

Finansdepartementet,
Avdelningen för samhällsplanering och bostäder
Enheten för bostäder och byggande

Fi.remissvar@regeringskansliet.se
fi.sba.bb@regeringskansliet.se

Solna den 25 augusti 2022

Remissyttrande från Mäklarsamfundet angående Startlån till förstagångsköpare av bostad, Fi2022/01201

Mäklarsamfundet är Sveriges äldsta och största bransch- och medlemsorganisation för fastighetsmäklare. Sammantaget representerar Mäklarsamfundet cirka 86 procent av landets verksamma fastighetsmäklare.

Sammanfattning

Mäklarsamfundet **tillstyrker** utredningens förslag, men lyfter i det här svaret också förbättringsförslag och närliggande policyförslag som skulle kunna beaktas.

Två allvarliga brister i bostadsmarknadens rådande funktionssätt är: (1) svårigheten för många att köpa en första bostad och (2) den utbredda användningen av blancolån till kontantinsatsen. Det är vår bedömning att betänkandets förslag om startlån skulle lindra båda dessa problem och leda till en mer inkluderande och motståndskraftig bostadsmarknad.

Mäklarsamfundets yttrande sammanfattat:

- Mäklarsamfundet tillstyrker betänkandets förslag om startlån
- Mäklarsamfundet föreslår att de båda kraven om att behöva belåna 85 procent av bostaden, och att inte ha ägt en bostad de senaste 10 åren, ersätts med ett krav om att inte under de senaste 2 åren haft ett bostadslån.
 - Kravet om 85 procents belåning för att kvalificera sig till startlån får några mindre önskade effekter. Exempelvis att hushåll inte kan använda hela sitt sparkapital till insats samtidigt som de tar startlån. Se räkneexemplen i underkapitel 1.3.
- Mäklarsamfundet föreslår i första hand att föreslagen beloppsgräns för startlånet avskaffas, och i andra hand att det också införs en mekanism för att räkna upp beloppet på ett sätt som följer inflationen och boprisutvecklingen.
- Vi delar utredningens generella resonemang om att bolåneinstitutens prövning vid kreditgivning, i synnerhet till förstagångsköpare, behöver ses över.
- Vi saknar tillräckliga förslag för att säkerställa att bolåneinstituten kommer att erbjuda startlån.
- Mäklarsamfundet delar inte alla slutsatser i analysen kring bosparande. Vi saknar en djupare analys över de incitament som rådande skatter och bidrag har på

sparandet och låntagande. Ett alternativt till subventionerat bosparande som inte utretts är att införa ett skattefritt pensions- och bosparande.

- Mäklarsamfundet avstyrker förslaget om att startlånet inte får flyttas till en andra bostad.
- Mäklarsamfundet tillstyrker förslaget om att se över ränteskillnadsersättningen.
- Mäklarsamfundet efterlyser en utredning som ser över bolånetakets effekter på det utbredda användandet av blancolån. En sådan utredning borde också se över möjligheten att differentiera bolånetaket på samma sätt som många andra OECD-länder gör.
- Mäklarsamfundet ser ett stort behov av att politiken tar ett samlat grepp kring kreditrestriktionerna och ser över hur dessa bättre kan utformas så att de dels möjliggör för en effektiv och inkluderande bostadsmarknad, dels säkerställer att hushållens ekonomiska motståndskraft är god.
- Vi vill förtydliga att det i dagsläget inte är boendekostnaderna som begränsar vilken bostad som hushåll köper. Det är främst kreditgivningen som sätter gräns för vilken bostad ett hushåll kan förvärva. Boendeutgifterna i det ägda boendet är, trots stigande energi och kreditkostnader, fortfarande relativt låga ur ett historiskt perspektiv. För djupare analys se vår analys av villkoren för hushållens etablering på villamarknaden i tillväxtregioner¹.

Problemen som förslaget skulle lindra

1. Höga trösklar in till bostadsmarknaden

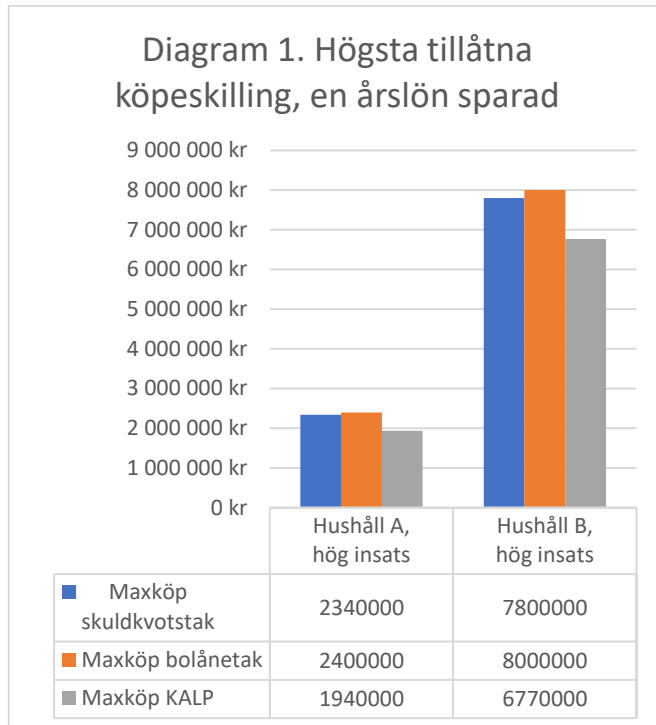
Att det för många är svårt att finansiera en bostad som fyller bostadsbehoven beror på olika faktorer. Avsaknad av tillräcklig inkomst, för litet kapital för insatsen och svårigheten att uppfylla de krav som krävs för att beviljas bostadslån. Den här utredningen belyser de sista två faktorerna. Nedan följer en enklare överslagsräkning, men hjälp av simuleringar från fintechbolaget Econans kreditsimulator och aktuell data från Svensk Mäklarstatistik, som visualiserar effekten av några av de begränsningar på bolånetagande som bostadskonsumenten möter.

1.1. Exempel 1. Kreditrestriktionernas effekter på två olika hushåll med en årlön i kapital

Hushåll A: ensamstående med 30 000 kronor i månadsinkomst som vill köpa en bostadsrätt. Har sparat ihop en årsinkomst på 360 000 till kontantinsats.

Hushåll B: tvåbarnsfamilj med bil och 100 000 kronor i månadsinkomst som vill köpa småhus. Har sparat ihop en årsinkomst på 1 200 000 till kontantinsats.

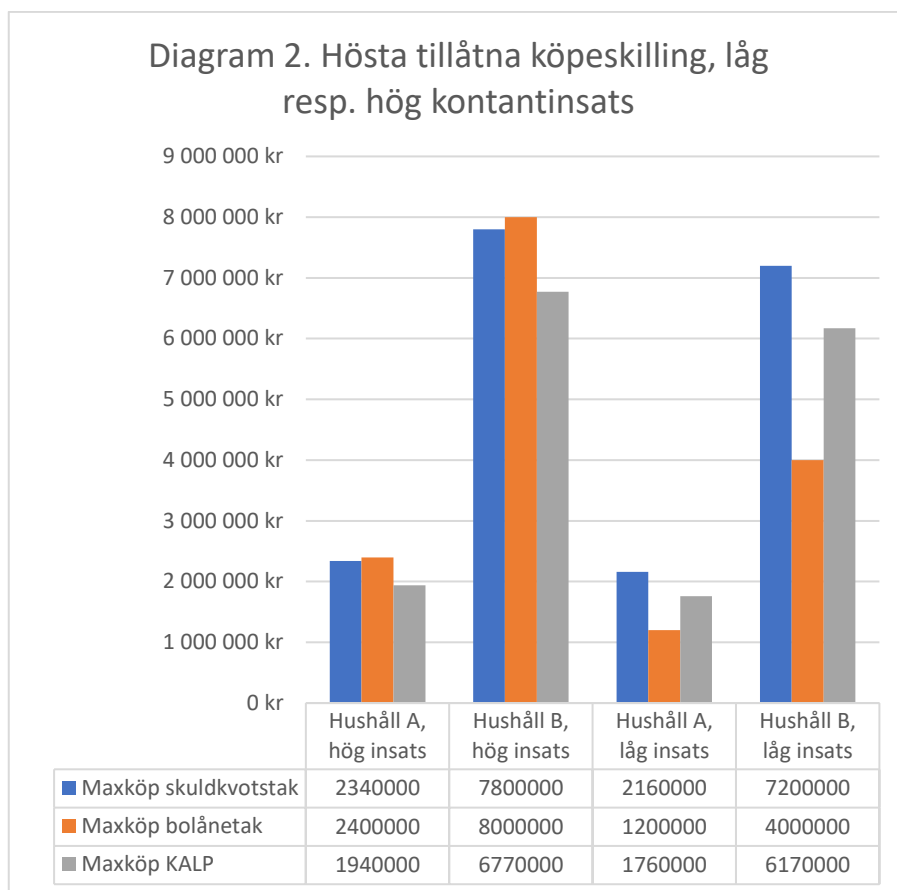
¹ Villadrömmen som sprack – Villkor för hushålls etablering på villamarknaden i tillväxtregioner. Mäklarsamfundet och Evidens 2021



I båda fallen är det KALP-kalkylerna som begränsar låneutrymmet. Det beror till stor del på de höga nivåerna för kalkylränta och amortering för de här exempelhushållen. Kreditrestriktionerna ger i de här räkneexemplen en maximal belåningsgrad på 81,5 resp. 82,2 procent. För att sätta dessa belopp i relation till aktuella bostadspriser kan Hushåll A exempelvis köpa en bostadsrätt till medelpris i Söderköping eller Skurup, men skulle behöva drygt 2,75 mnkr mer i sparkapital för att köpa en bostadsrätt till medelpris i Stockholms kommun². Hushåll B skulle kunna köpa ett medelsmåhus i närförort till storstäderna, exempelvis Tyresö eller Kungsbacka. Exemplet visar att KALP-kalkylen slår hårdast mot singelhushåll och låginkomsttagare. En del av de höga trösklarna in till bostadsmarknaden.

1.2. Exempel 2. Kreditrestriktionernas effekter på två exempelhushåll med en halv årslön i kapital

² Samtliga boprisdata hämtade direkt från Svensk Mäklarstatistik (augusti 2022)



I det här räkneexemplet antar vi att samma hushåll har ett kapital som motsvarar halva årslönen, 180 000 resp. 600 000 kronor i kapital, och jämför resultaten med föregående exempel. Här blir det tydligt att det bolånetaket blir den faktor som begränsar bolånemöjligheten mest för mindre kapitalstarka hushåll.

I det här exemplet skulle Hushåll A vara begränsat till bostadsmarknaderna i ett fåtal orter. Det enda länet där hushållet skulle kunna köpa en medellägenhet är Västernorrland. Hushåll A skulle inte längre ha råd med ett småhus till medelpris i närförort till Stockholm trots att båda de vuxnas inkomster nästan motsvarar den 90:e percentilen³. De skulle däremot ha råd med ett småhus i Norrtälje. I båda exemplen med låg insats blir belåningsgraden 85 procent av köpeskillingen, då det är bolånetaket som är en den begränsande faktorn.

Skuldkvotstaket har inte varit den begränsande faktorn i något av dessa exempel, men slås vanligtvis i för hushåll med låga utgifter och god ekonomi. Exempelvis sammanboende utan barn som flyttar till bostadsrätt med låg avgift.

Att kreditrestriktioner begränsar hushållens möjlighet att överbelåna sig är givetvis en viktig del i att bibehålla bostadsmarknadens stabilitet och funktionssätt. För att dessa ska

³ SCB 2022

vara väl utformade krävs det dock att de höjda trösklarna som restriktionerna skapar ger en god balans mellan skapad trygghet och förutsättningarna för människor att fylla sina boendebehov. Mäklarsamfundet är generellt av uppfattningen att kreditrestriktionernas negativa effekter skulle kunna minimeras utan att tumma på den finansiella stabiliteten, men det skulle kräva att dessa ses över med det syftet (något som många fristående organisationer, bland annat Mäklarsamfundet, gjort⁴). Därför föreslår vi att samtliga kreditrestriktioner utvärderas och att ett nytt samlat system utreds för att vi ska få en bättre fungerande boendeförsörjning i hela landet.

1.3. Resultat av exemplen och startlånets potentiella effekter

I exempel 1 skulle båda hushållen behöva minska lånebeloppen för att klara utredningens förslag på krav om max 85 procents belåning för att beviljas startlån skulle startlånen ha begränsad effekt på exempelhushållens köpkraft. Hushåll A:s köpkraft skulle stärkas med 168 000 kronor och hushåll B:s köpkraft skulle stärkas med 283 000 kronor. Kravet skulle få sidoeffekten att hushållen inte får använda hela deras sparkapital till insats, då detta skulle sänka deras belåningsgrad från 85 procent innan startlån. Hushållen skulle i det här exemplet ha 81 000 resp. 217 000 kronor i kapital som de inte får använda till insats för att kunna beviljas startlån. Sammanfattat kan kravet om 85 procents belåning skapa incitament för hushållen att öka deras belåningsgrad, samtidigt som dem hindras från att öka sin insats för att minska deras ekonomiska känslighet. I exempel två skulle förslaget till startlån få en tydligare positiv effekt. Båda hushållen skulle få fullt utökad köpkraft med startlånets belopp.

Mäklarsamfundet avstyrker därför förslaget om krav på 85 procents belåning för att ta del av startlånet.

2. Utbredd användning av blancolån på bostadsmarknaden

Lån utan säkerhet, så kallade blancolån, har blivit ett vanligare inslag på bostadsmarknaden. Generellt rekommenderar Mäklarsamfundet bostadsspekulanter att avstå från dessa då räntan är betydligt högre än för bostadslån och att blancolån i kombination med höga bostadslån försämrar hushållens ekonomiska motståndskraft. En analys som Finansinspektionen publicerade 2018 visade att blancolånen som regel hade tre procentenheter högre ränta än bolånen, vilket kan få stora effekter när det rör sig om stora privatekonomiska transaktioner, som bostadsköp⁵. 2021 ökade genomsnittsbeloppen för blancolån som togs i samband med bostadslån med 10 procent från föregående år - till 182 000 kronor. 22 procent av de som tog ett bolån 2021 hade befintliga blancolån och ytterligare cirka 4 procent tecknade blancolån vid bostadsköpet⁶.

⁴ Villadrömmen som sprack, Mäklarsamfundet, 2021

⁵ Bolånetaket har dämpat hushållens skulder, Fi-analys nr 12 2018, Finansinspektionen

⁶ Finansinspektionens Bolånerapport, 2022

När bolånetaket infördes var tanken att belåningsgraden skulle minska bland hushållen, men konsekvensen har i stället blivit att många har hamnat i en högrisksituation med blacolån med höga räntor, i stället för trygga bolån. Förslagen i utredningen skulle ha potential att konkurrera ut blacolånen vid bostadsaffärer, förutsatt att bolåneinstituten samarbetar och erbjuder konsumenterna dessa. Ett hot mot bolåneinstitutens vilja att erbjuda startlån är att bolåneinstituten har högre marginal på blacolånen, och därmed skulle få betydligt sämre ersättning för att erbjuda statliga startlån istället för egna blacolån.

En alternativ lösning på den utbredda användningen av blacolån skulle vara att vidga bolånetaket. En lösning är att ta inspiration från övriga länder i OECD där det är vanligt att bolånetaket differentieras för olika grupper. Med hänsyn till resultaten i räkneexemplen ovan skulle ett högre bolånetak i första hand öka köpkraften hos hushåll med litet sparkapital. Det som talar mot ett höjt bolånetak är risken för att fler hushåll skulle få en negativ nettobostadsförmögenhet vid prisfall då marginalen mellan bostadslånet och köpeskillingen minskar. Det motargumentet kan dock besvaras med att samma hushåll idag kan ta, blacolån vilket sätter hushållen i en än sämre situation vid boprisfall.

Målgruppen behöver vidgas

Att stänga ute alla bostadsspekulanter som har innehaft en bostad de senaste 10 åren, från startlån skulle kunna få negativa effekter. Den som tidigare ägt en bostad i en bostadsmarknad där priserna är låga skulle exempelvis missgynnas om de ska köpa en bostad på en marknad med högre priser. Att hindra de som flyttar från svaga bostadsmarknader till starka bostadsmarknader skulle riskera att försämra kompetensförsörjningen och skapa större klyftor mellan tätort och landsbygd. Ytterligare problem kan uppstå i definitionen av permanentbostad. Risken är att det krävs särskilda utredningar för att säkerställa detta givet att exempelvis sommarstugor är svåra att särskilja från permanentbostäder. En gräns med 10 år skulle med andra ord öka trösklarna för den som flyttar från landsbygd till tätort och riskera att det krävs onödigt arbete för att klargöra den sökandes rätt att få startlån, vilket skulle kunna innebära att bolåneinstitut väljer bort möjligheten att förmedla startlån.

Den andra begränsningen, att banklånet behöver vara minst 85 procent av köpeskillingen skulle innebära att det främst är hushåll med lågt kapital som skulle kunna ta del av startlånet. Mer kapitalstarka hushåll, eller mer lågavlönade hushåll, som begränsas av andra kreditrestriktioner än bolånetaket skulle inte kunna nyttja startlånet fullt ut, om de inte minskar deras kontantinsatser (se tidigare beräkningar). Den som letar bostad i storstäderna skulle också riskera att i stor utsträckning stängas ute av ett krav om 85 procentigt bolån, då bara särskilt högavlönade beviljas så höga lånebelopp i dessa marknader. Diagram 1. och 2. förtydligar att det ofta inte är bolånetaket som är den begränsande faktorn vid bostadslån. För många är det skuldkvotstak eller bankernas KALP-kalkyler som begränsar kreditgivningen. Alla dessa hushåll skulle stängas ute från möjligheten att använda startlån då de inte beviljas lån till 85 procent av köpeskillingen.

De skulle behöva gå runt dessa begränsningar genom att minska kontantinsatsen och öka deras belåningsgrad för att kunna beviljas startlån.

Mäklarsamfundet föreslår att de båda kraven om att belåna 85 procent av bostaden, och att inte ha ägt en bostad de senaste 10 åren, ersätts med ett krav om att inte inom de senaste 2 åren haft ett bostadslån. Vårt förslag skulle både skapa incitament för äldre som bor i avbetalade villor att flytta till en lägenhet, och öka hushållens ekonomiska motståndskraft genom att de tillåts använda hela deras sparkapital till kontantinsats.

Maxbeloppet behöver framtidssäkras

Vi har inte hittat en djupare förklaring till varför just nivåerna 250 000 och 500 000 valdes och inte säkrades för framtida inflation och boprisökningar. Att sätta ett maxbelopp som inte räknas upp med tiden skulle innebära att startlånet bara skulle vara temporärt då beloppet urholkas och efter tid inte kan användas i samma utsträckning. Ska startlånet införas bör det också finnas en tydlig tanke för hur beloppet ska räknas upp över tid.

Mäklarsamfundet föreslår i första hand att beloppsgränsen avskaffas, och i andra hand att det införs en mekanism för att räkna upp beloppet på ett sätt som följer inflationen och boprisutvecklingen. Begränsningen om 10 procent av köpeskillingen skulle förslagsvis kunna vara tillräcklig för att begränsa beloppet, samtidigt som det då inte skulle behövas någon form av uppräckning över tid då det skulle ske automatiskt parallellt med bostadspriserna.

Möjligheten att spara ihop till en kontantinsats borde belysas i egen utredning

Ett av grundproblemen som lyfts och bemöts i utredningen är hur hushåll ska kunna ansamla kapital till en insats. Antingen innan bostadsköp, eller genom amorteringar och eventuella reavinster om hushållet tillåts ta startlån. Generellt ska man vara försiktig med att anta realprisuppgångar på bostadsmarknaden. En sund bostadsförsörjning där utbud och efterfrågan kan mötas på en öppen, inkluderande och fri marknad, bör röra sig i takt med inflationen över tid. Då kvarstår frågan om det är tillräckligt enkelt att spara ihop till en kontantinsats, eller om skatter och bidrag behöver ses över för att jämna ut de ekonomiska klyftorna mellan de som har kapital för en kontantinsats, och dem som inte har det.

Andra jämförbara länder som har liknande förutsättningar som Sverige har lösningar både med någon form av underlättat bosparande och pensionssparande. Sverige saknar båda delarna. Utredningen pekar ut investeringssparkonto (ISK) som ett skattegynnat alternativ, men det perspektivet antar att räntorna framgent skulle hållas i nivåer nära noll. Ett scenario som är osannolikt. Vi ifrågasätter också om något som beskattas särskilt bör ses som skattegynnat. ISK bör snarare beskrivas som relativt lågbeskattat under rådande ränteläge, vilket är mer rättvisande.

Skatte- och bidragsnivåer är två av de starkare verktygen som staten har för att skapa incitament. Vi delar utredningens syn om att statliga bidrag till kontantinsats kan ha skeva fördelningspolitiska effekter, samtidigt som det finns andra problem med förslaget ur rättviseperspektiv. Samma problem har vi dock svårt att se med alternativa förslag om att skapa ett bosparande som är skattelättat eller skattebefriat, för att uppmuntra fler att spara.

Mäklarsamfundet föreslår att det tillsätts en utredning för att se över incitamenten och möjligheterna att spara till kontantinsats, pension och andra ändamål.

Startlånet bör kunna flyttas till en andra bostad

Under kapitel 8.6.6. förklarar utredningen att startlånet ska upphöra när bostaden säljs. Vi ser att det skulle kunna få allvarliga konsekvenser för rörligheten på bostadsmarknaden som helhet, men också för de individer som inte har möjlighet att flytta när de exempelvis ska separera från sin partner. Om inte startlånet får tas med till nästa bostad så skulle hushållen i många fall vara tvungna att vänta tre till fem år för att amortera av startlånet innan de har möjlighet att flytta. Många hushåll skulle hindras från att flytta till nytt arbete, flytta från trångboddhet om de får tillökning, eller separera.

Den som tar ett startlån får alltid ett amorteringskrav om två eller tre procent. Det innebär att startlånet kommer att vara a betalt inom max fem år. Att kunna flytta startlånet till en andra eller tredje bostad skulle säkerställa människors möjlighet att flytta när livet förändras. Då lånet är avbetalat inom fem år ser vi ingen anledning att hindra byte av säkerhet för lånet under löptiden, men att det skulle kunna få negativa effekter för både den enskilda individen och för bostadsmarknaden i stort. Därför avstyrker vi förslaget om att startlånet inte ska kunna flyttas.

Övriga frågor

Kommer bankerna erbjuda startlån?

Med ett infört startlån skulle risken fortsatt vara att bolåneinstituten ser mer arbete och kostnader med att förmedla dessa än vad vinsten skulle vara, särskilt om deras egna blacolån riskerar att konkurreras ut. De långtgående krav som ställs på bankerna att undersöka levnadsförhållandena i förslagen till förordning om statlig kreditgaranti för startlån som lämnas till förstagångsköpare 6 § till 7 § riskerar göra så att bolåneinstituten ser detta som ett hinder för att förmedla startlån.

Därför bör det övervägas om det går att hitta någon form för att säkerställa att bolåneinstituten införlivar startlånet. Ett första steg bör vara att säkerställa att de bolåneinstitut där staten är ägare går före och säkerställer att det finns möjlighet att ta startlån i hela landet.

Avslutande sammanfattning

I övrigt tillstyrker Mäklarsamfundet de förslag och analyser som utredningen presenterat. Att exempelvis se över ränteskillnadsersättningen skulle kunna lyfta fram förslag som förbättrar både bostadsmarknadens funktionssätt och hushållens möjlighet att stärka deras ekonomiska motståndskraft. Vi delar också utredningens resonemang om möjligheter att använda långa bindningstider, likt den danska modellen, och därmed också sänka KALP-räntan närmare den faktiska bolåneräntan. Vi ser dock att ränteskillnadsersättningen behöver ses över om dessa alternativ ska bli realistiska.

I samband med de positiva effekter som vi ser att startlånet skulle få för de som idag är outsiders på bostadsmarknaden ser vi att startlånet skulle ha både positiva effekter på jämställdheten och integrationen. Detta eftersom klyftorna i möjligheten att spara till en tillräcklig kontantinsats skulle minska, och att löneskillnader i samhället därmed inte skulle få mindre genomslag i boendesegregationen och människors möjlighet att förverkliga deras bostadsdrömmar.



MÄKLARSAMFUNDET

Mäklarsamfundet representerar 86 procent av Sveriges fastighetsmäklare. Med deras samlade kunskap och engagemang, direkt från bostadsmarknaden, bidrar vi med underlag som möjliggör välgrundade beslut inom bostadspolitik.

För ytterligare information kontakta André Nilsson, bostadspolitisk expert
Andre@maklarsamfundet.se eller via telefon 073 02 67 343.

Jonas Rosén, vd

André Nilsson, Bostadspolitisk expert