

Höga bolåneskulder en naturlig följd av ändrad bostadspolitik

Hushållens höga bolåneskulder är en naturlig konsekvens av det politiska beslutet i mitten av 1990-talet att avveckla de statliga stöden till byggande och att bostadsfinansieringen skulle skötas helt av marknaden. Det nya systemet har varit mer effektivt sett till att det kanaliserat resurser till områdena med störst bostadsbrist. Samtidigt har införda kreditregleringar som bolånetak och amorteringskrav skapat stora problem för unga att komma in på bostadsmarknaden, skriver SBAB:s chefsekonom Robert Boije i en debattartikel i Svenska Dagbladet idag.

Förändringen av bostadspolitiken efter 90-talskrisen har helt ändrat förutsättningarna för hur bostäder finansieras. De tidigare stora bostadssubventionerna var ineffektiva och kostnadsdrivande men bidrog tillsammans med statligt garanterad utlåning till att staten stod för en betydande del av finansieringen av bostadsproduktionen. Idag bärs finansieringen till större delen av hushållen själva. Till skillnad från perioden med de stora statliga bostadsstöden har den nya finansieringsmodellen varit effektiv sett till att resurserna kanaliseras till – och de flesta nya bostäder byggs i – de områden som haft störst bostadsbrist.

I takt med att hushållen fått ta över ansvaret och med reala bostadsräntor som fallit trendmässigt med 6 procentenheter har hushållens bolåneskulder samtidigt ökat kraftigt. Detta har av vissa beskrivits som att banker och bolåneinstitut bedrivit en ohållbar utlåning till bostäder. Att bostadslånen i många andra länder amorteras av snabbare än i Sverige har ansetts vara ytterligare ett tecken på detta. Riksbanken har pekat ut hushållens bolåneskulder som den enskilt största riskfaktorn i svensk ekonomi. För att dämpa skuldökningen och med hänvisning till risker för enskilda hushåll och makroekonomin sett till att de höga bolåneskulderna kan ge kraftigt fallande konsumtion i en lågkonjunktur eller vid brant stigande räntor har Finansinspektionen bland annat infört bolånetak och amorteringskrav.

- Det är viktigt att denna bild nyanseras. Professor Lars EO Svensson, Finanspolitiska rådet, jag själv och andra har pekat på att forskningen visar att de länder som fått stora makroekonomiska problem efter perioder av kraftigt ökande bolåneskulder har fått det framförallt till följd av andra faktorer än av höga lån för bostadsändamål, säger Robert Boije, chefsekonom på SBAB.
- Det finns inga belegg för att bankerna och bolåneinstituten skulle ha bedrivit en ansvarslös kreditgivning till bostäder. Om så vore fallet borde bostadspriserna och bolåneskulderna ha ökat betydligt snabbare än vad fallet i långräntorna motiverar. Modellbaserade skattningar visar att så inte är fallet, säger Robert Boije.
- Å ena sidan har man nu från statens sida infört en modell där marknaden och hushållen själva förväntas sköta finansieringen av nya bostäder. Å andra sidan har man infört kreditregleringar som gör att vissa hushåll, bland annat unga och många som separerar, nu stängs ute från bostadsmarknaden. Om vi inte ska stänga ute dessa grupper från bostadsmarknaden krävs skyndsamma åtgärder. Antingen i form av justerade kreditregleringar. Eller – beroende på vilken syn man har från politiskt håll avseende riskerna med hushållens skulder – med andra åtgärder, säger Robert Boije.
- Till skillnad från i många andra länder finns i Sverige ingen som helst hjälp att få för unga att ta sig över trösklarna till bostadsmarknaden. I frånvaro av politiska svar kringgår nu marknaden delvis de införda kreditregleringarna genom nya finansieringsmodeller där större skulder istället läggs i bostadsrättsföreningarna, bostadsproducenter går in som



medfinansiärer och hyrköp. Vi ser också en viss förskjutning mot ökad relativ produktion av hyresrätter. Detta minskar hushållens bolåneskulder men inte de samlade privata skulderna. De hamnar bara någon annanstans. Och i flera fall bidrar de till ökade kostnader för de boende, säger Robert Boije.

Läs hela debattartikeln [här](#)

För mer information, vänligen kontakta:

Robert Boije, Chefsekonom, SBAB

Telefon: 0702 69 45 91

E-post: robert.boije@sbab.se

Erik Wennergren, Presschef, SBAB

Telefon: 0724 51 79 37

E-post: erik.wennergren@sbab.se