



FI Dnr 17-9236

**Finansinspektionen**  
Box 7821  
SE-103 97 Stockholm  
[Brunnsgatan 3]  
Tel +46 8 408 980 00  
Fax +46 8 24 13 35  
finansinspektionen@fi.se  
www.fi.se

## **Kort motivering till Finansinspektionens ställningstagande**

Finansinspektionen har under en följd av år argumenterat för att amorteringar av höga skulder är ett naturligt inslag i en väl fungerande kreditmarknad. För att etablera detta som norm införde Finansinspektionen ett amorteringskrav 2016. Kravet har fått den avsedda effekten att hushållen tar något mindre lån och köper något billigare bostäder.

Det nuvarande amorteringskravet är kopplat till lånets storlek i förhållande till bostadens värde, på samma sätt som bolånetaket som Finansinspektionen införde 2010. Bolånetaket begränsar nya bolån till 85 procent av bostadens värde. Amorteringskravet kompletterar genom att bolån över en viss belåningsgrad måste amorteras i en föreskriven takt. På så sätt bygger låntagaren över tid upp större motståndskraft mot störningar i den egna ekonomin eller i samhällsekonomin.

Lika naturligt som att ett lån inte får vara för stort i förhållande till bostadens värde är att lånet står i rimlig proportion till låntagarens inkomst. Parallellen till ett bolånetak är ett skuldkvotstak, som begränsar lånet i förhållande till låntagarens inkomst. Finansinspektionen har övervägt att ta fram ett förslag till en reglering med ett skuldkvotstak, men myndighetens analyser indikerar att ett sådant tak i nuläget kan få ogynnsamma bieffekter. Finansinspektionen har därför inte gått vidare med ett sådant förslag.

Men faktum kvarstår att höga skuldkvoter kan vara ett problem för enskilda och för samhällsekonomin. I ett läge där det är ont om bostäder, räntorna är låga och priserna höga kan hushåll vara frestade att göra för stora åtaganden. Skuldkvoterna har också fortsatt att stiga. Det gör att obalanserna på kreditmarknaden riskerar att växa, vilket kan hota stabiliteten i samhällsekonomin och på finansmarknaderna. Det är en utveckling som behöver motverkas.

Vissa menar att hushåll med stora skulder inte är sårbara. Normalt sänker ju centralbanken sin styrränta när ekonomin försvagas, vilket gör att dessa hushåll får den största lättnaden i sina räntebetalningar. Då behöver de inte minska sin konsumtion. Men den mekanismen förutsätter att centralbanken har utrymme att sänka styrräntan, vilket inte är självklart när räntorna redan är låga. Den förutsätter också att hushåll med stora skulder fortsätter att konsumera när deras räntebetalningar minskar, vilket heller inte är självklart. Utvecklingen i till exempel Storbritannien under finanskrisen visar att hushåll med höga skuldkvoter förstärkte nedgången i konsumtionen med 2 procentenheter, trots att räntorna sänktes.

Dessutom fungerar saker och ting inte alltid normalt. De räntor som hushållen möter kan stiga, även om centralbanken sänker styrräntan. Och den ökade osäkerheten i en kris kan i sig få högt belånade hushåll att minska sin konsumtion.

Finansinspektionen föreslår därför ett skärpt amorteringskrav kopplat till skuldkvoten. Kravet innebär att den som lånar mer än 4,5 gånger bruttoinkomsten måste amortera minst 1 procent av lånet varje år (utöver vad som följer av det nuvarande amorteringskravet). Det är en mjuk gräns genom att den inte sätter ett tak för skuldkvoten. I stället innebär denna gräns att låntagare med hög skuldkvot måste lägga in en amortering i sin boendekalkyl. På samma sätt som det nuvarande amorteringskravet bör det skärpta kravet leda till att hushåll med höga skuldkvoter tar något mindre lån och köper något billigare bostäder. De som lånar över gränsen måste gradvis minska skulden och därmed den risk som skulden innebär.

Finansinspektionens beräkningar indikerar att omkring 15 procent av nya låntagare skulle beröras av det skärpta amorteringskravet i nuläget. Det skärpta kravet innebär alltså ingen dramatisk förändring, utan det är fråga om att bromsa upp den ökning av skuldkvoterna som pågått under en längre tid. Fortsätter bostadspriserna att stiga, kommer fler att beröras. Stannar prisuppgången av blir det däremot färre. Kravet fungerar på så vis som ett slags stabilisator.

Finansinspektionens beräkningar visar också att lånemöjligheterna för hushåll med lägre inkomster inte påverkas av det skärpta amorteringskravet. I deras fall ställer bankerna i sina kreditprövningar krav som gör att de inte får låna så mycket som 4,5 gånger inkomsten. Därför är det inte främst unga förstagångsköpare och pensionärer med lägre inkomster som kommer att omfattas av det skärpta amorteringskravet. I stället är det i första hand hushåll med goda inkomster som berörs av kraven.

Att banker sätter gränser för hur stora lån ett hushåll kan få, i förhållande till bostadens värde och hushållets inkomst, är självklart. Och att kraven och kreditprövningen skärpts under senare år är sunt. Det finns här anledning att påminna om att den omsvängningen har drivits på genom Finansinspektionens agerande. De faktiska åtgärderna har varit viktiga, men även den öppna

diskussion som Finansinspektionen har fört om vad som behöver göras har spelat roll för hur banker och låntagare agerar och tänker. Det nuvarande amorteringskravet var ifrågasatt innan det infördes. I dag är amorteringar ett självklart element i bankernas och kundernas kalkyler och överväganden. Detsamma kan sägas om bolånetaket.

I den senaste tidens diskussion om läget på bostadsmarknaden har däremot det skärpta amorteringskravet kommit i centrum. Den uppmärksamheten kan inte förklaras av kravets direkta effekter. I ett läge där bankerna gör noggranna kreditprövningar och sätter en gräns för skuldkvoten på omkring 5 gånger inkomsten ligger ingen dramatik i ett amorteringskrav på 1 procent kopplat till en gräns på 4,5 gånger inkomsten.

En förklaring till uppmärksamheten är att arbetet med Finansinspektionens förslag i tiden sammanfaller med ökad osäkerhet om vart bostadspriserna är på väg. Även om det än så länge rör sig om ett fåtal observationer finns det tecken på att priserna har stannat av och att de – framför allt i storstäderna – kan ha gått ner något. Detta är i sig inte överraskande. Att den uppåtgående trenden förr eller senare kommer att avta är uppenbart. Det finns en gräns för hur mycket hushållen kan och vill låna.

Om bostadspriserna stabiliseras, eller till och med går ner något, är det också i grunden sunt. Det är gynnsamt både för de hushåll som vill in på bostadsmarknaden och för samhällsekonomin. Den aspekten fångas inte upp i vare sig diskussionen om utvecklingen på bostadsmarknaden eller i remissvaren på Finansinspektionens förslag om ett skärpt amorteringskrav, särskilt inte från aktörer som gynnas av höga priser och fortsatt skuldtillväxt.

Samtidigt måste man vara medveten om att det också finns psykologiska mekanismer i tillgångsmarknader. Farhågor om att priser ska falla kan i vissa lägen bli självuppfyllande. Och oro för att ett skärpt amorteringskrav kommer att få drastiska effekter kan i så fall spela in, trots att sakskalet talar emot.

I ett sådant läge är det viktigt att utgå från fakta. Och fakta är att kravet inte påverkar så stor andel av de nya låntagarna. Samt att räntorna är lika låga, hushållens betalningsförmåga är lika stark som tidigare och svensk ekonomi går fortsatt lika bra. Det betyder att även om bostadspriserna skulle sjunka finns det en betydande motståndskraft i ekonomin.

Det är också viktigt att i övrigt behålla sinnet för proportioner. Att långivare i sin kreditprövning beaktar låntagarens inkomst är en självklarhet. Finansinspektionen menar att det också är naturligt att låntagare med stora skulder i förhållande till inkomsten amorterar. På så sätt är ett amorteringskrav kopplat till skuldkvoten en kodifiering av vad som bör gälla på en väl fungerande kreditmarknad. Förslaget syftar till att inskräpa en sådan ordning och att säkerställa att kreditprövningarna inte på nytt börjar luckras upp om bostadspriserna fortsätter att stiga. I detta ligger, som nämnts, ingen dramatik.

Flera remissinstanser pekar på att ett skärpt amorteringskrav inte är den bästa åtgärden för att minska riskerna med hushållens skulder. Finansinspektionen har redan tidigare talat om behovet av en samlad politik för att dämpa utvecklingen på kredit- och bostadsmarknaden. Det innebär att arbetet med regler för att upprätthålla en sund kreditgivning behöver kompletteras med åtgärder som skapar en bättre balans på kredit- och bostadsmarknaderna. Finansinspektionen skulle därför välkomna exempelvis mindre generösa ränteavdrag samt åtgärder som främjar rörlighet och effektivare utnyttjande av befintliga bostäder.

I flertalet remissvar på Finansinspektionens förslag till ett skärpt amorteringskrav uttalas också oro för fortsatt ökade skulder och bostadspriser. Även de remissinstanser som avvisar eller är skeptiska till ett skärpt amorteringskrav uttrycker därmed stöd för åtgärder på andra områden. Det är glädjande, men påverkar inte i grunden Finansinspektionens övervägande. Finansinspektionen kan inte bara vänta på att något ska hända. Myndighetens uppdrag är att agera för att motverka de risker som uppträder. Och Finansinspektionen bedömer att det bästa verktyg som myndigheten förfogar över i detta läge är ett skärpt amorteringskrav, enligt det förslag som nu läggs fram till regeringen.