

Gärna högt hushålls-sparande men inget amorteringskrav på bolån

ANDREAS VEDUNG

REPLIK Ett amorteringskrav innebär att den som har tagit ett bolån tvingas av staten att amortera sin bolåneskuld ned till en viss andel av bostadens värde. Det finns flera intressanta aspekter att diskutera när det gäller amorteringskrav, både tekniska och ekonomiska. Tekniska aspekter handlar om kravets styrande regler och dess konsekvenser. Ekonomiska aspekter handlar om huruvida kravet är lämpligt.

I regel sparar en person i förväg för att köpa en bostad. Sparandet uppgår till den egna insatsen. Vid köpet tar köparen ett bolån. Därefter följer utgifter för reparationer, underhåll, räntor och amorteringar. Sparandet kan t ex inledas 20 år före köpet och utgifterna kan betalas i 40 år efter köpet. Det långsiktiga perspektivet är viktigt att ha i åtanke. Få andra ekonomiska beslut har denna långsiktiga karaktär.

Tekniska aspekter på ett amorteringskrav

En första fråga är vad som menas med det *värde* till vilket bostadsköparen ska tvingas amortera ned. Om värdet är en andel av anskaffningspriset är ett amorteringskrav synonymt med ett förstärkt bolånetak.¹ ”Först måste du spara 15 procent av värdet på en tänkt bostad. Efter att du har köpt bostaden måste du amortera ditt bolån till X procent av anskaffningspriset”. Det finns mycket som talar för att värdet, om amorteringskrav införs, kommer att definieras som en andel av anskaffningspriset. Det är ett verkligt, ej hypotetiskt, värde.

Om värdet i stället definieras som en andel av ett marknadsvärde kommer värdet att förändras med tiden, och det kommer att vara svårbestämt vid varje tidpunkt. Vi får samma problematik med att fastställa värdet som när enskilda småhus taxeringsvärde ska bestämmas, men nu inkluderas även alla bostadsrätter. Det är svårt att säga vad marknadsvärdet är på en tvåa med sol-läge på tredje våningen på Lundagatan 4 i Stockholm. Detta pekar på en problematisk godtycklighet. Om vi bortser från den och antar att marknadsvärden kan bestämmas, vad blir kravets konsekvenser när marknadsvärden stiger respektive faller?

Antag en bostad som kostar 1 000 000 kr. Den finansieras med 150 000 kr sparande och 850 000 kr lån. Köparen är inställd på att amortera lånet till 75 procent av marknadsvärdet, vilket vid köpet motsvarar 100 000 kr.

Antag att bostadens värde stiger med 100 procent. Marknadsvärdet blir 2 000 000 kr och 75 procent av det är 1 500 000 kr. Då kommer kravet inte längre att vara ett krav. Lånet utgör 42,5 procent av marknadsvärdet. Då kan låntagaren bedra sig själv och tänka: ”Jag behöver inte amortera. Inte ens staten anser att amortering är viktigt”. En pervers effekt av att definiera kravet i termer av marknadspriser är att låntagare kan sluta spara när bostadspriserna stiger och vaggas in i en falsk trygghet skapad av staten.

Antag i stället att bostadens värde faller med 50 procent. Marknadsvärdet blir 500 000 kr och 75 procent av det är 375 000 kr. Om kravet gäller ska köparen amortera 475 000 kr (= 850 000 kr – 375 000 kr). Det är antagligen 375 000 kr mer än vad köparen hade trott. Ett sådant krav kan innebära bekymmer för

Andreas Vedung är nationalekonom och arbetar vid Finansinspektionen med stabilitets- och konsumentskyddsfrågor. Åsikterna i artikeln är hans egna och ger inte uttryck för Finansinspektionens uppfattning.
andreasvedung@hotmail.com

¹ Finansinspektionens bolånetak innebär att den egna insatsen vid bostadsköp måste vara 15 procent. Bolånetaket uttrycks bättre som ett sparkrav eftersom ”bolånetak” ger fel associationer. Bolånetaket betyder att ”du måste spara om du vill köpa ditt boende”.

låntagaren. Om låntagaren inte mäktar med kravet, ska staten tvinga låntagaren att sälja sin bostad? Det skulle medföra att banken tvingas ta en kreditförlust, eftersom marknadspriset (500 000 kr) är lägre än lånet (850 000 kr). Eventuellt kan kravet också ge låntagaren betalningsanmärkningar. Det kanske är motiverat? Banken har varit slarvig i sin kreditbedömning och låntagaren har varit för orealistisk.

Ett angränsande problem är när marknadsvärdet ska fastställas. Ska det fastställas kontinuerligt eller med en tidsfördröjning? Att fastställa marknadsvärdet kontinuerligt för alla småhus och bostadsrätter är sannolikt inte möjligt. Då återstår metoden att fastställa marknadsvärdet med tidsfördröjning. När det har gått X år skickar Lantmäteriet ut marknadsvärdet på småhus och alla bostadsrätter. Det måste bli skillnad på områden, inom områden, inom bostadsrättshus, mellan ettor, tvåor, . . . , osv.

Skiftande marknadsvärdet över tid är en typ av problem. Ett annat rör var kravet bör ligga – vid 75, 50 eller 25 procent? Kravets procentuella nivå får olika konsekvenser för olika grupper av låntagare. Om kravet sätts lågt, 25 procent, kommer många låntagare att omfattas, t o m de som köpte sin bostad för 10–15 år sedan. Ett krav vid 25 procent skulle tvinga fram ett sparande som Sverige inte sett sedan finanskrisen på 1990-talet. Med ett krav om 25 procent tvingas låntagare spara som aldrig förr. Men det kanske är precis det staten vill uppnå?

Antag att kravet sätts till 80 procent. Ett sådant krav kommer inte att tvinga många låntagare till amortering. Enligt Finansinspektionen (2012) är belåningsgraden för nya lån i genomsnitt knappt 70 procent. Om kravet sätts till 80 procent kommer det att ge en nolleffekt. Men från ett politiskt perspektiv som tar sin utgångspunkt dels i sysselsättning, dels i statens finanser kanske

man vill uppnå en nolleffekt? Ett icke-förpliktigande mjukt krav ökar hushållssparandet marginellt i ett konjunkturläge där privat konsumtion som delvis stödjer sysselsättningen behövs. Även från ett statsfinansiellt perspektiv kan ett mjukt krav vara attraktivt. Privat konsumtion ger statliga momsinkomster och därefter inkomstskatt.

Ett hårt krav minskar däremot marginellt statens utlägg för ”ränteavdraget”; samtidigt ökar sannolikt statens utgifter för arbetslösa. Ett hårt krav ökar den finansiella stabiliteten hos hushållen, och om försäkringsbolag skiftar sina obligationsportföljer från säkerställda bostadsobligationer till företagsobligationer kan kapitalkostnaderna för reala investeringar minska. Både bättre finansiell stabilitet hos hushåll och sänkta kapitalkostnader för reala investeringar är positiva effekter av ett hårt krav. Men kausaliteten är grumlig och långsiktig. Det är inget som politiker direkt har glädje av.

Hur fort ska låntagaren tvingas amortera? Ska låntagaren tvingas amortera under 1, 2, . . . , 10 år? Takten på amorteringen spelar roll. Om takten sätts lågt, 10 år, kommer kravet inte att påverka många. Hushållen kommer att amortera sina bolån i maklig takt. Det går heller inte att utesluta att vissa kommer att förhandla med banken om att skjuta på bolåneamorteringen. ”Jag vill amortera mitt dyra billån och börjar bolåneamortera om 5 år”. Om låntagaren inte påbörjar sin bolåneamortering efter 5 år ska banken då tvinga henne? Låntagaren kanske byter bank vid ett skarpt tvång. Ska den alternativa banken då tvingas säga nej till henne? ”Du har icke amorterat!”

Antag att takten sätts högt, ett år. En person köper en bostad för 1 000 000 kr, lånar 850 000 kr och ska amortera 100 000 kr under ett år. Ett sådant krav innebär 8 300 kr per månad. Är detta

mycket? En nyexaminerad akademiker med studielån i Stockholm får en nettolön om 22 800 kr (29 500 kr före skatt) år 2013.² Antag att hon betalar 1 700 kr till CSN, 800 kr till SL samt att hennes bostad kostar 8 000 kr. Då har hon 12 300 kr för kläder, mat och annat före kravet. Efter kravet har hon 4 000 kr att leva på per månad under ett år. Är detta ett hårt krav? Vissa kommer att tycka det, medan asketer kommer att klara kravet galant. Kanske träffar kravet perfekt?

Staten kan koppla kravet till pensionsåldern. Bolånet får inte överstiga en viss procent av anskaffningspriset vid pensionsåldern. Antag två personer som vardera köper en bostad för 1 000 000 kr. Den egna insatsen är 150 000 kr. Det procentuella kravet är 35 procent av anskaffningspriset vid pensionsåldern. Den yngre personen har 45 år kvar till pensioneringen medan den äldre personen har fem år på sig. Båda personerna ska amortera 450 000 kr.

En konsekvens av att koppla kravet till pensionsåldern blir att äldre personer stängs ute från bostadsmarknaden. Få personer kan amortera 450 000 kr på fem eller några få år. Det statliga amorteringskravet blir lika hårt som ett skuldsaneringskrav från Kronofogden. Eftersom åldrande är en process (man blir inte "äldre" från ett år till ett annat) kommer kravet kopplat till pensionsåldern att skapa en biologisk hets för unga. Ju längre tid de väntar med att köpa en bostad desto tuffare blir kravet. Men om pensionsåldern höjs lindras kravet.

Ekonomiska aspekter på ett amorteringskrav

Är det rimligt av staten att kräva amortering? Många som äger sin bostad har lån som understiger 75 procent av marknadsvärdet. Det är därför sannolikt att det endast blir unga köpare som kom-

mer att omfattas av kravet. Då infinner sig den vidare frågan, är det rimligt att staten kräver av unga personer att de direkt efter köpet ska amortera? Har inte unga personer andra utgifter av högre prioritet än amorteringar? Men vet unga personer vad de gör? Förstår de finansiella kalkyler? Är de inte för optimistiska? Ser de helheten som äldre gör? Det ligger något i detta, och precis som staten tvingar unga personer att utbilda sig kan staten på paternalistisk grund tvinga unga personer att amortera. Men om staten vill reglera bort finansiella marknadsmisslyckanden finns det en lång lista av åtgärder. Staten kan avråda kraftigt från konsumtionslån, den kan betona det föredömliga med sparande i billiga aktieindexfonder och den kan varna små- och medelstora företag för all slags leasing, fakturabelåning- och försäljning.

Att människor fattar felaktiga ekonomiska beslut är inget ovanligt. Att börja röka kan vara ett av livets mest kostsamma beslut – om arbetslivet förkortas med ett år som ett resultat blir förlusten stor. Sedan tillkommer alla löpande cigarettutgifter som personen haft under sitt liv. Om staten vill verka för att stärka hushållens finansiella stabilitet bör staten även fokusera på andra ekonomiska beslut.

En annan fråga är om det är bra att tvinga människor att spara i reala tillgångar. Om aktier förväntas ge högre avkastning än vad lån kostar är det ett bättre alternativ för låntagare att investera i en billig aktieindexfond i stället för att amortera. Om investeringen sker inom investeringssparkontots hägn är dessutom kapitalskatten rimlig (effektiv förväntad kapitalskatt är låg när schablonavkastningen beräknas med statslåneräntan och den nominella kapitalskatten är 30 procent). Aktie-

² Beräkningen är baserad på SACO (2011) och är genomsnittlig lön för 2011 uppräknad med 2,5 procent per år till 2013.

indexfondinvestering ger också en diversifieringseffekt medan amortering ger en koncentrationseffekt, då individens tillgångar koncentreras alltmer till fastigheter. Att investera 100 000 kr i en indexfond i 30 år ger ett värde om 1 063 000 kr med en genomsnittlig avkastning på 8,2 procent.³ Notera att sparande i en indexfond inte behöver vara *gambling*. Att *amortera* och att *investera i en aktieindexfond* låter som olika beslut. I viss mån är det så, men ju längre tidshorisont man har, desto grumligare blir gränsdragningen mellan risktagande och finansiell planering. Att amortera och investera konvergerar mot försiktigt sparande på lång sikt. Ett krav som endast omfattar unga kan få ej avsedda indirekta inkomsteffekter. När unga personer tvingas spara i icke-avkastande reala tillgångar blir inkomstfördelningen skevare över tiden. De som kan spara i aktier får sannolikt en allt större andel av samhällsekonomens förädlingsvärde.

Här följer ytterligare exempel på negativa effekter av ett amorteringskrav. Unga personer kan ha sina föräldrar som borgensmän. Detta borgensåtagande är inte explicit nedskrivet i ett kontrakt. Borgensåtagandet finns som en solidaritetskänsla mellan generationer. Statistik som visar att låntagare amorterar i låg utsträckning fångar inte det implicita borgensåtagande som äldre generationer känner och tar för yngre generationer. När staten sätter ett amorteringskrav agerar man som ställföreträdande föräldrar och staten ignorerar solidaritetskontraktet som finns mellan generationer.

En annan sak rör antagandet att låntagare inte vet sitt eget bästa. En alternativ hypotes är att staten inte vet låntagares bästa, ty hur kan staten känna till olika individers sanna och långsiktiga preferenser? Att köpa en bostad är

sannolikt en del av en persons livsplan. Denna livsplan inkluderar vad personen förväntar sig för inkomstutveckling samt personens konsumtionsmönster, övriga tillgångar och skulder. När staten tvingar personen att amortera är det ett ingrepp i hennes livsplan. Hon kanske har en helt annan plan i livet än den staten tvingar henne till?

Är prisuppgångarna befogade?

Kravets bakgrund är de prisuppgångar på bostadsrätter och villor som skett, vilka oroar en del beslutsfattare. Är denna oro befogad? Här följer några faktorer som talar för att de prisuppgångar som har skett sedan 2006 är rimliga:

- Jobbskatteavdraget innebär att alla förvärvsarbetande som tjänar över 29 200 kr i månaden har fått en maximal skattereduktion om 20 700 kr per år (2013).
- Det förmånligare förenklade jobbskatteavdraget tillsammans med förhöjt grundavdrag för personer över 65 har sänkt inkomstskatten betydligt mer för förvärvsarbetande personer i denna ålderskategori.
- Brytpunkten för statlig inkomstskatt har höjts, t ex från 26 500 kr (2006) till 35 500 kr per månad (2013).
- Kommun- och landstingsskatter har sänkts. I t ex Stockholm har den kommunala skatten sänkts från 30,4 procent (2006) till 29,58 procent (2012).
- Arvs-, gåvo- och förmögenhetsskatten är avskaffad.
- Den statliga fastighetsskatten på småhus och bostadsrätter har gjorts om till begränsade kommunala avgifter.
- Fåmansbolagsbeskattningsreglerna har förbättrats avsevärt (antalet inkomstbasbelopp som får beskattas till den reducerade kapitalskatten

³ Avkastningsantagandet kommer från Regeringens budgetproposition (2012, s 387). Det är den historiska genomsnittliga aktieavkastningen för 17 länder under perioden 1900–2009.

- 20 procent har t ex ökat från 1,5 till 2,75).
- Bolåneräntorna i ekonomin har sänkts. Till exempel var den femåriga bostadsobligationsräntan i januari 2006 3,4 procent. Nu ligger samma ränta på 1,9 procent.
 - Vi har ett lågt nybyggande i Sverige.
 - En omfattande och tilltagande agglomeration pågår.
 - Renoveringsbehoven inom de allmännyttiga miljonprogrammen uppgår till mellan 240 och 300 miljarder kr (ett latent löfte om hyreshöjningar för alla fastighetsägare, ett hot mot alla hyresgäster och ett motiv till varför man skiftar till bostadsrätt eller villa).⁴
 - En ny förhandlingsmodell för hyror innebär att Hyresgästföringen, Fastighetsägarna och SABO förhandlar gemensamt i stället för Hyresgästföreningen och SABO enskilt. Maktbalansen i hyressättningen har förskjutits mot högre hyror, vilket pressar upp hyrorna och gör alternativet (ägt boende) mer attraktivt.

Bland annat dessa faktorer talar för att boprisnivåerna är rimligt motiverade. Boende, i motsats till annan konsumtion, värderas högt av hushållen. Hushåll vars reala inkomster och balansräkningar stärks permanent lägger en allt större andel av sina inkomster på boende.

Om skattereformer och andra faktorer har bidragit till boprisuppgångar har reformer inom socialförsäkringssystemen verkat åt andra hållet. Både den statliga a-kassan och sjukförsäkringen har förändrats. Ersättningstaket i den statliga a-kassan har sänkts från 730 kr om dagen (2006) till 680 kr (2013). Numera trappas a-kassan också av med längden på arbetslöshet. På liknande sätt har sjukpenningen förändrats. Ta-

ket för ersättning har sänkts från 10 (2006) till 7,5 (2013) prisbasbelopp. I både a-kassan och sjukpenningen finns en bortre tidsgräns för ersättningen. Förändringarna är motiverade av arbetslinjen, men en indirekt effekt är att låntagares risk har ökat. Vid lång arbetslöshet eller sjukdom kan man inte förvänta sig att kunna bo kvar i ett högt belånat boende. Inkomstbortfallet vid arbetslöshet eller långvarig sjukdom kan bli kännbart. Särskilt bland högt belånade höginkomsttagare och personer med försörjningsansvar bör sparandet och riskmedvetenheten öka.

Ökat sparande som alternativ

Om de som vill införa ett amorteringskrav har rätt om en oroväckande hög skuldsättning, men om kravet är såväl tekniskt som ekonomiskt tveksamt, bör man fråga sig om det finns alternativa sätt att minska riskerna med överskuldsättning. Det är enligt min mening viktigt att i stället fundera på hur det går att främja en sparkultur. Ett personligt sparande:

- är bra för hälsan (man blir trygg).
- är bra för miljön (framtidens produkter är miljövänligare än dagens).
- behövs eftersom Sveriges befolkning åldras (pensionsåldern kommer att höjas eller så aktiveras balanseringsmekanismen).
- solidariserar äldre generationer med barn och barnbarn.
- bidrar till självständighet gentemot all makt (arbetsgivare, politiker och andra maktcentra).
- är attraktivt ("goldiggers" och "sol-och-vårare" vet vad de gör).

Att arbeta, konsumera måttfullt och investera medvetet skapar detta utrymme för och en tillväxt i ett personligt sparande.

⁴ Socialdemokraterna (2013). Sannolikt är spannet underskattat, men även om det är realistiskt är 300 miljarder kr nästan 10 procent av Sveriges BNP.

Om man vill sporra sparandet kan ett effektivt sätt t ex vara att poängtera föräldrars ansvar för sina barns framtida boende. Föräldrar, men även mor- och farföräldrar, känner ofta ett starkt ansvar för sina barn och barnbarn. Att stärka kommunikationen kring detta ansvar är sannolikt mer effektivt än att reglera ett amorteringskrav. Ett sådant perspektiv rymmer flera dimensioner. Staten kan börja med att säga att ”föräldrar bör spara minst hela barnbidraget till sina barn”. Sedan kan den säga ”du bör spara hela jobbskatteavdraget”.

”Alla borde ha en årslön på banken”, sa Anne Wibbe, folkpartistisk finansminister. Med bolånetakets sparkrav om 15 procent och ett amorteringskrav som kan komma att kräva ytterligare 10 procent är vi redan där. Om bostaden kostar 1 000 000 kr innebär det 250 000 kr för en ung person. Alla unga personer är någons barn, vilket innebär att

de statliga sparkraven på unga kan ses som sparkrav på familjer. En tvåbarnsfamilj ska spara 500 000 kr till barnens 20-årsålder. Om staten nu verkligen vill främja ett sparande bör den ta ett större grepp som omfattar alla generationer, inte bara unga som just klivit in på bostadsmarknaden. Ett sådant grepp vore mer effektivt för att stärka hushållens balansräkningar. Det skulle också föra med sig andra positiva immateriella effekter.

REFERENSER

Finansinspektionen (2012), *Den svenska bolåne marknaden*, Dnr-11-6461, Finansinspektionen, Stockholm.

Regeringens proposition (2012/12:1), *Tid för ansvar*.

SACO (2011), ”Lönestatistik”, www.saco.se/Forskning--kunskap/Statistik/Lonestatistik/ (2012-11-15).

Socialdemokraterna (2013), *Fler jobb i Sverige*, skuggbudget, Socialdemokraterna, Stockholm.