

Pressmeddelande 2024-05-24

Hushållens bolån inte så riskabla som ofta hävdas

Hushållens samlade skulder är relativt sett höga i Sverige jämfört med en del andra länder. Just bolåneskulder framstår dock som betydligt mer robusta mot ekonomiska störningar, och därmed också som mindre riskabla för svensk ekonomi än vad Riksbanken och Finansinspektionen gjort gällande. Det visar analyser som SBAB gjort, delvis utifrån nya data, om hushållens bolån.

Under lång tid har Finansinspektionen och Riksbanken, men också flera internationella organisationer, varnat för de makroekonomiska riskerna med hushållens internationellt sett stora bolån i Sverige. Riksbanken har vid flera tillfällen i sina stabilitetsrapporter utmätat hushållens skulder som den enskilt största risken i svensk ekonomi.

SBAB:s nya rapport *Hushållens bolån - Makroriskerna med dem är inte så stora som ofta hävdas*, visar just det namnet antyder, nämligen att riskerna har överdrivits. Rapporten visar att bolåneskulder inte utgör en så stor risk för svensk ekonomi (makrorisk) som svenska myndigheter och även en del internationella organisationer har gjort gällande - och inte heller en stor risk för majoriteten av alla bolånetagare. I rapporten används bland annat nya data från UC, Booli och Kantars Sifopanel.

- De risker som myndigheterna påtalat under många år har inte materialiserats, trots stora variationer i ränteläget, pandemi och skenande inflation i kölvattnet av Ukrainakriget. Vår nya rapport visar tydligt att bolåneskulder är betydligt mer robusta mot ekonomiska störningar, och därmed mindre riskabla för svensk ekonomi, än vad Riksbanken och Finansinspektionen har gjort gällande, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.

Medianbolånet är 1,3 miljoner – och 60 procent av alla hushåll har inga bolån alls
61 procent av hushållen i Sverige äger sin bostad medan 39 procent hyr, enligt statistik från SCB. 35 procent av de som äger sin bostad uppger i SBAB:s undersökning att hushållet inte har några bolån alls. Det innebär att det är ungefär 40 procent av hushållen i Sverige som har ett bolån, eller annorlunda uttryckt, att 60 procent av hushållen inte har några bolån alls. Medianbolånet uppgår till 1,3 miljoner kronor bland hushållen med bolån och endast 14 procent av alla svenska hushåll har bostadslån som överstiger 2 miljoner kronor.

- En tydlig majoritet av bolånetagarna har förhållandevis små lån och det är samtidigt få som har mycket stora bostadslån. Bostadsägare i Sverige har dessutom i låg grad belånat sina bostäder för konsumtion och har därtill, sett i ett internationellt perspektiv, ett mycket stort sparande, säger Robert Boije.

En gång om året gör Finansinspektionen en så kallad Bolånerapport som visar storleken på nya bolånetagares skuldsättning. Dessa visar genomgående att många nya, särskilt yngre, bolånetagare har relativt höga skulder. Att det finns enskilda grupper med förhållandevis stora bolån är i första hand en konsumentsskyddsfråga sett utifrån den risk den enskilda bolånetagaren utsätter sig för. Enligt SBAB:s analys har för stort fokus lagts på skuldsättningen hos nya bolånetagare och för lite fokus på hur läget ser ut i hela stocken av befintliga bolånetagare.

- Sett till hur den svenska debatten förts om hushållens skulder de senaste åren verkar det finnas en allmän föreställning om att vi har en allt för hög skuldsättning bland svenska bostadsägare. Bland nya bolånetagare finns absolut en del mycket högt skuldsatta hushåll, men det gäller inte för majoriteten av Sveriges befintliga bolånetagande hushåll, menar Robert Boije.

För nästan 8 av 10 bolåntagarhushåll kan bostadspriserna falla med 30 procent utan att bolånen blir högre än värdet på bostaden

Den genomsnittliga belåningsgraden inkluderande bostadsägare utan lån uppgår till ungefär 40 procent. Endast 6 procent av hushållen med bolån har lån som överstiger 85 procent av värdet på bostaden. Det motsvarar 2 procent av alla Sveriges hushåll. För 77 procent av alla hushåll med bolån, det vill säga nästan 8 av 10, kan bostadspriserna falla med 30 procent utan att bolånen blir högre än värdet på bostaden.

- Belåningsgraderna kan knappast anses utgöra vare sig en stor risk för svensk ekonomi eller för majoriteten av Sveriges bolåntagarhushåll, säger Robert Boije.

Starkt samband mellan höga bolåneskulder och höga inkomster

SBAB:s undersökning visar att det finns ett starkt samband mellan bolåneskulden och inkomsten. Bostadslån över 3 miljoner kronor innehåller typiskt sett av (minst) en bolånetagare som tjänar 50 000 kronor i månaden eller mer. För lån på mellan 2 och 3 miljoner kronor ligger den typiska inkomsten i intervallet 35 000 upp till 50 000 kronor. För lån mellan 1–2 miljoner kronor ligger den typiska inkomsten i intervallet 25 000 upp till 35 000 kronor men en nästan lika stor andel ligger i inkomstintervallet 35 000 upp till 50 000 kronor.

- Det är framför allt i familjebildande ålder som de större bolånen förekommer. Höga bolån är ovanliga i åldersgruppen från 65 år och uppåt. Det innebär att lånen i hög utsträckning har betalats av innan pensioneringen, då inkomsten normalt också sjunker kraftigt. Sett ur ett makroekonomiskt riskperspektiv är det lugnande att det finns ett tydligt samband mellan bolånens storlek och inkomsten, säger Robert Boije.

För mer information, vänligen kontakta:

Robert Boije, Chefsekonom, SBAB

Telefon: 070-269 45 91

E-post: robert.boije@sbab.se

Catharina Henriksson, Presschef, SBAB

Telefon: 076-118 79 14

E-post: catharina.henriksson@sbab.se