

# Hushållens bolån

Makroriskerna med dem är inte så stora som ofta hävdas



- 60 procent av Sveriges hushåll har inga bolån alls.
- Medianbolånet uppgår till 1,3 miljoner kronor bland hushåll med bolån. Endast 14 procent av alla svenska hushåll har ett lån som överstiger 2 miljoner kronor.
- Den stora majoriteten av alla bolåntagarhushåll har rimliga räntebetalningar – även vid en antagen långsiktig ränta om 4 procent – och i synnerhet jämfört med kostnaden att bo i hyresrätt.
- För nästan åtta av tio bolåntagarhushåll kan bostadspriserna falla med 30 procent utan att bolåneskulden blir större än värdet på bostaden.
- Bostadsägare i Sverige har i låg grad belånat sina bostäder för konsumtion av annat än boende och har därtill ett internationellt sett mycket stort sparande.
- Kraftigt ökad produktion av nya bostäder och fler hyresrätter är ingen universallösning på de påstådda riskerna med hushållens bolåneskulder.

# Förord

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 utmålat hushållens skulder som den största risken i svensk ekonomi. I SBAB:s tidigare i rapport "Skuldbelägg inte skuldkvoten" (Insiktsrapport 1, 2019) bidrog SBAB med ett antal kompletterande perspektiv i denna fråga utifrån bland annat relevanta forskningsresultat. En slutsats från denna rapport var att det är långt ifrån självklart att riskerna är så stora som hävdats och dessutom att såväl syftet med - och behovet av samt effektiviteten hos - vidtagna åtgärder för att stävja de påstådda höga riskerna kan ifrågasättas på flera punkter. Efter att denna rapport publicerades har fler rapporter kommit till liknande eller åtminstone betydligt mer nyanserade slutsatser.

De risker som myndigheterna och internationella organisationer påtalat under många år har ännu inte materialiserats – detta trots mycket stora variationer i ränteläget, internationell finans- och statskuldskris, pandemi, stagflation, och skenande inflation i kölvattnet av Ukrainakriget. Det talar för att den svenska bostadsmarknaden sett till skuldsättningen är betydligt mer robust för olika typer av störningar än vad svenska myndigheter och internationella organisationer har bedömt. Förutom att viktiga forskningsresultat uppenbart har ignorerats talar mycket för att det har varit för mycket fokus på skuldsättningen bland *nya* bolånetagare – som har lite att göra med makroriskerna här och nu – och för lite fokus på hur läget ser ut i *stocken* av befintliga bolånetagare.

En gång om året gör Finansinspektionen i den så kallade Bolånerapporten en genomgång av storleken på *nya* bolånetagares skuldsättning. Dessa genomgångar visar genomgående att många nya – särskilt yngre – bolånetagare har relativt höga skulder. Att det finns enskilda grupper av framför allt nya bolånetagare med förhållandevis stora bolån är i första hand en *konsumentsskyddsfråga* sett utifrån den risk den enskilda bolånetagaren utsätter sig för. För att få en mer heltäckande bild av makroriskerna med hushållens bolåneskulder är det *stocken* av bolån och inte nyutlåningen som bör vara i fokus. I den rapport du nu håller i handen har SBAB tittat på just den senare frågan.

Rapporten går igenom snittskuldsättningen i riket som helhet och separat för Sveriges tre storstadsområden där skulderna är som högst i riket. Här används data från UC. Utifrån samma data och Boolidata beräknas också de genomsnittliga belåningsgraderna (alltså skulderna i förhållandena till värdet på bostäderna) för samma områden. En beräkning görs också av hushållens räntekostnader utifrån antagandet att bolåneräntan på lång sikt ligger på 4 procent. Utifrån en panelundersökning görs också en bedömning av spridningen av storleken på lånen i *stocken* av bolånetagare. I panelundersökningen har vi också ställt frågan om hur stort sparande bolånetagarna har och om i vilken utsträckning de belånat sina bostäder för annan konsumtion än boende de senaste fem åren. Den senare frågan är viktig för att kunna bedöma eventuella konsekvenser för den privata konsumtionen och BNP vid stagnerande eller fallande bostadspriser, ökande arbetslöshet eller stigande räntor. Resultatet stärker sammantaget bilden av att de påstådda makroriskerna med hushållens bolåneskulder är överdrivna.

Vi som har skrivit denna rapport jobbar på en statligt helägd bank som tjänar pengar på att sälja bolån. Vi har med denna rapport velat rätta till vad vi menar är en skev gängse bild av riskerna med hushållens bolån. Det skulle kunna uppfattas som att vi går bankens affärsärenden. Vi är båda doktorer i nationalekonomi och har mycket lång erfarenhet av att jobba med de berörda frågorna även på Finansdepartementet, Riksbanken och Finansinspektionen. Det står var och en fritt att nagelfara både analysen och slutsatserna vi har dragit.

Rapporten ingår i SBAB:s serie *Insiktsrapporter* vars syfte är att sprida fördjupad kunskap om olika frågor kopplade till bostads- och bolånemarknaden. Rapporten är den sjätte i serien.

Solna den 24 maj 2024

**Robert Boije**

Chefsekonom, SBAB

**Sten Hansen**

Analys- och prognoschef, SBAB

**Disclaimer:** De synpunkter som framförs i denna rapport står författarna själva för. De representerar inte nödvändigtvis SBAB:s syn som bolag. Inom ramen för SBAB:s mission att bidra till bättre boende och boendeekonomi och i strävan efter att vara en del av lösningen på många av de utmaningar samhället står inför, uppmuntrar dock SBAB till kvalificerade analyser som bidrar till ny kunskap inom det område SBAB verkar.

# Om författarna

## Robert Boije

Chefsekonom  
Telefon: 070-269 45 91  
E-post: robert.boije@sbab.se



Robert Boije är chefsekonom på SBAB och doktor i nationalekonomi. Han har tidigare bland annat varit chefsekonom på Riksrevisionen och Finansinspektionen, analys- och utredningschef på Finansdepartementet respektive Riksbanken, samt samhällspolitisk chef på Saco.

Förutom en doktorsavhandling med inriktning mot offentlig ekonomi och bostadsmarknaden har Robert publicerat ett flertal populärvetenskapliga artiklar och deltagit flitigt i det offentliga samtalet med bland annat många debattartiklar i Sveriges ledande dagstidningar och annan media.

Roberts specialområden är makroekonomi, finans- och penningpolitik, offentlig ekonomi, skatter och bostadspolitik. Han har också medverkat som expert i flera statliga skatteutredningar.

## Sten Hansen

Analys- och prognoschef  
Telefon 070-260 86 36  
E-post: sten.hansen@sbab.se



Sten Hansen är analys- och prognoschef på SBAB och doktor i nationalekonomi. Han har tidigare varit revisionsdirektör på Riksrevisionen, analytiker på Finansinspektionen, analyschef på Riksgälden, enhetschef på Konjunkturinstitutet samt kansliråd och ämnesråd på Finansdepartementet.

Stens doktorsavhandling handlade om hur företag påverkas av skattsystemet och kreditmarknadsregleringar. Sten har därefter skrivit ett flertal rapporter, medverkat i statliga utredningar och publicerat vetenskapliga artiklar, bland annat i Journal of Monetary Economics.

Stens specialområden är finansiell ekonomi med fokus på skuldsättning, makroekonomiska- och offentligfinansiella prognoser, samt skatte- och bostadspolitik.

# Sammanfattning

## *Varför denna rapport?*

Det har varit något av ett mantra i debatten att det finns stora risker med hushållens bolåneskulder i Sverige. Riskerna har målats fram utifrån olika aggregerade mått över hushållens skulder och i jämförelse med hur det ser ut i andra länder. Under en rad av år, fram till strax innan pandemin och Ukrainakriget, utmålade Riksbanken hushållens bolåneskulder som den största risken i svensk ekonomi.<sup>1</sup> Finansinspektionen och flera internationella organisationer som EU-kommissionen och IMF har också återkommande varnat för hushållens bolåneskulder i Sverige.<sup>2</sup>

En makrorisk som särskilt lyfts fram är att högt skuldsatta hushåll riskerar att dra ner på sin konsumtion kraftigt i samband med en lågkonjunktur med fallande bostadspriser, vilket i så fall riskerar att förstärka konjunkturedgången. Detta var huvudargumentet bakom införandet av det första amorteringskravet.<sup>3</sup> En annan risk som har nämnts är att banksektorn riskerar att göra stora kreditförluster om belåningsgraderna är höga och bostadspriserna faller kraftigt. En tredje risk är att en hög skuldsättning utsätter den enskilde bolånetagaren för stora risker vid stigandet räntor och/eller fallande bostadspriser. Samtidigt som ansvariga myndigheter som Riksbanken och Finansinspektionen har varnat för detta har stresstester gjorda av Finansinspektionen visat att risken är liten att en stor andel av nya bolånetagare ska få problem.<sup>4</sup>

Flera studier har direkt eller indirekt kritiserat Riksbankens, Finansinspektionens och internationella organisationers uttalanden om makroriskerna för att vara alltför grunda och onyanserade.<sup>5</sup> De risker som myndigheterna och internationella organisationer påtalat under många år har heller ännu inte materialiserats. Detta trots stora variationer i ränteläget och bostadspriser, internationell finans- och statsskuldskris, pandemi, stagflation, och skenande inflation i kölvattnet av Ukrainakriget. Det talar för att den svenska bostadsmarknaden – sett till skuldsättningen – är betydligt mer robust för olika typer av störningar än vad svenska myndigheter och internationella organisationer har bedömt.

I denna nya insiktsrapport från SBAB har vi mot denna bakgrund haft ambitionen att bidra med ett antal kompletterande – och några uppdaterade – analyser kring riskerna med hushållens bolåneskulder i Sverige som vi hoppas kan bidra till att ytterligare nyansera den svenska debatten om hushållens bolåneskulder.

En **första** utgångspunkt för analysen har varit att vi menar att det har varit mycket fokus på skuldsättningen hos nya bolånetagare i Sverige. Det säger inte särskilt mycket om riskerna sett till belåningen i hela bostadsstocken. Därför koncentrerar vi analysen på bostadslånen i stocken.

En **andra** utgångspunkt har varit att vi även menar att det varit för mycket fokus på olika aggregerade mått på skuldsättningen, framför allt skulderna uttryckta som andel av hushållens totala disponibla inkomster. Hur stora är egentligen skulderna och räntebetalningarna hos enskilda hushåll och även belåningsgraderna? Det har vi tittat närmare på.

En **tredje** utgångspunkt har varit att nagelfara påståendet att om det bara byggs fler nya bostäder så kommer problemen med hushållens skulder att minska. Stämmer verkligen det?

En **fjärde** utgångspunkt har varit att titta på hur man egentligen ska se på påståendet att svenskar amorterar för lite på sina bolån, där inte minst Finland ofta framhålls som ett föredöme. Vi tittar i denna rapport på denna fråga utifrån en analys av hushållens totala sparande, inkluderande amorteringar.

En **femte** utgångspunkt har varit att belysa om det verkar vara problem med att svenska bostadsägare i hög grad belånar sina bostäder för att konsumera annat än boende. I länder som har fått problem med höga bolåneskulder har man i forskningen sett att det i huvudsak kan förklaras av att bostäderna har belånats för annan konsumtion än bostadskonsumtion, inte att "rena" bolån har varit ett problem.

I analysen har data använts från i huvudsak SCB, UC, Booli och en urvalsundersökning beställd av SBAB och gjord med hjälp av Kantars Sifopanel. Nedan summeras analysens viktigaste slutsatser.

---

<sup>1</sup> Riksbanken (2019).

<sup>2</sup> Se Boije (2019 b) för en översikt.

<sup>3</sup> Finansinspektionen (2016, 2017).

<sup>4</sup> Finansinspektionen (2024).

<sup>5</sup> Se till exempel Boije (2019 a, b, och 2023), Finanspolitiska rådet (2019), Javeus (2019) och Svensson (2021 a).



### ***60 procent av alla hushåll i Sverige 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 uppskattningsvis att det är ungefär 40 procent av hushållen i Sverige som har ett bostadslån ( $0,61 \times 0,65 = 0,40$ ), eller annorlunda uttryckt att ungefär 60 procent av hushållen – det vill säga en tydlig majoritet – inte har några bolån alls. Redan denna "enkla" slutsats säger något om hur man bör förhålla sig till makroriskerna med hushållens bolån.

### ***Medianskulden uppgår till 1,3 miljoner kronor och endast 14 procent av alla svenska hushåll har bostadslån som överstiger 2 miljoner kronor***

Hälften av de hushåll som har bolån har lån på under 1,3 miljoner kronor, och därmed har den andra hälften lån på över 1,3 miljoner kronor, enligt UC:s data. Då 60 procent av alla svenska hushåll inte har några bolån alls enligt SBAB:s uppskattning i undersökningen kan detta översättas till att det bara är 20 procent av alla svenska hushåll som har bolån som överstiger 1,3 miljoner kronor. Cirka 77 procent av bostadsägare har som mest 2 miljoner kronor i lån (inkluderande de utan några bolån alls). Det innebär att färre än var fjärde bostadsägarhushåll har bolån som överstiger 2 miljoner kronor. Utryckt annorlunda: endast 14 procent ( $=0,61 \times 0,23$ ) av alla svenska hushåll har ett bolån som överstiger 2 miljoner kronor.

De genomsnittliga lånen ligger högre än medianvärdena. För villor ligger det genomsnittliga bolånet, hos de hushåll som har bolån, på knappt 1,8 miljoner kronor och för bostadsrätter på knappt 1,6 miljoner kronor (ej inkluderande den del av skulden som ligger i föreningen). Skulderna är tydligt större i storstadsregionerna. I Storstockholm ligger det genomsnittliga bolånet för en villaägare på 2,7 miljoner kronor medan den Storgöteborg och Öresundsregionen ligger på 2,4 respektive 2,2 miljoner kronor.

Det är således en tydlig majoritet bolånetagande hushåll som har förhållandevis små lån och få bostadsägarhushåll (och hushåll i Sverige) som har mycket stora bostadslån. Även denna "enkla" slutsats säger att makroriskerna med bolånen i Sverige inte bör vara särskilt stora.

### ***Starkt samband mellan höga bolåneskulder och höga inkomster***

SBAB:s undersökning visar att det finns ett starkt samband mellan bolåneskulden och inkomsten. Bostadslån överstigande 3 miljoner kronor innehas 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. För lån på mindre än 1 miljon kronor ligger den typiska inkomsten i samma inkomstintervall men en nästan lika stor andel ligger i inkomstintervallet 20 000 upp till 25 000 kronor. Bolån som ligger långt över det för riket genomsnittliga tas av hushåll med höga inkomster.

Undersökningen visar också att det är i framför allt familjebildande ålder som de, relativt sett, större bolånen förekommer och att höga bolån är ovanliga i åldersgruppen från 65 år och uppåt. Det senare 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 (och ur ett individuellt perspektiv att mycket av lånen har betalats av i samband med pensioneringen).

### ***För åtta av tio bolånetagare kan bostadspriserna falla med 30 procent utan att bolåneskulden blir större än värdet på bostaden***

För de hushåll som har bolån ligger den genomsnittliga belåningsgraden på 50 procent för villaägare (bedömt utifrån UC- och Boolidata). Trots betydligt högre skulder i kronor räknat ligger den genomsnittliga belåningsgraden för villor lägre i storstadsområdena. De uppgår till 42 procent i Storstockholm, 46 procent i Storgöteborg och 48 procent i Stormalmö. Bostadspriserna kan således falla med 50 procent (lite mer i storstäderna) utan att en genomsnittlig bolånetagare får ett bolån som blir större än skulden. I modern tid har inte bostadspriserna fallit så mycket någon gång. I de fall bostadspriserna ändå har fallit relativt mycket av konjunkturella skäl, har de som regel återhämtat sig relativt snabbt igen och mycket snabbare i jämförelse med normala innehavstider på bostäderna.

Endast 6 procent av alla bolånetagare har lån som överstiger 85 procent av värdet på bostaden (motsvarande endast drygt 2 procent av samtliga hushåll i Sverige). 77 procent av alla bolånetagare har ett bolån som understiger 70 procent av värdet på bostaden. För nästan åtta av tio bolånetagare kan således bostadspriserna falla med 30 procent utan att bolåneskulden blir större än värdet på bostaden. Så mycket föll inte bostadspriserna ens under 1990-talskrisen (i nominella tal). Det är också den kris i modern tid där det tagit som längst

tid för bostadspriserna att återhämta sig. Det tog då sju år. Det normala är att bostadspriserna efter ett lite större prisfall har återhämtat sig inom 2–3 år.

Bolånen i stocken kan sammanfattningsvis sett utifrån belåningsgraderna knappast anses utgöra vare sig en stor makroekonomisk risk eller stor risk för majoriteten av befintliga bolånetagare (därmed inte sagt att det inte kan finnas enskilda hushåll som kan hamna i trubbel om de har köpt på en pristopp och av någon anledning behöver sälja direkt efter en prisnedgång).

#### ***Bostadsägarnas boendekostnader är inte höga jämfört med vad det kostar att bo i en hyresrätt – i synnerhet en nyproducerad sådan***

När man analyserar riskerna med hushållens bolåneskulder är det viktigt att titta på hur alternativen ser ut till det ägda boendet. Gör man det så ser man att boendekostnaderna i det ägda boendet inte kan anses vara särskilt höga vid ett antagande om en långsiktig ränta på 4 procent, och i synnerhet om man jämför med vad det kostar att bo i en nyproducerad hyresrätt.

Räntekostnaden efter ränteavdrag för en typisk bostadsägare uppgår till omkring 42 000 kronor om året vid en antagen långsiktig ränta på 4 procent. Medianvärdet för de samlade boendeutgifterna vid denna räntenivå kan uppskattas till omkring 94 000 kronor om året. Det är förvisso högre än medianvärdet för hushåll som bor i lägenhet, vilket ligger på omkring 77 000 kronor om året, men samtidigt klart lägre i förhållande till de disponibla inkomster som hushållen i ägda bostäder har jämfört med de i hyreslägenheter: 20 procent av de disponibla inkomsterna för hushåll i ägt boende jämfört med 27 procent för de som hyr. Medianvärdet på boendeutgifterna för hushåll i ägda bostäder är också rimligtvis lägre jämfört med vad motsvarande hyror för nyproducerade lägenheter hade betingat eftersom hyrorna i nyproduktionen i genomsnitt ligger 40 procent över de för befintliga hyreslägenheter.<sup>6</sup> I sammanhanget bör man också lyfta fram att den genomsnittliga boarean är betydligt större i villor jämfört med den i lägenheter.

#### ***Belåning av bostäder för konsumtion utgör ingen stor makroekonomisk risk***

Ett grundläggande problem med en stor del av den svenska debatten om riskerna med hushållens bolåneskulder – till stor del driven från myndighetshåll – är att det påstås att höga bolåneskulder riskerar att dra ner hushållens konsumtion kraftigt vid en ekonomisk kris. I de länder där man fått stora makroekonomiska problem med höga bolåneskulder har man i forskningen sett att det i huvudsak berott på att bostäderna har belånats för att konsumera annat än bostadskonsumtion. När räntorna eller arbetslösheten ökade, bostadspriserna stagnerade eller sjönk, kunde inte denna överkonsumtion upprätthållas vilket gjorde att hushållens konsumtion sjönk kraftigt. Det slog, i sin tur, hårt mot BNP. Så hur ser det egentligen ut i Sverige när det gäller belåning av bostäder för konsumtion av annat än bostadskonsumtion? Är det ett stort problem?

SBAB har via Kantars Sifopanel frågat 1 100 bostadsägare med bostadslån om de någon gång under de senaste fem åren har belånat sina bostäder för annan konsumtion än bostadskonsumtion, till exempel för köp av bil, båt eller resa. 93 procent svarar nej på den frågan och följaktligen bara 7 procent ja. Sett till att det är 40 procent av hushållen som har bolån överhuvudtaget och endast 7 procent av dessa har belånat bostaden för ren konsumtion – vilket således motsvarar knappt 3 procent av samtliga hushåll – så är knappast makroriskerna med bostadsbelånad "överkonsumtion" något att oroa sig över. Att andelen varaktiga konsumtionsvaror (konsumtionsvaror med förhållandevis lång livslängd som bilar och båtar) i hushållens totala konsumtion inte har ökat över tid och hushållens totala finansiella sparande dessutom är internationellt sett högt i Sverige stärker denna slutsats. Ett högt finansiellt sparande är nämligen inte förenligt med en stor bolånefinansierad överkonsumtion (mer om sparandet nedan).

#### ***"Låga" amorteringar kompenseras mer än väl av ett desto högre totalt finansiellt sparande***

I debatten om hushållens skulder i Sverige brukar inte sällan Finland framhållas som ett föredöme bland dem som förespråkar en "bättre amorteringskultur" i Sverige. Att på detta sätt jämföra Sverige och Finland säger dock ingenting om vilken betydelse detta har för vare sig hushållen själva eller makroriskerna. Hushållens samlade sparkvot och totala finansiella nettotillgångar som andel av hushållens samlade inkomster är mycket större i Sverige än i Finland. Det gäller också om man enbart tittat på hushållens direktägda finansiella tillgångar (där tjänstepensioner räknats bort). Hushållens nettobostadstillgångar (värdet på bostäderna minus skulderna) som andel av de samlade disponibla inkomsterna är också betydligt större och den genomsnittliga belåningsgraden tydligt lägre i Sverige jämfört med i Finland.

---

<sup>6</sup> Källa: SCB.

*Ökad produktion av nya bostäder är ingen universallösning på de påstådda riskerna med hushållens bolåneskulder*

Ett annat mantra i debatten har varit att om vi bara bygger tillräckligt många bostäder så kommer problemen med hushållens höga bolåneskulder att minska. Detta kan översättas till att de internationellt sett höga bolåneskulterna i Sverige jämfört med många andra länder i hög grad anses bero på ett för lågt bostadsbyggande över tid. Är det verkligen en korrekt slutsats?

Produktionskostnaden för en lägenhet på genomsnittliga 67 kvadratmeter låg 2022 på drygt 2,9 miljoner kronor. Detta kan jämföras med den genomsnittliga skulden i stocken av befintliga bostadsrätter på 1,6 miljoner kronor (eller grovt uppskattat 2 miljoner kronor inklusive föreningens lån). Den genomsnittliga produktionskostnaden för en typisk villa på 120 kvadratmeter låg 2022 på drygt 4,4 miljoner kronor. Detta kan jämföras med den genomsnittliga skulden villaägare i den befintliga stocken har på 1,8 miljoner kronor.

Dessa siffror talar för att man knappast kan förvänta sig att den aggregerade hushållsskulden eller skulderna i genomsnitt per hushåll under en överskådlig framtid skulle sjunka om vi bara bygger fler nya bostäder. Ett större utbud kan förstås på lång sikt bidra till att dämpa bostadspriserna och därmed indirekt bolåneskulterna. Under överskådlig framtid skulle det dock krävas att produktionskostnaderna kan sänkas rejält för att de samlade skulderna ska minska eller att just de som köper nyproduktion har en betydligt lägre belåning än de i stocken. Rimligt? Knappast!

En OECD-studie visar därtill att bostadsbyggandet i Sverige näst efter USA har den bästa följsamheten i genomsnitt över tid till både prisuppgångar på andrahandsmarknaden och befolkningsökningen (även om det finns enskilda perioder där bostadsbyggandet varit både för högt och lågt i förhållande till befolkningstillväxten). Ett för lågt bostadsbyggande är därför rimligen inte "boven" bakom hushållens – i en internationell jämförelse – höga skuldsättning i Sverige.

Tittar man på vad det är som historiskt sett har bidragit mest till finansiell instabilitet i Sverige så är det utlåning till fastighetsbolag och kommersiella fastigheter och inte utlåning till privatägda bostäder. Om Sverige över tid kraftigt skulle öka andelen hyresrätter på bekostnad av det ägda boendet i syfte att pressa ner just hushållens bolåneskulder som andel av den totala disponibla inkomsten skulle därmed knappast makroriskerna minska. Alla bostäder, oavsett boendeform, måste finansieras. Det handlar bara om vem som i slutänden sitter på skulderna.

# Storleken på bostadslånen i Sverige som helhet och i de tre storstadsområdena

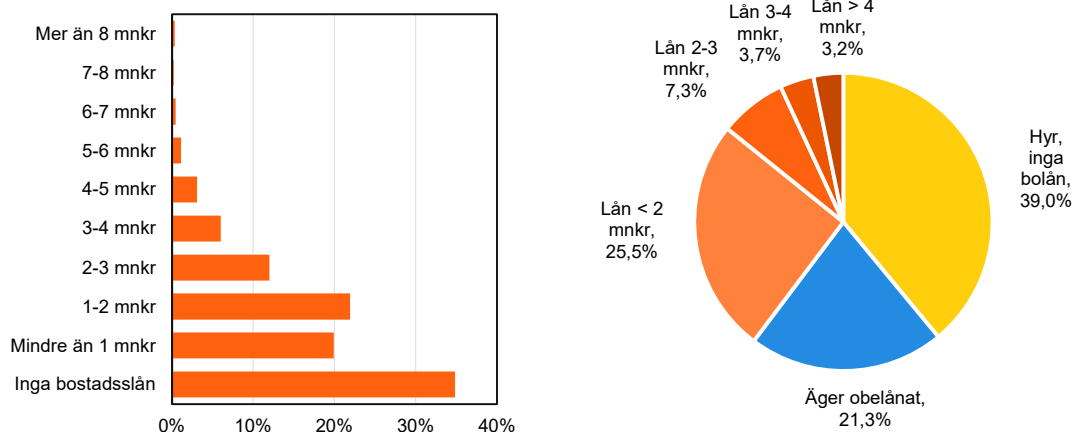
Det genomsnittliga bolånet för ett belånat hushåll i villa och bostadsrätt uppgår till omkring omkring 1,8 respektive 1,6 miljoner kronor, medan medianvärdena ligger på 1,4 respektive 1,3 miljoner kronor. 35 procent av bostadsägarna har inga bolån, vilket motsvarar 60 procent av alla hushåll i Sverige. Det är förhållandevis få hushåll med höga bostadslån sett till samtliga hushåll i Sverige. Uppskattningsvis har färre än 20 procent av hushållen i Sverige bolån som överstiger 1,3 miljoner kronor. Färre än 14 procent har bolån överstigande 2 miljoner kronor. Stora bolån förekommer framför allt bland hushåll med höga inkomster och företrädesvis bland hushåll i familjebildande ålder. Det är således en tydlig majoritet bolånetagande hushåll som har förhållandevis små lån och få bostadsägarhushåll (och hushåll i Sverige) som har mycket stora bostadslån. Redan denna enkla slutsats säger att makroriskerna med bolånen i Sverige inte bör vara särskilt stora.

## Boendeformer och fördelningen av bolån

Baserat på uppgifter från Statistikmyndigheten SCB om bostadsbeståndets sammansättning kan man dra slutsatsen att 61 procent av hushållen i Sverige äger sin bostad medan 39 procent hyr. SBAB har via Kantar<sup>7</sup> frågat drygt 1 100 bostadsägare om hur stora bolån hushållet har. Nära 35 procent svarar att hushållet inte har några bolån alls (se diagram 1). Det innebär uppskattningsvis att det är ungefär 40 procent av samtliga hushåll i Sverige som har ett bostadslån ( $0,61 \times (1-0,35) = 0,40$ ), eller annorlunda uttryckt att ungefär 60 procent av hushållen inte har några bolån alls. Cirka 23 procent av bostadsägarna anger att de har ett bolån på över 2 miljoner kronor, vilket motsvarar cirka 14 procent av alla hushåll i Sverige.<sup>8</sup>

Diagram 1. Fördelningen av olika stora bostadslån bland bostadsägare / Alla hushåll i Sverige

Andel av bostadsägare / Andel av alla, procent



Anm.: Bolån med ett belopp på den övre gränsen i intervallet ingår men inte belopp på den nedre gränsen. Det betyder exempelvis att lån med en storlek på 3 miljoner kronor redovisas på 2-3 miljoner kronor och inte på 3-4 miljoner kronor.

Källor: Kantars Sifopanel, december 2023, 1 102 svarande bostadsägare, SCB och SBAB

## Den vanliga storleken på hushållens bolån i Sverige och storstadsområdena

SBAB har vid sidan av undersökningen från Kantar beställt data från UC som visar hur stora bostadslånen är i riket som helhet och i Sveriges tre storstadsområden (se tabell 1). Uppgifter finns för både villaägare och bostadsrättsinnehavare bland samtliga bolånetagare.

<sup>7</sup> Numera Verian.

<sup>8</sup> De som svarat "Tveksam, vet ej" på frågan om bolånens storlek har fördelats med samma proportioner bland de med bolån.



Det genomsnittliga bolånet för villaägare ligger på knappt 1,8 miljoner kronor. Medianvärdet ligger på knappt 1,4 miljoner kronor. Det innebär att 50 procent av alla bolån som har tagits av villaägare understiger 1,4 miljoner kronor. I Sveriges tre storstadsområden ligger bolåneskulderna på högre nivåer än för riket i snitt. I Storstockholm ligger den genomsnittliga bolånekunden för en villaägare på 2,7 miljoner kronor medan den Storgöteborg och Öresundsregionen ligger på 2,4 respektive 2,2 miljoner kronor. Medianvärdena för dessa områden uppgår till 2,3, 2,2 respektive 2,0 miljoner kronor.

Det genomsnittliga bolånet för bostadsrättsinnehavare ligger på knappt 1,6 miljoner kronor medan medianvärdet ligger på knappt 1,3 miljoner kronor. Det senare innebär att 50 procent av alla bolån som tagits av bostadsrättsinnehavare understiger 1,3 miljoner kronor.

**Tabell 1. Storlek på hushållens bostadslån i Sverige som helhet och i tre storstadsområden**  
Kronor

	Villa		Bostadsrätt	
	Medelvärde	Median	Medelvärde	Median
Sverige, totalt	1 773 000	1 380 000	1 586 000	1 292 000
Storstockholm	2 727 000	2 300 000	2 123 000	1 746 000
Storgöteborg	2 385 000	2 159 000	1 649 000	1 488 000
Öresundsregionen	2 217 000	1 972 000	1 306 000	1 097 000

Källa: UC

Om medianvärdet för villaägarnas bolån ligger på knappt 1,4 miljoner kronor och motsvarande värde för bostadsrättsinnehavarnas skuld ligger på knappt 1,3 miljoner kronor, kan medianskulden för villaägare och bostadsrättsinnehavare sammantaget beräknas till drygt 1,3 miljoner kronor.<sup>9</sup> Det innebär att 50 procent av alla hushåll som har bolån bedöms ha en total skuld som inte överstiger 1,3 miljoner kronor. Med hänvisning till att det endast är 40 procent av de svenska hushållen som har bolåneskulder kan detta översättas till att det är omkring 20 procent av Sveriges samtliga hushåll som har en bolåneskuld som överstiger 1,3 miljoner kronor.<sup>10</sup>

Bostadsrättsinnehavare är också indirekt skuldsatta via de lån som bostadsrättsföreningen har. För Sverige som helhet uppgår dessa lån i genomsnitt till ungefär 6 000 kronor per kvadratmeter boarea.<sup>11</sup> Beräknat på en medelboarea på 67 kvadratmeter<sup>12</sup> innebär det att den genomsnittliga indirekta skulden ligger på ungefär 400 000 kronor per bostadsrätt. För en genomsnittlig bostadsrättsinnehavare ger det en total skuld på ungefär 2 miljoner kronor (medianvärdet kan med ledning av uppgiften ovan grovt uppskattas till att ligga omkring 300 000 kronor under den nivån, det vill säga på omkring 1,7 miljoner kronor). En genomsnittlig bostadsrättsinnehavare är därför i praktiken något mer skuldsatt än en genomsnittlig villaägare. Det gäller i synnerhet skulden räknad per kvadratmeter boarea. En förklaring till den högre totala skulden i bostadsrättslägenheter är att dessa ofta finns i storstadsområden och som regel har ett mer centralt läge än villor.

## Bolån inom olika inkomstgrupper

Diagram 2 illustrerar storleken på bostadslånen inom olika inkomstgrupper baserat på en undersökning som vi beställt av Kantar. Inkomsten avser den svarandes inkomst och inte hushållsinkomsten, men kopplingen mellan storleken på hushållens lån och inkomsten bör ändå ge en god bild av förhållandet mellan inkomst och lån. Det är tydligt att bostadslån överstigande 3 miljoner typiskt sett innehas 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. För lån på mindre än 1 miljon kronor ligger den typiska inkomsten i samma inkomstintervall, men en nästan lika stor andel ligger i inkomstintervallet 20 000 upp till 25 000 kronor. Bolån som ligger långt över det för riket genomsnittliga lånet tas av hushåll med höga inkomster. Den övergripande slutsatsen är

<sup>9</sup> Av de hushåll som äger sin bostad bor 61 procent i villa och 39 procent i bostadsrätt. Det är alltså betydligt vanligare med boende i villa jämfört med i bostadsrätt.

<sup>10</sup> Beräkningen tar inte hänsyn till eventuella blancolån tagna i samband med köp av bostad i syfte att finansiera del av kontantinsatsen.

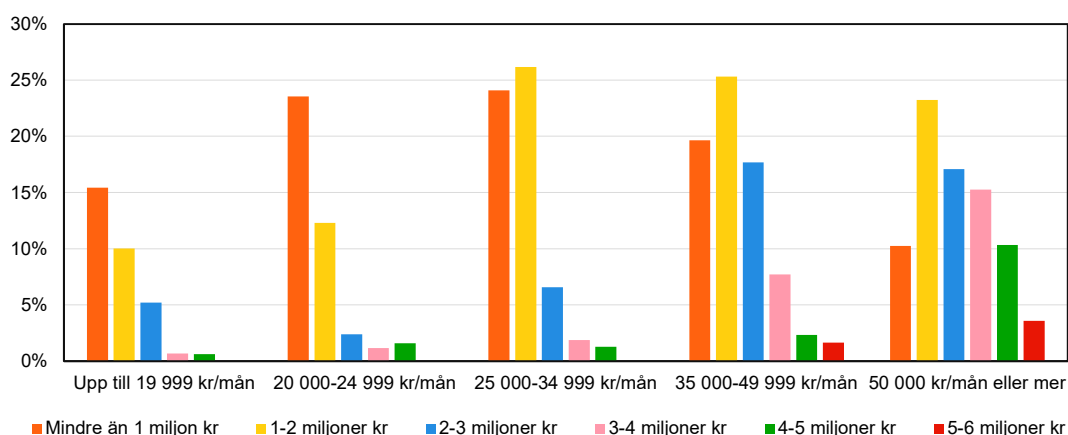
<sup>11</sup> Finansinspektionen (2023).

<sup>12</sup> Källa: SCB.

således att stora lån är förknippade med höga inkomster och att hushåll med relativt sett låga inkomster också har relativt sett små bolån.

**Diagram 2. Storlek på bostadslånen inom olika inkomstgrupper**

Procent



Anm. Inkomsten avser den svarandes inkomst, inte den samlade hushållsinkomsten.

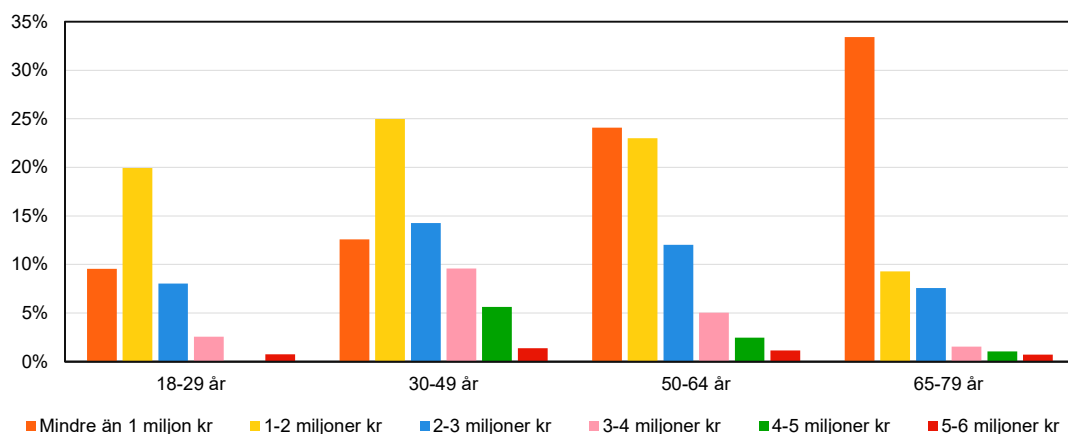
Källa: Kantars Sifopanel, december 2023, 1 102 svarande bostadsägare.

## Bolån inom olika åldersgrupper

Diagram 3 illustrerar storleken på bostadslånen inom olika inkomstgrupper baserat på Kantars undersökning. Det typiska bolånet i den lägsta åldersgruppen 18–29 år ligger på mellan 1 och 2 miljoner kronor. Detsamma gäller för åldersgruppen över (30–49 år). I nästa åldersgrupp, 50–64 år, ligger det typiska bolånet på upp till 1 miljon kronor, liksom i den äldsta åldersgruppen (65–79 år). Den äldsta åldersgruppen har den absolut högsta andelen med små bolån. I samtliga åldersgrupper är det ovanligt med "mycket höga" bolån. Den åldersgrupp som ändå har en lite högre förekomst av högre bolån än övriga grupper är åldersgruppen 30–49 år. En rimlig tolkning av detta är att det är i framför allt familjebildande ålder som de, relativt sett, större bolånen förekommer.

**Diagram 3. Storleken på bostadslånen inom olika åldersgrupper**

Procent



Källa: Kantars Sifopanel, december 2023, 1 102 svarande bostadsägare

# Belåningsgraden för bostäder

Tillgänglig statistik visar att storleken på hushållens samlade bolån i förhållandet till värdet på bostäderna har legat omkring 40–45 procent de senaste 25 åren. De allra senaste åren har andelen rört sig från den nedre gränsen upp mot den övre, vilket till stor del kan förklaras av fallet i bostadspriserna som inträffade under 2022. Den aggregerade belåningsgraden kan fortsatt betraktas som normal sett till den historiska nivån och förändringar över tiden med koppling till kredittillväxten och bostadsprisutvecklingen. För nästan 8 av tio hushåll med bolån kan bostadspriserna falla med 30 procent utan att värdet på bostaden blir lägre än storleken på lånen. Det är dessutom ovanligt med djupa och långvariga bostadsprisfall. Dessutom tenderar bostadspriserna att återhämta sig på 2–3 år. Bolånen i stocken kan sett utifrån belåningsgraderna sammantaget knappast anses utgöra vare sig en stor makroekonomisk risk eller stor risk för majoriteten av befintliga bolånetagare.

## Begreppet belåningsgrad

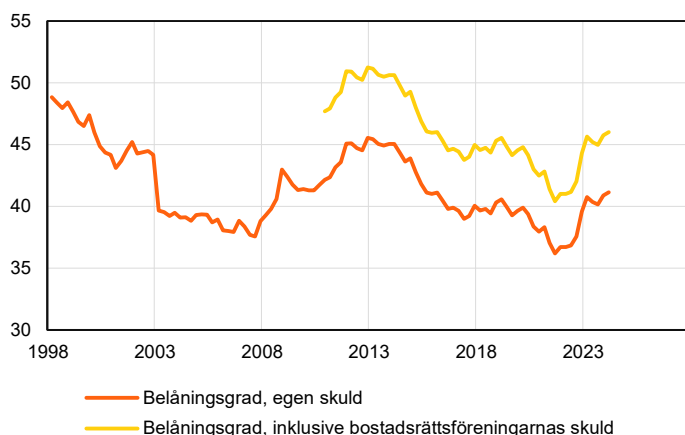
En egenskap som särskiljer bolån från andra lån är att de har en bostad som säkerhet. Det innebär under vissa omständigheter att långgivaren har rätt att lösa in och sälja bostaden om låntagaren inte fullgör sina löpande betalningar på lånet. I utbyte mot säkerheten är det både lättare för låntagaren att låna ett större belopp och att få lägre ränta. Förutom att säkerställa de löpande betalningarna till långgivaren behöver låntagaren beakta faktorer som lånets storlek i förhållande till bostadens värde men också hur värdet på bostaden kan tänkas förändras över tiden.

För att få en bredare genomlysning av bostadslånens storlek och makroriskerna är det, förutom deras absoluta nominella belopp, viktigt att sätta lånen i relation till värdet på bostäderna. Ett ofta använt mått kallas för belåningsgrad och refereras ofta till som LTV (Loan to Value). Belåningsgraden beräknad på hushållsnivå kan påverka lånevillkoren och möjligheten att kunna lösa lånet i samband med att bostaden säljs.

## Aggregerade data sett över en längre period

När storleken på de aggregerade bolånen sätts i relation till värdet på de bostäder som hushållens äger, direkt eller via bostadsrättsföreningar, framgår att de för närvarande ligger på cirka 41 procent (se diagram 4). Om skulden i bostadsrättsföreningarna räknas med hamnar belåningsgraden på cirka 46 procent. Det framgår också att den aggregerade belåningsgraden har legat och pendlat omkring 40 procent sedan millennieskiftet. De snabba uppgångar som har inträffat har ofta skett i samband med fallande bostadspriser. Längre perioder med stigande eller fallande belåningsgrad förklaras ofta av en förhållandevis hög kredittillväxt eller snabbt stigande bostadspriser. Det framgår dock inte av den aggregerade belåningsgraden hur belåningen ser ut för enskilda bolånetagare eller hur den är fördelad över hushållen.

Diagram 4. Hushållens genomsnittliga belåningsgrad för bostadsinnehavet  
Summa bolån / Summa bostadsvärde, procent



Källor: SCB och SBAB

## Bolånetagare i riket

I samband med att Finansinspektionen tar fram den årliga bolåneundersökningen av nya bolånetagares lån samlar myndigheten också in aggregerade uppgifter (alltså inte för enskilda individer) från bankerna över belåningsgraderna i stocken av bolån (även om de inte publiceras i rapporten – oklart varför). Dessa uppgifter – som SBAB begärt ut – redovisas i tabell 2 och diagram 5. Enligt dessa aggregerade uppgifter har medianvärdet för belåningsgraden legat under 50 procent sedan 2016 (här ingår inte skulden i bostadsrättsföreningen). Endast 15 procent av bolånetagarna (motsvarande cirka 10 procent av alla bostadsägare, eller cirka 6 procent av alla hushåll i Sverige) hade enligt dessa aggregerade data en belåningsgrad som översteg 70 procent hösten 2022. Ett år senare hade andelen bolånetagare med en belåningsgrad över 70 procent stigit till 22 procent. Det motsvarar cirka 14 procent av alla bostadsägare, eller cirka 9 procent av alla hushåll i Sverige.

Tabell 2. Fördelningen av belåningsgrader i stocken av bolån

Andel inom respektive belåningsgradsintervall, procent

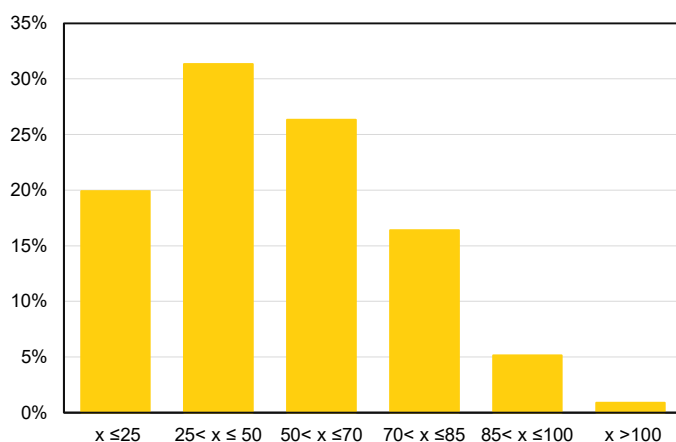
Måttillfälle	$x \leq 25$	$25 < x \leq 50$	$50 < x \leq 70$	$70 < x \leq 85$	$85 < x \leq 100$	$x > 100$
Q3 2015	20	27	31	19	2	1
Q3 2016	22	31	29	15	1	1
Q3 2017	23	33	28	14	1	1
Q3 2018	21	31	28	16	3	1
Q3 2019	20	31	27	18	2	1
Q3 2020	21	32	27	18	2	1
Q3 2021	23	35	27	13	1	0
Q3 2022	23	35	26	13	2	0
Q3 2023	20	31	26	16	5	1

Anm.: Aggregerade data från bankerna.

Källa: Finansinspektionen (2024)

Diagram 5. Fördelning av hushållens belåningsgrader i stocken av bolån 2023

Andel inom respektive belåningsgradsintervall, procent



Anm.: Aggregerade data från bankerna.

Källa: Finansinspektionen (2024)

De aggregerade uppgifterna i Finansinspektionens bolånerapport, som alltså kompletterar individdata, stärker vår tidigare slutsats (baserad på beräknade genomsnittsvärden på data från UC respektive Booli) att de makroekonomiska riskerna relaterade till höga bolåneskulder vid bostadsbrisfall torde vara små, det vill säga att det är en förhållandevis liten grupp bostadsägare som påverkas kraftigt av en lägre prisnivå och och som exempelvis riskerar att behöva sälja med förlust. Vi återkommer med en fördjupad analys av sannolikheten för djupa eller långvariga bostadsprisfall i ett senare avsnitt.

## Riket och regionalt

Den genomsnittliga belåningsgraden för 2023 på 41 procent är beräknad utifrån aggregerade mått på dels bolånens storlek, dels värdet på de bostäder som hushållen äger. Det innebär att även värdet på obelånade bostäder ingår. I Finansinspektionens aggregerade uppgifter från bankerna ingår dock bara hushåll med bolån och värdet på deras belånade bostäder, vilket förklarar ett högre medianvärde på belåningsgraden. Det kan i många sammanhang vara mer relevant att följa utvecklingen av belåningsgraden för olika grupper, exempelvis för unga, medelålders och äldre bostadsägare, för villaägare och bostadsrättsinnehavare i storstäder, samt för bostadsägare i olika städer och regioner.

I tabell 3 redovisas de genomsnittliga belåningsgraderna för Sverige totalt sett och för Sveriges tre storstadsområden. För bostadsrättsinnehavare har bara den egna bolåneskulden och inte andelen av föreningens skuld inkluderats. För att inte riskera att underskatta belåningsgraderna har bostadspriserna vid slutet av 2022 använts. Vid slutet av 2023 låg priserna i stort sett på samma nivå som vid slutet av 2022, men under 2024 fram till och med april steg bostadspriserna med omkring 6 procent.<sup>13</sup> Uppgifter om bostadspriser är hämtade från Booli.

Tabell 3. Belåningsgrader i Sverige som helhet och i storstadsområdena för belånade bostäder

Kronor och procent

	Villa		Bostadsrätt	
	Pris, medelvärde	Belåningsgrad	Pris, medelvärde	Belåningsgrad
Sverige, totalt	3 542 200	50 %	2 955 300	54 %
Storstockholm	6 441 400	42 %	4 162 300	51 %
Storgöteborg	5 205 400	46 %	2 977 100	55 %
Öresundsregionen	4 582 400	48 %	2 328 900	56 %

Källor: UC, Booli och SBAB

För belånade villaägare är den genomsnittliga belåningsgraden 50 procent i Sverige som helhet. Här ingår alltså bara de villaägare som har bolån. Den genomsnittliga belåningsgraden i Storstockholm är 42 procent. Motsvarande värden för Storgöteborg och Öresundsregionen är 46 respektive 48 procent. I förhållande till värdet på bostäderna är således bolåneskulden i storstadsområdena betydligt lägre än för riket i snitt, trots att skulderna i absolut nivå är betydligt högre. Det förklaras av att värdet på bostäderna är större relativt sett.

För belånade bostadsrättsinnehavare är den genomsnittliga belåningsgraden i riket 54 procent. Här ingår bara de bostadsrättsinnehavare som har bolån. Sett till värdet på bostaden är med andra ord belånade bostadsrättsinnehavare i genomsnitt betydligt mer skuldsatta än den genomsnittliga belånade villaägaren. Till skillnad från på villasidan ligger belåningsgraderna för bostadsrätter i storstadsområdena nära de för Sverige som helhet. En trolig delförklaring till detta är att det är vanligare att många ungas första ägda bostad utgörs av en bostadsrätt och inte en villa, och att unga inte har hunnit få ihop ett lika stort eget kapital som äldre att sätta in i bostaden. En ytterligare trolig delförklaring är att bostadsrätter i allmänhet finns i storstadsområden och därmed är förhållandevis dyra.

Om det med ledning av uppgifterna i tabell 3 antas att en genomsnittlig belånad bostadsrättsinnehavares andel av föreningens skuld uppgår till 400 000 kronor, kan den genomsnittliga totala bolåneskulden som andel av bostadspriset uppskattas till 67 procent.

<sup>13</sup> Källa: SBAB Booli HPI.



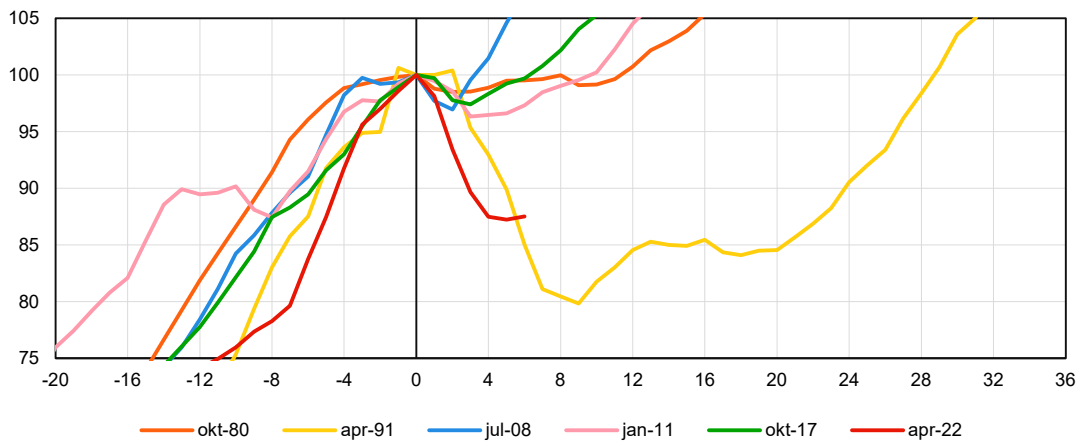
## Historiska bostadsprisfall – djup och varaktighet

Utifrån data över bostadsprisfall tillbaka till 1975 och till och med 2023 framgår det till att börja med att prisnedgångarna ofta är ganska måttliga, men också att priserna som regel vänder uppåt igen ganska snabbt efter prisfallet (se diagram 6). Fluktuationerna i bostadspriserna kan förvisso vara större för bostadsrätter, på regionala marknader, och för enskilda månader. Den övergripande dynamiken i huspriserna indikerar dock att den risk belånade hushåll är utsatta för sett till att lånets storlek ska komma att understiga värdet på bostaden är förhållandevis begränsad.<sup>14</sup>

När det gäller riskerna med höga bolån, kan således konstateras att det krävs ett bostadsprisfall på nästan 50 procent för att en genomsnittlig villaägare med bolån i Sverige ska få en bolåneskuld som överstiger värdet på bostaden. I Storstockholm, där det genomsnittliga bolånet för villaägare är som störst i kronor räknat, krävs ett prisfall på nästan 60 procent. Så stora bostadsprisfall har inte förekommit under perioden sett tillbaka till 1975 (se diagram 6). Vid tidigare prisfall har dessutom priserna återhämtat sig relativt snabbt, ofta inom två till tre år. Då andelen mycket höga lån bland villaägare med bolån är små, och då dessa lån dessutom i hög grad kan antas höra ihop med högre värden på bostäderna, måste risken för att bankerna ska göra stora kreditförluster på den befintliga utlåningen till villaägare rimligen vara mycket liten. Då har ändå inte buffertar i form av finansiellt kapital beaktats som utgör ytterligare skydd för både individen och långgivaren. Vi återkommer strax till den senare frågan när vi tittar på bolånetagarnas sparande och hushållens sparande totalt sett i Sverige, även jämfört med andra länder.

Diagram 6. Så lång tid har det tagit efter stora husprisfall innan priserna har hämtat sig – Sverige

Index / Kvartal



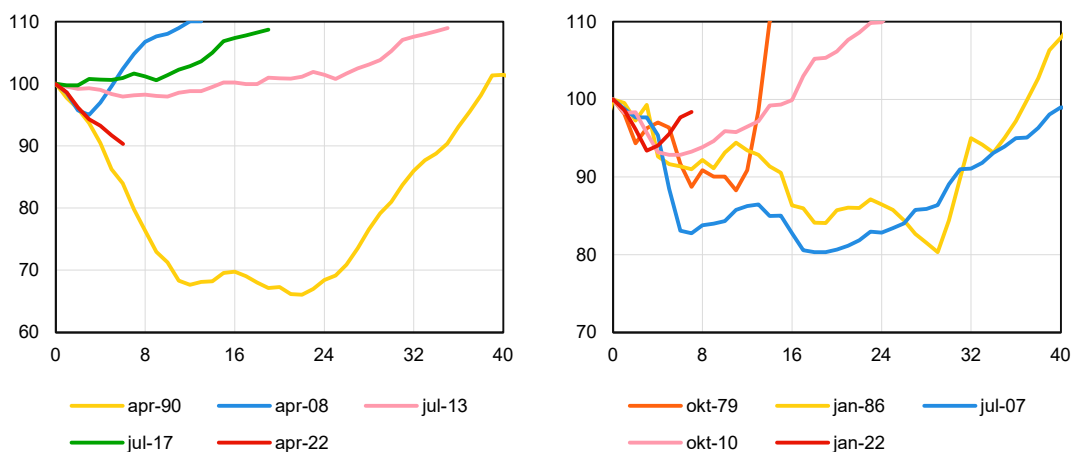
Anm.: För 1991 har pristoppen lagt under det andra kvartalet även om priserna var marginellt högre såväl tidigare som senare under året.  
Källor: Federal Reserve Bank of Dallas och SBAB.

En utblick mot bostadsprisutvecklingen i våra grannländer ger en likartad bild av sannolikheten för stora och utdragna prisfall. Under det senaste halvseklet har det förekommit prisfall på uppemot 20–30 procent vid ett eller två tillfällen, och där återhämtningen till den tidigare prisnivån dröjt omkring tio år (se diagram 7).

<sup>14</sup> En risk som vi inte har beaktat i denna kalkyl är att hushållens inkomster också kan sjunka om arbetslösheten ökar markant i samband med att bostadspriserna faller.

Diagram 7. Så lång tid har det tagit efter stora husprisfall innan priserna har hämtat sig – Finland / Danmark

Index / Kvartal



Källor: Federal Reserve Bank of Dallas och SBAB

Bostadsrättsinnehavare, vilka i genomsnitt har en högre belåningsgrad än villaägare, är ofta mer sårbara för prisfall än villaägare, men även här krävs bestående prisfall på över 30 procent för att många bostadsrättsinnehavare med en genomsnittlig bolåneskuld ska riskera att hamna i en situation där man behöver avyttra sin bostad till ett värde som understiger skulden. Så stora prisfall bedöms med ledning av uppgifterna ovan som mycket osannolika.

# Skuldkvoten och hushållens räntebetalningar

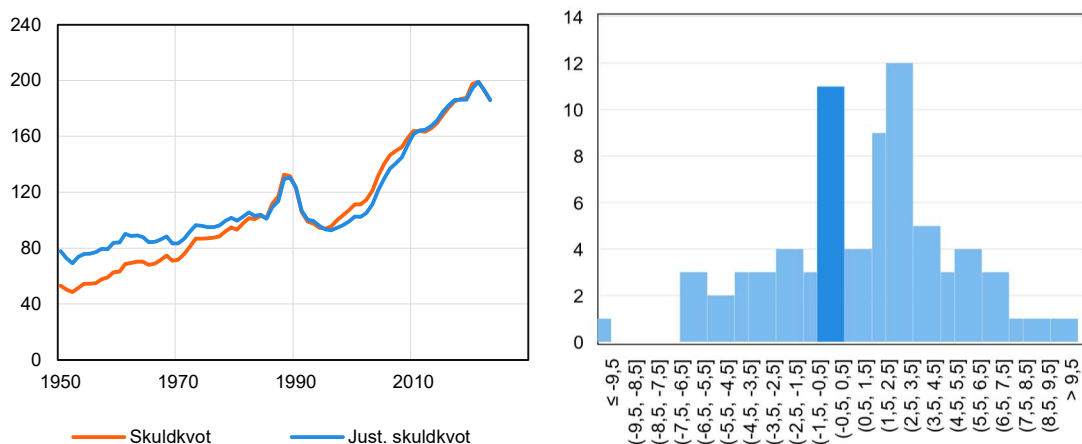
Betydelsen av bolån för hushållets ekonomi, och indirekt makroekonomin, handlar mycket om storleken på skuldbetalningarna, och då framför allt av räntebetalningarna, i förhållande till de inkomster som hushållen har att röra sig med. En utgångspunkt kan då vara att studera de aggregerade skulderna i förhållande till summan av hushållens inkomster under ett år. Mätt på detta sätt så har det varit en kraftig ökning av skuldsättningen över tid. Det är dock viktigt att gräva djupare än så för att bedöma riskerna för både hushållen i stort och makroekonomin. En del av ökningen av den aggregerade skuldkvoten sedan 1950-talet kan förklaras av bland annat en högre skattkvot och större andel ägda bostäder. Större delen kan dock förklaras av att realräntan sjunkit med flera procentenheter sedan mitten av 1990-talet. Räntekvoten före skatteavdrag ligger på ungefär 7 procent, vilket trots den mycket snabba uppgången under föregående år, är i nivå med genomsnittet under de senaste 70 åren. En fördjupad analys visar att trots en högre skuldkvot jämfört med exempelvis 1990-talet så är räntebetalningarna på skulden klart hanterbara för det genomsnittliga hushållet med bolån – och även vid en högre räntenivå än den som gällt under den långa perioden med mycket låg styrränta.

## Bolåneskuldernas utveckling över tid

Hushållen i Sverige hade 2023 skulder som totalt uppgick till motsvarande 186 procent av den aggregerade (hushållens totala) disponibla inkomst. Denna så kallade skuldkvot är lite lägre jämfört med toppnoteringen på 199 procent 2021, men betydligt högre jämfört med exempelvis 1950 då skulderna uppgick till motsvarande 53 procent av hushållens disponibla inkomster (se diagram 8). Skuldkvoten har alltså ökat med 133 procentenheter på 73 år.

Det övergripande syftet med att beräkna hushållens skuldkvot är att sätta skuldbetalningarna i relation till de inkomster som hushållen har att röra sig med för att kunna göra dessa betalningar. Detta aggregerade mått kan dock lätt bli missvisande. Det kan till exempel gälla om andelen ägda bostäder som finansieras själva av hushållen ändras kraftigt över tiden – till exempel vid omvandling av hyresrätter till bostadsrätter – eller om andelen skuldsatta hushåll varierar över tiden av andra skäl. Kvoten kan också variera över tid beroende på variationer i skattkvoten, det vill säga hur mycket skatt hushållen totalt betalar som andel av inkomsten.

Diagram 8. Hushållens skuldkvot – nivåer respektive årliga förändringar  
Procent av disponibel inkomst respektive antal och procentenheter



Anm.: Den justerade skuldkvoten bygger på en justering av hushållens disponibla inkomster under tidigare år som förbättrar jämförbarheten med nivån 2023 avseende exempelvis skattetrycket och graden av konsumtion av offentliga tjänster.

Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Uppgången i skuldkvoten i Sverige sedan 1950-talet berodde fram till runt mitten av 1980-talet till viss del på ett gradvis högre skattetryck och därav lägre tillväxt i hushållens disponibla inkomster. Om förhållandet mellan hushållens disponibla inkomster och BNP hade varit på samma nivå tidigare som under de senaste åren hade skuldkvoten för exempelvis 1950 legat på 78 procent (se justerad skuldkvot i diagram 8). Det innebär i så fall

att skuldkvoten "endast" hade ökat med 108 procentenheter under den aktuella perioden, vilket är med i genomsnitt 1,5 procent per år.

Uppgångar i den justerade skuldkvoten jämfört med föregående år har inträffat vid 48 tillfällen sedan 1950, vilket är två av tre år. Omvänt har det skett nedgångar i skuldkvoten under i genomsnitt vart tredje år. Typiska ökningarna i skuldkvoten ligger på omkring 2–3 procentenheter per år (se diagram 8). Det var betydligt vanligare med uppgångar i skuldkvoten under perioden 1996–2021 än under tidigare år. Under perioden 1996–2021 sjönk realräntorna kraftigt, vilket kan förklara en stor del av uppgången i skuldkvoten.

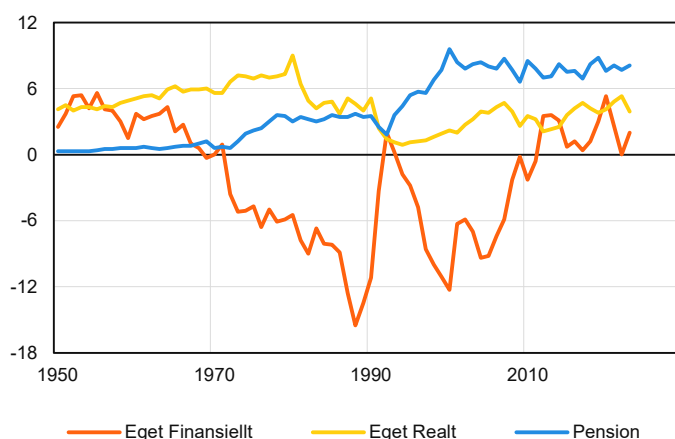
Det är inte bara skattetrycket som har förändrats över tiden, och som försvårar tolkningen av skuldkvotens långsiktiga utveckling, utan det gäller också den andel av hushållen som äger sin bostad, och mer specifikt som har bostadslån. Bortses från special- och övriga bostäder har andelen ägda bostäder ökat från knappt 60 procent 1995 till omkring 66 procent 2015.<sup>15</sup> Uppgången beror både på att det har byggts fler ägarbostäder än hyresbostäder, och att hyresrätter har ombildats till bostadsrätter. Eftersom det är fler hushåll som äger sin bostad, och som kan antas ha bolån, är det en större andel av hushållens disponibla inkomster som ligger till grund för hushållens skuldbetalningar. Idealt hade varit att dels avgränsa hushållen till de som är skuldsatta, dels enbart räkna med inkomsterna för just dessa hushåll. Dessvärre saknas information på denna detaljnivå. En grov uppskattning är att hushållens aggregerade skuldkvot har ökat med omkring 15–20 procentenheter från mitten av 1990-talet fram till idag enbart på grund av att det är fler hushåll som har äger sin bostad och som har bolån.<sup>16</sup>

Rent bokföringsmässigt är skuldutvecklingen en konsekvens av hushållens konsumtions- och investeringsbeslut:

- 1) ökad konsumtion (utan motsvarande inkomstökning),
- 2) minskade inkomster (utan motsvarande anpassning av konsumtionen) och
- 3) investering i tillgångar.

När hushållens inkomster överstiger deras konsumtion innebär det enligt Nationalräkenskapernas definition att de har ett positivt sparande. Omvänt har hushållen ett negativt sparande när inkomsterna är lägre än deras konsumtion. Hushållens egna finansiella sparande var positivt under 1950- och 1960-talet, och negativt under i stort sett hela 1970- och 1980-talet (se diagram 9). Från och med 1991 och fram till finanskrisen 2007 var sparandet i genomsnitt noll. Sedan dess har hushållens sparande uppgått till i genomsnitt 9 procent av deras disponibla inkomster.

**Diagram 9. Hushållens finansiella och reala sparande**  
Procent av disponibel inkomst



Anm.: Pension avser premiepensionssparande och tjänstepensionssparande.  
Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Den uppgång som skedde i hushållens skuldkvot under framför allt 1980-talet inträffade samtidigt som hushållens sparande var lågt, särskilt det egna finansiella sparandet. Det innebär att konsumtionen

<sup>15</sup> Motsvarande uppgifter för samtliga bostäder handlar om en ökning från omkring 57 procent till 61 procent.

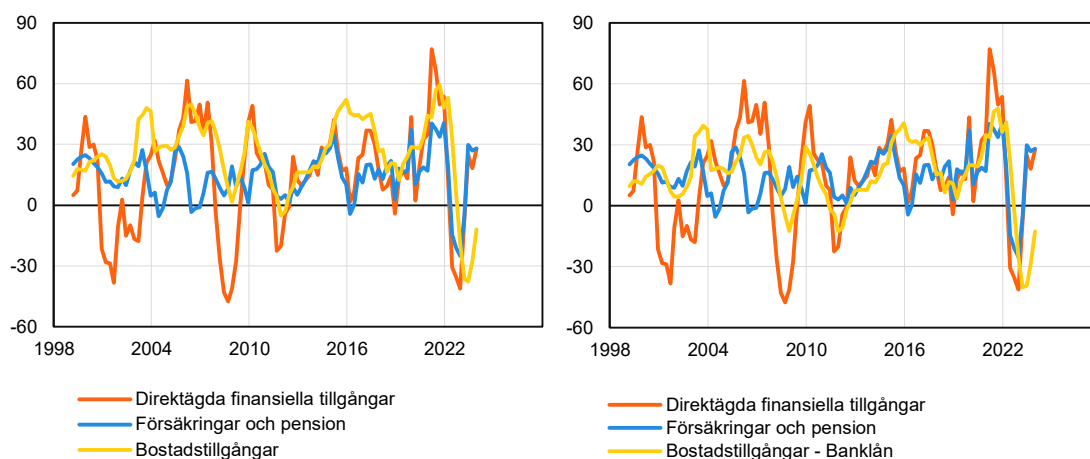
<sup>16</sup> Se Hansen (2013) och Konjunkturrådet (2015).

översteg inkomsterna, och därmed att konsumtionen delvis var lånefinansierad. Den uppgång i hushållens skuldkvot som skett sedan 2010-talet kan inte på samma sätt kopplas samman med ett lågt sparande, och visar alltså inte tecken på att vara lånefinansierad konsumtion. Tvärt om indikerar uppgifterna på hushållens sparande att de varit återhållsamma. Därutöver har hushållens pensionssparande uppgått till omkring 8 procent av hushållens disponibla inkomster sedan millennieskiftet.

Även om hushållens sparande är noll kan skuldkvoten öka eller minska, beroende på hushållens investeringsbeslut. Det kan exempelvis vara så att hushållen lånar för att investera i aktier, fonder och bostäder. Dessvärre finns varken långa tidsserier över hushållens investeringar eller tidsserier som särskiljer mellan nyinvesteringar (netto) och värdeförändringar. Sedan 1990-talets slut har dock tillgångarna i form av såväl direktägda finansiella tillgångar som försäkringssparande växt årligen med i genomsnitt motsvarande 14 procent av de disponibla inkomsterna. Samtidigt har bostadstillgångarna ökat med i genomsnitt motsvarande 25 procent av de disponibla inkomsterna (se diagram 10). Antar man att hushållens lån används uteslutande för att finansiera investeringar i bostäder visar det sig att den årliga tillväxttakten i nettobostadstillgångar uppgår till i genomsnitt motsvarande 15 procent av de disponibla inkomsterna (som vi ska se i ett senare avsnitt verkar det också vara så att hushållen i mycket liten utsträckning har belånat sina bostäder för ren konsumtion, till exempel köp av bilar och båtar).

**Diagram 10. Årlig förändring av hushållens tillgångar**

Procent av disponibel inkomst



Anm.: Förändringarna återspeglar summan av nyinvesteringar och värdeförändringar i respektive tillgångsslag.

Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Som framgår av de tre tidsserierna i Diagram 10 förändras tillgångarnas värde ofta ganska mycket i förhållande till storleken på hushållens disponibla inkomster. Det är inte ovanligt att de ökar med motsvarande 30 procent under ett års tid, men de kan också förlora snabbt i värde. Variationen, mätt som standardavvikelse, är störst för direktägda finansiella tillgångar (26 procent) och lägst för försäkringssparande (12 procent). Variationen för bostadstillgångar ligger mitt emellan (19 procent). Standardavvikelsen är lägre (17 procent) när bostadstillgångarna betraktas netto med hänsyn taget till banklån. Det finns således en positiv korrelation mellan bostadstillgångar och banklån, det vill säga att de tenderar att öka eller minska samtidigt.

## Hushållens skuldbetalningar

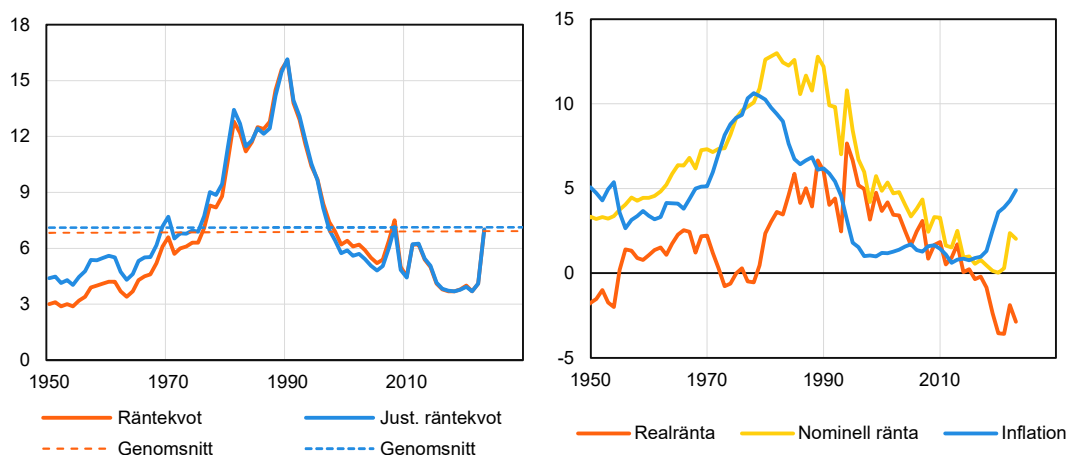
### Skuldbetalningar mätta utifrån aggregerade data

En högre skuldkvot innebär, vid en given nivå på räntan, högre skuldbetalningar i förhållande till de disponibla inkomsterna. Historisk har dock räntan varierat kraftigt, och bidragit till att räntebetalningarna på skulden före skatteavdrag har uppgått till mellan 3 och 15 procent som andel av hushållens disponibla inkomster (se diagram 11). Det här begreppet kallas för hushållens räntekvot. För närvarande ligger räntekvoten före skatteavdrag på 7 procent, vilket trots den mycket snabba uppgången under föregående år är i nivå med genomsnittet under de senaste 70 åren. Trots den historiskt höga aggregerade skuldkvoten och förra årets markanta ränteuppgång ligger hushållens räntekvot brutto således i nivå med det historiska genomsnittet mätt sedan 1950.



Diagram 11. Hushållens räntekvot – före skatteavdrag / Marknadsränta, inflation och realränta

Procent av disponibel inkomst / Procent



Anm.: Den justerade räntekvoten bygger på en justering av hushållens disponibla inkomster under tidigare år som förbättrar jämförbarheten med nivån 2023 avseende exempelvis skattetrycket och graden av konsumtion av offentliga tjänster.

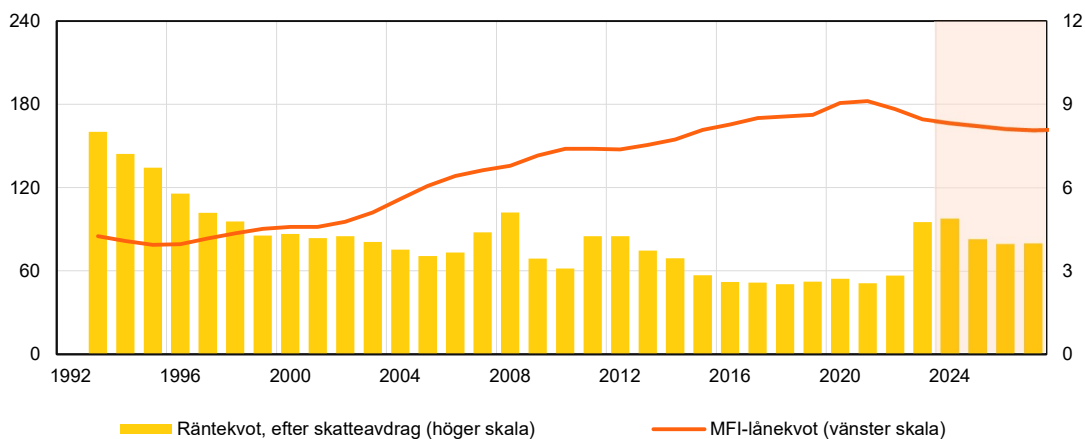
Anm.: De redovisade räntorna i det högra diagrammet avser statsobligationer med en 10-årig löptid, men ger en fingervisning om nivå och förändringen över tid även för hushållens boräntor.

Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Sedan början av 2000-talet och fram till 2023 uppgick hushållens räntekvot efter skatteavdrag till genomsnitt 3,6 procent. Med start 2022 steg ränteutgifterna snabbt, och med tiden fördubblades i stort sett räntekvoten jämfört med 2021 för att 2023 ligga nära 5 procent. I år bedöms räntekvoten stiga lite ytterligare men på några års sikt bedöms den falla ner mot 4 procent (se diagram 12).<sup>17</sup>

Diagram 12. Hushållens ränteutgifter – efter skatteavdrag – i förhållande till deras disponibla inkomster

Procent av disponibla inkomster



Källor: SCB och SBAB

Beräknat utifrån ((summan av alla ränteutgifter – summa skatteavdrag) / befolkningens storlek) och den genomsnittliga disponibla inkomsten per person låg de genomsnittliga ränteutgifterna efter skatteavdrag per person på omkring 13 000 kronor 2023. Hushållen i Sverige består dock i genomsnitt av två personer, och det är bara omkring 40 procent av hushållen som har bolån, vilket gör det mer relevant att räkna ut ett genomsnitt för dessa hushåll.<sup>18</sup> Om ränteutgifterna fördelas på enbart hushåll med bolån uppgick den genomsnittliga ränteutgiften efter skatteavdrag 2023 till cirka 65 000 kronor eller 5 400 kronor i månaden. Eftersom räntekvoten

<sup>17</sup> Se SBAB:s Bomarknadsnytt nr 2, den 26 april 2024, för en närmare beskrivning av prognosen.

<sup>18</sup> År 2023 uppgick befolkningen till 10,6 miljoner personer fördelat på 4,9 miljoner hushåll. Hushållens samlade ränteutgifter uppgick till knappt 200 miljarder kronor före skatteavdrag.

innehåller ränteutgifter på samtliga lån (det vill säga även på konsumtionslån från både de som hyr och äger sina bostäder) och eftersom ränteutgifterna dessutom har fördelats på enbart hushåll med bolån, bör denna uppskattning ses som en övre gräns på hushållens genomsnittliga räntekostnad för bolån under 2023.

**Skuldbetalningar beräknade utifrån individdata för riket, regionalt och olika bostadstyper**

Storleken på hushållens genomsnittliga ränteutgifter kan också bedömas med utgångspunkt från direkt information om storleken på deras bolån. Den långsiktiga (genomsnittliga eller normala) boräntan kan med en viss marginal antas uppgå till omkring 4 procent.<sup>19</sup> Med tidigare information om bolånens storlek går det därmed att beräkna en tänkt långsiktig räntekostnad efter skatteavdrag utifrån dagens lånesituation. För ett hushåll i villa med bolån uppgår den långsiktiga räntekostnaden med detta ränteantagande till i genomsnitt cirka 4 100 kronor i månaden för Sverige som helhet (se tabell 4). För villaägare med bolån i Storstockholm, Storgöteborg och Öresundsregionen uppgår den månatliga räntekostnaden efter skatteavdrag till 6 400, 5 600, respektive 5 200 kronor.

**Tabell 4. Räntekostnader per år för ett genomsnittligt hushåll i villa i Sverige, Storstockholm, Storgöteborg och Öresundsregionen vid en boränta på 4 procent**

Kronor per år / per månad

Region	Per år		Per månad	
	Brutto	Netto	Brutto	Netto
Sverige totalt	70 920	49 644	5 910	4 137
Storstockholm	109 080	77 173	9 090	6 431
Storgöteborg	95 400	66 780	7 950	5 565
Öresundsregionen	88 680	62 076	7 390	5 173

Anm.: Avdraget för personliga utgiftsräntor är initialt 30 procent men endast 21 procent för utgiftsräntor som överstiger 100 000 kronor.

Källor: UC och SBAB

För ett hushåll i bostadsrätt med bolån uppgår den långsiktiga räntekostnaden till i genomsnitt 3 700 kronor i månaden för Sverige som helhet (se tabell 5). För hushåll i bostadsrätt i Storstockholm, Storgöteborg och Öresundsregionen uppgår den månatliga räntekostnaden efter skatteavdrag till 5 000, 3 800 respektive 3 000 kronor.

**Tabell 5. Räntekostnader per år för ett genomsnittligt hushåll i bostadsrätt i Sverige, Storstockholm, Storgöteborg och Öresundsregionen vid en boränta på 4 procent**

Kronor per år / per månad

Region	Per år		Per månad	
	Brutto	Netto	Brutto	Netto
Sverige totalt	63 440	44 408	5 287	3 701
Storstockholm	84 920	59 444	7 077	4 954
Storgöteborg	65 960	46 172	5 497	3 848
Öresundsregionen	52 240	36 568	4 353	3 047

Anm.: Avdraget för personliga utgiftsräntor är initialt 30 procent men endast 21 procent för utgiftsräntor som överstiger 100 000 kronor.

Källor: UC och SBAB

Dessa beräkningar avser endast bostadsrättsinnehavarens personliga räntekostnader, och inte de räntor som föreningen betalar på sina lån. Storleken på bostadsrättsföreningarnas lån kan uppskattat till omkring 400 000 kronor för en medelstor lägenhet på 67 kvadratmeter. Räntan på dessa lån skiljer sig ofta från den ränta som bostadsrättshavaren betalar på sina lån, bland annat för att bostadsrättsföreningen kan ha en längre räntebindningstid. Dessutom medges inte bostadsrättsföreningar skatteavdrag på sina ränteutgifter på samma

<sup>19</sup> Forskning pekar på att de långa realräntorna under överskådlig framtid kommer att ligga runt noll procent, vilket tillsammans med ett inflationsmål på 2 procent ger en långsiktig normal styrränta på 2 procent. Med en antagen marginal mellan styrräntan och den rörliga bolåneräntan på 1,5 procent ligger den långsiktiga bolåneräntan på 3,5 procent. Vi har ovanpå detta lagt på en säkerhetsmarginal om 0,5 procent.

sätt som privatpersoner. Med antagandet om att även bostadsrättsföreningarna har en långsiktig ränta på 4 procent följer att en bostadsrättsinnehavare betalar ytterligare 1 300 kronor i månaden i ränta via avgiften till föreningen.

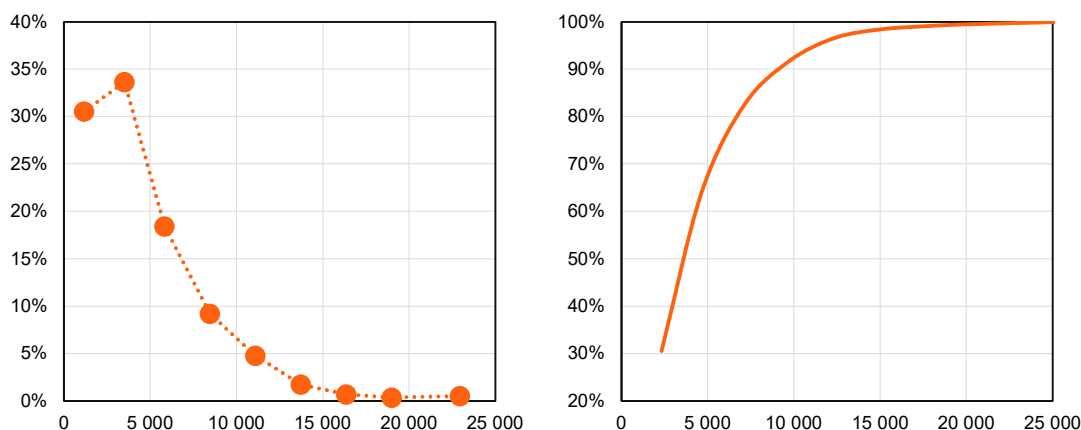
Vår analys visar sammantaget att trots att vi nu har en betydligt högre skuldkvot jämfört med exempelvis 1990-talet så är räntebetalningarna på skulden klart hanterbara för det genomsnittliga hushållet med bolån – och även vid en högre räntenivå än den som gällt under den långa perioden med mycket låg styrränta.

#### **Fördelningen av hushållens räntebetalningar på bolån**

Den typiska nettoränteutgiften på omkring 3 500 kronor per månad vid en boränta på 4 procent enligt Kantars urvalsundersökning ligger strax under de genomsnittliga nettoränteutgifterna som hushåll med bolån betalar enligt UC-data (jämför diagram 13 med tabell 4 och 5). Det kan förklaras av att fördelningen av ränteutgifter är skev med en svans av hushåll med högre ränteutgifter. Svansen är emellertid ganska smal, vilket betyder att det är ganska få bolånehushåll som har höga månatliga ränteutgifter. Uppskattningsvis handlar det om cirka 8 procent av hushållen som har nettoränteutgifter över 10 000 kronor per månad, och färre än 2 procent med nettoränteutgifter över 15 000 kronor per månad.

**Diagram 13. Approximativ fördelning över bolånehushållens nettoränteutgifter för bolån vid en boränta på 4 procent**

Andel av bolånehushållen med nettoränteutgifter på/under en viss nivå, Procent / Kronor per månad



Anm.: De 35 procent av bostadsägarna som saknar bolån redovisas inte. De 4 procent som svarat "Tveksam, vet ej" har fördelats i samma proportion bland de som svarat att de har bolån. Ränteutgifterna har beräknats som mittpunkten i intervallen för bolånens storlek med hänsyn taget till ränteavdrag (vänster diagram). I fördelningsdiagrammet (till höger) används dock den övre gränsen i intervallet för att korrekt återge andelen hushåll med ränteutgifter under ett visst belopp.

Källor: Kantars Sifopanel, december 2023, 1 102 svarande bostadsägare och SBAB.

#### **Bostadsägarnas boendeutgifter totalt sett och jämfört med hyresgäster**

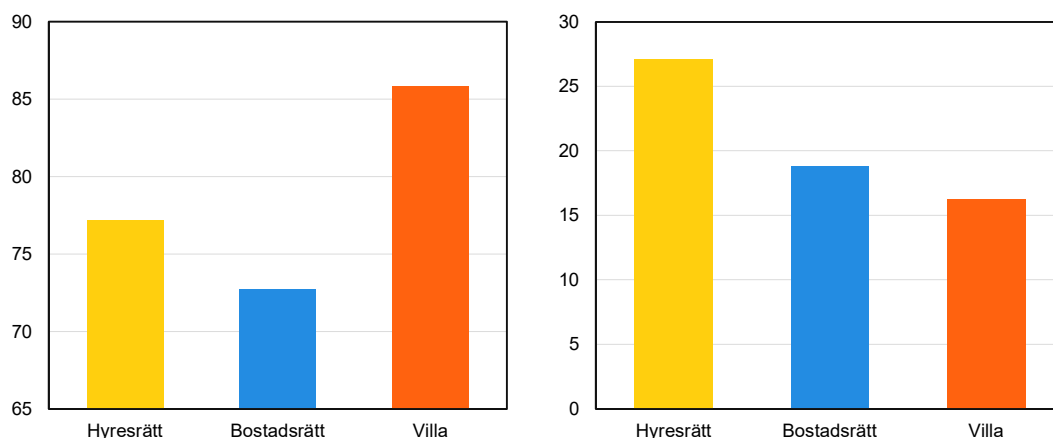
Den information vi hittills har presenterat visar tydligt att bland de hushåll som äger sin bostad och som har bolån uppgår den typiska ränteutgiften till cirka 3 500 kronor i månaden, och den genomsnittliga ränteutgiften till omkring 4 000 kronor i månaden. Omräknat till årsutgifter blir det 42 000 kronor respektive 48 000 kronor. Bostadsägare har dock andra kostnader för boendet vid sidan om kapitalkostnaderna. Enligt statistik från SCB uppgick medianvärdet för de totala boendeutgifterna till omkring 80 000 kronor per år för bostadsägarna (se diagram 14), något högre för villaägare jämfört med bostadsrättsinnehavare.<sup>20</sup> Eftersom bostadsräntorna var betydligt lägre 2021 jämfört med 2023 kan medianvärdet för boendeutgifterna vid sidan om ränteutgifterna uppskattas till omkring 66 000 kronor per år, givet antagandet att den genomsnittliga boräntan var dubbelt så hög 2023 som 2021, och att 35 procent av bostadsägarna inte har några bolån.<sup>21</sup>

<sup>20</sup> Genomsnittet för bostadsägarhushållen har vägts samman baserat på att 39 procent bor i bostadsrätt och 61 procent i villa.

<sup>21</sup> Beräknat som  $66\,350 = 80\,000 - (42\,000 / 2) \times 0,65$ .

**Diagram 14. Hushållens boendeutgifter, medianvärden 2021**

Tusental kronor (vänster diagram) respektive procent av disponibel inkomst (höger diagram)



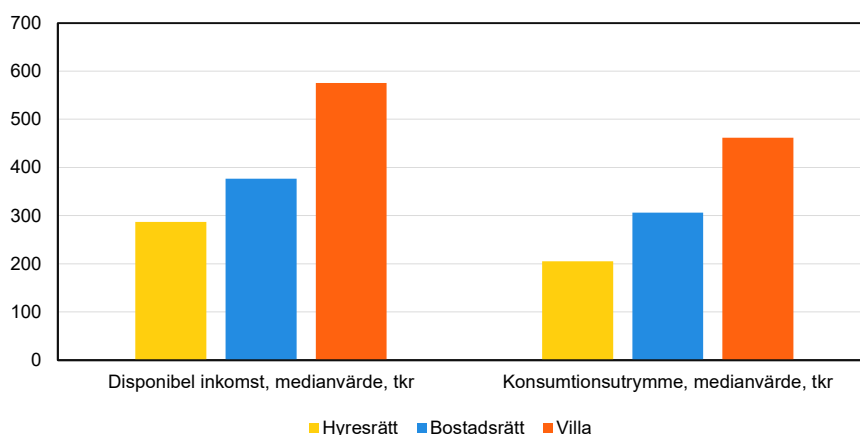
Källa: SCB

Även om bostadsägare hade lite högre boendeutgifter än de som är hyresgäster under 2021, uppskattningsvis omkring 81 000 kronor om året jämfört med 77 000 kronor om året, spenderade de en betydligt lägre andel av sina disponibla inkomster på boendet, uppskattningsvis 17 procent jämfört med 27 procent (se diagram 14). Det kan förklaras med att den disponibla inkomsten för hushållen som äger sin bostad är betydligt högre än den för hushåll som hyr sin bostad, uppskattningsvis 498 000 kronor om året jämfört med 287 000 kronor om året. Att inkomsterna är högre kan bero på att bostadsägare generellt sett har högre löner, men också på att de utgörs av färre singelhushåll eller att de består av färre unga eller pensionärer.

Om man ser till en situation där boräntorna ligger på 4 procent följer att medianvärdet för bostadsägarnas boendeutgifter stiger till omkring 94 000 kronor om året. De bostadsägande hushållen får då lägga ytterligare 3 procent av sina disponibla inkomster på boende, vilket gör att boendeutgiftsandelen stiger med 3 procentenheter från omkring 17 till 20 procent. Annorlunda uttryckt sjunker medianvärdet för konsumtionsutrymmet från omkring 401 000 kronor om året till omkring 387 000 kronor om året. Det är fortsatt ett mycket högre konsumtionsutrymme än för hushållen i hyresrätt vilket ligger på omkring 205 000 kronor om året. Man ska dock återigen påminna sig om att hushållen skiljer sig åt i storlek och att den genomsnittliga hushållsstorleken kan vara större bland de som äger sin bostad.

**Diagram 15. Hushållens disponibla inkomster och konsumtionsutrymme, medianvärden 2021**

Tusental kronor



Källa: SCB

# Bolånetagarnas finansiella ställning

Storleken på och sammansättningen av hushållens tillgångar gör att hushållens finansiella situation generellt sett kan betraktas som mycket god. Hushållens nettotillgångar – alltså när man dragit bort skulderna – är åtta gånger större än summan av inkomsterna. Tillgångarna är fördelade på tre förhållandevis lika stora delar av direktägda finansiella tillgångar, försäkrings- och pensionssparande, samt bostäder. I debatten om hushållens skulder i Sverige brukar inte sällan Finland framhållas som ett föredöme bland dem som förespråkar en "bättre amorteringskultur" i Sverige. Att på detta sätt jämföra Sverige och Finland säger dock ingenting om vilken betydelse detta har för vare sig hushållen själva eller makrorisikerna. Hushållens samlade sparkvot och totala finansiella nettotillgångar som andel av hushållens samlade inkomster är mycket större i Sverige än i Finland. Det gäller också om man enbart tittat på hushållens direktägda finansiella tillgångar (där tjänstepensioner räknats bort). Hushållens nettobostadstillgångar (värdet på bostäderna minus skulderna) som andel av de samlade disponibla inkomsterna är också betydligt större och den genomsnittliga belåningsgraden tydligt lägre i Sverige jämfört med i Finland.

## Metod och statistikkällor

För att bedöma bolånetagarnas finansiella ställning behövs information om både deras tillgångar och deras skulder. Det ideala hade varit om denna information hade funnits på hushållsnivå eftersom det då hade varit möjligt att analysera fördelningen av nettotillgångarna mellan olika hushåll. Så är dessvärre inte fallet sedan förmögenhetsstatistiken togs bort i Sverige. En översiktlig bedömning av bolånetagarnas finansiella ställning går dock att göra genom att kombinera information från olika datakällor. Till att börja med finns det information om hushållens aggregerade finansiella tillgångar uppdelat på olika tillgångsslag, och deras skulder uppdelat på olika skuldsdrag. Med denna statistik går det att följa utvecklingen av de finansiella tillgångarna och skulderna över tiden från 1996. Värdet på hushållens reala tillgångar i form av småhus går att räkna ut med hjälp av uppgifter på taxeringsvärden och den så kallade köpeskillingskoefficienten, även det från åtminstone 1996. Utöver den aggregerade statistiken finns det undersökningar som visar hur olika typer av tillgångar och skulder är fördelade mellan hushåll. Där går det ofta att jämföra situationen för olika typer av hushåll, exempelvis med olika stora inkomster eller med ålder. Fram till och med 2007 fanns det heltäckande statistik över de tillgångar som omfattades av förmögenhetsskatt, därefter finns enbart urvalsundersökningar.

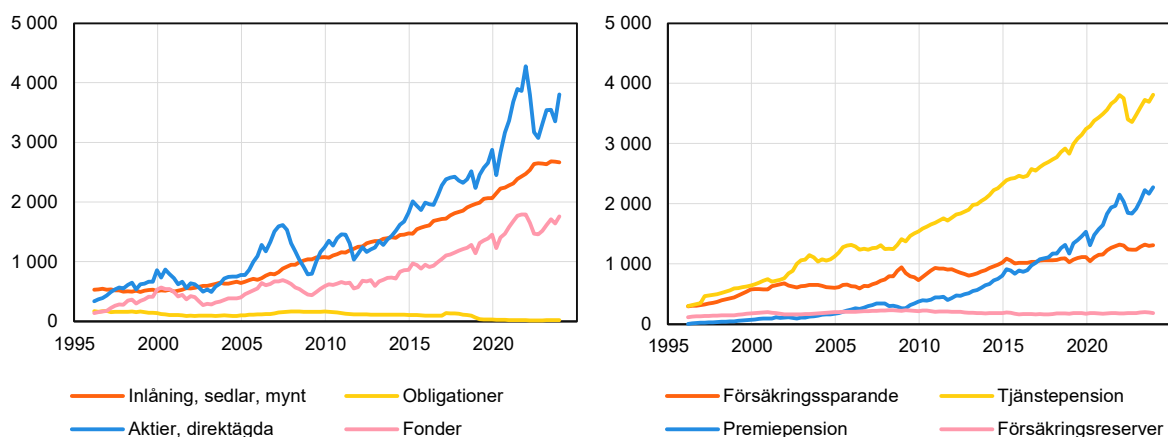
## Hushållens aggregerade tillgångar och skulder

Information om hushållens finansiella tillgångar finns i både Statistikmyndighetens "Finansräkenskaperna" och "Sparbarometern". Hushållens finansiella tillgångar kan delas upp i två huvudgrupper, dels sådana som de äger direkt och som de fritt förfogar över, dels sådana som ägs indirekt via försäkringar och pensionssparande (se diagram 16). De direktägda tillgångarna består av bland annat inlåning på bankkonton, samt innehav av aktier, obligationer och fonder. Dessa tillgångar kan betraktas som likvida eftersom de på förhållandevis kort tid kan användas för exempelvis konsumtion eller för att betala av på skulder. De indirekt ägda tillgångarna består framför allt av pensionssparande och annat försäkringssparande. Dessa tillgångar kan hushållen enbart förfoga över i enlighet med de villkor som omgärdar försäkringen, vilket innebär att de inte är att betrakta som likvida.



**Diagram 16. Hushållens finansiella tillgångar: Direktägda finansiella tillgångar / Försäkring och pension**

Miljarder kronor

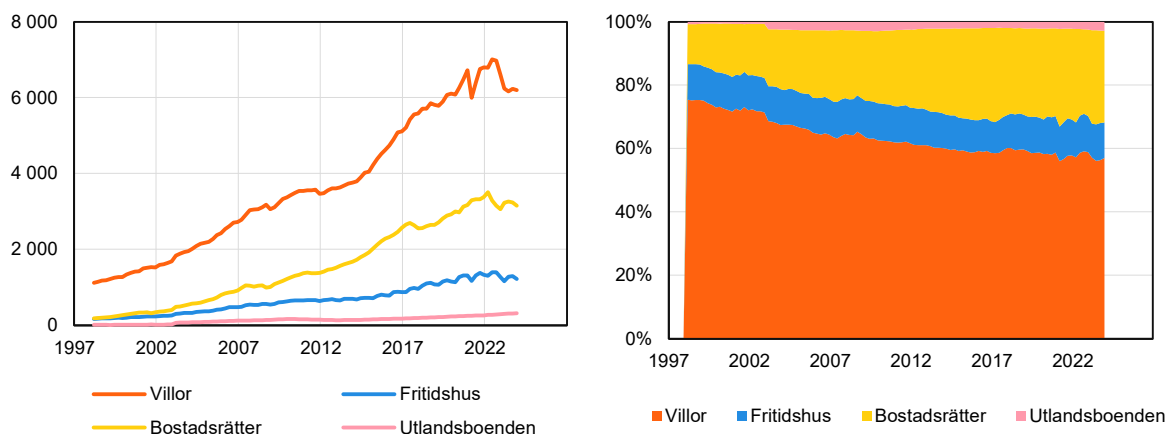


Källor: Macrobond och SCB

Vid sidan av de finansiella tillgångarna har hushållen reala tillgångar, vilka till största delen består av olika typer av bostäder (se diagram 17). Bostadstillgångarna består i sin tur till största delen av villor och bostadsrätter. I mindre omfattning ingår fritidshus och bostäder i utlandet.

**Diagram 17. Hushållens bostadstillgångar: Belopp och sammansättning**

Miljarder kronor (vänster diagram) respektive procent (höger diagram)

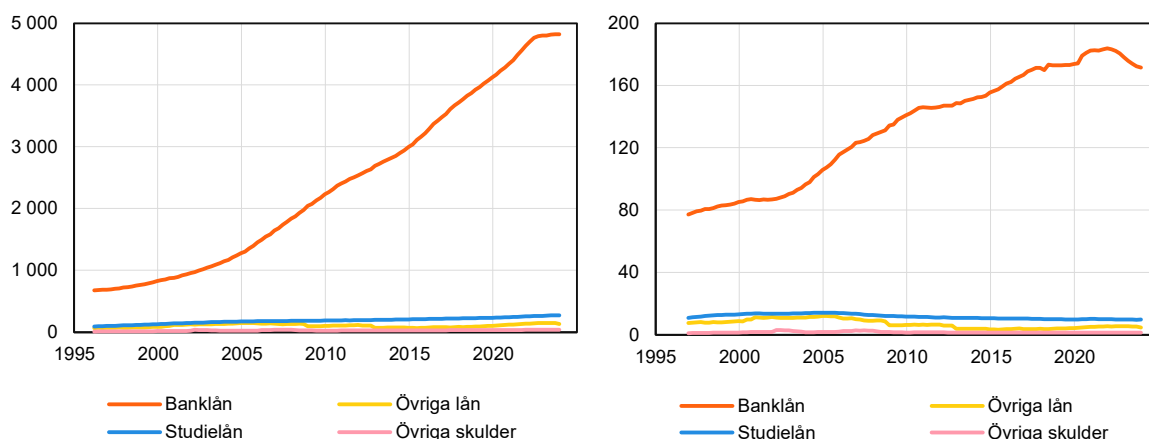


Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Hushållens skulder består nästan uteslutande av lån från banker och bolåneinstitut. Därutöver har hushållen studielån, samt övriga lån och skulder. Mätt i förhållande till hushållens disponibla inkomster har banklånen mer än fördubblats de senaste 25 åren från omkring 80 till 170 procent (se diagram 18). Det är cirka 20 procentenheter lägre jämfört då samtliga skulder ingår. Övriga skulder har till skillnad från banklånen minskat något under den aktuella perioden med några procentenheter vardera.

**Diagram 18. Hushållens skulder: Belopp och i förhållande till disponibel inkomst**

Miljarder kronor (vänster diagram) respektive procent av disponibel inkomst (höger diagram)

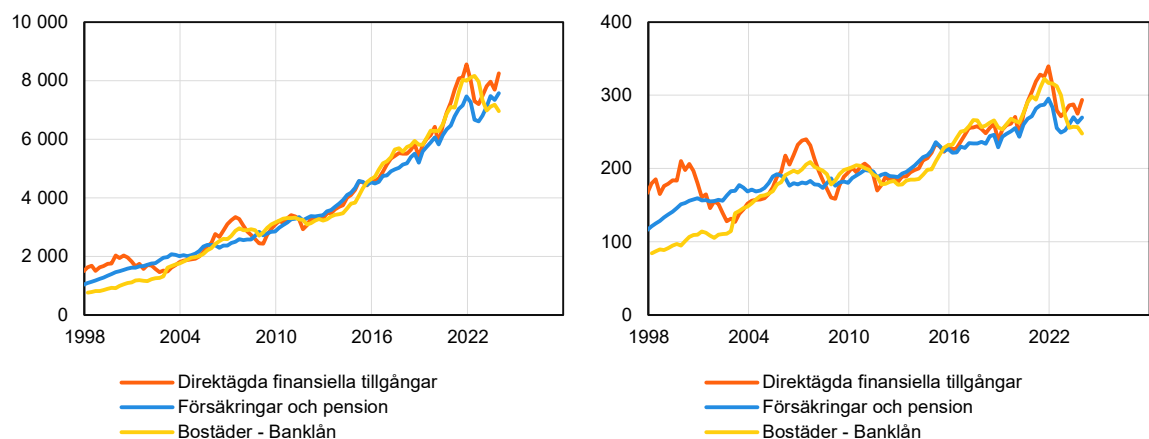


Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Sammanställningen av hushållens tillgångar kan översiktligt analyseras via den aggregerade statistiken. Här har vi valt att räkna av banklånen från bostadstillgångarna, och därefter jämföra storleken på nettobostadstillgångarna med storleken på dels direktägda finansiella tillgångar, dels försäkrings- och pensionstillgångar. Då framgår att hushållen håller de tre tillgångsslagen i ungefär lika stora delar (se diagram 19). Sammanställningen av hushållens tillgångar har varit i stort sett densamma sedan 2004 även om de har svängt i samband med snabbt förändrade börskurser eller bostadspriser. Under sent 1990-tal var dock andelen direktägda finansiella tillgångar högre på bekostnad av lägre nettobostadstillgångar.

**Diagram 19. Hushållens nettotillgångar: Belopp och i förhållande till disponibel inkomst**

Miljarder kronor (vänster diagram) respektive procent av disponibel inkomst (höger diagram)



Källor: Macrobond, SCB och SBAB

Om tillgångarna fördelas på de 5 miljoner hushåll som finns i Sverige handlar det om i genomsnitt cirka 1 640 000 kronor i form av direktägda finansiella tillgångar, 1,500 000 kronor i försäkrings- och pensions-sparande, och 1 380 000 kronor i nettobostadstillgångar. Tillgångarna är naturligtvis inte jämnt fördelade på hushållen. Exempelvis ska tillgången i form av villor fördelas på 1,9 miljoner hushåll och i form av bostadsrätter på 1,3 miljoner hushåll. Även om bostadstillgångarna uppenbarligen inte innehas av hushåll som hyr sitt boende, förutom eventuella fritidshus, är det inte orimligt att tro att fördelningen av dessa tillgångar kan vara jämnare jämfört med exempelvis tillgångar i form av aktier och fonder. Att så var fallet har visats med den tidigare förmögenhetsstatistiken, och är något som gäller även med senare information.<sup>22</sup>

<sup>22</sup> Se Roine och Waldenström (2009) och Waldenström (2024).

Bristerna i den svenska förmögenhetsstatistiken gör att det är svårt att dra långtgående slutsatser om fördelningen av hushållens tillgångar. Ett sätt att ta reda på vissa delar i fördelningen är att utgå från den information som samlas in om de allra rikaste. I Sverige har tidningarna Affärsvärlden, Månadens Affärer och Veckans Affärer presenterat listor över de allra rikaste hushållen sedan 1981. År 2016 innehöll listan 178 miljardärsfamiljer i Sverige, vilka förfogade över 1 136 miljarder kronor, vilket motsvarar 6,5 procent av den totala privata nettoförmögenheten i riket. Inkluderas 38 svenska miljardärsfamiljer som bor utomlands uppgår de superrikas förmögenhet till 2 220 miljarder kronor, eller till 13 procent av hushållens (och utlands-svenskarnas) totala privata nettoförmögenhet. De mycket rika hushållen är alltså ingen marginell grupp i samhället, utan påverkar synen på hur stora tillgångar ett hushåll i allmänhet har.<sup>23</sup>

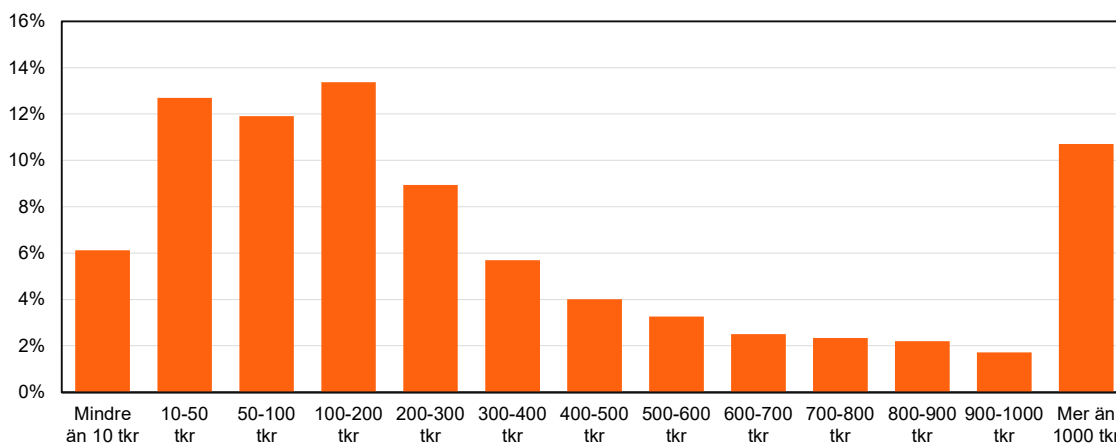
## Fördelningen av bolånetagares direktägda finansiella tillgångar

Utifrån den officiella statistik som tas fram av Statistikmyndigheten vet vi att hushållen i genomsnitt har tillgångar på i genomsnitt åtta gånger deras disponibla inkomst, då värdet på bostäderna har inkluderats efter avdrag för samtliga banklån. Dessvärre saknas officiell statistik över just bostadsägarnas tillgångar. Särskilt intressant hade det varit med information om deras direktägda finansiella tillgångar. Vi har därför undersökt just detta med hjälp av en urvalsundersökning genomförd av Kantar<sup>24</sup>.

Två av de frågor som ställts till bostadsägarna är "Hur stort sparkapital har ditt hushåll (de vuxna) sammanlagt på ett eller flera bankkonton (alltså enbart banksparande med ränta)?" och "Hur stort sparkapital har ditt hushåll (de vuxna) sammanlagt om, förutom banksparande, även sparande i aktier, aktie/räntefonder, etcetera inkluderats?". Svaren på frågorna visar att både storleken på de typiska direktägda finansiella tillgångarna och det typiska banksparandet ligger inom 100 000–200 000 kronor (se diagram 20 och 21). Fördelningen av tillgångar är skev där vissa hushåll har mycket stora tillgångar. Det är ovanligt med hushåll som har tillgångar till ett värde under 10 000 kronor och avsevärt vanligare med hushåll med tillgångar på över 1 000 000 kronor.

Diagram 20. Banktillgångar bland hushåll som äger sin bostad

Kronor



Anm.: Hur stort sparkapital har ditt hushåll (de vuxna) sammanlagt på ett eller flera bankkonton (alltså enbart banksparande med ränta)?

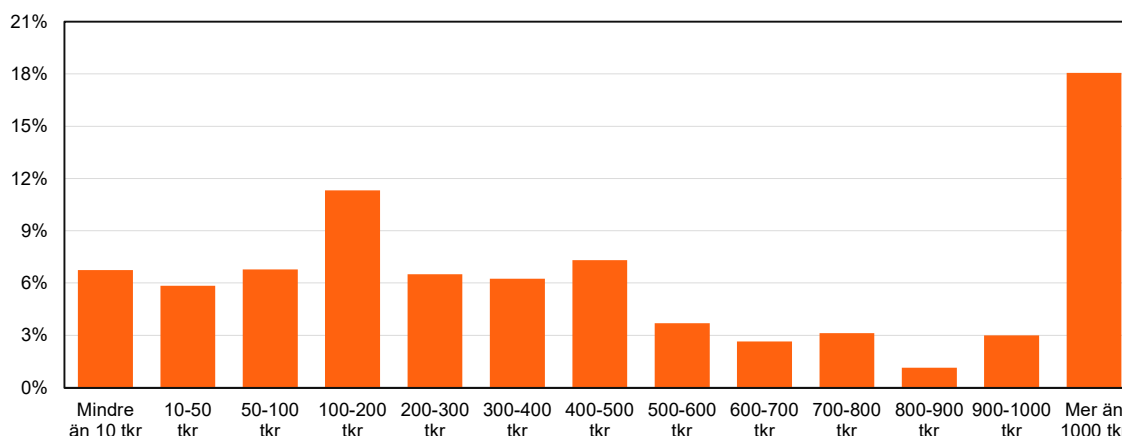
Källa: Kantars Sifopanel, december 2023, 1 102 svarande bostadsägare

<sup>23</sup> Konjunkturrådet (2018).

<sup>24</sup> Kantars Sifopanel.

Diagram 21. Finansiella tillgångar bland hushåll som äger sin bostad

Kronor



Anm.: Hur stort sparkapital har ditt hushåll (de vuxna) sammanlagt om, förutom banksparande, även sparande i aktier, aktie/räntefonder, etc. inkluderas?

Källa: Kantars Sifopanel, december 2023, 1 102 svarande bostadsägare

Svaren i Kantars Sifopanel kan rimligen tolkas som att bostadsägarna har direktägda finansiella tillgångar som uppgår till i genomsnitt 720 000 kronor, varav banksparande på i genomsnitt 390 000 kronor. Osäkerheten i bedömningen är dock mycket stor, där de direktägda finansiella tillgångarna bedöms ligga inom 340 000–1 100 000 kronor, varav banksparandet inom 260 000–530 000 kronor.

Givet en genomsnittlig disponibel inkomst per person på 276 000 kronor, det vill säga per hushåll på 552 000 kronor, följer att de direktägda finansiella tillgångarna uppgår till i genomsnitt 130 procent av hushållens disponibla inkomster, varav 70 procentenheter utgörs av banksparande. Det är klart lägre jämfört med de genomsnittliga värden som indikeras av SCB:s statistik (se exempelvis diagram 19). Om bedömningen av de tillgångarnas storlek skulle göras utifrån de bedömda övre gränserna handlar det om direktägda finansiella tillgångar på i genomsnitt 200 procent av hushållens disponibla inkomst, varav knappt hälften i form av banksparande. Även detta är lägre jämfört med SCB:s statistik. En förklaring till de lägre nivåerna är att tillgångarna är mycket ojämnt fördelade mellan hushållen och att urvalsundersökningar ofta missar den lilla andel som har mycket stora tillgångar.<sup>25</sup>

En ytterligare aspekt på fördelningen av tillgångarna hos bolånetagare handlar om hur fördelningen ser ut vid olika höga skuldnivåer. Även om antalet svarande hushåll blir betydligt lägre per skuldnivå ju mer skulden ökar framträder ett mönster där storleken på de finansiella tillgångarna tenderar att öka med storleken på bolånen (se tabell 6). Bland hushåll med bolån under 1 miljon kronor är det mindre vanligt med finansiella tillgångar till ett värde på över 200 000 kronor. För hushåll med bolån på 1–4 miljoner kronor uppgår ofta tillgångarna till ett värde på 100 000–400 000 kronor. Hushåll med bolån på 4–5 miljoner kronor har förhållandevis ofta finansiella tillgångar till ett värde på 400 000–600 000 kronor.

<sup>25</sup> I SCB:s Förmögenhetsstatistik från 2004 (den totalsammanställning som finns tillgänglig innan förmögenhetsstatistiken togs bort) framgår att den översta förmögenhetsdecilen ägde betydligt mer än hälften av de totala finansiella tillgångarna. Samma statistik visar att förmögenhetsspridningen minskade väsentligt när de reala bostadstillgångarna inkluderades.

**Tabell 6. Relation mellan hushållens finansiella tillgångar och bolånens storlek**

Andel hushåll med en viss storlek på tillgångarna givet bolånens storlek, Procent

Finansiella tillgångar	Inga lån	Upp till 1 mnkr	1-2 mnkr	2-3 mnkr	3-4 mnkr	4-5 mnkr	5-6 mnkr
Mindre än 10 tkr	12%	10%	5%	4%	10%	8%	0%
10-50 tkr	10%	4%	9%	8%	4%	3%	0%
50-100 tkr	6%	7%	9%	7%	3%	3%	0%
100-200 tkr	6%	12%	14%	10%	12%	6%	8%
200-300 tkr	6%	6%	6%	10%	9%	5%	8%
300-400 tkr	7%	5%	7%	8%	11%	3%	0%
400-500 tkr	5%	6%	10%	7%	4%	17%	0%
500-600 tkr	4%	4%	4%	3%	0%	16%	0%
600-700 tkr	1%	3%	2%	3%	2%	6%	7%
700-800 tkr	3%	3%	2%	5%	4%	3%	0%
800-900 tkr	2%	2%	2%	0%	0%	0%	0%
900 tkr-1 mnkr	2%	3%	1%	3%	10%	3%	13%
Mer än 1 mnkr	17%	21%	15%	22%	18%	19%	50%

Anm.: Fördelningen av tillgångarna för hushåll bolån över 6 mnkr redovisas inte på grund av få svarande.

Källa: Kantars Sifopanel, december 2023, 1 102 svarande bostadsägare

Som framgår av tabell 6 (se de gula markeringarna) så kan hushållens finansiella tillgångar i grova drag uppskattas till cirka 10 procent av bolånens storlek. Eftersom den genomsnittliga belåningsgraden ligger på omkring 50 procent så vet vi att den samlade nettobostadstillgången eller bostadsförmögenheten är lika stor som bolånen. Därmed följer att hushållens finansiella tillgångar även uppgår till omkring 10 procent av värdet på nettobostadstillgången. Det är betydligt lägre jämfört med vad som indikeras av SCB:s aggregerade statistik över hushållens tillgångar. I den senare statistiken ingår, som tidigare nämnts, även de "superrika" som innehar en stor del av de samlade finansiella tillgångarna. Vår beräkning här är rimligen därför mer representativ för bostadsägarna i stort. Även med denna alternativa beräkning kan bostadsägarnas eller bolånetagarnas samlade finansiella ställning och i synnerhet samlade nettoförmögenhetsställning inkluderande bostadstillgångarna anses vara god.

## En utblick mot Finland

Genom att jämföra de svenska hushållens situation med den för hushåll i andra länder gällande tillgångarna och skulderna är det lättare att få en uppfattning om hushållens förmögenhetsställning och makroriskerna med bolånen. Det finns många länder med olika egenskaper och med olika grad av offentligt åtagande, däribland pensionssystem, vilket gör den här typen av jämförelser omständliga eftersom ytterligare faktorer ofta behöver vägas in. Dessutom finns det som regel skillnader i den tillgängliga statistiken. För att göra det hela enkelt, och för att hålla det kort, väljer vi att enbart snegla på hushållen i vårt grannland Finland.

Hushållens skuldkvot, det vill säga hushållens samlade skulder i förhållande till deras sammanlagda disponibla inkomster, ligger i Finland för närvarande under 120 procent (se diagram 22). Vid slutet av 1990-talet låg den omkring 50 procent. Den steg sedan förhållandevis snabbt åren närmast efter millennieskiftet, men har sedan coronapandemin legat på en i stort sett oförändrad nivå. Jämfört med skuldkvoten i Sverige är den betydligt lägre. Eftersom andelen ägarbostäder i Finland är något större jämfört med i Sverige, nästan 70 procent<sup>26</sup> jämfört med 66 procent, kan den inte bidra till att förklara den lägre skuldkvoten i Finland. Bostadspriserna har dock inte stigit lika mycket i Finland<sup>27</sup> jämfört med i Sverige, vilket kan bidra till att förklara den lägre skuldkvoten i Finland. Samtidigt kan den långsammare bostadsprisutvecklingen i Finland sedan finanskrisen 2008 bidra med en förklaring till varför belåningsgraden för bostäder har stigit i Finland från omkring 30 till 50 procent samtidigt som den pendlat omkring 40 procent i Sverige (se diagram 23). Trots betydligt lägre skuldkvot i Finland är således belåningsgraden högre i Finland än i Sverige.

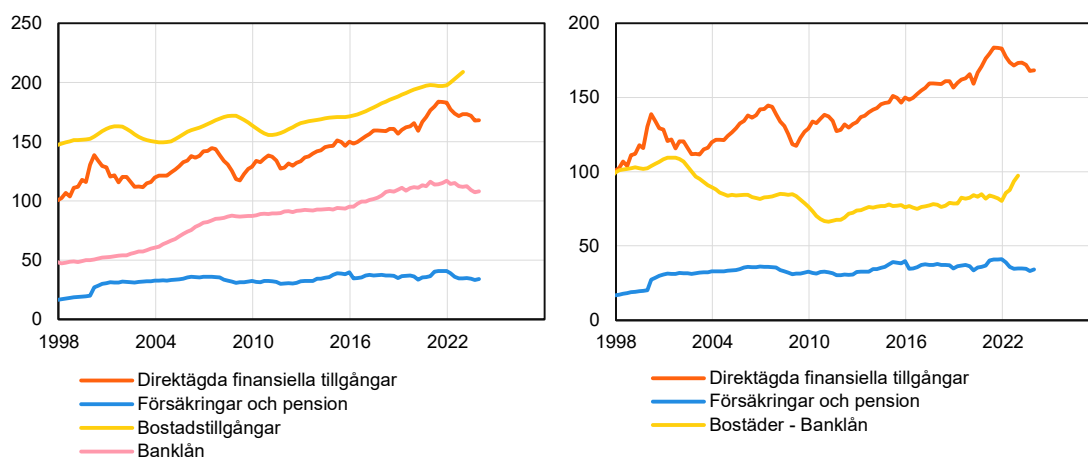
<sup>26</sup> [https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/sv/StatFin/StatFin\\_\\_asas/statfin\\_asas\\_pxt\\_115y.px/chart/chartViewLine/](https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/sv/StatFin/StatFin__asas/statfin_asas_pxt_115y.px/chart/chartViewLine/).

<sup>27</sup> <https://www.hbl.fi/artikel/38ee6fc1-8a79-476a-9238-e82940aac6a1>.



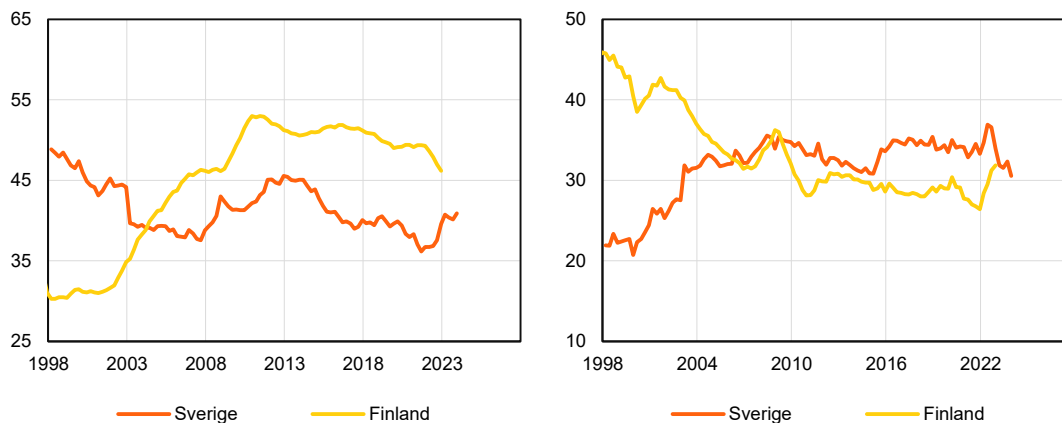
Hushållen i Finland har generellt sett lägre förmögenhet än hushållen i Sverige. Mer anmärkningsvärt är kanske skillnaden i sammansättningen. De svenska hushållen har nära nog lika delar direktägda finansiella tillgångar, försäkrings- och pensionstillgångar, och nettobostadstillgångar. De finländska hushållen har en betydligt högre andel direktägda finansiella tillgångar och lägre andel försäkrings- och pensionstillgångar. Skillnaden i försäkrings- och pensionssparande kan förklaras av att i Finland har man valt ett bredare offentligt åtagande jämfört med i Sverige där ansvaret fördelats jämnare mellan staten och arbetsmarknadens parter. Nettobostadstillgångarna har uppgått till omkring 30 procent av hushållens förmögenhet i Finland det senaste decennier men ofta till närmare 35 procent i Sverige. Ser man nettobostadstillgångarna i förhållande till hushållens disponibla inkomster har de legat under 100 procent i Finland sedan början av 2000-talet, medan det i Sverige har stigit från 100 till omkring 250 procent under denna period (se diagram 19).

**Diagram 22. De finländska hushållens tillgångar och skulder i förhållande till deras disponibla inkomst**  
Procent av disponibel inkomst



Källor: Macrobond och SBAB

**Diagram 23. Hushållens genomsnittliga belåningsgrad för bostäder och nettobostadstillgångarnas andel av förmögenheten**  
Summa bolån/summa bostadsvärde (vänster diagram) respektive summa bostadsvärde/förmögenhet (höger diagram), procent

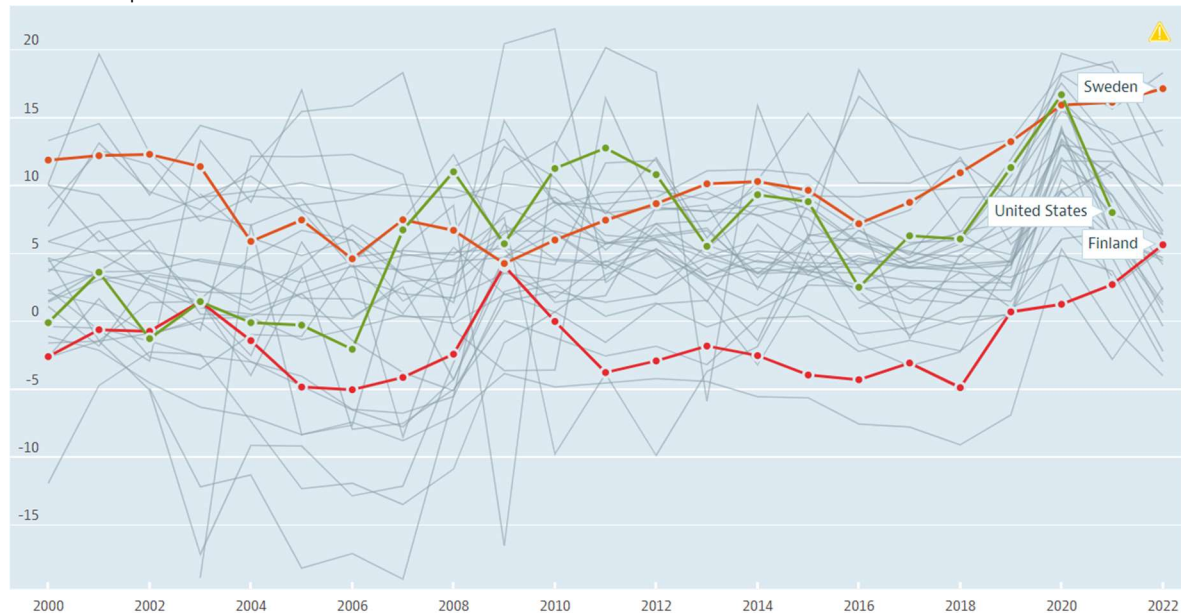


Källor: Macrobond, SCB, Statistikcentralen och SBAB

Skillnaden mellan Finland och Sverige gällande utvecklingen av storleken på de finansiella tillgångarna kan förklaras av skillnader i sparbenägenheten. Under 2022 nettoköpte hushållen i Finland finansiella tillgångar för motsvarande 7 procent av deras disponibla medan hushållen i Sverige nettoköpte för motsvarande 17 procent av deras disponibla inkomst (se diagram 24). Det är en skillnad på 10 procentenheter. Skillnaden i nettoköp av finansiella tillgångar har varit ungefär lika stor allt sedan 2000, vilket förklarar varför skillnaden i storleken på de finansiella tillgångarna har ökat med omkring 200 procent under denna period.

**Diagram 24. Hushållens nettoköp av finansiella tillgångar**

Procent av disponibel inkomst



Anm.: Indikatoren beräknas som skillnaden mellan nettoförvärvet av finansiella tillgångar (sparkonton, aktier och fonder, obligationer, etc.) och nettotagandet av skulder (bolån, konsumentkrediter, etc.). Indikatoren anges i förhållande till hushållens disponibla nettoinkomst.

Källa: OECD (2024), Household financial transactions (indicator). doi: 10.1787/cc5c6282-en (accessed on 20 May 2024).

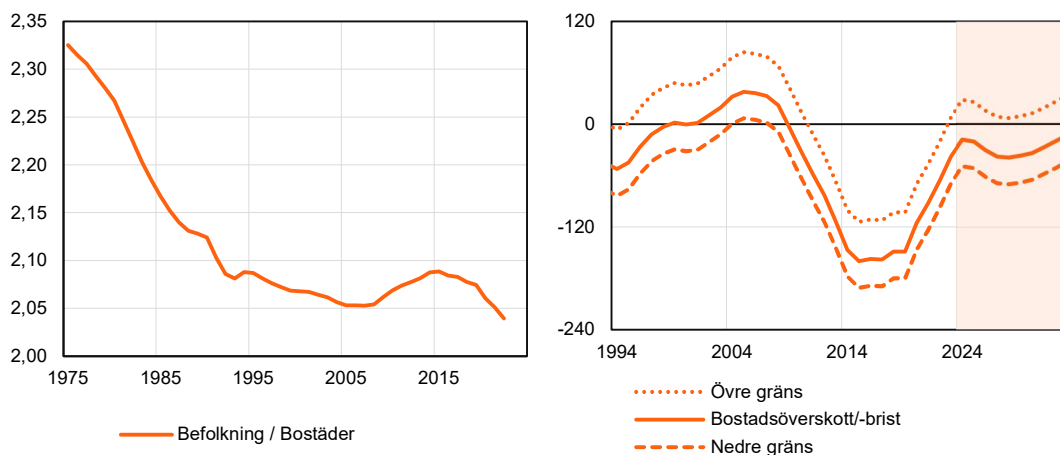
# Bolåneskulderens nivå sett till kostnaden för nyproduktion och nivån på bostadsbyggandet

Det kostar i genomsnitt 2,9 respektive 4,4 miljoner kronor att producera en bostadsrätt respektive ett småhus. Det talar för att man knappast kan förvänta sig att skuldsättningen skulle bli lägre om vi bara bygger fler nya bostäder. Ett större utbud kan förstås på lång sikt bidra till att dämpa bostadspriserna och därmed indirekt bolåneskulder. Under överskådlig framtid skulle det dock krävas att produktionskostnaderna kan sänkas rejält för att de samlade skulderna ska minska. Bostadsbyggandet i Sverige har, näst efter USA, den högsta långsiktiga priselasticiteten (alltså hur byggandet ökar/minskar då priserna på andrahandsmarknaden förändras) och följer därtill befolkningsökningen relativt väl över tid jämfört med många andra OECD-länder. Det indikerar att bostadsbyggandets följsamhet vid prisuppgångar på andrahandsmarknaden eller följsamheten mot befolkningsökningar rimligen inte heller är boven bakom hushållens internationellt sett höga skuldsättning i Sverige.

Ett återkommande tema i den svenska debatten är att om det bara byggs fler bostäder så kommer bostadspriserna och bolåneskulder att sjunka. Självklart kan en stor bostadsbrist driva upp bostadspriserna och därmed enskilda bostadsägares skuldsättning. Sett över längre tid är det tydligt att Sverige i vissa perioder har byggt få bostäder i förhållande till befolkningstillväxten, men också det omvända. Det finns dock inget entydigt mått på bostadsbristen. De flesta skulle ändå säga att vi har ett antal regioner i Sverige i dag som har bostadsbrist, trots att boendetätheten, alltså antal personer per bostad, totalt sett för Sverige som helhet har minskat de senaste åren och nu är rekordlåg (se diagram 25). Det finns dock tydliga tecken på trångboddhet i vissa områden och att det i vissa expansiva regioner behöver byggas betydligt fler bostäder.<sup>28</sup>

Diagram 25. Antal boende i genomsnitt per bostad och bostadsbrist

Antal personer per bostad (vänster diagram) respektive tusentals personer (höger diagram)

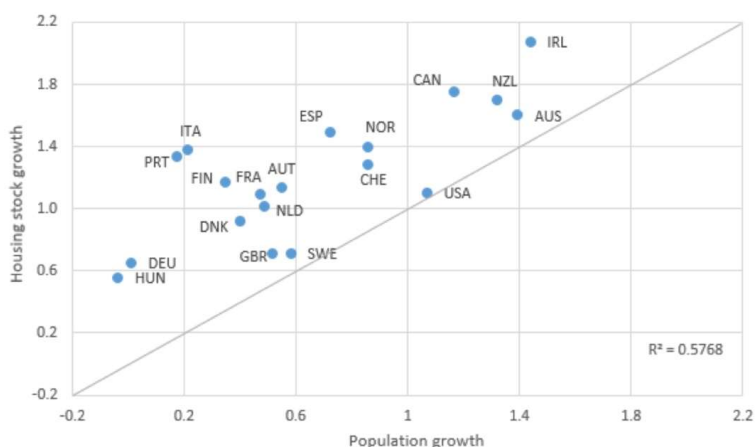


Källor: SCB och SBAB

Här är det viktigt att ha perspektiv – i synnerhet när/om man hävdar att ett lågt bostadsbyggande i Sverige är en viktig förklaring till att bolåneskulder är höga i en internationell jämförelse. En OECD-studie (Cavalleri, med flera, 2019) visar nämligen att bostadsbyggandet i Sverige sett över längre tid följer befolkningsökningen bäst näst efter USA, när ett antal OECD-länder jämförts (se diagram 26).

<sup>28</sup> Trångboddhet är ett mått på boendestandard. Enligt EU:s mått innebär att vara trångbodd att man har för få rum i relation till hur många som bor i hemmet. Ett par som bor tillsammans behöver till exempel ha minst ett sovrum och vardagsrum, utöver kök och badrum för att inte definieras som trångbodd. Om paret har två små barn behövs ytterligare ett sovrum, och om barnen är äldre behöver de var sitt sovrum. Källor: SCB och EU-SILC.

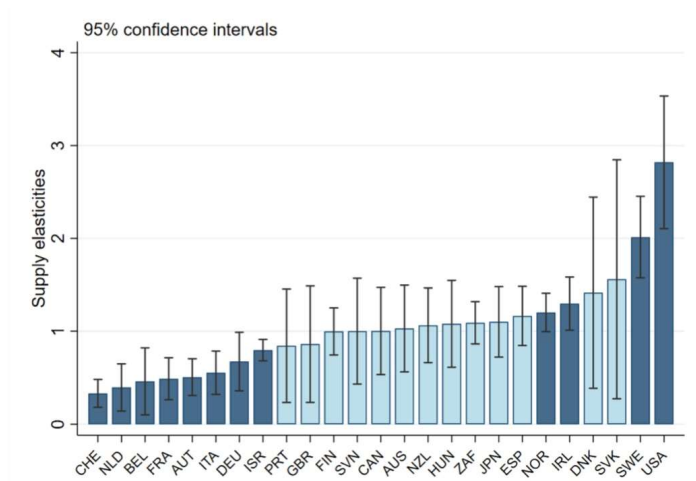
Diagram 26. Bostadsbyggandet elasticitet med avseende på befolkningsökningen i några OECD-länder



Källa: OECD (2019)

Samma studie visar också att det svenska bostadsbyggandet – åter igen näst bäst efter USA – reagerar bäst på prisförändringar på andrahandsmarknaden (se diagram 27). Det vill säga när det råder bristsituationer som pressar upp bostadspriserna svarar nyproduktionen väl på det sett över tid. En annan studie från OECD visar att dessa resultat står sig även när de bryts ned på regional nivå.<sup>29</sup> Även om det förstås alltid är önskvärt med ett så väl fungerande bostadsbyggande som möjligt i Sverige så kan man konstatera att det sett till de faktorer OECD tittat på för nyproduktionen fungerar väl i Sverige jämfört med de flesta andra OECD-länder. Det talar för att ett lågt bostadsbyggande i relation till hur det ser ut i andra länder inte bör vara huvudorsaken till de relativt sett höga bolåneskuldena i Sverige.

Diagram 27. Bostadsbyggandet elasticitet med avseende på prisförändringar på andrahandsmarknaden i några OECD-länder



Anm.: Staplarna anger nyproduktionens priselasticitet och de svarta strecken precisionen i skattningen uttryckt som ett 95-procentigt konfidensintervall.

Källa: OECD (2019)

<sup>29</sup> Se Bétin och Ziemann (2019).

## Små skulder i stocken av bostäder sett till vad det kostar att bygga nya bostäder

Vid sidan av att bostadsbyggandet, sett ur ett jämförande internationellt perspektiv, inte verkar fungera så dåligt i Sverige som man kan få intryck av när man följer den inhemska svenska debatten, är det relevant att ställa frågan hur kostnaden för en nyproducerad bostad förhåller sig till bolåneskulder i stocken av bostäder. Hur dessa storleksordningar ser ut i förhållande till varandra säger något om i vilken utsträckning många nya bostäder är universallösningen på den "påstådda" skuldproblematiken i Sverige.

Produktionskostnaden för en nyproducerad lägenhet (inklusive marken) låg 2022 på cirka 43 000 kronor per kvadratmeter i genomsnitt i Sverige (i Storstockholm nästan 10 000 kronor högre).<sup>30</sup> Produktionskostnaden för en typisk lägenhet på 67 kvadratmeter ligger på knappt 2,9 miljoner kronor. Detta kan jämföras med den genomsnittliga skulden (inklusive delen i föreningen) i stocken av befintliga bostadsrätter på 2 miljoner kronor.

Den genomsnittliga produktionskostnaden för en villa låg 2022 på cirka 37 000 kronor per kvadratmeter.<sup>31</sup> För ett typiskt småhus på 120 kvadratmeter ger det en total produktionskostnad på drygt 4,4 miljoner kronor. Detta kan jämföras med den genomsnittliga skulden villaägare i den befintliga stocken har på 1,8 miljoner kronor.

Vi har gjort en grov beräkning av hur stor finansiering som behövs från och med 2024 fram till och med 2030 om det i genomsnitt ska byggas 28 000 bostäder per år som ungefär svarar mot den förväntade befolkningsökningens behov, och där vi således bortser från behovet av att bygga bostadsbrist (vilket skulle kräva ännu fler nya bostäder och finansieringsbehov). Finansieringsbehovet är därmed konservativt beräknat. Vi har antagit att det produceras 7 000 småhus till en genomsnittskostnad om 4,4 miljoner kronor (i dagens penningvärde) och 21 000 lägenheter till en genomsnittskostnad om 2,9 miljoner kronor varje år. Beräkningen ger med dessa antaganden ett finansieringsbehov på närmare 92 miljarder kronor per år<sup>32</sup> eller med totalt 642 miljarder kronor fram till 2030.

Givet ett antagande om att nyproduktionen till 70 procent finansieras med bolån följer att den bidrar till att hushållens skuldkvot ökar med strax över 2 procentenheter per år.<sup>33</sup> Samtidigt förväntas hushållens disponibla inkomster öka med drygt 4 procent per år, vilket i sig bidrar till att minska hushållens skuldkvot med omkring 7 procentenheter per år. Därutöver påverkas skuldkvoten av bland annat prisutvecklingen på befintliga bostäder, omsättningen av bostäder, belåningsgraden vid bostadsköp och bolånetagarnas amorteringstakt. Med en modest antagen prisökning på bostäder per år fram till 2030 och en normal omsättning, där skuldkvoten normalt ökar till följd av att bostäder som ökat i pris byter ägare, är det sammantaget inte mycket som talar för att skuldkvoten ska sjunka påtagligt fram till 2030 även om bostadsbyggande ökar i takt med den prognosticerade befolkningstillväxten.

## Höga byggkostnader i Sverige bidrar till höga bolåneskulder

En förklaring till att bolåneskulder är internationellt sett höga i Sverige är att produktionskostnaderna också är högre än i många andra länder. I ett typiskt byggprojekt utgör själva byggkostnaden drygt 50 procent av den totala produktionskostnaden. Priserna på byggmateriel kan inte bostadsbyggarna själva påverka. Den näst största posten är kostnader för mark och kommunala avgifter som sammantaget uppgår till ungefär 20 procent, och som bostadsbyggarna inte heller kan påverka.

Det är mycket svårt att jämföra produktions- och byggkostnader mellan olika länder. I ett försök till en sådan jämförelse framgår i en studie av Fölster med flera (2022) att byggkostnaderna är mycket höga i framför allt Sverige och Tyskland sett till vad man kan förvänta sig när man tar hänsyn till skillnader i bygglönekostnader, skatter och kapitalkostnader.<sup>34</sup> I samma studie konstateras samtidigt att man även behöver beakta bland annat skillnader i tillgänglighetskrav, krav på ljus, subventioner, overheadkostnader, kommunala särkrav och pris/konkurrensförhållanden i byggmaterialeleveranser. Oss veterligen finns det ingen riktigt bra sådan studie gjord och därmed går det inte att dra några mer konkreta slutsatser om hur lätt eller svårt det är att få ner byggkostnaderna i Sverige eller i vilka led den största potentialen till kostnadsänkning finns.

<sup>30</sup> <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/byggnadskostnader/priser-for-nyproducerade-bostader/pong/statistiknyhet/priser-for-nyproducerade-bostader-2022/>

<sup>31</sup> Ibid.

<sup>32</sup>  $7\,000 \times 4,4 \text{ miljoner kronor} + 21\,000 \times 2,9 \text{ miljoner kronor} = 92 \text{ miljarder kronor}$ .

<sup>33</sup>  $(92 \times 0,7) / 3\,020 = 2,1 \text{ procent}$ , där vår prognos för hushållens disponibla inkomster 2024 uppgår till 3 020 miljarder kronor.

<sup>34</sup> <https://mau.diva-portal.org/smash/get/diva2:1803503/FULLTEXT01.pdf>

## Markpriserna har ökat betydligt mer än byggkostnaderna

Enligt Byggföretagen ökade produktionskostnaden för flerbostadshus med 195 procent till 44 401 kronor per kvadratmeter under perioden 1998–2021. År 2021 bestod 80 procent av produktionskostnaden av byggnadskostnader och övriga 20 procent markkostnader. Byggnadskostnadens utveckling över tid är således det som haft störst påverkan på produktionskostnaden. Relativt sett har dock markkostnaden ökat betydligt mer än byggnadskostnaden under ovan nämnda period. Detta är särskilt tydligt efter 2006. Totalt har markkostnaden stigit med 416 procent sedan 1998 medan byggnadskostnaden har stigit med 167 procent.

Den viktigaste förklaringen till att markkostnaden skjutit i höjden är att markägare har börjat ta mer betalt. Det hänger rimligtvis ihop med den tidigare stora räntenedgången. Kommunerna, som sitter på planmonopolet, är de aktörer som har störst möjlighet att påverka prisutvecklingen genom att styra utbudet av mark. En intressant notering är här att det är mycket stor prisskillnad mellan mark till hyresrätter och bostadsrätter. Enligt SCB förklarar det en stor del av skillnaden i produktionskostnad mellan bostadsrätter och hyresrätter.<sup>35</sup> För bostadsrätter uppgick 2021 priset per kvadratmeterlägenhetsarea till 13 058 kronor, medan motsvarande pris för hyresrätter endast var 5 369 kronor. Markpriset för hyresrätter uppgår således till drygt 40 procent av det för bostadsrätter. År 1998 var skillnaden betydligt mindre. Markkostnaden för hyresrätter uppgick då till 60 procent av den för bostadsrätter.<sup>36</sup> Priset på den mark som i slutänden ska finansieras av privatpersoners och bostadsrättsföreningars lån har således över tid gått upp mycket mer relativt priset på mark för produktion av hyresrätter.

## Ökat bostadsbyggande leder till högre, inte lägre, bolåneskulder under överskådlig framtid

Genomgången i detta avsnitt och beräkningarna indikerar sammantaget att man knappast kan förvänta sig att den aggregerade hushållsskulden eller skulderna i genomsnitt per hushåll skulle sjunka om man bygger fler nya bostäder. Det skulle kräva ett mycket stort prisfall på befintliga bostäder vid ökat bostadsbyggande<sup>37</sup>, vilket inte förefaller sannolikt, och/eller att produktions/byggkostnaderna kan sänkas markant. Ett stort prisfall på andrahandsmarknaden skulle dock inte bidra till ett större bostadsbyggande – tvärtom. Att dessutom bostadsbyggandet i Sverige näst efter USA har den högsta långsiktiga priselasticiteten (alltså hur byggandet ökar/minskar då priserna på andrahandsmarknaden förändras) och därtill följer befolkningsökningen relativt väl över tid jämfört med många andra OECD-länder, indikerar att bostadsbyggandets följsamhet vid prisuppgångar på andrahandsmarknaden eller följsamheten mot befolkningsökningar rimligen inte heller är boven bakom hushållens internationellt sett högas skuldsättning i Sverige.

---

<sup>35</sup> <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/byggnadskostnader/priser-for-nyproducerade-bostader/pong/statistiknyhet/priser-for-nyproducerade-bostader-2021/>

<sup>36</sup> <https://byggforetagen.se/statistik/byggkostnader/>.

<sup>37</sup> På kort sikt skulle ett så stort prisfall på bostäder troligen utgöra ett större hot mot den finansiella stabiliteten då det skulle leda till kraftigt ökade belåningsgrader.



# Belåning av bostäder för annan konsumtion än boende

Forskning visar att i de länder där man fått stora makroekonomiska problem med höga hushållsskulder har det i huvudsak berott på rena konsumtionslån och/eller att bostäderna har belånats för att konsumera annat än boendetjänster. SBAB:s analys utifrån nya data från Kantars Sifopanel och offentliga data visar att de är få bostadsägare som belånat sina bostäder för annan konsumtion än boende och att makroriskerna kopplade till sådana lån därför rimligen bör vara mycket små.

I de länder där man fått stora makroekonomiska problem med höga hushållsskulder kopplade till bolån har man i forskningen sett att det i huvudsak berott på att bostäderna har belånats för att konsumera annat än boendetjänster. När räntorna eller arbetslösheten ökade eller bostadspriserna slutade stiga eller sjönk kunde inte denna överkonsumtion upprätthållas vilket gjorde att hushållens konsumtion sjönk kraftigt. Det slog, i sin tur, hårt mot BNP.<sup>38</sup> Ett viktigt tecken på att det var överkonsumtion syntes i att hushållens sparande som andel av de disponibla inkomsterna i dessa länder också var låg. Att säga att höga bolåneskulder – oavsett vad de har använts till – ger upphov till stora makrorisker ger därför en alldeles för onyanserad bild – eller rent av felaktig bild – av faktiska förhållanden. Så hur ser det egentligen ut i Sverige? Har bostäderna i hög grad belånats för konsumtion av annat än boendetjänster? Det finns inte mycket som pekar på det.

SBAB har i december 2023 via Kantars Sifopanel frågat 1 100 bostadsägare med bostadslån om de någon gång under de senaste fem åren har belånat sina bostäder för annan konsumtion än boendekonsumtion, till exempel för köp av bil eller resa. 93 procent av de svarande svarar nej på den frågan och följaktligen bara 7 procent ja (se tabell 7). Med tanke på att det är 40 procent av de svenska hushållen som har bolån överhuvudtaget och endast 7 procent av dessa har belånat bostaden för ren konsumtion – vilket således motsvarar knappt 3 procent av samtliga hushåll i Sverige – så är knappast makroriskerna med bostadsbelånad "överkonsumtion" något att oroa sig över.

När SBAB under 2019 och 2021 gjorde liknande undersökningar var andelen som svarade att de hade belånat bostaden för annat än boendekonsumtion lite mer än dubbelt så hög som 2023. Frågan ställdes dock annorlunda då och gav större utrymme för den svarande att tolka in att delar av lånet använts till konsumtion även om det handlade om en obetydlig del. Omräknat till andel av det totala antalet hushåll i Sverige låg andelarna även då mycket lågt (runt 7 procent).

Tabell 7. Så många uppger att de har belånat sin bostad för konsumtion de senaste fem åren

Andel bostadsägare	2019	2021	2023
Har du under de senaste fem åren tagit bostadslån (det vill säga belånat huset/lägenheten) och använt lånet eller delar av lånet till annat än till själva boendet och bostadsinvesteringar/renoveringar/underhåll, till exempel för att köpa bil			
Ja	17%	16%	
Nej	82%	83%	
Har du/ni någon gång under de senaste fem åren belånat bostaden för att köpa något som inte är bostadsrelaterat (till exempel finansierat en resa, bil, etc.)			
Ja			7%
Nej			93%

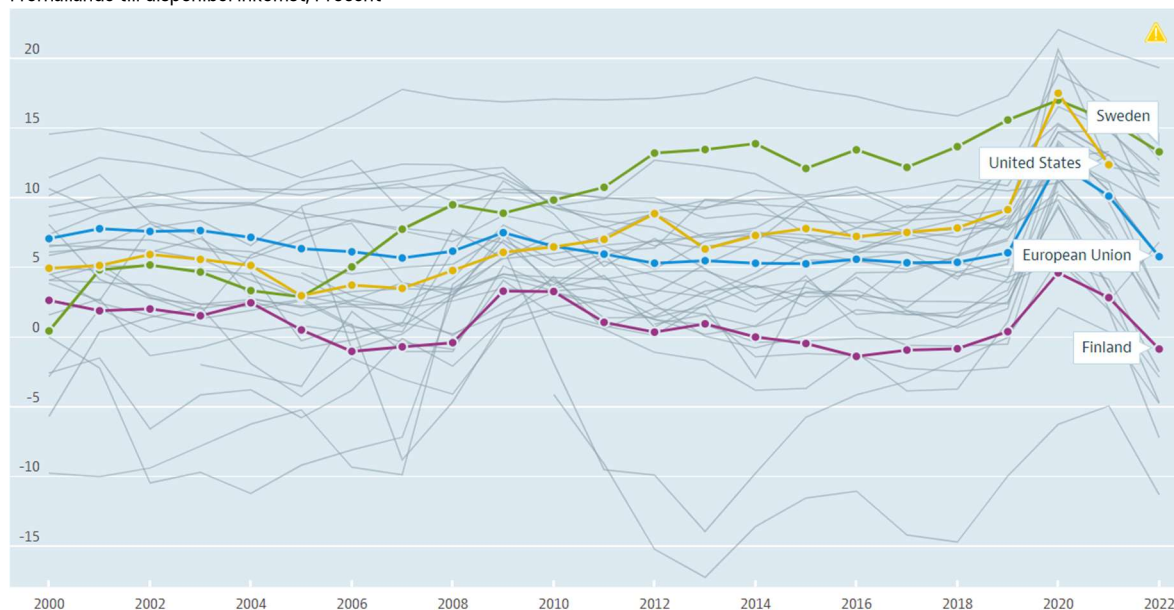
Källor: Kantars Sifopanel olika år

Jämförs hushållens sparande som andel av disponibel inkomst i Sverige med den i några andra jämförbara länder så framgår att svenska hushåll över tid har sparat väldigt mycket relativt hushåll i de andra länderna (se diagram 28). Även om dessa avser aggregerade data över hushållens totala sparande så stärker de bilden av att det inte finns någon stor bolånefinansierad överkonsumtion som kan medföra makroekonomiska risker i form

<sup>38</sup> Se vidare till exempel Boije med flera (2019) och Svensson (2020 och 2021 b).

av en kraftig neddragning av sådan överkonsumtion om bostadspriserna skulle falla och/eller räntorna gå upp markant.

**Diagram 28. Hushållens totala sparande i Sverige och andra OECD-länder**  
I förhållande till disponibel inkomst, Procent

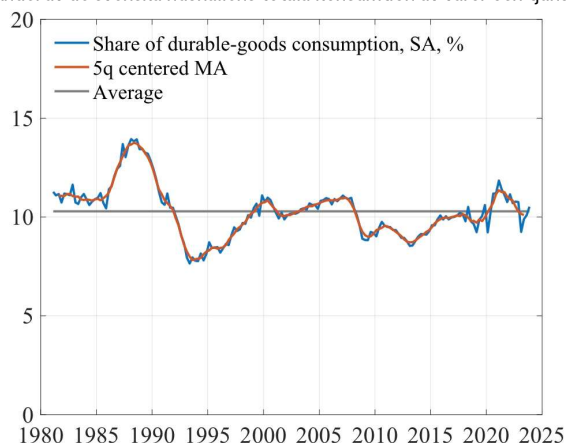


Källa: OECD (2024), Household savings (indicator). doi: 10.1787/cfc6f499-en (Accessed on 20 May 2024)

Det finns ytterligare en indikator som tydligt pekar mot att det inte finns något problem med en stor andel bolånefinansierad överkonsumtion i Sverige, nämligen utvecklingen av varaktiga konsumtionsvaror (exempelvis bilar och båtar) som andel av hushållens totala konsumtion. Den andelen borde ha ökat kraftigt om bostadsägarna i hög grad belånat sina bostäder för sådan konsumtion, vilket inte är fallet, till skillnad från utvecklingen under det "glada" 1980-talet då hushållens bolån ökade mycket (se diagram 29).

**Diagram 29. Hushållens konsumtion av varaktiga konsumtionsvaror**

Andel av de svenska hushållens totala konsumtion av varor och tjänster



Anm.: Länkad serie från 1993 och tidigare år.

Källa: SCB

# Referenser

- Almenberg, Johan, Matilda Kilström, Viktor Thell och Roine Westman (2021), "Hushållens skulder och motståndskraft i kriser", *FI-analys nr 33*, Finansinspektionen.
- Bergman, Mats A. och Sten Nyberg (2021), "Konkurrens och prisbildning på den svenska bostadsmarknaden", *SNS Analys nr 81*, SNS.
- Boije, Robert (2019 a), "Skuldbelägg inte skuldkvoten", *Insiktsrapport nr 1*, 2019, SBAB.
- Boije, Robert (2019 b), "Swedish Household Debts at Risk? The Council Ignores Research", *SBAB-bloggen*, 12 juni 2019.
- Boije, Robert (2023), "Boije om Ingves: Tendensiösa uttalanden utan ordentlig analys bakom", Krönika, *bostadspolitik.se*, 13 januari 2023.
- Boije, Robert, Harry Flam, John Hassler och Lars. E.O. Svensson (2019), "Fl:s amorteringskrav saknar påvisbar samhällsnytta", *DN debatt*, 9 november, 2019.
- Bétin, M. och V. Ziemann (2019), "How responsive are housing markets in the OECD? Regional level estimates", *OECD Economics Department Working Papers*, No. 1590, OECD Publishing, Paris.
- Cavalleri, M., B. Cournède och E. Özsögüt (2019), "How responsive are housing markets in the OECD? National level estimates", *OECD Economics Department Working Papers*, No. 1589, OECD Publishing, Paris.
- Finansinspektionen (2016), "Föreskrifter om krav på amortering av bolån", *Beslutspromemoria*, FI Dnr 14-16628.
- Finansinspektionen (2017), "Ett skärpt amorteringskrav för hushåll med höga skuldkvoter", *Beslutspromemoria*, FI Dnr 17-9236.
- Finansinspektionen (2023), "Den svenska bolånemarknaden", *rapport*, 28 mars 2023, Finansinspektionen.
- Finansinspektionen (2024), "Den svenska bolånemarknaden", *rapport*, 7 mars 2024, Finansinspektionen.
- Finanspolitiska rådet (2019), "Svensk finanspolitik 2019", *Årsrapport*.
- Fölster, Stefan, Rolf Johansson och Mats Persson (2022), "Byggekostnader för bostäder i Sverige jämfört med andra länder: Etapp 1", *Rapport*, Malmö Universitet.
- Hansen, Sten (2013), "PM 1 – Förklaringar till utvecklingen av hushållens skuldsättning sedan mitten av 1990-talet", *promemoria till Samverkansrådet för makrotillsyn*, Finansinspektionen.
- Javeus, Johan (2019), "Oroar vi oss för mycket för hushållens skulder?", *Veckans tanke*, 28 mars, SEB.
- Konjunkturrådet (2015), "Den svenska skulden", Konjunkturrådets rapport 2015, SNS Förlag.
- Konjunkturrådet (2018), "Kapitalbeskattnings förutsättningar", Konjunkturrådets rapport 2018, SNS Förlag.
- Riksbanken (2019), "Finansiell stabilitetsrapport 2019:1", Riksbanken.
- Roine, Jesper och Daniel Waldenström (2009), "Wealth Concentration over the Path of Development: Sweden, 1873–2006", *Scandinavian Journal of Economics*, 111(1), 151–187.
- SBAB (2024), *Bomarknadsnytt*, nr 2, 26 april, 2024.
- Svensson, Lars E.O. (2020), "Macroprudential Policy and Household Debt: What is Wrong with Swedish Macroprudential Policy?", *Nordic Economic Policy Review 2020*.
- Svensson, Lars E.O. (2021 a), "Är verkligen hushållens skulder för höga?", *Ekonomistas*, 8 februari.
- Svensson, Lars E.O. (2021 b), "Household Debt Overhang Did Hardly Cause a Larger Spending Fall during the Financial Crisis in the UK," April 2021, paper. *CEPR Discussion Paper DP16059* och *NBER Working Paper 28806*.
- Waldenström, Daniel (2024), "Superrika och jämlika. Hur kapital och ägande lyfter alla.", Stockholm: Mondial

**Övriga källor:**

<https://byggforetagen.se/statistik/byggkostnader/>

<https://mau.diva-portal.org/smash/get/diva2:1803503/FULLTEXT01.pdf>

<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/byggnadskostnader/priser-for-nyproducerade-bostader/pong/statistiknyhet/priser-for-nyproducerade-bostader-2021/>