

DN Debatt

DN Debatt. "FI:s amorteringskrav saknar påvisbar samhällsnytta"



PUBLICERAD 2019-11-08



Foto: Fredrik Sandberg/TT

DN DEBATT 9/11. Finansinspektionens amorteringskrav och övriga kreditåtstramning har stora individuella och samhälleliga kostnader, men ingen påvisbar samhällsnytta enligt forskningen. Det är ansvarslöst att driva igenom en åtstramning som inte klarar en nyttokostnadsanalys, skriver Robert Boije, Harry Flam, John Hassler och Lars EO Svensson.

Varje ekonomisk-politisk åtgärd bör klara en så kallad nyttokostnadsanalys. Den ska visa att nyttan överstiger kostnaden. FI:s amorteringskrav och den övriga kreditåtstramning man genomdrivit klarar inte en sådan analys. Åtstramningen har uppenbara och stora kostnader men ingen påvisbar nytta.

Nyttan är enligt FI att amorteringskraven tvingar nya bolånetagare att ta mindre lån, vilket skulle minska riskerna med hushållens skuldsättning. Detta bygger på FI:s uppfattning att högt skuldsatta hushåll kan komma att dra ner sin konsumtion kraftigt vid en konjunkturedgång och att en hög skuldsättning

därmed utgör en "förhöjd makroekonomisk risk". FI menar att utländska erfarenheter från finanskrisen 2008–2009 stöder denna uppfattning.

Men forskningen motsäger denna uppfattning (se [rapport till Stockholms Handelskammare](#) och [Finanspolitiska rådets senaste rapport](#)). Konsumtionsfallet i andra länder berodde nämligen inte på skuldsättningen i sig utan på att ökade bolån före krisen hade använts till att finansiera en "överkonsumtion" i förhållande till hushållens inkomster. Detta visade sig bland annat i en ohållbart låg sparkvot (sparande/inkomst). När krisen kom kunde inte denna överkonsumtion fortsätta. Det avgörande forskningsresultatet är att de högt skuldsatta hushåll som inte hade ägnat sig åt bolånefinansierad överkonsumtion inte drog ner sin konsumtion mer än de hushåll som var lågt skuldsatta. Konsumtionsfallet berodde alltså på bolånefinansierad överkonsumtion, inte på skuldsättningen.

Det finns helt enkelt inga belägg för den makroekonomiska risk som FI hänvisar till och därmed inga belägg för att amorteringskraven skulle minska den.

Det finns dock inga tecken på en stor bolånefinansierad överkonsumtion i Sverige. [Hushållens sparkvot har stigit till historiskt hög nivå](#), vilket inte är förenligt med en ohållbar överkonsumtion. Andelen varaktiga konsumtionsvaror (som bilar och båtar) i hushållens konsumtion har inte ökat. [I en enkät svarar en överväldigande majoritet bolånetagare att de inte har använt bolånen till konsumtion](#). Det finns helt enkelt inga belägg för den makroekonomiska risk som FI hänvisar till och därmed inga belägg för att amorteringskraven skulle minska den.

Tvärtom minskar amorteringskraven hushållens motståndskraft och ökar risken för djupare lågkonjunkturer. Hushållens förmåga att upprätthålla sin konsumtion vid inkomstfall eller ränteuppgångar beror inte på skuldsättningen i sig utan på hushållens utbetalningar i förhållande till deras inkomster och vilka finansiella buffertar de har. Amorteringskraven ökar hushållens utbetalningar och försvårar för hushållen att bygga upp sådana buffertar. [Det tar också många år](#) innan hushållen amorterat ned sina lån så att deras utbetalningar av ränta och amorteringar blir mindre än om de hade haft ett amorteringsfritt lån. Under tiden har de lägre motståndskraft. Är FI orolig för en negativ effekt på konsumtionen vid en lågkonjunktur, borde man därför om något ta bort amorteringskraven.

Amorteringskraven medför heller inte någon nytta genom att minska risken för instabilitet i det finansiella systemet. Denna risk är nämligen liten enligt FI:s egna bedömningar. Bolånetagarna har generellt goda möjligheter att fortsätta att betala sina räntor och amorteringar även om räntorna stiger eller inkomsterna faller. Hushållen har även i genomsnitt goda marginaler för att hantera ett fall i bostadspriserna. Dessutom bedöms de svenska bolåneföretagen ha tillfredsställande kapitalbuffertar om kreditförluster ändå skulle uppstå.

Om kreditåtstramningen inte medför någon påvisbar nytta är det däremot klart att den medför stora kostnader för både individer och samhället.

Amorteringskraven tillsammans med bankernas krav att hushållen ska klara en kvar-att-leva-på-kalkyl med högre ränta har väsentligt minskat det belopp som hushållen kan låna. Detta har minskat bostadsefterfrågan, lett till fallande bostadspriser och nyproduktion, särskilt i Stockholm, samt spätt på den redan stora bostadsbristen.

Amorteringskrav och övrig kreditåtstramning drabbar otvetydigt förstagångsköpare som inte har hög inkomst, förmögenhet eller hjälp från föräldrar. [Beräkningar visar](#) att med amorteringskrav och övrig kreditåtstramning har bara 20 procent av 25–29-åringarna i Stockholm tillräckligt hög inkomst för att få lån och köpa en genomsnittlig etta. Amorteringarna uppgår till hela 6 000 kronor per månad.

Utan amortering och övrig kreditåtstramning skulle 50 procent ha haft tillräcklig inkomst. Även om banker när de tidigare beviljade amorteringsfria lån vid kreditprövningen beaktade att bolånetagaren ändå skulle klara en viss amortering, så bidrar amorteringskraven och övrig kreditåtstramning i onödan till att stänga ute många unga hushåll från bostadsmarknaden.

Allt fler unga får, enligt uppgifter från bankerna, avslag på sin bolåneansökan. Många av dessa tvingas gå till andrahandshyresmarknaden där de får mycket högre boendekostnader jämfört med alternativet att köpa en bostad. Andelen unga med en minst 18 år äldre medlåntagare, sannolikt en förälder, har enligt [en rapport från Skandia](#) ökat från 15 procent 2016 till 24 procent i dag. Enligt en [Novus-undersökning](#) tvingas 2 av 3 unga tjänstemän i Stockholm i dag att ta hjälp av sina föräldrar vid bostadsköp. Alla har dock inte föräldrar som kan hjälpa till.

Inte bara FI utan också Riksbanken hänvisar regelmässigt till varningar från utländska organisationer som European systemic risk board (ESRB), Europeiska kommissionen och OECD. Med [trubbiga indikatorer](#), som inte tar hänsyn till viktiga faktorer som att de långa realräntorna fallit trendmässigt, kommer dessa organisationer fram till att svenska bostäder skulle vara övervärderade med mellan 20 och 60 procent och varnar för att en priskorrektion skulle få stora negativa konsekvenser för svensk ekonomi. Två välgjorda svenska studier gjorda av tjänstemän på [Riksbanken](#) respektive [Riksgälden](#) visar däremot inte på någon som helst övervärdering av svenska bostadspriser.

[En kalkyl](#) visar därtill att den så kallade brukarkostnaden (real låneränta efter skatt, kostnad för eget kapital och driftskostnader) per månad för en genomsnittlig bostadsrättsetta i Stockholms kommun bara är 2 800 kronor högt räknat. Enligt Boverket är hyran för motsvarande hyresreglerade etta med kötid på 11 år cirka 5 300 kronor per månad, medan andrahandshyran ligger mellan 10 000 och 13 000 kr. Hur kan då ägda bostäder anses vara övervärderade? Vare sig Finansinspektionen eller Riksbanken tycks heller i dag hävda att svenska bostäder är övervärderade. Att hänvisa till de internationella organisationernas bristfälliga analyser av en påstådd övervärdering är därför märkligt.

Finansinspektionens kreditåtstramning leder sammanfattningsvis till stor skada men inte till någon påvisbar nytta. Det är ansvarslöst att genomdriva en kreditåtstramning som uppenbarligen inte klarar en nyttokostnadsanalys.

DN Debatt. 9 november 2019

Debattartikel

Robert Boije, Harry Flam, John Hassler och Lars E O Svensson:

"FI:s amorteringskrav saknar påvisbar samhällsnytta"

TEXT

Robert Boije, chefsekonom, SBAB

Harry Flam, professor emeritus, Institutet för internationell ekonomi

John Hassler, professor, Institutet för internationell ekonomi

Lars E O Svensson, affilierad professor, Handelshögskolan i Stockholm

© Detta material är skyddat enligt lagen om upphovsrätt