

SvD NÄRINGSLIV

Bolånekrav oroar byggbolag

Bolånetak och amorteringskrav är inte receptet för att komma åt hushållens ökade skuldsättning, enligt en ny rapport där byggindustrin är avsändare. I stället slås det fast att obalansen på bostadsmarknaden snarare förvärras om det läggs restriktioner på utlåningen till hushåll.



5 december 2013 kl 06:21 , uppdaterad: 5 december 2013 kl 12:52

Bostadsbrist på tillväxtorter får inte bara bostadspriserna att rusa. Även hushållens lånekostnader skjuter i höjden när det blir allt dyrare att skaffa sig tak över huvudet.

Fler än Riksbanken bekymrar sig över utvecklingen. Bedömare menar att hushållen lånar för mycket och att den nuvarande nivån på hushållens skuld i förhållande till inkomsterna är ohållbart hög. Detta, anses det, riskerar att hota den finansiella stabiliteten.

Bolånetak, skärpta amorteringskrav och andra kreditrestriktioner är däremot fel väg att gå, enligt en rapport som analysföretaget Evidens har gjort på uppdrag av Sveriges Byggindustrier och fyra stora nordiska byggbolag. Dessa vapen skulle snarare göra situationen sämre – inte bättre.

En självklar slutsats i rapporten är att det måste byggas avsevärt fler bostäder än nu för att råda bot på bostadsbristen, bromsa prisuppgången och därmed dämpa farten på lånekarusellen. Men rapporten sätter samtidigt fingret på de strukturförändringar som har

FAKTA

Rapporten har tagits fram av analysföretaget Evidens. Beställare är branschorganisationen tillsammans med de svenska börsnoterade byggbolagen JM, NCC och Peab samt den norska branschkollegan Veidekke. Med anledning av rapporten hålls i dag ett riksdagsseminarium på temat "Är hushållens skuldsättning ett problem?". Med-verkar gör bland andra Bankföreningens vd, Thomas Östros, samt de tidigare vice riksbankscheferna Irma Rosenberg och Lars E O Svensson.

skett de senaste decennierna och vilka delvis förklarar hushållens allt tyngre skuldbörda.

En omfattande ombildning av hyresrätter till bostadsrätter och stora omläggningar i bostadspolitiken med slopade statliga subventioner innebär att ansvaret för bostadsfinansieringen har flyttats från staten till hushållen, enligt rapporten. Det handlar således inte om att hushållen här hemma fått ökad riskaptit med åren. Skuldökningen är en naturlig följd av strukturskiftet.

Ted Lindqvist, vd för Evidens, säger till SvD Näringsliv att det principiellt finns risker med de svenska hushållens ökade skuldsättning. Men han tillägger att Finansinspektionens återkommande stresstester och stickprov bland låntagare visar att hushållen skulle tåla även högre boräntor än de som gäller i nuläget.

Byggbolaget NCC, med vd Peter Wågström, är en av beställarna av rapporten. Han menar att finansieringsfrågan är en viktig pusselbit för att få fart på byggandet och att lösa bostadsbristen i stora delar av landet.

– Det är oerhört viktigt att ta ett större grepp än vad Riksbanken och Finansinspektionen gör och inte stirra sig blind på kreditgivningen. Det måste produceras mycket mer bostäder. Vem ska finansiera alla de bostäder som ska byggas om hushållen inte ska få låna ännu mer? säger Wågström.

Att strama åt kreditgivningen och lägga på ytterligare restriktioner skulle förvärra problemet och vidga gapet mellan efterfrågan och utbud, menar Wågström.

– Om hushållen anses vara fullfinansierade och inte bör ta mer lån – hur ska då alla bostadsbyggen som behövs finansieras?

En dellösning för att få fart på byggandet skulle, enligt Wågström, vara utökade möjligheter för de statliga AP-fonderna att pytsa in pengar i bostadssektorn.

– Vi har mycket kapital i våra pensionssystem och kanske är det läge att vrida mer kapital därifrån mot bostadssektorn. Bostäderna ger också en stabil avkastning, säger Peter Wågström.

Det finns också andra recept för att få fart på byggandet. En annan lösning, enligt Sveriges Byggindustriers vd Ola Månsson, är att den iför närvarande plan- och bygg- lovsprocessen effektivteras. Ledtiden från ax till färdig bostadslimpa måste kortas, anser Månsson.

PROFFSRÅD: 12 steg mot lägre boränta.

SVEPET: Få koll på dagens största nyheter – på 5 minuter

KLAS ANDERSSON