Svar på fråga 2017/18:492 av Sofia Fölster (M) Amorteringskravet och bostadsmarknaden

Sofia Fölster har frågat bostads- och digitaliseringsministern vilka konsekvenser för bostadsmarknaden det nya amorteringskravet kommer att föra med sig?

Arbetet inom regeringen är så fördelat att det är jag som ska svara på frågan.

Låt mig börja med att jag håller med Sofia Fölster om att det är bra och sunt att människor tar större ansvar för sin egen ekonomi och bostadskostnader genom att amortera.

Det förstärkta amorteringskravet syftar till att stärka hushållens motståndskraft mot makroekonomiska störningar genom att minska riskerna förknippade med hushållens höga och stigande skulder i förhållande till inkomsten. Detta är viktigt för makroekonomin men det är också viktigt för bostadsmarknadens funktionssätt. I ett scenario med en kraftig konjunkturnedgång och prisnedgång på bostadsmarknaden utgör hushållens motståndskraft en viktig del av förmågan till återhämtning både avseende ekonomin i stort samt mer specifikt för bostadsmarknaden. Finansinspektionen bedömer att ca 15 procent av nya låntagare förväntas bli berörda av det förstärkta kravet. Baserat på analysen av förändrat beteenden vid införandet av amorteringskravet 2016 förväntar sig Finansinspektionen att hushållen ska låna mindre och amortera mer. Det innebär på bostadsmarknaden att vissa hushåll anpassar sig genom att köpa mindre och billigare bostäder. Över tid innebär detta lägre skulder och lägre skuldkvoter. Därmed också en ökad motståndskraft.

Finansinspektionens uppskattar vidare att de kortsiktiga effekterna på bostadspriser som relativt små, ungefär 1,5 procent lägre för Sverige som helhet och 3 procent lägre i Stockholm.

Finansinspektionen tar även upp att regleringen kan innebära en minskad rörlighet på bostadsmarknaden framförallt på grund av att gamla lån inte omfattas av kraven. Eventuella inlåsningseffekter bedöms dock i första hand uppstå som en följd av amorteringskravet från 2016 och påverkas i mindre grad av det förstärkta amorteringskravet.

Regeringens analys har fokuserat på utvecklingen på bostadsmarknaden, fördelningseffekter och förslagets kortsiktiga makroekonomiska effekter.

Regeringen har analyserat hur olika grupper av hushåll påverkas av kravet, bl.a. utifrån hushållstyp, ålder, region och inkomst. Resultaten av analysen visar att hushåll i storstäder (framförallt Stockholm), hushåll i de högre inkomstgrupperna och hushåll med en vuxen berörs av det nya kravet i högre utsträckning än andra, eftersom dessa hushåll tar högre lån i förhållande till sin inkomst än andra när de köper bostad. Det är inte främst unga med lägre inkomster och nyanlända som berörs av det förstärkta amorteringskravet, eftersom dessa grupper inte har de ekonomiska förutsättningarna som krävs för att beviljas bolån som är stora i förhållande till deras inkomst. Dessa resultat överensstämmer väl med vad Finansinspektionen har presenterat.

Regeringens beräkningar av det nya kravets effekter på bostadspriserna (1 till 7 procents dämpning, med högre sannolikhet för den nedre delen av intervallet) skiljer sig inte väsentligt från de beräkningar som Finansinspektionen har presenterat. Man bör dock notera att beräkningarna är behäftade med osäkerhet. En prisnedgång på bostadsmarknaden innebär att färre nya låntagare påverkas av det nya kravet. Enligt regeringens beräkningar väntas det nya kravet endast få begränsade effekter på den ekonomiska aktiviteten. Samtidigt är tillväxten i såväl omvärlden som den svenska ekonomin god, den offentliga skuldsättningen är låg och arbetsmarknaden är stark.

Det nya kravet kan få effekter för rörligheten på bostadsmarknaden. Regeringen bedömer, i likhet med Finansinspektionen, att effekterna på rörligheten vid den nu aktuella förstärkningen av amorteringskravet blir mindre än effekterna vid införandet av det ursprungliga amorteringskravet 2016. För att öka rörligheten på bostadsmarknaden har regeringen, inom ramen för 22-punktsprogrammet, tillfälligt slopat taket på uppskovsbeloppet vilket gör att hushåll som säljer en bostad med vinst kan skjuta upp beskattningen av sin kapitalvinst utan begränsning. I samband med detta ändrades även beräkningen av uppskovsbeloppets storlek för de som köper en billigare bostad.

Byggandet av nya bostäder var högt under 2017. Eftersom de uppskattade priseffekterna av det förstärkta amorteringskravet är begränsade, bedömer regeringen att kravet inte förväntas få någon större påverkan på nybyggnationen. Därutöver finns det en möjlighet för bankerna att undanta lån till nyproducerade bostäder under bostadens första fem år. Därtill fortsätter regeringen, efter att det bostadspolitiska paketet har genomförts, med att genomföra 22-punktsprogrammet för att upprätthålla en hög takt i bostadsbyggandet.

Till sist lyfter Sofia Fölster i sin fråga också bredare reformer på bostadsmarknaden. Regeringen tog i början av 2016 initiativ till breda politiska samtal där vi bland annat ville se över skatternas utformning för att främja ökad rörlighet på bostadsmarknaden. De borgerliga partierna valde att lämna de samtalen. Detta är inte ett skäl att inte införa ett förstärkt amorteringskrav nu för de hushåll med störst risk i sin belåning.

Stockholm den 10 januari 2018

Per Bolund