

# Tiden för överbelåning är över!

**Flera internationella institut och forskare listar Sverige som ett av de länder som troligast kommer genomgå en skuldkris under de närmaste åren. Detta på grund av den snabba ökningen av hushållens skulder. Vilka åtgärder kan genomföras för att stabilisera det finansiella klimatet i landet och därmed undvika en finansiell kris?**

Skulder kan mätas på flera olika sätt. Finansinspektionen och Riksbanken fokuserar gärna på hushållens skuldsättningsgrad som innebär hushållets skulder delat på hushållets disponibla inkomst. Detta då det är ett illustrativt mått eftersom de flesta hushåll betalar sina lånekostnader med de löpande inkomsterna. Om hushållens skuldsättningsgrad överstiger 180 procent är enligt Riksbanken risken för finansiell instabilitet förhöjd. Dagens nivå är 175 procent.

Den ökade skuldsättningsgraden har framförallt sin förklaring i det låga ränteläget, de ökade reallönerna och den starka arbetsmarknaden som har pressat upp prisnivån på bostäder i landet. Även en större andel ägda bostäder kan förklara en del av den ökade skuldsättningen.

För att motarbeta utvecklingen krävs åtgärder på statlig nivå eftersom bankerna och hushållen inte själva kan uppnå en samhällsoptimal nivå av belåning till följd av irrationalitet och bankernas moral hazard.

Bostadsmarknaden i Sverige lider av inlåsnings effekter till följd av en föråldrad



Foto: Fredrik Sandberg/TT

hyresreglering och en hög reavinstskatt vilket gör att utbudet på bostäder är lägre än det borde vara. Dessutom leder bygg- och miljölagstiftningen samt de långa exploateringsprocesserna i landet tillsammans med byggbolagens oligopolmarknad till ett lägre byggande vilket håller utbudet på en ännu lägre nivå.

Sveriges bolånemarknad präglas av ränteavdraget, en statlig subvention av hushållens ränteutgifter, som ökar incitamenten för hushållen att låna pengar. Ränteavdraget kostar staten runt 30 miljarder SEK per år trots dagens rekordlåga ränteläge och leder till en snedvriden bostads- och bolånemarknad.

Flertalet länder har på senare år infört åtgärder för att begränsa hushållens skuldsättningsgrad och i examensarbetet har sju olika länders bolåneregler granskats och använts som inspirationskällor för vilka åtgärder som kan vara attraktiva i Sverige. Länderna som granskats är Danmark, Finland, Irland, Kanada, Nederländerna, Storbritannien och Tyskland.

I examensarbetet analyseras fem olika åtgärder: amorteringskrav, avreglering av hyresmarknaden, justering av ränteavdrag, skuldkvotstak och sänkt bolånetak. Analysen fokuserar främst på hur tillväxten i landet, risken för finansiell instabilitet samt hushållens skuldsättningsgrad påverkas av förslagen.

Att avreglera hyresmarknaden ses som den mest attraktiva lösningen då det hade gett en välfärdsvinst på 10 miljarder SEK per år samtidigt som det finansiella klimatet hade stabiliserats på lång sikt. Även inlåsnings effekterna på bostadsmarknaden luckras upp. Att avskaffa ränteavdraget är även det som en mycket attraktiv åtgärd då det leder till ett stabilare skuld klimat som inte nödvändigtvis sänker tillväxten om staten använder de minskade utgifterna från ränteavdraget till andra tillväxtfrämjande åtgärder. Övriga åtgärder påverkar inte skuldsättningsgraden lika mycket och leder samtidigt till en minskad tillväxt. Därför måste en avvägning göras av vilket mål som är viktigast, en ökad tillväxt eller minskad risk för finansiell instabilitet för att dessa åtgärder skall vara effektiva. För att minska hushållens skuldsättningsgrad krävs en kombination av åtgärder.

Regleringar som stramar åt bolånemarknaden för mycket kan i sig leda till en ekonomisk kris. Politiker kan därför se det som rationellt att inte genomföra några åtgärder och hoppas på att den finansiella stabiliteten upprätthålls ändå. Inget parti vill bli förknippat med att ha utlöst en finansiell kris. Situationen kan liknas vid ett tickande bomb-scenario. Politikerna håller bomben i händerna och kastar den vidare efter sin mandatperiod. Att försöka desarmera bomben kan utlösa explosionen men om ingenting görs sprängs den till slut ändå. Ingen vill hålla i bomben när det sker.

*Hushållens skuldsättning - risker och lösningar – En jämförelse av olika åtgärder för att minska de svenska hushållens skuldsättningsgrad* kan beställas från Fastighetsvetenskap, LTH eller laddas ner från <https://lup.lub.lu.se/search/>

*Martin Hedlund & Andreas Joelsson Svonn,  
nyutexaminerade civilingenjörer i Lantmäteri vid Lunds Tekniska Högskola*