

Finansdepartementet
Avdelningen för offentlig förvaltning
103 33 STOCKHOLM



SVERIGES RIKSBANK
SE-103 37 Stockholm
(Brunkebergstorg 11)

Tel +46 8 787 00 00
Fax +46 8 21 05 31
registratorn@riksbank.se
www.riksbank.se

DNR 2007-522-STA

Yttrande över remissen Statliga kreditgarantier för att underlätta förvärv av bostadsrätter och egna hem (s.k. förvärvsgarantier) (Fi2007/4536/BO)

2007-07-02

ESTABLISHED 1668

Riksbanken avstyrker förslaget om statliga förvärvsgarantier. Riksbanken ifrågasätter promemorians utgångspunkt att det skulle förekomma sådana brister i bolånemarknadens sätt att fungera att det föranleder ett statligt ingripande. För att få någon betydelse kommer garantierna att ha statsfinansiella konsekvenser, i motsats till vad som sägs i promemorian. Det finns också en risk att sådana garantier kan locka ekonomiskt svaga grupper in i en skuldfälla och därmed motverka sitt syfte.

Riksbanken är kritisk till promemorians förslag och flera av resonemangen bakom det. För det första ifrågasätter Riksbanken promemorians utgångspunkt om rådande brister på bolånemarknaden. Normalt sett skulle en långivare kompensera sig för en marginellt ökad kreditrisk genom att begära en högre utlåningsränta, antingen direkt från den enskilde låntagaren med hög kreditrisk eller genom att fördela ut den på kollektivet av låntagare. Att neka en viss kategori kunder lån tyder på att risken i genomsnitt för denna kategori är större än vad man kan förväntas kompensera sig för genom att anpassa prissättningen av lånen. I promemorian antyds att kreditinstituten har alltför rigida riskvärderingsrutiner, varför en stor grupp – på ekonomiskt felaktiga grunder – skulle nekas bostadslån. En sådan brist i marknadens funktionssätt skulle motivera ett ingripande, där staten, mot kompensation i form av en premie från kreditinstituten, ikläder sig en risk som annars skulle bäras av kreditinstituten själva.

Enligt Riksbankens bedömning har konkurrensen om bolånekunder hårdnat betydligt på senare år, och många nya aktörer konkurrerar idag med storbankerna om att positionera sig på bolånemarknaden. Det är i det läget svårt att tro att det inte skulle finnas någon aktör som skulle ta tillfället i akt att locka stora grupper potentiella kunder, om de ekonomiska motiven för detta i grunden vore sunda. För övrigt finns det idag redan företag som specialiserat sig på lån till invandrargrupper med svårigheter att få banklån. Som promemorian konstaterar finns det inte heller något i regelverket för kreditinstitut som skulle innebära diskriminering av någon viss grupp av bolånekunder. Att det skulle föreligga ett marknadsmisslyckande i den mening som promemorian antyder förefaller således inte troligt, och något belägg

■ för ett sådant framförs heller inte. Snarare är det sannolikt så att förutsättningarna för att tillhandahålla lån till vissa kategorier på villkor som kan accepteras av både långivare och låntagare ibland inte finns; avståndet mellan utbud och efterfrågan är helt enkelt för stort. Enligt Riksbankens mening föreligger inte en sådan brist i marknadens funktionssätt att det skulle föranleda ett statligt ingripande.

För det andra ställer sig Riksbanken tveksam till promemorians resonemang kring garantiernas statsfinansiella konsekvenser. Som promemorian påpekar kräver budgetlagen att storleken på den avgift som kreditinstituten måste betala för garantin motsvarar statens ekonomiska risk och övriga kostnader för åtagandet. Garantierna skulle därmed inte medföra några kostnader för staten. Men om vi utgår från att staten och kreditinstituten prissätter kreditrisken korrekt och på samma sätt skulle garantiavgiften innebära att det inte sker någon förändring i kreditinstitutens lönsamhetskalkyl; förutsättningarna för att erbjuda krediten skulle vara desamma som förut. Inte heller skulle möjligheterna att vältra över kostnaden på den enskilde låntagaren eller på kollektivet av övriga låntagare i grunden förändras. Därmed skulle garantierna inte heller ha den avsedda effekten på utlåningen. För att stimulera utlåningen skulle det istället krävas att garantiavgiften underprissattes i förhållande till den verkliga risken. Med andra ord skulle förslaget – om det ska ha förutsättningar att bli verksamt – i praktiken kräva ett element av statlig subvention. Statens kostnad för denna subvention uppträder i så fall i form av en ökad riskexponering på statens balansräkning, som staten inte är fullt kompenserad för av kreditinstituten. Promemorians slutsats att förslaget inte skulle medföra några kostnader för staten skulle därmed vara felaktig. Det kan naturligtvis finnas olika skäl till att låta staten ta på sig ökad riskexponering som den inte är fullt ut kompenserad för. Men då är det fråga om en medveten omfördelning av resurser, i det här fallet från skattebetalarna till kreditinstituten och en viss grupp av låntagare.

För det tredje vill Riksbanken varna föra att de föreslagna garantierna kan invagga en falsk trygghet hos låntagare så att de försätter sig i en situation som de inte klarar av när garantitiden löpt ut. I promemorian betonas bostadens betydelse som sparform. Även om fastighetspriserna har stigit kraftigt på senare tid, finns det ingen garanti för att de kommer att göra det för evigt. För den som lånar på marginalen kan ett prisfall på fastighetsmarknaden bli synnerligen kännbart för privatekonomin. Förslaget kan därmed motverka sitt syfte. De amerikanska erfarenheterna från den s.k. subprime-marknaden manar till eftertanke.

Beslut i detta ärende har fattats av Riksbankens direktion efter föredragning av Johan Molin.

Stefan Ingves

Svante Öberg

Johan Molin