

Datum 2015-11-05
Författare Erik Thedéen
Publicerad i DN Debatt

FI Dnr XX-XXXX

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

Hushållens skulder oroar

Hushållens skulder har ökat med över 7 procent det senaste året, samtidigt som deras inkomster bara har vuxit med 3,4 procent. Denna utveckling är inte hållbar. Skulderna kan inte växa snabbare än inkomsterna hur länge som helst. Finansinspektionen har sedan ett par år tillbaka ett uppdrag att förhindra att en obalanserad kreditillväxt utsätter den svenska ekonomin för risker. Som nyutträd generaldirektör ser jag därför med oro på utvecklingen.

Den främsta anledningen till att hushållens skulder har ökat snabbt är att bostadspriserna har stigit kraftigt. Bara under det senaste året har bostadspriserna stigit med 16 procent. Även om grundläggande drivkrafter som en växande befolkning, urbanisering och ett lågt utbud av nya bostäder förklarar en stor del av prisuppgången så bedömer jag att riskerna kopplade till den skuldbyggnad som sker i dess kölvatten ökar.

Det finns flera sätt att motverka denna utveckling. En bättre fungerande bostadsmarknad skulle vara verkningsfullt. Det handlar bland annat om att öka byggandet. Samtidigt kan inte byggandet på kort sikt lösa nuvarande problem på bostadsmarknaden, utan vi måste framförallt skapa incitament att utnyttja det befintliga beståndet av bostäder mer effektivt.

Beskattningen av bostäder så som den är utformad sedan 2007, då bland annat fastighetsskatten togs bort och reavinstskatten skärptes, skapar inlåsning. Det är förmånligt att bo kvar i en för stor bostad även då exempelvis antalet familjemedlemmar i hushållet minskar. Att bostadsbeståndet inte används effektivt bidrar till bristen på bostäder och därmed till stigande priser. Det finns således en direkt koppling mellan nuvarande bostadsbeskattning och ökade skulder hos hushållen.

Det är inte min uppgift att ha detaljerade synpunkter på utformningen av bostadskatterna. Men det är min skyldighet att påtala behovet av förändringar av de samlade bostadsskatterna i en riktning som dämpar riskerna kopplade till hushållens skuldsättning. Sådana åtgärder är av vikt för att vi på

Finansinspektionen ska kunna lyckas med vårt uppdrag att bidra till makroekonomisk stabilitet och, inte minst, för en fortsatt stabil utveckling av svensk ekonomi i stort.

Finansinspektionen har redan genomfört ett antal åtgärder för att dämpa riskerna. Vi har infört bolånetaket för att skydda hushållen mot fallande huspriser. Vi har stegvis höjt kapitalkraven på bankerna, genom att bland annat införa ett riskviktsgolv för bolån. Sverige har gått längre än de flesta EU-länder när det gäller att ställa tuffa krav på bankerna att hålla kapital och likviditet. De höjda kapitalkrav som beslutades under 2014 motsvarar en ökning med cirka 230 miljarder kronor jämfört med EU:s minimikrav inom ramen för Basel 3. Bankerna bedöms klara eventuella kreditförluster och kunna låna ut till hushåll och företag även i sämre tider. Hushållens skuldsättning innebär därför ingen direkt risk för bankerna eller det svenska finansiella systemet.

Däremot ser vi att de makroekonomiska riskerna kopplade till att allt fler hushåll är högt skuldsatta stiger. Under den senaste finanskrisen fördjupades lågkonjunkturerna i till exempel Danmark och Storbritannien av att många högt belånade hushåll kraftigt drog ner sin konsumtion när huspriserna föll och arbetslösheten steg. I Danmark sjönk konsumtionen med 5 procent mellan 2007 och 2009.

För att dämpa uppbyggnaden av risker har Finansinspektionen och andra aktörer arbetat brett för att öka amorteringarna. Detta arbete har haft effekt. Andelen nya bolånetagare som amorterar har ökat från cirka 40 till knappt 70 procent de senaste fyra åren. Nya bolånetagare är nu mer motståndskraftiga mot räntehöjningar och inkomstbortfall än de var för något år sedan. Men mer behöver göras.

Regeringen har under hösten presenterat ett förslag på amorteringskrav. Det välkomnar Finansinspektionen. Detta innebär att ett sådant krav kan vara på plats i sommar, något som är mycket angeläget. Amorteringskravet kommer sannolikt att bidra till en lugnare utveckling på bostadsmarknaden. Samtidigt kan vi inte utesluta att bostadspriserna fortsätter att stiga snabbt. Därför måste vi vara redo att vidta ytterligare åtgärder.

Vi har påbörjat det arbetet. För att kunna genomföra fler åtgärder behöver Finansinspektionens möjlighet att använda olika verktyg klargöras. Inte minst turerna kring amorteringskravet visar på behovet av att tydliggöra Finansinspektionens befogenheter.

En åtgärd som ligger nära till hands om Finansinspektionen skulle behöva vidta ytterligare åtgärder är att införa ett så kallat skuldkvotstak, det vill säga en begränsning av hur mycket en bank får låna ut i relation till låntagarens inkomst. I länder som Irland och Storbritannien har skuldkvotstak nyligen införts, och det tycks ha bidragit till en lugnare utveckling på bostadsmarknaden. Detta innebär att om skuldsättningen fortsätter att växa snabbare än hushållens inkomster, så kommer regleringen att börja bita och

begränsa utlåningen. Målet är alltså att detta ska fungera som en försäkring mot risken för alltför snabbt stigande huspriser genom att dämpa skuldökningen utan att orsaka ett abrupt stopp. Ett sådant skuldkvotstak, som bör innefatta viss flexibilitet, kan också dämpa skuldökningen genom att det blir normgivande.

Exakt vilka nivåer som i så fall kan bli aktuella i Sverige får vi återkomma till, men utifrån våra analyser så skulle ett skuldkvotstak för nyutlåning med viss möjlighet till undantag, kunna ligga kring 600 procent av hushållets disponibla årsinkomst. Innan vi säkert kan fastställa nivån krävs ett fortsatt utredningsarbete. En annan åtgärd som vi också har anledning att titta närmare på är möjligheten att reglera hur stor del av inkomsten ett hushåll får lägga på räntor och amortering.

Vi rör oss i svårnavigerade vatten. Tar vi i för mycket riskerar vi att skapa en kris som kan bli värre än den vi vill undvika. Men vi måste vidta åtgärder medan problemen är hanterbara. Som alltid krävs det att vi väger av varje åtgärd noga. Det är genuint svårt. Få länder har tidigare lyckats fullt ut med det vi vill åstadkomma, en mjuklandning. Men min slutsats är att vi nu måste agera för att minska riskerna kopplade till hushållens skuldsättning och också vara beredda att göra mer om så behövs.

Erik Thedéen, generaldirektör Finansinspektionen