

# Tvångsamortering fel sätt att minska hushållens skulder

Dagens Nyheter den 17 december 2014

Det går inte att utesluta att hushållens stigande skulder är Sveriges största makroekonomiska risk. Politiken bör därför inriktas på att inte gynna hushållens skuldsättning, vilket dagens system gör. Förslaget att införa tvångsamortering för nya lån bör slopas. Det är tveksamt om tvångsamortering har någon större effekt för att hantera riskerna med hög skuldsättning. Förslaget ökar dessutom inlåsningsgraden på bostadsmarknaden. Snarast bör en parlamentarisk skuldsättningskommission tillsättas som snabbtredere lämpliga åtgärder för att minska hushållens skuldsättning.

Under de senaste 20 åren har småhuspriserna nästan tredubblats och priserna på bostadsrätter i Stockholms innerstad har mer än femdubblats. Stigande priser har i sin tur fört med sig ökad skuldsättning för hushållen. Skulderna har stigit från 90 till 170 procent av hushållens disponibla inkomst.

De flesta bedömare är eniga om att den ökade skuldsättningen kan hota den makroekonomiska stabiliteten. Få hävdar att risken är obetydlig och att den därför bör ignoreras. Vid ett kraftigt prisfall på bostäder kommer hushållen att minska sin konsumtion. Minskningen kan bli kraftig. I så fall kommer arbetslösheten stiga och statsfinanserna försämrats. Det finns då också risk att inflationen faller. I värsta fall kan vi få en långvarig period av deflation liknande den i Japan.

Penningpolitiken är inte ett lämpligt huvudinstrument för att hantera riskerna med hushållens höga skuldsättning. Särskilt inte i dag när kombinationen av lågt resursutnyttjande och stigande skuldsättning försatt Riksbanken i ett policydilemma. Sänkt ränta är motiverad för att stärka efterfrågan och få upp inflationen; å andra sidan uppmuntrar en låg ränta till ökad skuldsättning, vilket ökar risken för makroekonomisk instabilitet.

Finansinspektionen föreslår amorteringstvång för nya lån ner till 50 procent av fastighetens värde. Redan tidigare gäller bolånetak på 85 procent och Bankföreningen har ändrat sina rekommendationer i syfte att öka amorteringarna. Redan i dag amorterar 80 procent av hushållen med en belåningsgrad på 76–85 procent. Dessa åtgärder har stärkt amorteringskulturen. Något som bör uppmuntras, men utan lagstadgat tvång.

Att inte försöka dämpa den stigande skuldsättningen vore oansvarigt, men varje åtgärd måste noga utvärderas. Den föreslagna tvångsamorteringen riskerar att öka inlåsningsgraden på fastighetsmarknaden, vilket dämpar utbudet av fastigheter ytterligare. Utbudet på villamarknaden är i dag lägre än för ett år sedan. En allt stelare bostadsmarknad hämmar omflyttningen av arbetskraft och minskar den samhällsekonomiska dynamiken.

Vidare är förslaget fördelningspolitiskt tveksamt. De senaste årens stigande fastighetspriser har lett till en kraftig förmögenhetsomfördelning till förmån för dem som har fastigheter.

Tvångsamorteringar för nya lån slår mot dem som ska in på fastighetsmarknaden, vanligtvis unga hushåll med svagare ekonomi. När sparandet är låst ökar dessutom risken att hushållen stramar åt sin konsumtion vid en ekonomisk nedgång. Att det finns risker med förslaget har även Finansinspektionen insett. De vill därför medge undantag, exempelvis vid arbetslöshet och sjukdom. Ett sådant regelverk blir svårt att utforma och tillämpa. Ska den enskilde gå till bankdirektören och be om undantag för att de just nu ligger i skilsmässa? Hur ska det kunna hanteras korrekt med hänsyn till rättssäkerhet och personlig integritet?

Tvingande amorteringar leder till en rad gränsdragningsproblem när nya lån ska definieras. Kanske ökar blancolån i omfattning? Eller kommer barnens lån i stället att kanaliseras via föräldrarna och deras lågbelånade hus? Det senare förutsätter att det är möjligt att öka belåningen på hus vars marknadsvärde stigit så att lånen understiger 50 procent.

Det är dags för ansvarstagande genom åtgärder som kan dämpa skuldsättningen (utan att fastighetsmarknaden faller) och stödja en god makroekonomisk utveckling. Fyra förslag:

Halvera ränteavdragen under en femårsperiod. Att skattesystemet uppmuntrar till ökad skuldsättning samtidigt som regeringen, Riksbanken och Finansinspektionen är överens att det finns risker med den pågående skulduppbyggnaden, är inte rimligt. Att under en femårsperiod sänka avdragen i politisk enighet ger stabila förutsättningar för hushållens ekonomiska planering. För ett lån på 3 miljoner som löper till en ränta på 2 procent skulle den årliga räntekostnaden stiga från 42 000 efter avdrag till 51 000 dvs. med 150 kronor per månad under fem år. Dagens ränteavdrag är en betydande belastning på statens finanser (närmare 30 miljarder). Avdragen gynnar främst hushåll med stora lån, vilket i stor utsträckning är de med höga inkomster. Genom investeringssparkontot har skatten på sparande redan sänkts kraftigt och det ursprungliga motivet för avdagsrätten – den löpande fastighetsbeskattningen (en tänkt avkastning av att bo i sin egen bostad) – har ersatts av en kommunal avgift.

Sänk med omedelbar verkan ränteavdraget till 50 000 kronor. Det slår bara på hushåll med lån större än cirka 5 miljoner. Åtgärden kommer att dämpa de värsta excesserna i storstäderna och ger ett visst statsfinansiellt bidrag.

Ta bort taket för hur mycket reavinst som får skjutas upp (i dagsläget 1 450 000 kronor) för att öka utbudet av bostäder. Det uppskjutna beloppet bör liksom i dag vara räntebelagt. Reavinstskatten på 22 procent bör också göras real, det vill säga inköps-, till- och ombyggnadskostnader bör få skrivas upp med inflationen plus en eller två procentenheter för att beakta att löpande underhåll krävs för att hålla huset intakt. Reavinstskatt bör samtidigt alltid utlösas vid arv av fastighet. Förslaget innebär en viss sänkning av reavinstskatten, vilken kan finansieras via de sänkta ränteavdragen.

Inför regler för att öka andelen lån som löper med bundna räntor. I dagsläget när hushållen nästan bara lånar till rörlig ränta ökar deras utsatthet för ränteuppgångar. Att under – säg – en femårsperiod införa en ordning där hushållens genomsnittliga räntebindning ska vara 3 eller kanske 5 år skulle göra hushållens samlade ekonomi, och därmed Sveriges ekonomi, mer robust när nästa ränteuppgång kommer.

Det går inte att utesluta att hushållens stigande skulder i dag utgör Sveriges största makroekonomiska risk. Detta talar för riktade åtgärder nu. En parlamentariskt sammansatt

skuldsättningskommission borde omgående tillsättas och under 6–9 månader ta fram konkreta förslag och se till helheten vad gäller hög skuldsättning, dåligt fungerande bostadsmarknad och svagt resursutnyttjande. Hanteringen av skuldsättningen bör inte delegeras till Finansinspektionen eller Riksbanken, den kräver bredare grepp från regering och riksdag.

**Magnus Henrekson**

professor och vd Institutet för Näringslivsforskning.