



Finansdepartementet
103 33 Stockholm

LOs yttrande över Remiss angående Utveckling av makrotillsynsområdet

Sammanfattning av LOs ståndpunkter:

- LO anser att de ursprungliga amorteringskraven som infördes 2016 har bidragit till en sund amorteringskultur i Sverige och är därför positiv till att dessa behålls.
- LO välkomnar förslaget om höjandet av bolånetaket från 80 till 90 procent av bostadens värde. Ett höjt bolånetak tillsammans med utfasningen av ränteavdrag för lån utan säkerhet minskar trösklarna till bostadsmarknaden för stora grupper samt minskar beroendet av blacolån vid bostadsköp.
- LO finner det troligt att slopandet av det skärpta amorteringskravet kommer stärka inkomststarka hushålls ställning på bostadsmarknaden relativt hushåll med lägre inkomster. Hushåll i lägre inkomstlägen beviljas sällan bostadslån som överstiger 450 procent av årsinkomsten på grund av bankernas kvar-att-leva-på-kalkyler och träffas därmed inte av reformen.
- LO anser att förslagets beredning är otillräcklig då fördelningspolitiska analyser likt den ovan saknas.
- LO bedömer att reformerna sammantaget inte torde äventyra det finansiella systemets stabilitet.
- LO anser samtidigt att frågan om hushållens belåning och räntekänslighet är ett prekärt samhällsekonomiskt problem, särskilt i oroliga tider, och ser därför behov av ytterligare utredning och åtgärder för att minska räntekänsligheten. Det finns även skäl att se över riksbankslagen i syfte att förtydliga hur penningpolitiken ska bedrivas utifrån svenska förutsättningar, inte Euroområdet.

Allmänt om reformernas potential att få önskat genomslag

Ambitionen med reformerna är att "bidra till en sund amorteringskultur i Sverige, [minska] trösklarna på bostadsmarknaden och [skapa] bättre förutsättningar för olika grupper att äga sin bostad utan att det görs avkall på den finansiella stabiliteten".

LO delar regeringens bedömning att reformerna sammantaget torde leva upp till ambitionen om sänkta trösklar till egenägt boende. Men, då reformerna minskar hushållens utgifter vid bostadsköp kommer även efterfrågan att öka. Detta väntas öka både bostadspriserna och belåningen. Beroende på hur bostadspriserna utvecklas finns därmed en risk för att de önskvärda tröskeffekterna minskar eller försvinner över tid.

LO vill därför betona att de föreslagna åtgärderna också måste kombineras med åtgärder för att stärka utbudet av bostäder. Det vill säga, stimulera nyproduktion av bostäder för att dämpa de eventuella prisökningar som en ökad kreditgivning kan leda till.

Sänkta trösklar till egenägt boende genom ett höjt bolånetak

Förslaget om ett höjt bolånetak är välkommet då det förväntas minska kontantinsatsernas storlek, vilket förhoppningsvis gagnar förstagångsköpare. Tillsammans med utfasningen av ränteavdraget för lån utan säkerhet väntas reformen bidra till sänkta trösklar på bostadsmarknaden samt minska beroendet av blacolån. Om framtida prisökningar skulle innebära att reformens sänkta tröskeffekter tillintetgörs blir ändå nettoeffekten positiv om framtidens bolånekreditmarknader blir mindre beroende av blacolån.

Befintliga amorteringskrav om 1 respektive 2 procent kvarstår

Regeringen har valt att inte ersätta amorteringskravet om 1 procent och 2 med ett enhetligt amorteringskrav om 1 procent för lån som överstiger 50 procent, enligt SOU 2024:71s rekommendation.

LO anser att detta är ett väl avvägt beslut i dagens makroekonomiska klimat, då värnandet av en sund amorteringskultur bör anses vara särskilt viktigt (se "Hushållens räntekänslighet är ett samhällsekonomiskt problem" nedan). Om Riksbanken återgår till en nollräntepolitik eller om hushållens skuldsättning av andra skäl växer bör riksdagen vara redo att skärpa amorteringskraven igen.

Endast hushåll med högre inkomster gynnas av att det skärpta amorteringskravet slopas

Sloandet av det skärpta amorteringskravet innebär att månadsutgifterna för främst större bolån sänks. Utöver den generella risken att reformen påverkar priserna på bostadsmarknaden och belåningen i hushållen, tycks beredningen av ärendet ha missat en viktig fördelningspolitisk dimension.

Hushåll med lägre inkomster påverkas sannolikt inte av att det skärpta amorteringskravet slopas, då dessa hushåll sällan beviljas lån som överstiger 450 procent av deras årsinkomster. Anledningen är att dessa grupper redan begränsas av bankernas "kvar-att-leva-på-kalkyler" (KALP).

Ett av regeringens räkneexempel, som visar hur reformerna påverkar boendeutgifter för olika hushållstyper, utgår från ett singelhushåll med en bruttoinkomst om 30 000 kronor i månaden som köper en bostad för 2 miljoner kronor. Regeringen menar att slopandet av det skärpta amorteringskravet skulle innebära att hushållet sparar 1 417 kronor i utgifter för amortering om det skärpta amorteringskravet slopas. Men hushållet i exemplet skulle troligen aldrig beviljas en kredit om 2 miljoner kronor på grund av bankernas KALP. Med antaganden om att:

- Lägenheten är 30 kvadratmeter
- Bostadsrättsavgiften per kvadratmeter följer riksgenomsnittet
- Personen bor i Solna, en lågskattekommun¹
- Hushållstypens månatliga konsumtionsutgifter motsvarar Konsumentverkets²

skulle regeringens singelhushåll behöva ha en bruttoinkomst om minst 35 000 kronor i månaden för att över huvud taget beviljas ett lån om 2 miljoner kronor. Även barnhushållet i regeringens räkneexempel ligger nära gränsen för att inte beviljas på grund av KALPen.

Det slopade skärpta amorteringskravet träffar därmed främst hushåll med högre inkomster. Jämfört med den rådande ordningen innebär reformen att hushåll med högre inkomster stärker sin ställning på bostadsmarknaden relativt hushåll med lägre inkomster. I en budgivning om ett givet bostadsobjekt kommer hushåll med högre inkomster kunna låna mer till lägre månadsutgifter/kostnader jämfört med hushåll som fortsatt begränsas av KALPen.

Detta kan potentiellt beröra stora grupper i LO-förbunden. Men då detta inte analyserats vet vi inte i vilken omfattning. Avsaknaden av fördelningspolitiska analyser i promemorian och SOU 2024:71 är klandervärda. Detta gör det svårt att bedöma hur förslaget påverkar stora grupper inom LO-kollektivet. LO avstår därför från att yttra sig om slopandet av det skärpta amorteringskravet. Det är även klandervärt att regeringen använder orealistiska räkneexempel i sin kommunikation, även om det troligtvis rör sig om en ärlig räknemiss. Detta misstag hade kanske undvikits om större vikt lagts vid fördelningspolitiska analyser i ärendets beredning.

Innebär reformerna påtagliga risker för det finansiella systemet?

LO delar regeringens bedömning att de sammanlagda reformerna kommer att öka belåningen och bostadspriserna något under kommande år, men att detta inte torde äventyra det finansiella systemets stabilitet eller motståndskraft.

Hushållens räntekänslighet är ett samhällsekonomiskt problem

¹ En lågskattekommun används för att understryka exemplets orimlighet.

² Vilket till vår kännedom används av de flesta bankerna i sina KALP.

2022-2024 års inflations- och räntechocker visade att Sveriges finansiella system klarade av stora styrräntehöjningar utan att dess stabilitet äventyrades. Detta tyder på att kreditgivningen vid bostadslån i Sverige fungerar väl.

Men de svenska hushållens höga belåning innebär att inflations- och räntechockerna drabbade Sverige särskilt hårt, och ger en delförklaring till vår nu rådande lågkonjunktur. När inflationen sköt i höjden under 2022 och 2023 svarade både ECB och Riksbanken med att raskt höja styrräntorna från 0 till 4 procent på knappt ett år. Men den penningpolitiska kontraktionen i Sverige var mer än dubbelt så åtstramande för de svenska hushållen jämfört med Euroområdet, även som styrräntenivåerna var nästan identiska. Episoden visade att svenska hushåll är relativt räntekänsliga jämfört med Eurogenomsnittet och är en viktig förklaring till den utdragna svenska lågkonjunkturen vi nu genomlider.

Från denna episod vill vi understryka två lärdomar.

Den första är att Riksbanken hade kunnat uppnå samma inflationsbekämpande (åtstramande) effekt för Sverige som ECB med en ungefär hälften så stor styrräntehöjning. Att inflationen i Sverige inte har avvikit nämnvärt jämfört med Euroområdet under denna period visar att Riksbanken hade kunnat uppnå inflationsmålet med en lägre räntebana och en lägre samhällsekonomisk kostnad i termer av tillväxt och sysselsättning.

Den andra lärdomen är att vår räntekänslighet gör oss utsatta i oroliga tider. Det går inte att utesluta att vi upplever fler energiprischocker i en närstående framtid till följd av till exempel naturkatastrofer, krigföring eller något värre. Räntekänsligheten innebär att Sverige är särskilt utsatt för prischocker om de följs av en överdrivet stram penningpolitik.

För att öka den samhällsekonomiska motståndskraften mot framtida prischocker måste antingen räntekänsligheten minska eller penningpolitiken bedrivas utifrån svenska förutsättningar, inte Euroområdets.

Reglering genom lag istället för myndighetsföreskrifter

De lagstiftningsförslag som läggs fram i promemoria utgår från ett avgränsat makrotillsynsperspektiv. LO hade välkomnat förslag med en bredare samhällsekonomisk ansats.

LO anser att det är klokt att kreditgivningen till hushåll hädanefter regleras i lag istället för genom myndighetsföreskrifter. Detta innebär att regleringar som rör det finansiella systemets motståndskraft i högre grad kan kopplas samman med andra viktiga samhällsekonomiska avväganden kopplade till hushållens belåning i framtiden.

- LO tillstyrker förslaget om ett höjt bolånetak.
- LO tillstyrker förslaget om att kreditgivningen till hushåll hädanefter regleras i lagstiftning.
- LO anser att regeringen bör utreda frågorna om hushållens räntekänslighet och penningpolitikens roll i tider av makroekonomisk och säkerhetspolitisk osäkerhet.

Med vänlig hälsning
Landsorganisationen i Sverige

Johan Lindholm

Fredrik Söderqvist
Handläggare