

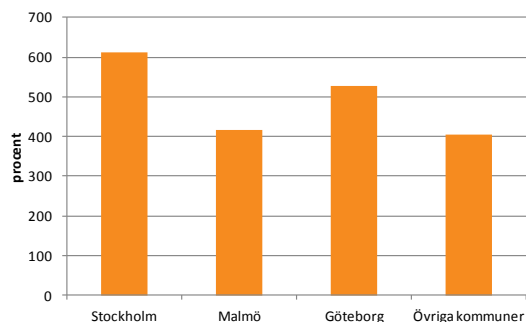
Bankföreningens policy om

Bolån

Bakgrund

Hushållens skuldsättning har ökat kontinuerligt sedan mitten av 1990-talet, både i absoluta tal och i förhållande till den disponibla inkomsten. Skuldkvoten, det vill säga lånens andel av den disponibla inkomsten, uppgår till cirka 170 procent, en nivå som är förhållandevis hög i internationell jämförelse. Samtidigt är det av vikt att notera att unga hushåll och storstads-hushåll har en väsentligt högre skuldsättning än genomsnittet. Av figur 1 framgår till exempel att nya låntagare i Stockholm har en skuldkvot på över 600 procent, det vill säga deras lån är mer än sex gånger så höga som årsinkomsten efter skatt.

Figur 1 Nya bolånetagares skulder, procent av disponibel inkomst. Källa: Finansinspektionen



En annan förändring i ett långsiktigt perspektiv är att lånebeteendet har förändrats såväl genom att amorteringsfria lån har blivit vanligare som genom att räntebindningstiden blivit kortare.

En rad åtgärder har under senare år genomförts i syfte att motverka hög skuldsättning och det förändrade lånebeteendet. Finansinspektionen har infört ett bolånetak med innebörd att bolån får uppgå till maximalt 85 procent av bostadens värde. Bankföreningen har fastställt principer för bolån som bland annat säger att lån med högre belåningsgrad än 75 procent bör amorteras.

När det gäller finansieringen av bolån har säkerställda obligationer en särställning. Cirka 70 procent av bankernas och bostadsinstitutens bolån finansieras genom sådana obligationer.

Den övriga finansieringen sker antingen genom att bostadsinstitut lånar pengar från den egna banken eller direkt via bankens finansieringskällor. Härigenom får även bankernas in- och upplåning en viktig roll för finansieringen av bolån.

Svenska säkerställda obligationer har, sedan de introducerades år 2004, visat sig vara en väl fungerande finansieringsform. En viktig förklaring är den höga kreditkvaliteten i den stock av bolån som utgör säkerhet för obligationerna. Till skillnad mot många andra länder fungerade den svenska marknaden bra även under den senaste finanskrisen. Cirka 30 procent av de svenska bankernas säkerställda obligationer ägs av utländska investerare. Ungefär lika mycket innehas av svenska försäkringsbolag som därigenom fyller en viktig funktion på bolånemarknaden.

Svenska bolån i internationell jämförelse

Många bolånemarknader har haft djupa problem i samband med eller efter den senaste finanskrisen. En viktig lärdom är att problem på bolånemarknaden är den kanske viktigaste källan till finansiell instabilitet och statsfinansiella svårigheter. Det är dock viktigt att betona att den svenska marknaden utmärks av ett antal förhållanden som minskar risken för mer omfattande problem på bolånemarknaden.

En faktor är att bankernas kreditgivningsprocesser är strikta och styrs av en väl fungerande lagstiftning. Sedan lång tid bygger bankernas kreditbeslut på låntagarens återbetalningsförmåga snarare än på pantens värde. Vi har dessutom en effektiv infrastruktur i form av till exempel fastighetsregister och god tillgång till kreditinformation om låntagarna. En annan betydelsefull faktor är välfärdssystemen som medför att hushållen kan hålla en acceptabel finansiell ställning även vid arbetslöshet eller sjukdom.

Den svenska marknaden utmärks också av att den, till skillnad mot exempelvis den brittiska, i mycket liten utsträckning har spekulativa inslag. Flertalet svenskar betraktar bostaden just som en bostad och inte som en investering som man ska tjäna pengar på. Av detta följer att husprisutvecklingen i Sverige under det senaste årtiondet går att förklara av faktorer som god inkomstutveckling, låga räntenivåer, ändrade skatteregler för boendet samt av ett begränsat bostadsbyggande i förhållande till

befolkningstillväxten, framför allt i storstadsområdena.

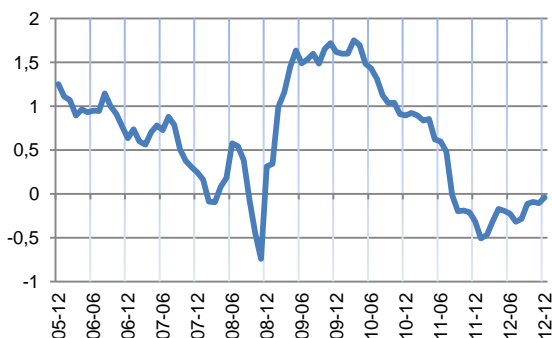
Bedömning

Bankföreningen hyser stor respekt för att utvecklingen på bolånemarknaden måste följas noggrant och att det måste finnas beredskap till åtgärder om situationen förändras. Samtidigt vill vi varna för allt för stora ingrepp som kan ge svåröverblickbara effekter givet det osäkra ekonomiska läget i Sverige, och i ännu högre utsträckning i EU. Förändrade förutsättningar för bolån kan få stora följdverkningar för till exempel hushållens konsumtion.

Under de senaste åren har utvecklingen på bolånemarknaden gått åt rätt håll. Huspriserna har under senare tid stabiliserats och ökningstakten ligger enligt flertalet bedömare på en rimlig nivå. Den årliga ökningstakten för bolån har under senare tid legat kring fem procent, att jämföra med en nivå på cirka 15 procent i mitten av 2000-talet.

Vi ser även positiva förändringar i närtid när det gäller amorteringar och räntebindningstid. Vår bild är att i stort sett alla nya lån med högre belåningsgrad än 75 procent amorteras, och att såväl låntagare som långgivare har en positiv inställning till amortering idag än för fem år sedan. När det gäller räntebindningstid ser vi ett ökat intresse för längre bindningstider, till viss del beroende på att prisrelationen mellan rörlig och bunden ränta förändrats. Under det senaste året har de bundna räntorna legat i nivå med eller under den rörliga räntan, se figur 2.

Figur 2 Differens mellan bundna räntor (1-5 år) och rörlig ränta (3 mån), nya lån till hushåll, dec 2005-dec 2012, procentenheter. Källa: SCB



När det gäller finansieringen av bolån ser vi starka skäl till att slå vakt om säkerställda obligationer som en trygg och stabil finansieringskälla. Svenska säkerställda obligationer är attraktiva hos svenska och utländska investerare. Det ger svenska banker goda förutsättningar för att även fortsatt kunna diversifiera sin bolånefinansiering, såväl mellan olika finansieringskällor som geografiskt. Vår syn är att en väl diversifierad finansiering är den bästa grunden för finansiell stabilitet.

Rekommendationer

- ❖ En sund låne- och amorteringskultur är en nödvändig förutsättning för att långsiktigt upprätthålla finansiell stabilitet. Bolånemarknaden och bankernas striktare krav på amortering verkar i rätt riktning. Vi anser att amortering bör ske i större utsträckning än idag och ser positivt på en fördjupad dialog med regeringen och myndigheter kring hushållens amorteringsbeteende.
- ❖ Utvecklingen på bolånemarknaden påverkas av en mängd faktorer som bankerna inte kan påverka direkt. Exempel är bostadsbyggandet samt skatteregler för lån och sparande. Vi anser att bostadsbyggandet på sikt måste nå en nivå som matchar efterfrågan. Bostadsbristen är särskilt allvarlig i de största städerna. Framför allt på hyresmarknaden måste byggandet öka väsentligt.
- ❖ Eftersom det för unga hushåll kan vara svårt att finna och finansiera sitt första boende bör det övervägas någon form av incitament för bosparande eller stöd för förstagångsköpare. Flertalet länder i vår omvärld har någon sådan form av stöd.
- ❖ Det finns starka skäl att vi gemensamt från bankernas, investerarnas, regeringens och myndigheternas sida värnar om svenska säkerställda obligationer. En viktig grund är att regelverk utformas på ett sådant sätt att säkerställda obligationer kan behålla sin starka ställning. Förtroendet för svenska säkerställda obligationer är också starkt knutet till hur väl den svenska bolånemarknaden fungerar. Om bolånemarknaden utvecklas negativt kan det få stor negativ inverkan på möjligheten att emittera säkerställda obligationer med goda villkor. Följden av en sådan utveckling kan bli höjda räntor på bolån.