

Finansinspektionen
Box 7821
103 97 Stockholm

finansinspektionen@fi.se

Solna 2017-09-06

**Promemorian Förslag till ett skärpt amorteringskrav för hushåll med höga skuldkvoter
(FI Dnr 17-9236)**

Beredd tillfälle att inkomma med yttrande över rubricerade förslag får Mäklarsamfundet framföra följande.

Sammanfattning av Mäklarsamfundets synpunkter

Amorteringskravet som infördes 2016 har etablerat en sund amorteringskultur i Sverige. Men, det har skett till priset av att inlåsnings effekterna på bostadsmarknaden har ökat. I det läge som bostadsmarknaden befinner sig idag bedömer vi att de negativa konsekvenserna av en skärpning av amorteringskravet skulle överskugga förslagets eventuella positiva effekter på hushållens skuldsättning, både på kort och lång sikt. Därför ställer sig Mäklarsamfundet inte bakom förslaget.

Sammantaget menar vi att ett skärpt amorteringskrav riskerar att träffa fel grupper och att det finns risk att den totala skuldkvoten inte minskar utan att den istället endast fördelas om. Långsiktigt ser vi risker för negativa fördelningseffekter och för arbetsmarknaden. Till detta ska läggas negativa konsekvenser för rörligheten på bostadsmarknaden samt en trend mot allt mer kringskuret förhandlingsutrymme för bolånetagaren, som Mäklarsamfundet ser med oro på.

Mäklarsamfundets samlade synpunkter

Begränsad effekt

Finansinspektionens analyser pekar på att cirka 14 procent av alla nya bolånetagare skulle träffas av de nya kraven. I Stockholm rör det sig om en mer än dubbelt så stor andel, 30 procent. Till skillnad mot amorteringskravet som infördes 2016 är det ändå relativt få som träffas av åtgärden. På bostadspriserna bedöms påverkan vara blygsam,



MÄKLARSAMFUNDET

Box 1487, 171 28 Solna, Råsundav 1, 3 tr
Tel 08-555 00 900 – fax 08-555 00 999

bransch@maklarsamfundet.se | www.maklarsamfundet.se

cirka 1,5 procent totalt och 3 procent i Stockholm. Hushållens skuldsättning är framför allt en konsekvens av en lång period av historiskt hög prisutveckling som drivits av låga räntor, bostadsbrist och en god konjunktur. Ett skärpt amorteringskrav åtgärdar inte dessa grundläggande påverkansfaktorer. Det behandlar symtomen, men inte "sjukdomen" i sig.

Med fortsatt låga räntor, bostadsbrist i tillväxtområden och god konjunktur kommer den dämpning på skulduppbyggnaden som ett skärpt amorteringskrav kan ge, vara en dyrköpt åtgärd. Mycket tyder dessutom på att ett skärpt amorteringskrav enligt den här modellen endast skulle fördela om den totala skuldkvoten istället för att sänka den. Detta eftersom många förstagångsköpare kommer att behöva ekonomisk hjälp från sina föräldrar, som i flera fall kommer att behöva belåna sina bostäder för att kunna hjälpa till. Så flyttas skuldkvoten runt, men minskar inte totalt sett.

Risk att fel grupper träffas

En i sammanhanget mer relevant fråga än hur stor del av de nya bolånetagarna som påverkas är vilka grupper som träffas. Det är i hög grad de yngsta bolånetagarna samt bolånetagarna i åldersgruppen 31-50 år som påverkas av förslaget. Det finns en uppenbar risk att de som påverkas mest av förslaget också är de som har relativt låga inkomster och/eller har störst behov av att flytta.

Nationalekonomer har länge påpekat att svensk bostadsmarknad präglas av tydliga insider-outsider effekter. Ett skärpt amorteringskrav kommer att förstärka dessa effekter och göra det ännu svårare för förstagångsköpare att ta sig in på bostadsmarknaden. Unga vuxna med mindre kvalificerade och därmed lägre avlönade yrken får ännu svårare att efterfråga en ägd bostad när gränsvärdet sätts vid 4,5 gånger bruttoinkomsten. I Stockholm gäller det även unga vuxna med hög utbildning, vars löneutveckling ännu inte tagit fart.

En annan grupp som kan drabbas är pensionärer som söker ett mindre och mer bekvämt boende. Om de riskerar att drabbas av såväl skärpt amorteringskrav som hög reavinstkatt är sannolikheten stor att de blir kvar i ett boende de egentligen vill lämna, med negativa konsekvenser inte bara för dem personligen utan för rörligheten på hela bostadsmarknaden.

Vad blir de långsiktiga konsekvenserna?

När framför allt förstagångsköparna får ännu svårare att ta sig in på bostadsmarknaden är det inte bara ett problem för den enskilde.

Med svårigheter att flytta dit jobben finns följer problem för arbetsgivare att attrahera arbetskraft. På längre sikt finns också risk för negativa fördelningseffekter. De som inte ges tillträde till den ägda bostadsmarknaden går miste om de förmögenhetseffekter som ett ägt boende historiskt har inneburit. När bara de med tillräckligt kapital ges möjlighet att ta del av dessa potentiella förmögenhetseffekter kommer de sociala klyftorna

och segregationen att öka. De som inte har råd att ta sig in på den ägda marknaden riskerar att fastna i sin nuvarande situation och tvingas betala höga hyror på en otrygg andrahandsmarknad, som i sin tur gör det svårt att spara ihop till en kontantinsats.

Vad händer med bolånetagarens förhandlingsutrymme?

Med införandet av bolånetaket och amorteringskravet har bolånetagarens förhandlingsutrymme i förhållande till bolåneföretaget minskat. När tvingande åtgärder riktas mot hushållen blir det svårare att hitta lösningar och överenskommelser som är anpassade till den enskilde bolånetagaren.

Media har också rapporterat om att det blivit svårare att byta bank som en följd av det tidigare amorteringskravet på grund av en amorteringsblankett, som inte alltid enkelt tillgängliggörs för konsumenterna av bankerna. Istället för mer tvingande åtgärder riktade mot konsumenterna vill vi framhålla möjligheten till självreglering genom att skapa utrymme för den enskilde bolånetagaren att öka sin motståndskraft för ekonomiska störningar. Det kan till exempel handla om att kunna växla lägre amorteringstakt mot längre löptider på bolånen eller erbjudas bättre ränta mot ökad amortering.

MÄKLARSAMFUNDET


Jonas Anderberg
Chefsjurist


Joakim Lüsensky
Analys- och kommunikationschef