionen av flerbostadshus var andelen bostadsrätter hög under många år. Från år 2007 och fram till och med 2019 uppgick andelen till runt 50 procent. Från 2020 har nyproduktionen av hyresrätter ökat samtidigt som andelen nya bostadsrätter har sjunkit något. Andelen bostadsrätter av nybyggda lägenheter i flerbostadshus uppgick till 37 procent 2023. 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 det totala flerbostadsbeståndet från 1990 och fram till 2023. 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. Den senaste tioårsperioden har andelen bostadsrätter planat ut och uppgick 2023 till 38 procent.

**Figur 4.4. Andel bostadsrätter i flerbostadshus, procent**



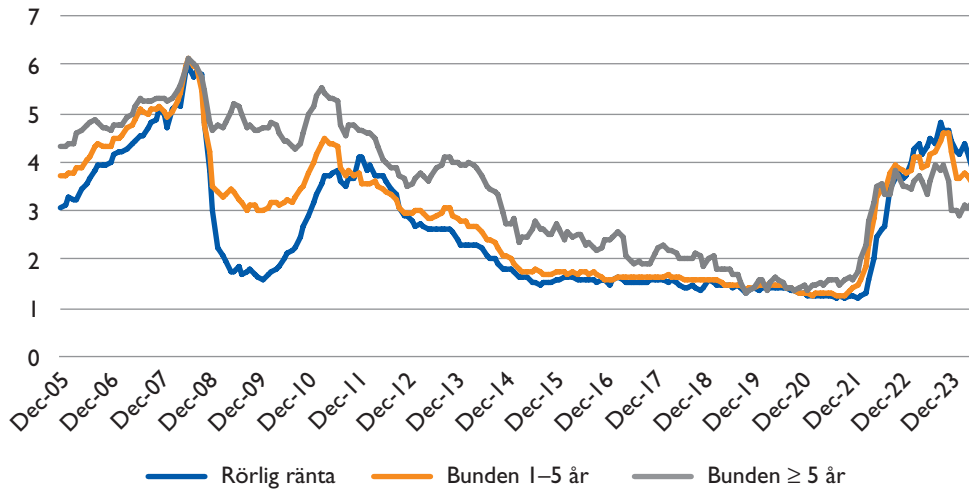
I Stockholm är andelen bostadsrätter högre än för landet i genomsnitt och uppgick år 2023 till 53 procent av flerbostadsbeståndet. Under 1990-talet var andelen bostadsrätter i flerbostadsbeståndet ungefär lika stort i Stockholm och Sverige totalt. Andelen bostadsrätter i Stockholm ökade under 2000-talet betydligt snabbare än i många andra delar av landet, från 34 procent år 2000 till 49 procent år 2010. Även i Stockholm har andelen bostadsrätter i flerbostadsbeståndet stabiliserat sig de senaste åren.

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 betydande låntagare i Sverige och i juni 2024 uppgick bostadsrättsföreningarnas lån till 570 miljarder kronor. Det kan jämföras med hushållens lån med säkerhet i bostadsrättslägenheter, som uppgick till 1 409 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. De låga räntorna har enligt de flesta bedömare varit en viktig faktor till att bostadsutlåningen under en längre tid varit relativt hög. Spannet mellan rörliga och bundna bolåneräntor har också varit historiskt lågt.

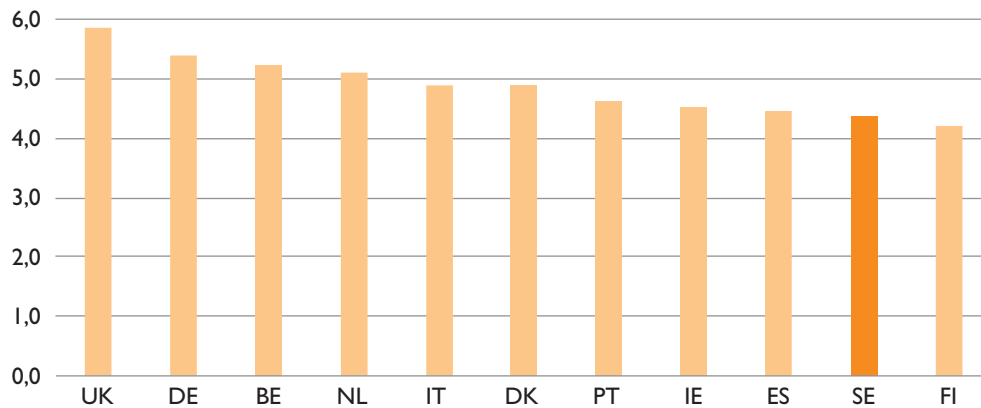
Rysslands anfallskrig mot Ukraina och efterdyningarna av pandemin är de främsta orsakerna till de problem som uppstod i den globala ekonomin under 2022. Sverige påverkades i hög grad genom kraftigt ökad inflation och stigande marknadsräntor från 2022. Riksbanken inledde en serie räntehöjningar under 2022 och 2023 för att bekämpa inflationen. Det fick till följd att bolåneräntorna började stiga under våren 2022 och under 2023 fortsatte bolåneräntorna att stiga för kortare löptider. Under första halvåret 2024 har bolåneräntorna börjat vända nedåt, speciellt efter att Riksbanken började sänkt styrräntan i maj 2024. I juni 2024 uppgick de rörliga bolåneräntorna (<1 år) till i genomsnitt 4,0 procent och bolåneräntor med bindningstid över 5 år uppgick till 3,1 procent.

**Figur 4.5. Bolåneräntor till hushåll, nya lån, december 2005–juni 2024 fördelad på ursprunglig räntebindningstid, procent**



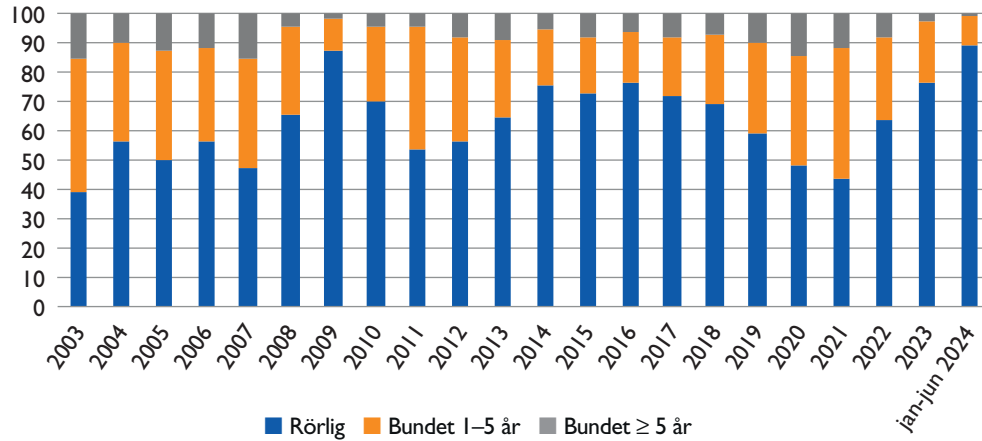
Liksom i Sverige har bolåneräntorna stigit runt om i Europa. I figur 4.6 visas räntor för bolån med rörlig ränta (bundet upp till ett år) för några jämförbara europeiska länder och det framgår att räntan uppgår till mellan 4,2 och 5,9 procent i dessa länder. De lägsta rörliga bolåneräntorna återfinns i Finland och Sverige. Det ska dock 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 2024, procent**



Under perioden januari till juni 2024 har 89 procent av hushållens nya bostadslån tagits med rörlig ränta (se figur 4.7). Andelen av hushållens nya bostadslån med rörlig ränta började öka under 2022 och har fortsatt öka fram till första halvåret 2024. Den ökade andelen nya bostadslån med rörlig ränta har sammanfallit med att bolåneräntorna började öka under 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 och fram till halvårsskiftet 2024 har de bundna bolåneräntorna generellt varit lägre än rörliga bolåneräntor, men efterfrågan på lån med kort räntebindning har fortsatt att vara hög. Det beror troligtvis på en förväntan om att räntorna ska börja gå ner inom en snar framtid.

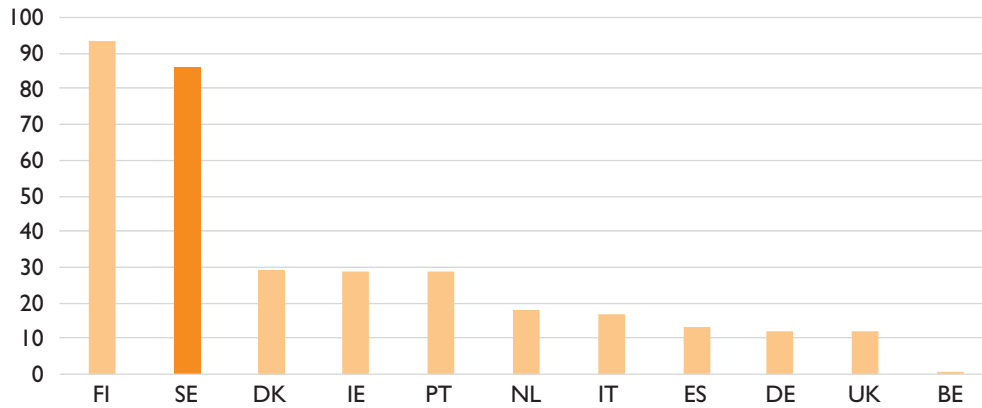
**Figur 4.7. Bostadsinstitutens nya lån till hushåll, procentuell fördelning med avseende på räntebindningstid, procent**



Källa: SCB

Även om efterfrågan på bolån med rörliga boräntor i Sverige varierar mellan åren, så är andelen rörliga räntor här generellt högre än flertalet andra jämförbara europeiska länder. I figur 4.8 visas andelen rörliga räntor för nya bolån i ett urval europeiska länder under första kvartalet 2024. De högsta andelarna rörliga räntor för nya bolån under kvartalet återfinns i Finland (93 procent) och Sverige (86 procent), medan det i till exempel Belgien däremot är mycket ovanligt med bolån med rörlig ränta. Samtidigt är rörliga bolåneräntor lägst i just Finland och Sverige (se figur 4.6).

**Figur 4.8. Nya bostadslån med rörlig ränta (bundet upp till 1 år) under första kvartalet 2024, andel av total, procent**



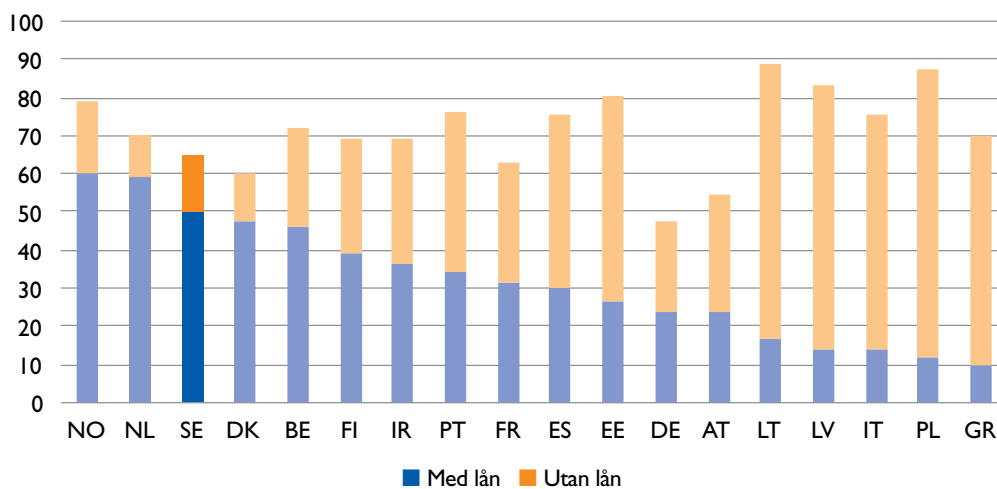
Källa: European Mortgage Federation

## 5. Hushållens skuldsättning

I Sverige äger 65 procent av hushållen sin bostad, se figur 5.1. Av dessa hushåll har 77 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. 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 förhållandevis 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, 2023, procent**



Källa: Eurostat

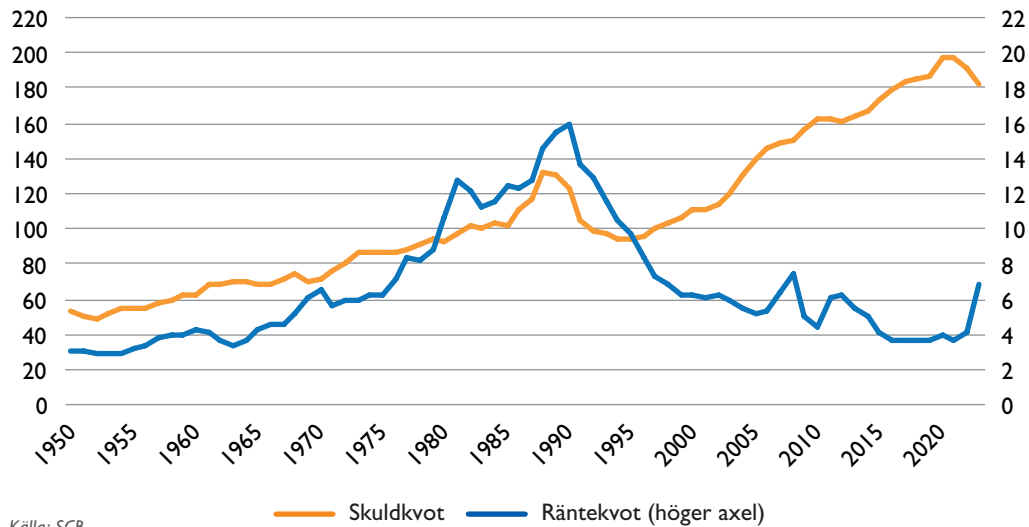
De svenska hushållens skuldsättning har ökat kontinuerligt sedan mitten av 1990-talet och fram till 2021, både i absoluta tal och i förhållande till den disponibla inkomsten. Skuldkvoten, det vill säga lånens andel av den disponibla inkomsten, nådde sin högsta nivå 2021 då den uppgick till 197 procent i genomsnitt för samtliga svenska hushåll. Därefter har hushållens skuldkvot minskat och uppgick 2023 till 181 procent av den disponibla inkomsten. Det beror på en minskad efterfrågan på bland annat bolån som en följd av de stigande bolåneräntorna från 2022 samtidigt som hushållens disponibelinkomster ökat i nominella termer.

Samtidigt är det värt att notera att unga hushåll och storstadshushåll har en högre skuldsättning än genomsnittet. Nya bolånetagare har en genomsnittlig skuldkvot på 282 procent 2023 beräknad på bruttoinkomsten, skriver Finansinspektionen i sin årliga rapport över den svenska bolånemarknaden. Skuldkvoten för nya bolånetagare har dock generellt minskat de senaste två åren.

Bortsett från att skuldkvoten sjönk under flera år efter finanskrisen i början av 1990-talet samt de senaste två åren, så har hushållens skuldkvot ökat nästan kontinuerligt sedan åtminstone 1950-talet, se figur 5.2. Hushållens räntekvot, ränteutgifter i förhållande till inkomst, har ökat de senaste två åren som en följd av stigande låneräntor sen 2022. Hushållens räntekvot uppgick 2023 till 6,8 procent vilket är den högsta nivån på 15 år. År 2023 låg hushållens räntekvot på ungefär samma nivå som i mitten av 1970-talet. I mitten av 1970-talet var däremot hushållens skuldkvot enbart 86 procent jämfört med dagens 181 procent. En förklaring till att hushållens utgifter för räntor i förhållande till inkomst inte är högre idag, samtidigt som skuldkvoten ur ett historiskt perspektiv är rekordhög, är att låneräntorna de senaste åren har varit generellt lägre än på 1970-talet.



**Figur 5.2. Hushållens skuldkvot och räntekvot (låneskulder och ränteutgifter, brutto, i procent av disponibel inkomst netto) 1950–2023, procent**



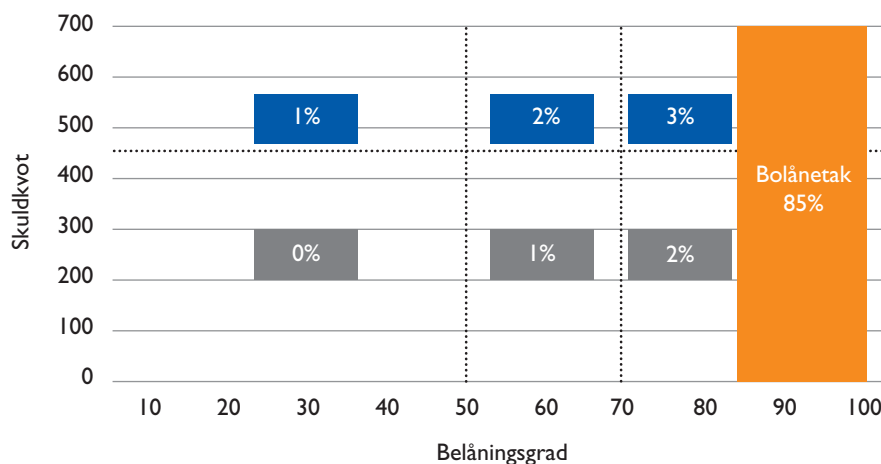
En rad åtgärder har tidigare genomförts i syfte att motverka hög skuldsättning. Finansinspektionen införde år 2010 ett bolånetak med innebörd att bolån får uppgå till maximalt 85 procent av bostadens värde. Finansinspektionen har även infört ett riskviktsgolv för svenska bolån för att binda mer kapital 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 bolånetagare med bolåneskulder som överstiger 4,5 gånger bruttointkomsten behöver amortera minst 1 procent av skulderna utöver det grundläggande amorteringskravet.

Om det uppstått särskilda skäl efter att lånet lämnats så är det enligt amorteringsregelverket möjligt för banker och bostadsinstitut att medge tillfälligt undantag från amorteringskravet efter en individuell bedömning gjorts av dessa skäl.

**Figur 5.3. Amorteringskravet, översikt**



## 6. Finansiering

Alla betydande aktörer på den svenska bolånemarknaden använder 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 reglerna 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 45 procent av balansräkningen i bostadsinstitutet. Övrig finansiering i bostadsinstitut är i princip försumbar.

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



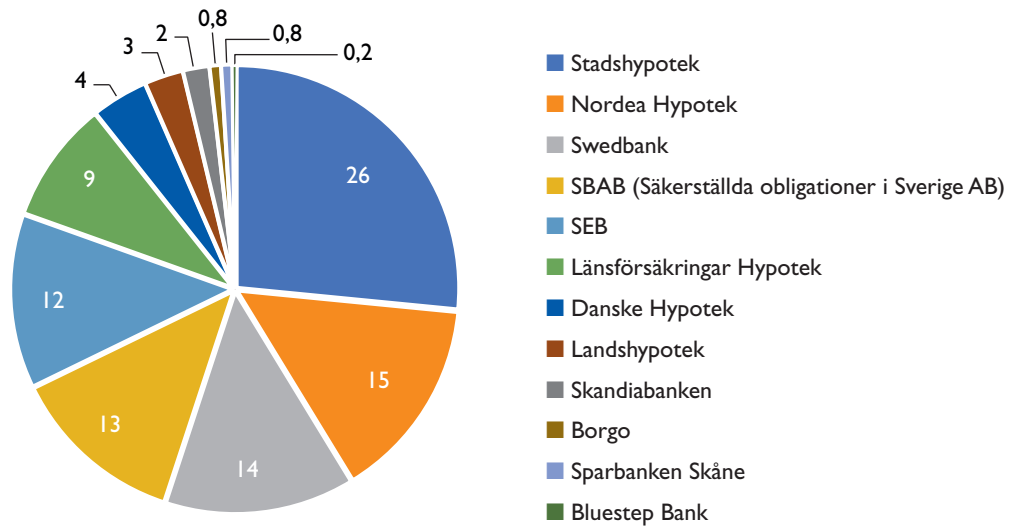
Källa: Svenska Bankföreningen

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 såväl under den senaste finanskrisen som under pandemin. Drygt 35 procent av de svenska bankernas säkerställda obligationer ägs av utländska investerare. Därutöver innehar svenska försäkringsbolag och pensionsinstitut cirka 20 procent. Säkerställda obligationer fyller en viktig funktion som investering för försäkringsbolag och pensionsinstitut samtidigt som dessa aktörer är betydelsefulla för marknaden för säkerställda obligationer.

Under perioden 2020 till 2022 köpte Riksbanken säkerställda obligationer som en del av den svenska penningpolitiken. Riksbankens innehav av säkerställda obligationer ökade 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 2024 uppgick innehavet till 262 miljarder kronor, vilket motsvarar cirka 10 procent av den totala stocken.

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 i form av alternativa investeringsfonder för institutionella investerares räkning.

**Figur 6.2. Säkerställda obligationer (under svensk lag) – utestående stock per institut den 31 december 2023, procent**



Källa: Svenska Bankföreningen

## 7. Övriga händelser 2023–2024

Finansinspektionen har haft i uppdrag att följa upp hur bolånegivare tillämpar möjligheten att ge låntagare undantag från amorteringskraven om de har lån med en nyproducerad bostad som säkerhet. I Finansinspektionens rapport från uppdraget framgår att sju av åtta banker beviljar undantag från amorteringskravet för lån till nyproducerade bostäder i alla eller vissa fall. En av de undersökta bankerna använder inte undantaget.

Finansinspektionen publicerade 2024 reviderade föreskrifter om amortering. De reviderade föreskrifterna innehåller förtydliganden som innebär att bolånekunder ska ha möjlighet att begära och ta emot amorteringsunderlaget elektroniskt och på andra sätt som är lämpliga för kunden. I föreskrifterna förtydligas även att amorteringsunderlaget i normalfallet bör lämnas till kund samma dag som bolåneinstitutet fick begäran, eller nästa arbetsdag om det inkommit sent eller utanför arbetstid.

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. Lantmäteriet har fått budgetanslag att bygga upp ett bostadsrättsregister från 2025 och framåt.

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](mailto:info@swedishbankers.se)  
[www.swedishbankers.se](http://www.swedishbankers.se)