

Datum **2014-11-11**
Författare **Stefan Palmqvist**

FI Dnr 14-15503

Finansinspektionen
Box 7821
SE-103 97 Stockholm
[Brunnsgatan 3]
Tel +46 8 787 80 00
Fax +46 8 24 13 35
finansinspektionen@fi.se
www.fi.se

Finansinspektionens syn på ett amorteringskrav

Sammanfattning

Om hushållen amorterar mera kan deras skulder och räntebetalningar minska. Därtill kommer att en dämpning av bostadspriserna också bidrar till en långsammare skuld tillväxt. Så länge amorteringskravet är flexibelt bidrar det på sikt till att stärka hushållens motståndskraft mot störningar. Ett amorteringskrav minskar alltså riskerna kopplade till hushållens skuldsättning, samtidigt som de kortsiktiga effekterna på huspriser och efterfrågan bedöms vara hanterbara.

Hushållens skulder utgör inget hot mot den finansiella stabiliteten...

De svenska hushållens skuldkvot är hög i såväl ett historiskt som ett internationellt perspektiv. Men den totala skuldkvoten är ingen bra indikator på eventuella risker med hushållens skulder. Kriser brukar snarare föregås av en period med en snabb *ökning* av skuldkvoten och den svenska skuldkvoten har varit stabil sedan 2010. Den skuldökning som trots allt skedde fram till 2010 berodde till stor del på att hushållen i allt större utsträckning äger sitt boende. Riskerna hade varit betydligt större om spekulation eller en oansvarig kreditgivning i stället hade förklarat större delen av skuldökningen. Skulderna har dessutom ökat ungefär lika snabbt som värdet på hushållens övriga tillgångar och räntekvoten är i dag på mycket låga nivåer. Även kreditgapet har dämpats. Vidare är det viktigt att beakta hur skulderna är fördelade mellan olika hushållsgrupper. Tillgängliga data tyder på att en helt övervägande del av hushållen har god motståndskraft. Finansinspektionen (FI) bedömer därför att riskerna med hushållens skulder inte är alarmerande i dagsläget.

...men de makroekonomiska riskerna ökar

FI tar dock också hänsyn till de makroekonomiska risker som en ökande skuldsättning i breda hushållsgrupper kan innebära. Dessa risker handlar om att något oväntat inträffar, t.ex. att konjunkturutvecklingen i omvärlden mattas av kraftigt. Detta kan leda till svagare tillväxt och stigande arbetslöshet i Sverige, vilket minskar hushållens disponibla inkomster. Det kan också handla om att huspriserna plötsligt faller, att skatter eller regler ändras, eller att räntorna

stiger. Om något sådant oväntat inträffar kan hushåll med hög eller till och med måttlig belåning ändra uppfattning om sin ekonomiska situation och därför skära ner på konsumtionsutgifterna, vilket bidrar till att förstärka konjunktturnedgången.

Exakt vilka hushåll som har så stora lån att de kan bidra till att förstärka en konjunktturnedgång är svårt att avgöra. Men utifrån internationella erfarenheter gör FI bedömningen att det handlar om bolåntagare som tar lån som överstiger 50 procent av bostadens värde. Eftersom denna grupp av låntagare växer bedömer FI att de makroekonomiska riskerna med hushållens skuldsättning för närvarande ökar.

Ett amorteringskrav kan minska dessa risker...

Ett amorteringskrav är en av de åtgärder som kan minska riskerna kopplade till hushållens skuldsättning. Genom att låntagarna betalar av sina skulder snabbare så minskar också deras räntekostnader snabbare. Detta förbättrar låntagarnas motståndskraft mot negativa störningar och minskar därmed riskerna med hushållens skuldsättning.

Ett amorteringskrav kan också indirekt minska riskerna kopplade till hushållens skuldsättning genom att dämpa efterfrågan på bostäder och därmed bopriserna och skuldsättningen. Hur stora och varaktiga dessa effekter blir är svårt att förutsäga med precision, eftersom effekterna bland annat beror på hur olika hushåll reagerar på ett amorteringskrav.

...men illa utformat riskerar det att förvärra problemen

Ett alltför hårt amorteringskrav kan till och med *minska* den makroekonomiska stabiliteten. Detta beror på att hushållens totala utgifter för att betala sina skulder, dvs. ränta plus amortering, ökar när hushållen tvingas amortera mera. Därmed får hushållen mindre motståndskraft mot negativa störningar. FI bedömer därför att ett amorteringskrav bör ge utrymme för flexibilitet i tillämpningen.

FI bedömer också att amorteringskravet enbart ska omfatta nya lån. Detta beror i huvudsak på att riskerna kopplade till hushållens skuldsättning inte är stora nog att motivera ingrepp i gällande kontrakt. Sådana ingrepp kan dessutom få betydande och svåröverskådliga konsekvenser för enskilda hushåll. I det sköra läge som ekonomin nu befinner sig i kan ett alltför omfattande amorteringskrav få allvarliga konsekvenser för bostadspriser och tillväxt.

Hushållen bör amortera ner till 50 procents belåningsgrad

Utifrån kriterierna ovan bedömer FI att det är rimligt att införa ett amorteringskrav på nya bolån. Kravet innebär att låntagaren amorterar minst 2 procent av det ursprungliga lånebeloppet tills belåningsgraden är 70 procent

och därefter minst 1 procent av det ursprungliga lånebeloppet tills belåningsgraden är 50 procent. Regleringen bör införas i form av allmänna råd eller föreskrifter som ger utrymme för betydande flexibilitet i tillämpningen.

Effekterna måste följas upp och utvärderas

Effekterna av amorteringskravet måste följas upp och regleringen vid behov ses över. Utvärderingen måste ske i termer av de kriterier som ligger till grund för beslutet, t.ex. hur amorteringsbeteendet hos hushållen påverkas. Det är däremot inte avgörande huruvida den totala skuldkvoten minskar eller inte, eftersom det är en alltför trubbig indikator på riskerna med hushållens skulder. Till exempel är det önskvärt med ett ökat bostadsbyggande i Sverige, inte minst i storstadsområdena. Men om det byggs fler bostäder som ägs av hushåll kommer ofrånkomligen också hushållens totala skulder att öka. Detta kan höja skuldkvoten även om läget för de enskilda hushållen, och därmed ekonomins motståndskraft, förbättras.