

FÖRDJUPNING – Riksbanken stödjer Finansinspektionens förslag om ett skärpt amorteringskrav

Riksbanken anser att hushållens höga och stigande skuldsättning utgör den största risken för svensk ekonomi. Det är därför angeläget att fortsätta med åtgärder som ökar motståndskraften i hushållssektorn och minskar riskerna. Riksbanken stödjer därför FI:s förslag om ett skärpt amorteringskrav riktat mot hushåll med höga skulder i relation till inkomsten.

Förslag om skärpt amorteringskrav

FI har föreslagit att ett skärpt amorteringskrav, riktat mot hushåll med höga skulder i relation till sin inkomst, ska införas den 1 mars 2018. Förslaget innebär att nya bolånetagare med bolåneskulder som överstiger 4,5 gånger bruttoinkomsten ska amortera minst 1 procent av skulderna utöver det befintliga amorteringskravet.⁵⁵ Det innebär att om en ny bolånetagare har en skuld som överstiger 4,5 gånger bruttoinkomsten måste låntagaren amortera 1 procent av bolånet per år om belåningsgraden är under 50 procent. Om belåningsgraden är högre, mellan 50 och 70 procent, ökar amorteringen till 2 procent och vidare till 3 procent om belåningsgraden är över 70 procent.

Riksbanken har i ett remissvar uttalat stöd för FI:s förslag. Riksbanken anser att förslaget är angeläget även i ljuset av den allra senaste tidens utveckling på bostadsmarknaden, med priser som har fallit under hösten och en oro för att priserna ska fortsätta att falla och bostadsbyggandet avstanna framöver.

Endast högt skuldsatta hushåll påverkas

Det skärpta amorteringskravet riktar alltså in sig på de hushåll som väljer att ta stora lån. För de allra flesta hushållen väntas konsekvenserna bli begränsade eftersom de flesta nya bolånetagare redan idag lånar mindre än 450 procent av bruttoinkomsten. Detta kan delvis bero på att flera av bankerna redan tillämpar en begränsning av skulden i förhållande till inkomst. Endast 15 procent av de som tar nya bolån väntas omfattas av de nya reglerna. I Stockholm är motsvarande siffra 30 procent och i Göteborg 19 procent. Dessa siffror bygger på att låntagarna inte anpassar sitt beteende. Men eftersom åtgärden endast omfattar nya låntagare har de möjlighet att anpassa sig genom att köpa en billigare bostad. Detta skulle medföra att än färre omfattas av kravet. Likaså har

de flesta makrotillsynsåtgärder som FI tidigare infört riktats mot nya låntagare. Det innebär att det kommer att ta lång tid innan åtgärderna får effekter på hela bolånestocken. Därtill har skattepolitiska åtgärder såsom ränteavdrag som hade kunnat påverka stocken inte införts.

Riksbankens bedömning är att även FI:s nya förslag skulle få begränsade effekter på bostadsmarknaden och hushållens konsumtion, och därmed på konjunkturutvecklingen. Men genom att i viss mån förhindra att hushållens skuldsättning fortsätter att växa snabbare än inkomsterna, kan förslaget hjälpa till att bromsa en fortsatt uppåtgående spiral där högre skulder medför högre bostadspriser som i sin tur medför ännu högre skulder.

Kravet kan bidra till att minska riskerna

Det går ändå inte att utesluta att ett skärpt amorteringskrav skulle kunna leda till att bostadspriserna sjunker. Det skulle i så fall indikera att prisutvecklingen de senaste åren har drivits av den förhållandevis lilla grupp högt skuldsatta hushåll som omfattas av amorteringskravet och som skulle anpassa sig genom att köpa en billigare bostad istället för att acceptera snabbare amorteringar. Men samhällsekonomin gynnas knappast av en prisutveckling som bygger på hög skuldsättning och låga eller obefintliga amorteringar när ränteläget är mycket lågt. Priserna kan då pressas upp till nivåer som inte är hållbara i ett högre ränteläge. Hushåll som inte vill ta stora risker får då svårt att hitta lämpligt boende. Åtgärder som leder till en mer dämpad prisutveckling på bostäder kan då underlätta till exempel för unga hushåll att komma in på bostadsmarknaden.

Den allra senaste tidens diskussion kring riskerna för att bostadspriserna är på väg att vända nedåt bör tydliggöra för alla att man inte kan utgå från att bostadspriserna alltid stiger. Fallande priser kan medföra stora

⁵⁵ Det befintliga amorteringskravet innebär att nya låntagare behöver amortera 1 procent per år om belåningsgraden är mellan 50 och 70 procent, och 2 procent per år om belåningsgraden är över 70 procent.

problem för hushåll som har höga skulder, bland annat eftersom det finns en risk för inlåsnings effekter om värdet på bostaden blir lägre än skulden. Hushållen kan då få svårt att anpassa sitt boende och därmed sina boendekostnader till ändrade ekonomiska förutsättningar. Ur ett konsument skyddsperspektiv är det därför knappast önskvärt att hushåll tillåts eller lockas att ta stora skulder som inte amorteras. Men sådana inlåsnings effekter på bostadsmarknaden blir även ett problem för samhälls ekonomin i stort om många hushåll omfattas, eftersom både bostadsmarknadens och arbetsmarknadens funktionssätt då försämras. I ett läge där de ekonomiska förutsättningarna blir betydligt sämre än förväntat kan också högt skuldsatta hushåll komma att minska sin konsumtion påtagligt, vilket kan påverka lönsamheten för svenska företag, och i förlängningen öka bankernas kreditförluster och försämra deras möjlighet till finansiering. Hushållens höga skuldsättning innebär alltså risker såväl för enskilda hushåll, som för den finansiella och den makroekonomiska stabiliteten. Det skärpta amorteringskravet kan bidra till att minska dessa risker.

Riksbanken stödjer FI:s förslag

Riksbanken anser att det är angeläget att fortsätta med åtgärder som ökar motståndskraften i hushållssektorn och minskar riskerna på bostadsmarknaden och med hushållens höga skuldsättning, och stödjer därför FI:s förslag om ett skärpt amorteringskrav. Det är viktigt att regeringen fattar beslut i frågan, så att det skärpta amorteringskravet snabbt kan implementeras. Det är nu, när räntorna är låga, som högt skuldsatta hushåll har goda möjligheter att amortera och stärka sin motståndskraft mot störningar.