

Remissvar

Dnr 2022-160

2022-08-26

Finansdepartementet (mottagare)
103 33 Stockholm

Startlån till förstagångsköpare av bostad

FI2022/01201

SAMMANFATTNING

Konjunkturinstitutet tillstyrker förslaget om startlån för förstagångsköpare. Vi bedömer att utredningen levererat ett väl genomarbetat underlag med ett utförligt bakgrundsarbete, en bred genomgång av internationella erfarenheter samt en gedigen konsekvensanalys. Vidare bedömer vi att en minskning av trösklarna för förstagångsköpare är önskvärd och skulle bidra till en ökad rörlighet på arbetsmarknaden för dessa personer. Konjunkturinstitutet vill dock understryka att förslaget inte bör ses som en ersättning för mer långsiktiga reformer för att förbättra bostadsmarknadens funktionssätt.

FÖRSLAGET OM STARTLÅN KAN MINSKA TRÖSKLARNÄ PÅ BOSTADSMARKNADEN

En väl fungerande bostadsmarknad är en viktig faktor för att den svenska ekonomin ska uppnå sin fulla potential. Om det är lätt att flytta dit studiemöjligheter och arbeten finns förbättras både hushållens ekonomiska situation samtidigt som företagen har lättare att attrahera personer med rätt kompetens. Den svenska bostadsmarknaden präglas av ett antal olika problem däribland att de höga priserna har inneburit att det är svårt för många att köpa sin första bostad.

Både bostadspriserna och hushållens skulder har ökat snabbare än hushållens inkomster de senaste decennierna. För att minska sårbarheten kopplad till hushållens stigande skuldsättning har ett flertal åtgärder, så som introduktion av bolånetak och amorteringskrav, vidtagits. Dessa åtgärder bedöms ha haft en något dämpande effekt på bostadspriserna och på hushållens skulder, samtidigt som de har höjt trösklarna för förstagångsköpare.

Konjunkturinstitutet delar utredningens bedömning att behovet av en kontantinsats som motsvarar 15 procent av bostadens värde kan innebära en hög tröskel för förstagångsköpare som ska ta sig in på den ägda bostadsmarknaden. Startlånet för förstagångsköpare syftar till att sänka den tröskeln genom att förkorta tiden för att spara ihop till kontantinsatsen.

FÖRSTAGÅNGSKÖPARE FÅR SNABBARE TILLGÅNG TILL ÄGT BOENDE MEN INLÄSNINGSRISKERNA ÖKAR

Huvudargumentet för införandet av startlånet är att tiden det tar för en förstagångsköpare att spara ihop till insatsen blir avsevärt kortare, vilket Konjunkturinstitutet ställer sig positivt till. En kortare sparandetid torde vidare öka möjligheterna för förstagångsköpare att snabbare finna en bostad där studier och arbete finns. Förutom förbättrad tillgång till

arbetsmarknaden finns det även andra fördelar med att äga sin bostad, till exempel förmögenhetsuppyggnad och möjligheten att jämna ut konsumtionen över livstiden.¹ Samtidigt ska det poängteras att ägandet är förknippat med en risk och att en del personer därför skulle föredra att hyra en bostad om det var möjligt.

Förstagångsköpare som använder sig av startlånet kommer att ha en belåningsgrad som är högre jämfört med andra hushåll. Detta medför en ökad sårbarhet för dessa hushåll i perioder med sjunkande bostadspriser och ökad arbetslöshet och kan leda till inlåsningsrisker.

Konjunkturinstitutet saknar i betänkandet en diskussion om vilka möjligheter som finns för förstagångsköpare att ta sig vidare på bostadsmarknaden om de har sålt bostaden med förlust och staten har tagit över regressfordran mot förstagångsköparen.

STARTLÅN KAN VARA ETT BÄTTRE ALTERNATIV ÄN NUVARANDE LÖSNINGAR

Idag är förstagångsköpare hänvisade till andra lösningar för att förkorta sparandetiden till kontantinsatsen. En möjlighet är att låna från banken utan säkerhet, vilket i regel sker till en relativt hög ränta.

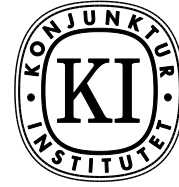
Ett startlån är ett lån som lämnas av en bolåneaktör mot säkerhet i bostaden. Startlånet amorteras ned av kredittagaren eller återbetalas helt eller delvis genom försäljningen av bostaden. I det fall köpeskillingen inte täcker lånet, träder den statliga garantin in och bolåneaktören kompenseras för förlusten. Kreditinstitutet som lämnar startlån kommer att kunna räkna med en lägre genomsnittlig riskvikt i deras beräkning av kapitalkravet. Av ovan nämnda anledningar är det troligt att långgivarens finansieringskostnader för startlån är lägre jämfört med om samma belopp skulle lämnas som blancolån.

ÖKADE BOSTADSPRISER OCH ÖVERFÖRING AV FÖRMÖGENHET TILL INSIDERS

Utredningen beräknar att ökningen av förstagångsköparnas köpkraft på bostadsmarknaden också medför ökade priser och beräknar att prisuppgången på bostäder kommer att uppgå till maximalt 7 procent över tid. Stigande bostadspriser innebär att bostadsägarnas förmögenhet ökar och innebär därmed en överföring av förmögenhet till de som redan äger sitt boende.

En negativ konsekvens av denna prisökning är att vissa personer, som annars skulle ha kunnat köpa en bostad, kommer att ha svårare att ta sig in på den ägda bostadsmarknaden på grund av stigande priser. Utredningen gör dock bedömningen att antalet personer som kan komma in på bostadsmarknaden med förslaget är flera gånger större än antalet som stängs ute. Konjunkturinstitutet saknar emellertid i betänkandet en mer detaljerad diskussion om hur olika grupper på den ägda bostadsmarknaden påverkas av stigande priser. Till exempel kan läget försvåras för par som tillsammans äger en bostad, men som efter en separation söker två mindre bostäder.

¹ Se till exempel Sodini m.fl. "Identifying the benefits of home ownership: A Swedish Experiment", NBER Working Paper 22882, July 2021



ÖVRIGA SYNPUNKTER ANGÅENDE GRÄNSDRAGNINGAR

Målgruppen för startlånet är personer som inte ägt en primärbostad i Sverige de senaste 10 åren, som vill låna mer än 85 procent av bostadens värde och som har återbetalningsförmåga för hela belåningen inklusive startlånet.

Personer som de senaste 10 åren har stått utanför den ägda bostadsmarknaden anses ha samma förutsättningar som personer som aldrig har ägt en primärbostad, eftersom båda grupperna inte har varit med på den prisuppgång på bostadsmarknaden som skett under det senaste decenniet. Konjunkturinstitutet anser att beslutet att inte definiera målgruppen utifrån ålder är bra eftersom det inte bara är unga personer med god återbetalningsförmåga som kan vara hjälpta av ett startlån för att komma in på bostadsmarknaden, utan även till exempel nyanlända och något äldre personer.

Slutligen innebär utredningens förslag att personer som har separerat från sin partner men som har varit delägare i en bostad inte kvalificeras för startlånet även om de har svårigheter att köpa en ny bostad. Anledningen till detta är att dessa personer anses ha kunnat spara kapital i bostaden under tiden de har varit delägare givet prisuppgången de senaste decennierna. Detta behöver dock inte vara fallet, exempelvis om paret inte ägde bostaden under en tid med en kraftig prisökning eller om en av parterna äger enbart en mindre del av bostaden. Denna skillnad blir då ännu större för ensamstående föräldrar som kan få upp till 500 000 i startlån ifall de anses uppfylla kriterierna för förstagångsköpare så som är definierat i utredningen.

Beslut i detta ärende har fattats av generaldirektör Albin Kainelainen. Föredragande har varit Emanuela Iancu.

Albin Kainelainen
Generaldirektör