

Stockholm 2010-06-10

Pressmeddelande

Bolånetak otillräckligt "huvudvärkspiller", radikalare åtgärder behövs

Finansinspektionens förslag om att införa ett bolånetak på 85 procent är otillräckligt. Mer radikala åtgärder måste till för att skapa en sund och långsiktigt hållbar bolånemarknad i Sverige.

Sparbankernas Riksförbund som företräder drygt 60 sparbanker i Sverige har två förslag som vi anser bättre kan påverka hela bolånemarknaden i en mer positiv riktning än bolåntak, nämligen regler om räntebindningstider och amorteringskrav. Dessutom ifrågasätter vi starkt förslaget om att förbjuda kreditgivaren att för topplån ta säkerhet i bostaden. Det är betydligt bättre att hushållets huvudsakliga kreditgivare tar ett ansvar än att fältet lämnas fritt till mindre seriösa aktörer på marknaden.

Amorteringskrav ger bättre effekt än bolånetak

För att minska skuldsättningsgraden och skapa en sundare svensk bolånemarknad behövs krav på amortering. Idag har många hushåll både rörliga räntor och amorteringsfria bolån. Det gäller även s.k. topplån.

"Med amorteringskrav måste låntagaren i regel själv klara amorteringen och den kommer vara betydligt mer kännbar än ett blancolån med viss högre ränta jämfört med bottenlån i bostad. Låt oss ta ett exempel. Medianvillan i Stockholm kostar nu 3 200 000 kr. Med en kontantinsats på 300 000 kr behövs ett bottenlån på 2 700 000 och topplån på 200 000 kr. Räntan på topplånet, som enligt bolånetaket nu blir blanco, kan beräknas vara ca 2 % över vanlig topplåneränta med säkerhet i bostaden. Det innebär en kostnad för hushållet efter skatt på 233 kr/månad. Skulle vi däremot ha sedvanlig topplåneränta med säkerhet i bostaden och amorteringskrav på ca 10 år blir månadskostnaden 1 434 kr per månad. Amorteringskrav kommer därför snabbare leda till sänkt generell skuldsättningsgrad och är därför mer effektivt jämfört med bolånetak", förklarar Charles Puskaric, chefsjurist på Sparbankernas Riksförbund.

Regler om räntebindningstider

Just nu är det extremt lönsamt att ha kort räntebindningstid av olika skäl. Samtidigt har kreditgivarnas marginaler krympt radikalt och vi har fått en onaturlig marknad där alla utom slutkonsumenterna får nackdelar av nuvarande "krisränta". Problemet är dock att detta leder till en mycket stor ränterisk hos flertalet hushåll med bolån. Olika undersökningar visar visserligen att det hos många hushåll finns en bra buffert för att klara räntehöjningar upp mot 6 %. Här har man dock sett mest till nyutlåning. Ser vi till hela kollektivet med bolån är det självklart att en sådan räntehöjning skulle leda till en ordentlig köpkraftsminskning generellt i samhället. Riksbankens företrädare talar ibland om att svårigheterna med "bubblor" är att de nästan alltid slutar med explosion och tyvärr sällan med "pyspunka". Det finns därför all anledning att så snart som möjligt få en övergång till längre räntebindningstider. För hushåll innebär det visserligen en initial fördyring men också en jämnare fördelning av räntekostnader över lång tid för en underliggande säkerhet som man innehar under mycket lång tid.

För kreditgivare på bolånemarknaden skulle en sådan förflyttning ge mer långsiktig stabilitet. Vi har svårt att förstå varför Sverige jämfört med många andra länder skulle ha en bolånemarknad med högre ränterisker. Vi tycker frågan om dessa marknadsskillnader är bra belyst i BKN:s marknadsrapport i maj 2010.

Erfarenheterna från senaste fundamentala likviditetskris visar enligt vår mening på vikten och fördelen med att ha stabila och sunda bolånemarknader. Vi anser därför att det istället ska införas regler för hur hög andel av total bolåneskuld som får ha kortare räntebindningstid än ett år. Detta ingrepp är säkert impopulärt publikt och initialt, men kan försvaras av att Sverige behöver en stabilare bolånemarknad med lägre kollektiv ränterisk för hushåll.

Sparbankernas Riksförbund

För ytterligare information:

Öivind Neiman, vd, 073 422 1501, oivind.neiman@sparbankerna.se

Charles Puskaric, chefsjurist, 070 383 11 22, charles.puskaric@sparbankerna.se

Annika Koponen, kommunikationschef, 070 549 9044, annika.koponen@sparbankerna.se

[Läs Sparbankernas Riksförbunds hela remissvar \(Fi Dnr 10-1533, Finansinspektionens förslag till allmänna råd om begränsningar av krediter mot säkerhet i form av pant i bostad\)](#)

Sparbankernas Riksförbund är ett branschförbund för 62 sparbanker och 10 sparbanksstiftelser. Medlemsbankerna har tillsammans en affärsvolym på ca 600 miljarder, en balansslutning på 344 miljarder och ett rörelseresultat på ca 2,5 miljarder på helårsbasis. Över 3 600 medarbetare på mer än 260 bankkontor arbetar för drygt 2 miljoner kunder inom privat- och företagsmarknaden runt om i landet. Allt sedan den första sparbanken startades 1820 har lokal förankring, långsiktighet och samhällsengagemang varit i fokus för sparbankerna. God lönsamhet och hög kundnöjdhet är viktiga förutsättningar för sparbankerna och därmed möjligheter att stödja tillväxt på orten. Läs mer på www.sparbankerna.se.



SPARBANKERNAS
RIKSFÖRBUND