

Den svenska bolånemarknaden

Skrift till Bankmöte 2004

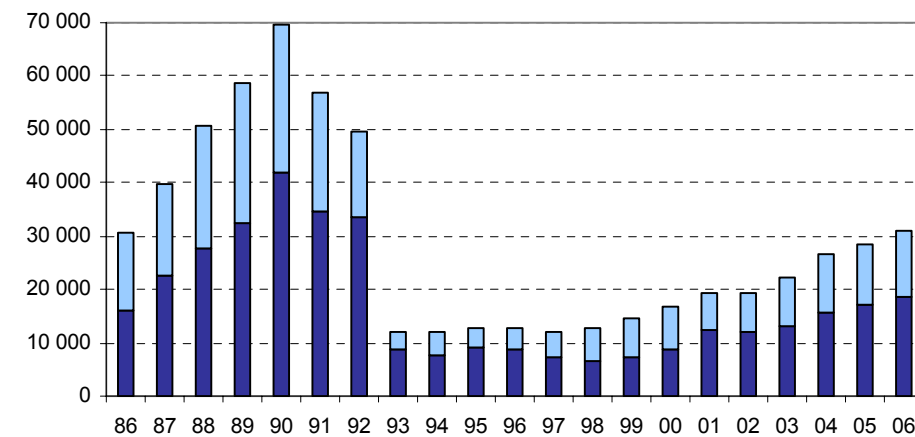
Innehållsförteckning	sida:
1. Inledning	1
2. Marknadsförutsättningar	1
3. Instituterna på den svenska bolånemarknaden	4
4. Utlåningsförändringar	5
5. Upplåningsförändringar	10
Underlag till figurer	11

1. Inledning

Bankmötet i november 2004 diskuterade den svenska bolånemarknaden och dess utveckling, och därför tog Bankföreningen fram denna skrift för att ge en bakgrundsbeskrivning till ämnet. Inledningsvis beskrivs de allmänna förutsättningarna för marknadens utveckling, vilket följs av ett avsnitt om utvecklingen i de enskilda instituten. Därefter ges en bild av den totala utlåningsutvecklingen och slutligen finns ett avsnitt om upplåningen.

2. Marknadsförutsättningar

Figur 1. Påbörjade lägenheter i flerbostadshus och småhus



Källa: SCB och Boverkets
prognos 2004-2006

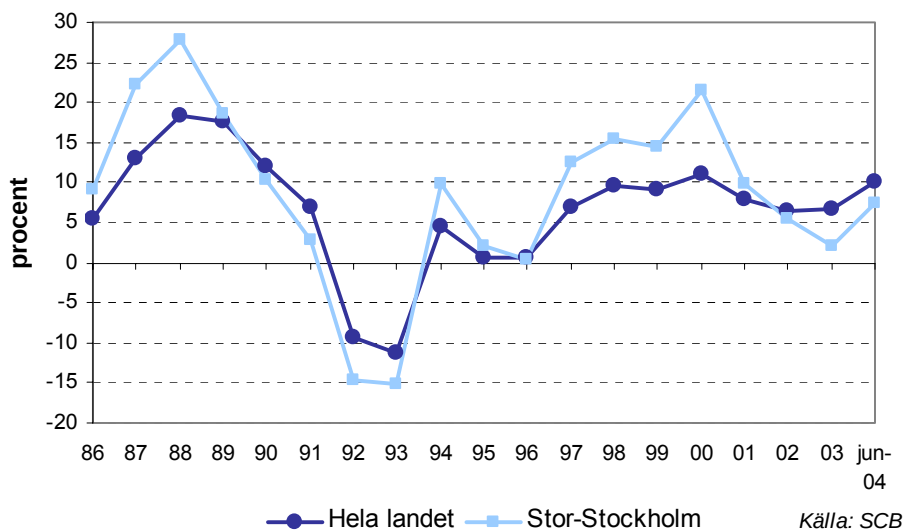
■ flerbostadshus ■ småhus

I början av 90-talet utvecklades stora delar av de räntebidrag som infördes på 70-talet för ny- och ombyggnad av bostäder. Detta i kombination med försämrade avdrag för ränteutgifter och en djup lågkonjunktur med minskad efterfrågan på bostäder, ledde till att byggandet av bostadshus sjönk drastiskt i Sverige. Av figur 1 framgår att under åren 1988 till 1992 påbörjades mellan femtio- och sjuttiotusen lägenheter per år. År 1993 hade den siffran sjunkit till 12 000 lägenheter. Under resten av 90-talet låg antalet påbörjade lägenhe-

ter kvar på ungefär samma nivå som 1993. Under 2000-talet har nyproduktionen åter ökat och förväntas uppgå till mellan 26 000 och 31 000 lägenheter under de närmsta åren.

Det var inte bara byggandet som föll kraftigt i samband med den ekonomiska krisen i början av 90-talet utan även priserna på bostäder minskade betydligt, se figur 2. Priserna på småhus minskade med ungefär 10 procent årligen under 1992 och 1993, men stabiliserade sig därefter.

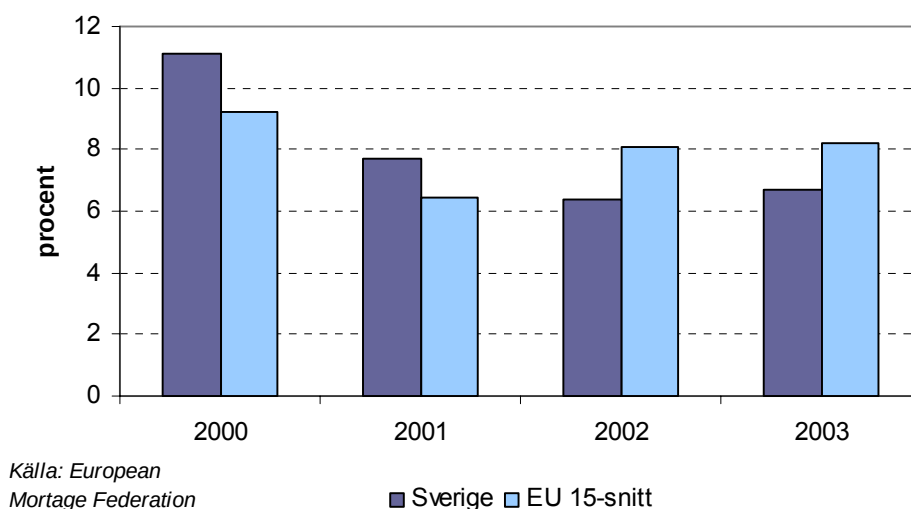
Figur 2. Årlig prisökningstakt för småhus



Från 1997 har priserna åter stigit och ökningstakten har varierat mellan 6 och 11 procent årligen. Regionala skillnader förekommer och som vi ser i figur 2 så var ökningstakten i Stockholm högre än i resten av landet i slutet av 90-talet och fram till 2001. Prisökningarna för småhus i Stockholm kulminerade vid millennieskiftet på drygt 20 procent. Prisökningarna har därefter varit störst i Göteborg och Malmö. Vid halvårsskiftet 2004 var prisökningstakten i dessa städer 15 respektive 12 procent.

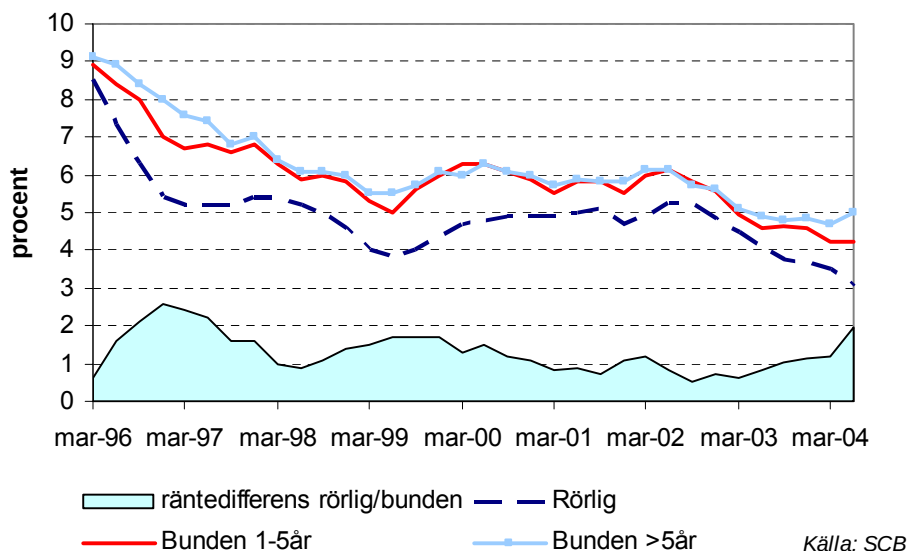
Bostadspriserna i EU:s 15 gamla medlemsländer har i genomsnitt ökat med mellan 6 och 9 procentenheter de senaste fyra åren. I figur 3 nedan, ser vi att bostadspriserna i Sverige steg något mer än EU-snittet under 2000 och 2001, och något lägre än snittet under de senaste två åren. BNP-utvecklingen har varit svag i EU under 2002 och 2003, så drivkraften för de senaste årens prisökningar har varit de historiskt låga räntorna inom EU-området. I länder som Irland, Storbritannien och Spanien har prisökningarna varit betydligt högre än genomsnittet för EU de senaste åren. Prisökningarna i dessa länder har i vissa fall uppgått till över 15 procent årligen. I länder som Tyskland, som drabbats av ekonomiska problem, och Österrike har priserna i princip legat stilla de senaste åren.

Figur 3. Årlig prisökningstakt för privatbostäder i Sverige och EU 15



De svenska bostadsinstitutens utlåningsräntor sjönk betydligt under 1996 och utvecklingen med sjunkande räntor fortsatte ända till 1999, vilket vi kan se i figur 4 nedan. Räntorna stabiliserade sig därefter fram till år 2003, men har därefter fortsatt att sjunka. Den rörliga räntan har sjunkit till rekordlåga 3 procent. De längsta bundna bolåneräntorna har dock stigit något under 2004.

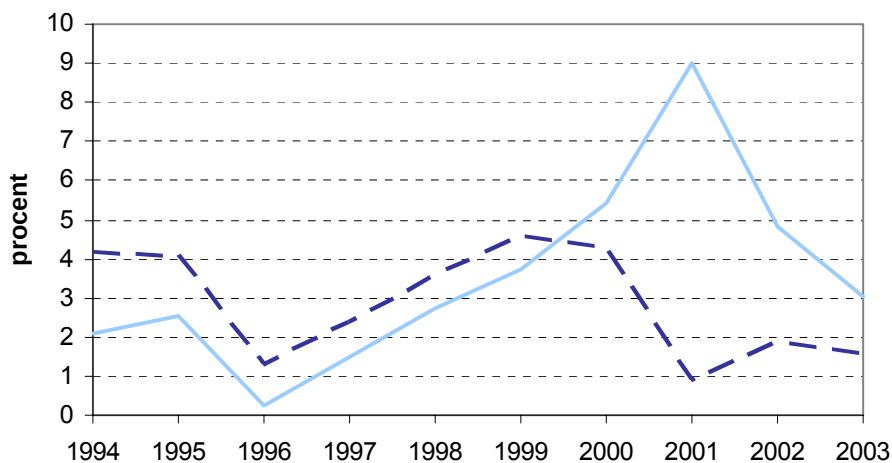
Figur 4. Bostadsinstitutens nytulningsränta



Det finns ett flertal faktorer som förklarar utvecklingen med ökande bostadslån i Sverige. Ovan har några exempel tagits upp, som stigande bostadspriser och sjunkande räntenivåer. Därutöver har den ekonomiska utvecklingen varit positiv, med en BNP-tillväxt som vissa år uppgått till 4 procent, vilket framgår av figur 5 nedan. Bolåneinstitutens största kundgrupp hushållen, har också vad gäller de disponibla inkomsterna haft en

mycket god utveckling under större delen av 1990-talet och fram till 2003. De disponibla inkomsterna kulminerade år 2001 med en ökning på 9 procent, men har därefter mattats något.

Figur 5. BNP och disponibla inkomster



Källa: SCB

— BNP till marknadspris — Disponibla inkomster

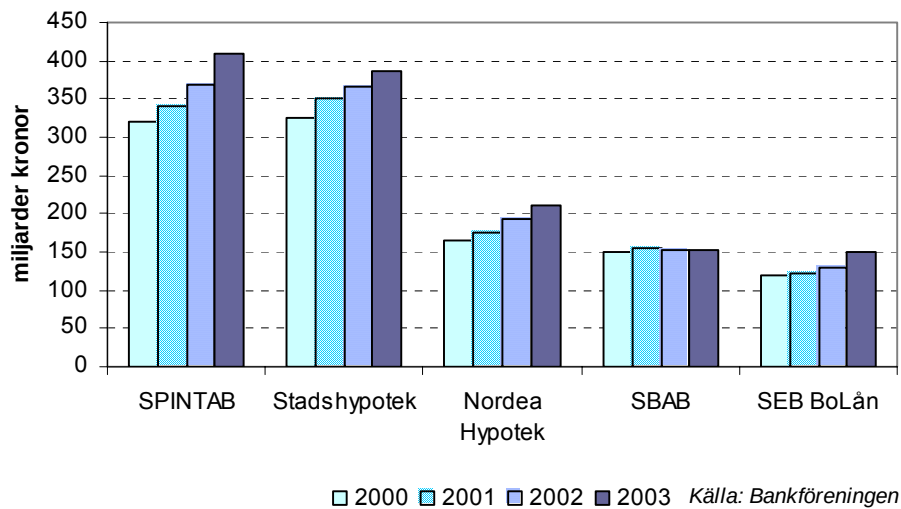
3. Institutet på den svenska bolånemarknaden

Det finns ett flertal institut på den svenska marknaden som är specialiserade på bostadsfinansiering. Bostadsinstituten är bankägda, med undantag av SBAB som ägs av staten. SPINTAB ägs av FöreningsSparbanken, Stadshypotek av Handelsbanken, och Nordea Hypotek och SEB BoLån av Nordea respektive SEB samt Länsförsäkringar Hypotek av Länsförsäkringar Bank. Ett mindre bolåneinstitut, BoKredit, ägs av en utländsk bank, Danske Bank. Några banker finansierar bostäder direkt utan eget bolåneinstitut, t.ex. Skandiabanken och Kaupthing Bank. Vidare samarbetar ICA Banken, Ikano Banken, SalusAnsvar Bank, Sparbanken Finn och Sparbanken Gripen med SBAB om bostadsfinansiering. De fristående sparbankerna samarbetar med SPINTAB om bostadsfinansiering.

Bostadsinstitutens utlåning har stigit de senaste fem åren till följd av den ökade efterfrågan på bostäder. Utvecklingen för de fem största instituten, inklusive deras värdepapperiserade stockar¹, visas i figur 6 nedan.

¹ Värdepapperisering innebär att delar av utlåningsstocken säljs till ett speciellt bolag, ett så kallat SPV (Special Purpose Vehicle), som finansierar köpet genom att ge ut en speciell obligation (Mortgage Backed Security) med säkerhet i utlåningsstocken. SPV-bolaget har enbart som uppgift att äga dessa fordringar samt förmedla betalningsflöden från fordringarna till obligationsinnehavarna.

Figur 6. Bostadsinstitutens utestående lån, miljarder kronor



Anmärkning:

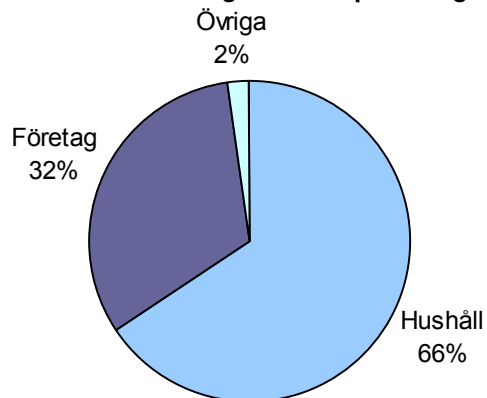
I uppgifterna ingår värdepapperiserade stockar
SPINTAB inkluderar FSB Boländirekt Bank och FSB Jordbrukskredit
Stadshypotek inkluderar SHB Hypotek

Den största delen av bostadsinstitutens lånestock består av hushållens lån till villor och bostadsrätter. Konkurrensen kring utlåningen för villor och bostadsrätter har varit särskilt hård under de senaste åren. Säkerheter i bostäder och fastigheter för bostadsinstitutens utlåning medför att marginalerna är lägre för bostadslån än för annan typ av utlåning. Under de senaste åren har marginalerna för bostadslån dessutom pressats mer än för t.ex. vanlig bankutlåning eller företagsutlåning.

4. Utlåningsförändringar

Bostadsinstitutens ökade utlåning de senaste åren har skett främst till följd av hushållens efterfrågan på lån till villor och bostadsrätter. Bostadsinstitutens utlåning till hushåll ökade med 12,6 procent under 2003. I figur 7 nedan ser vi att hushållen är bostadsinstitutens största låntagare.

Figur 7. Bostadsinstitutens utlåning fördelad på låntagare, 2003

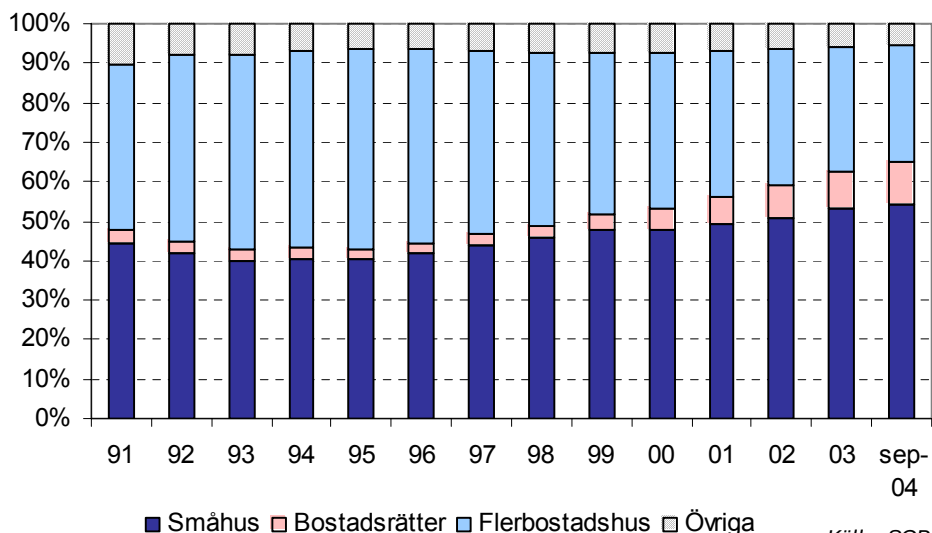


Källa: Bankföreningen och SCB

Hushållens stigande efterfrågan på bostadslån avspeglar sig i att lån till villor och bostadsrätter har ökat som andel av bostadsinstitutens utlåning, se figur 8 nedan. I mitten av 90-talet utgjorde lån till villor och bostadsrätter drygt 40 procent av bostadsinstitutens utlåning till allmänheten, medan andelen i september 2004 uppgår till cirka 65 procent.

Bostadsinstitutens lån till småhus ökade under 2003 med 11 procent och till bostadsrätter med 24 procent. Utlåningsökningen till villor och bostadsrätter under andra hälften av 90-talet och fram till idag har en rad förklaringar, bl.a. ökade disponibla inkomster för hushållen och sjunkande räntor. Utlåningen till bostadsrätter har varit speciellt stark från 1999 och framåt vilket även kan förklaras med ombildning av hyresrätter till bostadsrätter. Stockarna för flerbostadshus och kontor, som ingår i posten övrigt i figur 8, har inte bara minskat som andel av de totala stockarna utan även i faktisk storlek. Marknaden för kontorsfastigheter har varit svag och efterfrågan på sådan fastighetsfinansiering har minskat under de senaste åren.

Figur 8. Bostadsinstitutens lånestock fördelad på säkerheter



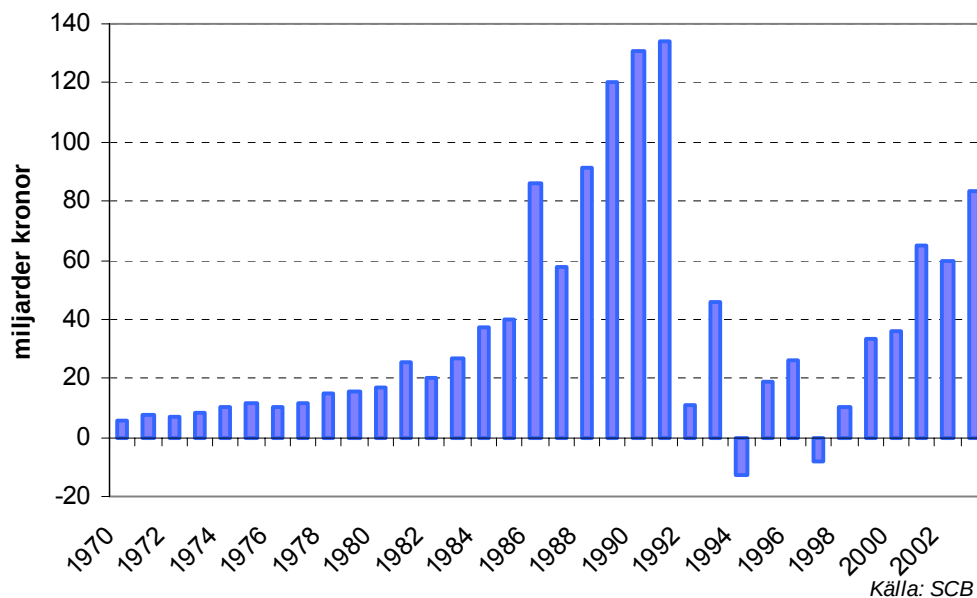
Källa: SCB

Under år 2003 ökade bostadsinstitutens bolånestockar med 84 miljarder kronor eller 6,9 procent. Utvecklingen fram till september 2004 har varit likartad med 2003 och utlåningen har vuxit med 7 procent i årstakt till 1 367 miljarder kronor. I den uppgiften ingår utlåning om 27 miljarder kronor som genom värdepapperisering överlåtits till så kallade Special Purpose Vehicles (SPV).

I figur 9 nedan ser vi hur bostadsinstitutens utlåning har förändrats mellan åren 1970 och 2003. Från 70-talets början ökade bolånestocken med 6 till 15 miljarder kronor årligen. Utvecklingen fortsatte under första halvan av 80-talet med utlåningsökningar på mellan 17 och 40 miljarder kronor årligen. I förhållande till befintliga stockar innebar utlåningsökningen från 1970 och fram till mitten av 80-talet årliga procentuella ökningarna på omkring 15 procent. Från andra halvan av 80-talet ökade utlåningen betydligt och kulminerade under åren 1989 till 1991 med en utlåningsökning på cirka 130 miljarder kronor årligen eller runt 20 procent i årstakt. Utlåningsökningen under dessa år förklaras främst av den höga nyproduktionen av bostäder och finansieringen av dessa, se figur 1 ovan.

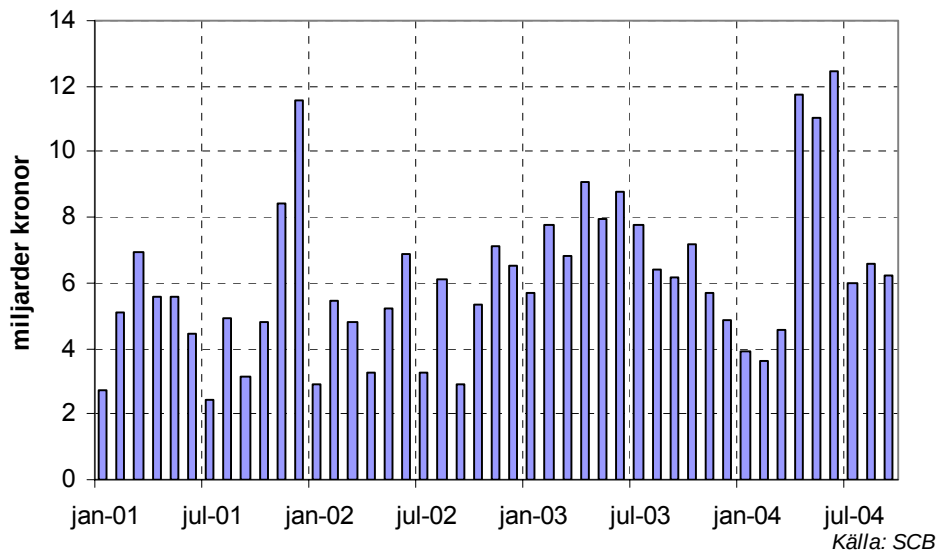
Från 1992 och några år framöver var förhållandena omvända då efterfrågan på bolån minskade kraftigt till följd av stigande realräntor, minskat byggande och sjunkande bostadspriser. Bortsett från ett par år då lånestocken minskade, ökade utlåningen fram till 1999 med mellan 10 och 45 miljarder årligen. Utlåningen har fortsatt att stiga under 2000-talet med mellan 65 och 85 miljarder kronor årligen, vilket motsvarar 5 till 7 procent i årstakt. Till skillnad mot utlåningsökningen runt 1990, som drevs av hög nyproduktion, så beror de senaste årens utlåningsökning i större utsträckning på högre priser på småhus och bostadsrätter.

Figur 9. Utlåning till allmänheten från bostadsinstitut 1970-2003, årlig förändring, miljarder kronor (inkl. dagslån, byggnadskrediter samt värdepapperiseringar)



Figur 10 visar hur bostadsinstitutens lånestock har förändrats per månad under de senaste fyra åren. Under 2003 ökade stocken med mellan 6 och 9 miljarder kronor i månaden. I början av 2004 ökade dock stocken i en något lägre takt för att därefter öka igen till mellan 6 och 12 miljarder kronor i månaden.

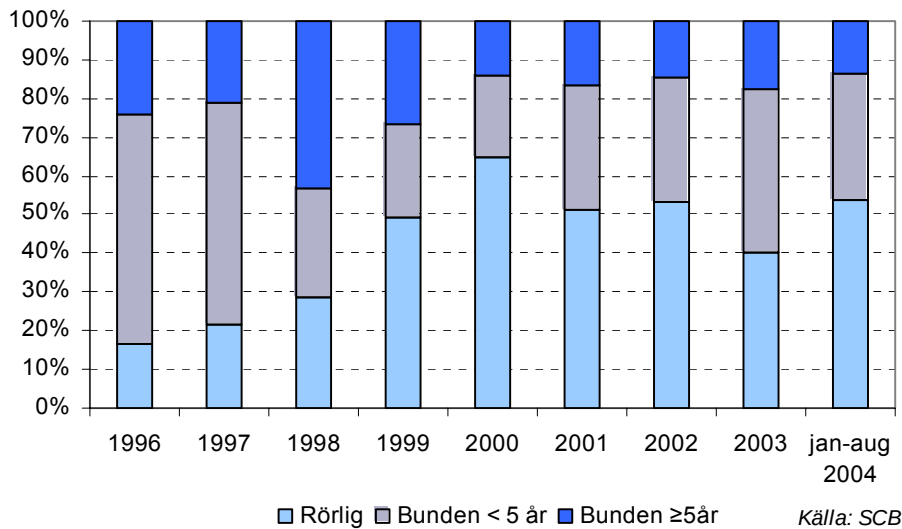
Figur 10. Förändring av bostadsinstitutens lånestock, jan 2001 – sep 2004, miljarder kronor



Det allmänna förtroendet för ekonomin och låginflationspolitiken har ökat under 90-talet. Låntagarna förväntar sig en relativt sett stabil räntenivå och den extra försäkring mot oförutsedda ränteförändringar som en bunden ränta innebär, har minskat i efterfrågan till fördel för rörliga räntor. Ovan såg vi hur räntorna har sjunkit betydligt från 1996 och fram till 1999 och samtidigt har, vilket framgår av figur 11 nedan, andelen nyutlåning med rörlig ränta ökat. Under 1996 och 1997 skedde enbart en mindre del, runt 20 procent, av nyutlåningen till rörlig ränta. Därefter sker det en betydande förändring och allt fler väljer rörlig ränta på sina nya lån. Utvecklingen kulminerade år 2000 då 65 procent av nyutlåningen skedde till rörlig ränta. Efter år 2000 har andelen bundna räntor åter ökat något och fördelningen mellan bundna och rörliga räntor ligger på ungefär 50 procent vardera.

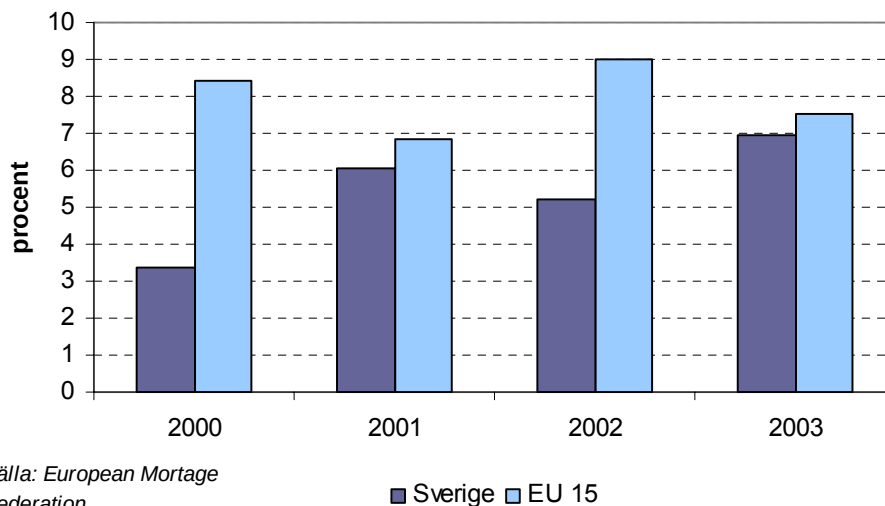
Även räntedifferensen mellan rörlig och bunden ränta påverkar i viss utsträckning efterfrågan mellan olika räntebindningstider. Under 2003 var räntedifferensen mellan rörlig och bunden ränta förhållandevis liten och då bestod bostadsinstitutens nyutlåning till cirka 60 procent av bunden ränta. Räntedifferensen har åter ökat 2004, då den rörliga räntan sjunkit till rekordlåg nivå samtidigt som de bundna räntorna har legat stilla. Den förhållandevis stora ränteskillnaden har lett till att fler låntagare väljer rörlig ränta och leder till att andelen rörlig ränta för nyutlåningen åter ökar.

Figur 11. Bostadsinstitutens nya lån fördelade på räntebindningstid



Den ökade andelen nyutlåning med rörlig ränta har även påverkat de befintliga stockarnas andelar av bundna och rörliga räntor. Andelen bolån med rörlig ränta i de befintliga stockarna är lägre än för nyutlåningen och uppgick i augusti 2004 till drygt 30 procent. 1996 uppgick andelen rörliga lån i de befintliga bolånestockarna till cirka 7 procent.

Figur 12. Utlåning till bostäder i Sverige och EU 15, årlig förändring i procent



Den totala utlåningsökningen i EU 15-länderna, dvs. medlemsländerna före östutvidgningen, har varit högre än i Sverige de senaste fyra åren, vilket vi kan se i figur 12 ovan. Det finns stora skillnader mellan medlemsländerna. Utlåningsökningen har varit speciellt hög i t.ex. Spanien, Irland, Grekland, Italien och Nederländerna. I dessa länder har utlåningsökningen de senaste två åren uppgått till mellan 15 och 35 procent. I Spanien, Grekland och Irland har den ekonomiska tillväxten varit högre än genomsnittet för EU de senaste åren och nybyggnationen har varit hög. Detta i kombination med stigande

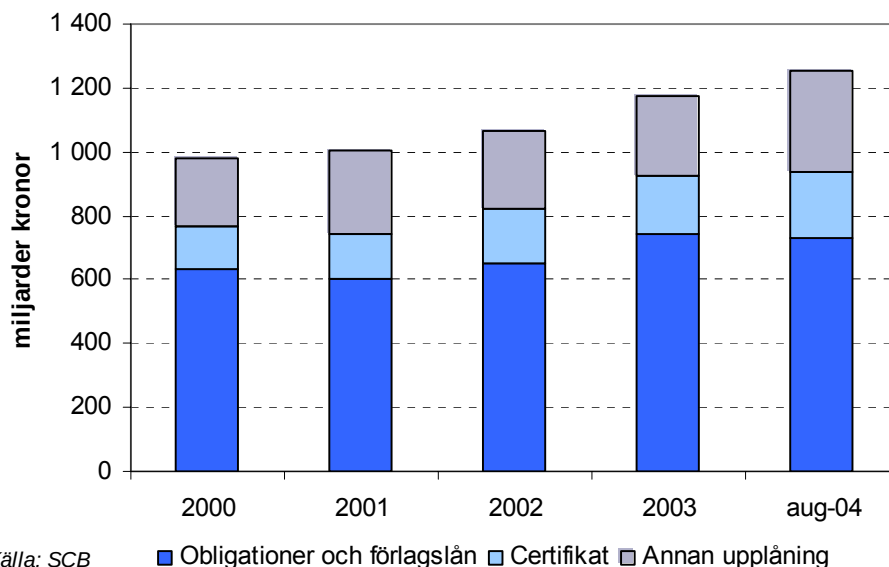
bostadspriser har bidragit till den ökade utlåningen i dessa länder. Utlåningsökningen i Tyskland har däremot varit låg de senaste åren, vilket bl.a. beror på landets svaga ekonomiska utveckling och på det låga byggandet.

Figur 3 ovan visade prisökningen för bostäder inom EU. I Sverige liksom i övriga EU-länder påverkas bostadsutlåningen av stigande bostadspriser på två sätt, dels genom att nya bostäder måste finansieras till högre priser dels genom att stigande bostadspriser gör det möjligt att belåna ett ökat värde på bostaden för annan konsumtion. Vid jämförelser av utlåningstakten mellan europeiska länder så bör man ha i åtanke de skillnader som finns mellan ländernas bostads- och bolånemarknader. Demografi, andel ägande av eget boende och utvecklingsnivån för bostadsfinansieringsmarknaden är några faktorer som skiljer sig åt i de olika europeiska länderna.

5. Upplåningsförändringar

Bostadsinstitutens främsta upplåningsinstrument är obligationer, vilket framgår av figur 13 nedan. Även certifikat är vanligt som upplåningsinstrument. "Annan upplåning" består främst av upplåning från svenska finansiella institut, normalt den bank som äger bostadsinstitutet. Vid halvårsskiftet 2004 utgjorde obligationer 59 procent av upplåningen.

Figur 13. Bostadsinstitutens upplåning, miljarder kronor



Utlåning med rörlig ränta, vilket i stor utsträckning betyder 3-månadersränta, finansieras på olika sätt. Bostadsinstitutet kan t.ex. finansiera sig på den korta kapitalmarknaden med bl.a. certifikat. Ett annat alternativ för denna finansiering är obligationer som löptidsanpassas med hjälp av derivatinstrument. Bostadsinstitut som ägs av banker kan även finansiera sig via kortfristig upplåning från dessa.

Bunden ränta finansieras genom obligationer med motsvarande löptider, men även genom att kortfristig upplåning genom swapavtal omvandlas till längre löptider. Privatobligationer är ett annat sätt för bostadsinstituten att finansiera sig.

Den 1 juli 2004 trädde lagen om säkerställda obligationer i kraft. Säkerställda obligationer är en finansieringsform som redan tidigare utnyttjats i en rad europeiska länder. Säkerställda obligationer innebär att obligationsinnehavarens fordran kan säkerställas mot olika tillgångar, t.ex. bolån. Finansinspektionen fastslog i september 2004 detaljerade regler som beskriver kraven på säkerhetsmassan och hur de ska registerföras. Anpassningen till Finansinspektionens regler kommer att ta några månader och därefter kan de svenska bostadsinstituten börja emittera säkerställda obligationer.

Värdepapperisering är ytterligare ett sätt för bolåneinstituten att finansiera sig. Delar av utlåningsstocken säljs till ett speciellt bolag, ett så kallat SPV (Special Purpose Vehicle) som finansierar köpet genom att ge ut en speciell obligation (Mortgage Backed Security) med säkerhet i utlåningsstocken. SPV-bolaget har enbart som uppgift att äga dessa fordringar samt förmedla betalningsflöden från fordringarna till obligationsinnehavarna. I slutet av 90-talet uppgick värdepapperiseringen till drygt en miljard kronor, men ökade betydligt från år 2000 och uppgick år 2003 till 28 miljarder kronor.

Underlag till figurer

För underlagen till figurerna, kontakta Christian Nilsson på Bankföreningen.
E-post: christian.nilsson@bankforeningen.se eller tel. 08-453 4441.