

Undantagstillstånd

Marknadseffekter av tillfälligt undantag i amorteringsreglerna



Bakgrund

I april 2020 meddelade Finansinspektionen (FI) ett tillfälligt undantag från amorteringsreglerna. Bankerna gavs nu möjlighet att bevilja både befintliga och nya låntagare amorteringsfria lån fram till och med den sista augusti 2021. Åtgärden genomfördes i syfte att stimulera konsumtionen under Coronakrisen. Samtidigt meddelades att eventuella förändringar eller förlängningar i detta beslut skulle meddelas senast i april 2021. Åtgärden syftade inte till att påverka bostadsmarknaden, utan att frigöra konsumtionsutrymme hos hushållen för att stimulera ekonomin. I dagsläget går en betydande del av en genomsnittlig bolånetagares disponibla

inkomst till boendeutgifter som inte är direkta kostnader för boendet utan för amorteringar. När hushållens ekonomiska utrymme ökar kan det också påverka beslut och beteenden som gäller boendesituationen. Trots att åtgärden inte syftade till effekter på bostadsmarknaden, kan det inte uteslutas att undantaget från amorteringsreglerna ändå har fått sådana effekter.

Det är mot den bakgrunden som Mäklarsamfundet, med hjälp av medlemmarna som motsvarar nästan 84 procent av Sveriges fastighetsmäklare, har undersökt eventuella marknadseffekter som en följd av det tillfälliga undantaget.

Metod

Rapporten baseras på en webbaserad undersökning riktad till Mäklarsamfundets drygt 6000 medlemmar. Den administrerades genom att ett e-mail skickades till varje respondent med en länk till frågeformuläret. Ett följebrev inkluderades där syftet med undersökningen förklarades. Några dagar efter att länken skickats till respondenterna gick en första påminnelse ut till dem som inte svarat. Sammanlagt skickades två påminnelser ut. Undersökningen pågick mellan den 10 september till och med den 22 september.

Totalt svarade 812 fastighetsmäklare. Samtliga av Mäklarsamfundets ledamöter (registrerade fastighetsmäklare) kontaktades vilket innebär att vi arbetade med ett totalurval. Ett totalurval betyder att man inte gör något urval inom sin målgrupp utan samtliga i målgruppen kontaktas, risken för snedvridet urval elimineras därmed och den statistiska säkerheten ökar. Ett totalurval betyder vidare att vi kan se säkra resultat på små separata grupper eftersom samtliga inom gruppen tillfrågas.





Amorteringsreglerna – och undantaget

Det bör påpekas att amorteringsreglerna, redan innan det nu gällande undantaget, innehöll möjligheter till undantag om särskilda skäl föreligger. Det kan till exempel handla om förändrat civilstånd, sjukdom eller arbetslöshet. Det finns även ett undantag för bolån vid köp av nyproduktion. När det gäller det senare finns ingen officiell statistik på hur vanligt det är. Bilden som ges av Mäklarsamfundets medlemmar är dock att det är mycket ovanligt och bara sker i de fall då en köpare är mycket lågt belånad.

Formellt finns två amorteringskrav, där det första innebär att bolån mellan 50-70 procent av bostadens värde ska amorteras med ett belopp motsvarande 1 procent av det totala bolånet per år. Bolån över 70 procent av bostadens värde ska amorteras med ett belopp motsvarande 2 procent

av det totala lånebeloppet per år. Den senast införda kreditrestriktionen var det skärpta amorteringskravet, som innebär att en inkomstkomponent tillfördes till amorteringsreglerna. Det innebär att den som lånar mer än 4,5 gånger sin inkomst före skatt ska du amortera ytterligare 1 procent av det totala lånebeloppet per år. Beroende på storleken på lånet, bostadens värde och årsinkomsten före skatt behöver låntagare amortera 1-3 procent av det totala lånebeloppet per år. Understiger bolånet 50 procent av bostadens värde och lånet är mindre än 4,5 gånger årsinkomsten före skatt är amortering valfritt. Reglerna för det första amorteringskravet gäller lån som tagits efter 2016 och reglerna för det skärpta amorteringskravet gäller för lån tagna efter 2017.



Effekter på fastighetsmäklarnas lokala marknad

Hur mycket bolånetagare amorterar varierar och beror ytterst på skuldkvoten, alltså hushållens belåningsgrad och årsinkomsten före skatt. Det varierar i sin tur mellan olika delar av landet, olika civilstånd med mera.

Enligt FI:s Bolånerapport var den totala amorteringen på hela bolånestocken under 2019 56 miljarder kronor. Det är fyra procent högre jämfört med 2018.



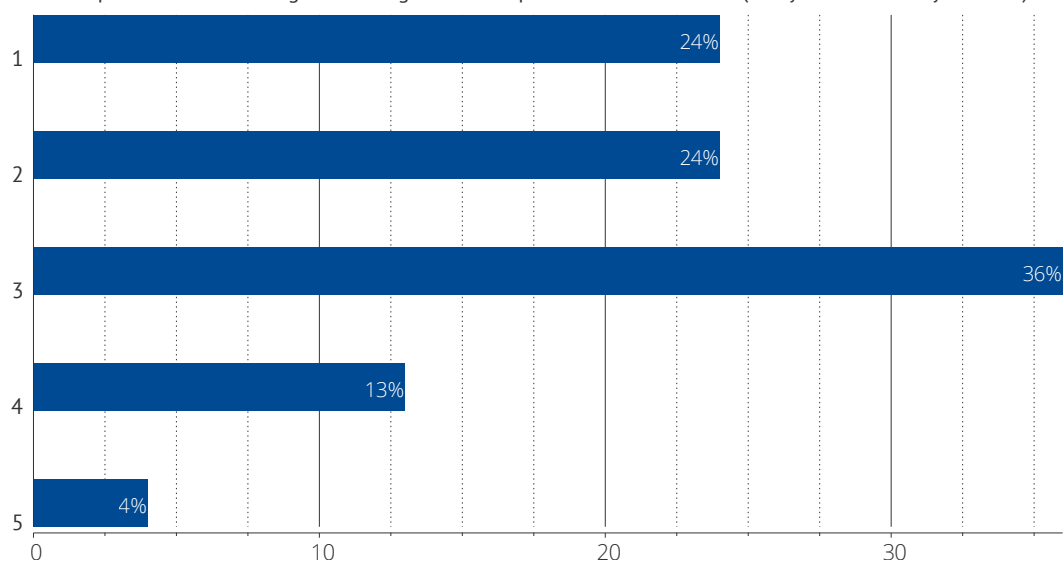
Nästan hälften ser liten eller ingen effekt

En knapp femtedel (17%) av de mäklare som svarade på enkäten menar att det generella undantaget från amorteringsreglerna haft stor eller mycket stor effekt på deras lokala marknad. Hela 48 procent menar tvärtom att Finansinspektionens åtgärd haft liten eller mycket liten effekt på deras lokala marknad. Ett rimligt antagande är att eventuella marknadseffekter är störst där bolånen är högst. Dethandlar då om våra tre storstadsregioner Stockholm, Göteborg och Malmö. Bryter vi ned svaren på lokal nivå och tittar specifikt på fastighetsmäklare verksamma i Stockholms län (241 st enkätsvar) blir bilden ändå inte särskilt annorlunda. 24 procent, alltså en knapp fjärdedel svarar att åtgärden fått stor eller

mycket stor effekt på deras lokala marknad. Ser vi istället hur fastighetsmäklare i Västernorrland, Västerbotten, Norrbotten och Jämtland (71 st) är det en mycket liten del av de svarande som ser en marknadseffekt av undantaget från amorteringsreglerna. Endast 7,5 procent av de svarande i dessa län ser en sådan effekt.

Sammantaget kan vi alltså konstatera att det är en relativt liten andel av fastighetsmäklarna som ser marknadseffekter av det tillfälliga sloandet av amorteringskraven och att den största andelen finns där priserna och bolånen är som högst.

• Hur stor påverkan har tillfällig amorteringsfrihet haft på din lokala marknad? (1=Mycket liten 5=Mycket stor)

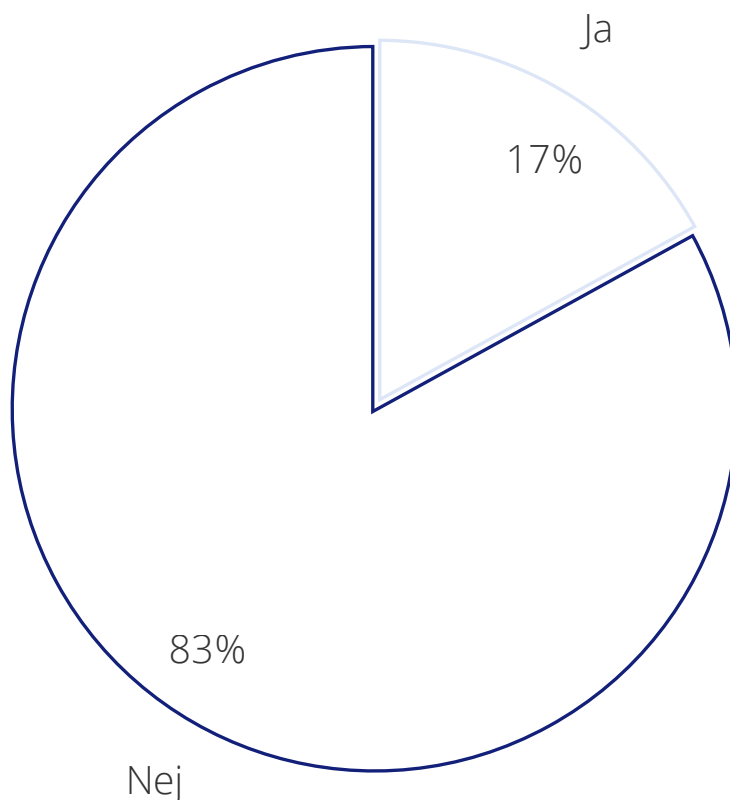


17 procent ser förstagångsköpare på visningarna igen

Vi ställde också frågan om de märker att någon grupp är mer aktiv på deras lokala marknad nu än innan undantaget från amorteringsreglerna trädde i kraft. Vi ville testa antagandet att grupper som tidigare inte kunnat eller velat genomföra ett bostadsbyte tog tillfället i akt i samband med undantaget, som för en tid minskar boendekostnaderna eftersom det går att undslippa amorteringar. Även här är effekten uppenbarligen begränsad. Hela 83 procent av de svarande menar att det inte lett till ökad aktivitet hos någon specifik grupp på

bostadsmarknaden. 17 procent, samma andel som menade att undantaget haft stor eller mycket stor effekt, pekar tvärtom på att vissa gruppers aktivitet har ökat efter att undantagsåtgärden infördes. Den grupp som denna knappa femtedel av de svarande framför allt börjar synas på visningarna igen är förstagångsköparna. Det svarar 64 procent av mäklarna. Barnfamiljer på jakt efter större bostad är en annan grupp vars aktivitet ökat. Det menar 48 procent av mäklarna. Bilden skiljer sig inte nämnvärt åt mellan Stockholms län och riket som helhet.

Märker du att någon grupp är mer aktiv på din lokala marknad nu än innan undantaget från amorteringsreglerna trädde i kraft?

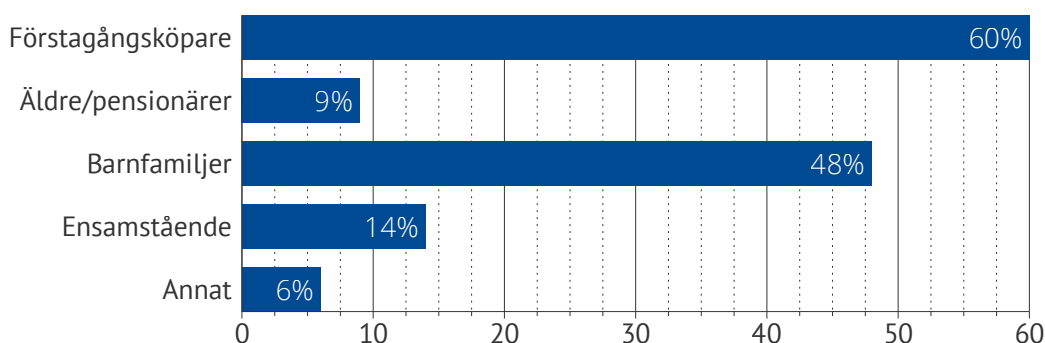


Fler orsaker till en stor marknadsaptit

Enligt medieuppgifter har cirka 170000 bolånetagare beviljats amorteringsfrihet efter att undantaget infördes. Hur dessa fördelar sig mellan befintliga bolån och nya bolån, som också omfattas av undantaget, finns ingen officiell statistik över. Den bilden Mäklarsamfundet får av medlemmarna är att det sannolikt är väldigt få av dessa 170000 som är nya bolånetagare. Anledningen är helt enkelt att bankerna i sina kreditprövningar fortsatt räknar på att bolånetagare ska klara amorteringsreglerna. För många av de nya bolånetagarna är det alltså teoretiskt möjligt att få ta del av undantagsreglerna, men inte praktiskt. Trots det påverkar möjligheten till amorteringsfrihet många spekulanter plånböcker och med det kan också följa nya eller förändrade beteenden. Just nu vittnar till exempel många mäklare om en het marknad där det ibland är svårt att hänga med i prissättningen och

att förutse mer eller mindre intensiva budgivningar. Enkätundersökningen ger inte stöd för några större beteendeförändringar som kan hänföras till undantaget från amorteringsreglerna. Orsaken är, återigen, att bankerna inte tar hänsyn till undantaget i de kalkyler som görs vid kreditprövningen. Om det inte går att notera någon mer påtaglig beteendeförändring på köparsidan kanske det istället kan påverka säljarsidan? Den effekt som några av våra medlemmar, i sina fritextsvar, lyfter fram att vi skulle kunna komma att se längre fram är att de som blir av med jobbet under Corona och äger sin bostad inte kommer att behöva sälja, vilket bidrar till att upprätthålla prisnivåerna. Samtidigt finns det i de permanenta reglerna redan ett undantag för särskilda händelser som banken kan utnyttja.

- Vilka grupper upplever du är mer aktiva på marknaden efter att undantaget från amorteringsreglerna trädde i kraft?



“Enkätundersökningen ger inte stöd för några större beteendeförändringar som kan hänföras till undantaget från amorteringsreglerna” ●



Pandemin – en möjlighet till mer rättvist utformade kreditrestriktioner?

Att de flesta av fastighetsmäklarna som medverkade i undersökningen inte skulle ha noterat några marknadseffekter som direkt kan hänföras till undantaget i amorteringsreglerna var på många sätt väntat. Att runt en femtedel av mäklarna ändå tycker sig se effekter på sin lokala marknad menar vi är en förvånande stor del. Samtidigt är det svårt att isolera marknadspåverkande faktorer från varandra. Vi har för tillfället i en stark marknad, där några av de stora påverkansfaktorerna tveklöst är låga räntor, lågt utbud och ökat distansarbete i kombination med en växande befolkning vars disponibla inkomst, åtminstone inom den del av befolkningen som äger sin bostad, ännu inte påverkats av pandemin.

Bostadskonsumenter behöver tydliga och långsiktiga spelregler för att kunna fatta välgrundade och informerade beslut om sin bostadssituation. I ljuset av det kan man argumentera för att den tillfälliga möjligheten till amorteringsfrihet är direkt negativt för

bostadsmarknaden. Trots att myndigheten varit tydlig med att åtgärden är tillfällig vet ingen säkert hur länge det kommer att gälla. Det skapar osäkerhet. Slutdatumet sista augusti 2021 framstår som slumpmässigt och godtyckligt. Det kan till och med vara så att det är först vid den här tidpunkten som pandemins långsiktiga effekter på arbetsmarknad och ekonomi börjar synas och att det framför allt är då som hushållen behöver extra konsumtionsutrymme.

Att åtgärden i praktiken inte heller omfattar nya låntagare eftersom bankerna fortsatt räknar med amorteringar i kreditprövningskalkylerna ökar såväl otydligheten som oförutsägbarheten. Frågan är samtidigt om undantaget fått deneffekt på konsumtionen som FI eftersträvat? I kristider tenderar människor att bli försiktigare i sin privatekonomi, och om det ekonomiska utrymme som amorteringsfrihet skapar används för att spara istället för att konsumera är inte mycket vunnet.

Amorteringsreglerna infördes för att värna den finansiella stabiliteten och skapa en buffert på både system- och individnivå för svårare tider. När nu FI i ett av densamtida historiens mest dramatiska ekonomiska läge tillfälligt slopar det krav som skulle öka stabiliteten och tryggheten ger myndigheten på sätt och vis sina kritiker rätt. Ett argument som bland annat framförts av professor Lars EO Svensson är ju att amorteringskraven faktiskt ökar sårbarheten i krislägen eftersom det minskar konsumtionsutrymmet som behövs för att stimulera ekonomin. I nuläget vet vi inte hur effektivt de tillfälligt slopade amorteringsreglerna bidrar med ekonomisk återhämtning genom ökad konsumtion. Utgår vi från FI:s egna siffror (Bolånerapporten 2020) avseende genomsnittliga amorteringar pekar den på att det handlar om cirka 500 000 000 imånaden skulle kunna frigöras för konsumtion (fotnot).

Om osäkerheten är stor gällande den här åtgärden är det däremot väl belagt

att amorteringsreglerna, och då framför allt det skärpta amorteringskravet, med närmast kirurgisk precision utestänger unga förstagångsköpare och kapitalsvaga från den ägda bostadsmarknaden. Vi vet också att hushållens skuldsättning ökar, trots amorteringskrav. Inte minst ser vi en tillväxt av lån utan säkerhet, där FI själva medger att det inte går att utesluta att en del av denna ökning handlar om bostadsköpare som lånar för att klara en annan av de kreditrestriktioner som försvårar för unga och förstagångsköpare, nämligen kontantinsatsen motsvarande minst 15 procent av köpeskillingen. Kristider ger möjlighet för omprövning. Undantaget som införts öppnar ett fönster för att förändra och förbättra de svenska kreditrestriktionerna. Mäklarsamfundet menar att Finansinspektionen borde ta tillfället i akt att göra permanenta förändringar i amorteringsreglerna. En bra första början vore att undanta förstagångsköpare från det skärpta amorteringskravet.



Björn Wellhagen, vd Mäklarsamfundet

