

SBAB, ETT SVENSKT FREDDIE MAC?

Per Nilsson

08.10.24

TIMBRO

SBAB, ETT SVENSKT FREDDIE MAC?

Den 15 september kom chockbeskedet. Lehman Brothers – Wall Streets kronjuvel – hade gått i konkurs. Nu föll inte bara en av finansvärldens mest kända banker. Den amerikanska kreditkrisen spred sig också till resten av världen. Så här två månader senare ställer alla frågan: Hur ska vi undgå liknande krascher i framtiden?

Regleringen av finansmarknaden bör ses över ordentligt. Men en minst lika avgörande fråga för framtidens kreditmarknad är statens roll som ägare.

Enligt Thomas Östros, socialdemokraternas ekonomiska talesman, ska finanskrisen tolkas som en renässans för det statliga ägandet:

Den tiden är förbi när man talade om utförsäljningar av statliga bolag ... Det är inte så dumt att staten också kan vara en klok och långsiktig ägare.

THOMAS ÖSTROS, AGENDA 19/10-08

I en tid då staten tar över många krisdrabbade banker kan Thomas Östros förhållningssätt framstå som okontroversiellt. Men vad den rådande finanskrisen i grunden har visat är att statligt ägande kan öka risktagandet.

Kreditbubblan i USA är en svårbegriplig historia. Det handlar om osäkra bostadslån som erbjudits till lockpriser, kreditrisker som har paketerats om till nya, till synes ofarliga, sparprodukter. Det handlar om investmentbankerna och kreditvärderingsinstituten som borde ha vetat bättre, men som föll för frestelsen att tjäna snabba pengar.

Under finanskrisens yta döljer sig ett politiskt misslyckande. I decennier har den amerikanska staten uppmuntrat den våghalsiga kreditgivning som har orsakat krisen. De två halvstatliga bolåneinstituten Freddie Mac och Fannie Mae har spelat en avgörande roll. Dessa två bolåneinstitut har köpt upp osäkra bolån, så kallade subprimelån, av bankerna för att kunna ge amerikaner med låg kreditvärdighet möjlighet att äga sitt hem.

Att bevilja stora lån till människor som inte har en reell chans att betala tillbaka är ingen smart affärsidé. Men eftersom Freddie Mac och Fannie Mae skapade en efterfrågan på dessa lån påverkade det företagets riskbedömning, och en riskfylld och olönsam produkt blev plötsligt "big business".

De dramatiska händelser som Freddie Mac och Fannie Mae givit upphov till visar att ett statligt bolag är långt ifrån den "kloka" och "långsiktiga ägare" som Thomas Östros beskriver. Statliga kreditbolag innebär ett stort risktagande som ytterst kan sätta hela landets ekonomi på spel. Kreditbolagen kan ta risker som ingen annan aktör på marknaden. Genom skydd av of-

fentliga garantier har Freddie Mac och Fannie Mae alltid haft tillgång till billiga krediter, och med USA: s alla skattebetalare i ryggen har institutet ansetts "för stort för att krascha".

I Sverige finns det inga statliga jätteinstitut som Freddie Mac och Fannie Mae. Däremot finns Sveriges Bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB, som till 100 procent ägs av staten. Likt Freddie Mac och Fannie Mae har bolaget haft ett tydligt politiskt uppdrag att pressa lånevillkoren på bolånemarknaden genom att göra det billigare och enklare att låna – eller, som några socialdemokratiska riksdagsledamöter nyligen uttryckte det, "pressa ner boräntorna så att vanligt folk kan förverkliga sina bostadsdrömmar".¹

SBAB har lyckats med sitt uppdrag. Bolaget var först med att slopa bostadsrättstillägget, erbjuda kontant lån för hela handpenningen och skrota topplånet. I praktiken gjorde dessa reformer att människor, utan vare sig säkerhet eller handpenning, kunde låna upp till 100 procent av köpspriset. Och övriga banker och bolåneinstitut har varit snabba att följa efter.

SBAB:s intåg på den privata bolånemarknaden uppskattas ha pressat låneräntorna med cirka 0,4 procentenheter. Riksdagens utredningsinstitut beräknar att SBAB:s prispressarroll har gjort att en familj med ett lån på två miljoner på sin bostadsrätt har sparat omkring 14 000 kronor om året.

Med detta "track record" är det inte förvånande att SBAB tjänat som exempel på vad statligt ägande kan åstadkomma. Thomas Östros prisar till exempel SBAB när han i Riksdagen argumenterar mot försäljningen av Nordea och TeliaSonera:

SBAB är ännu ett exempel på en annan aspekt av det statliga ägandet. Det är ett statligt, helägt och relativt litet bolag som aktivt bidragit till att skärpa konkurrensen på bolånemarknaden till väldigt stor fördel för vanliga konsumenter. I och med att SBAB har gått in med uppdraget att vara konkurrent har man också tvingat storbankerna att agera annorlunda än de skulle ha gjort om inte denna konkurrent hade funnits.

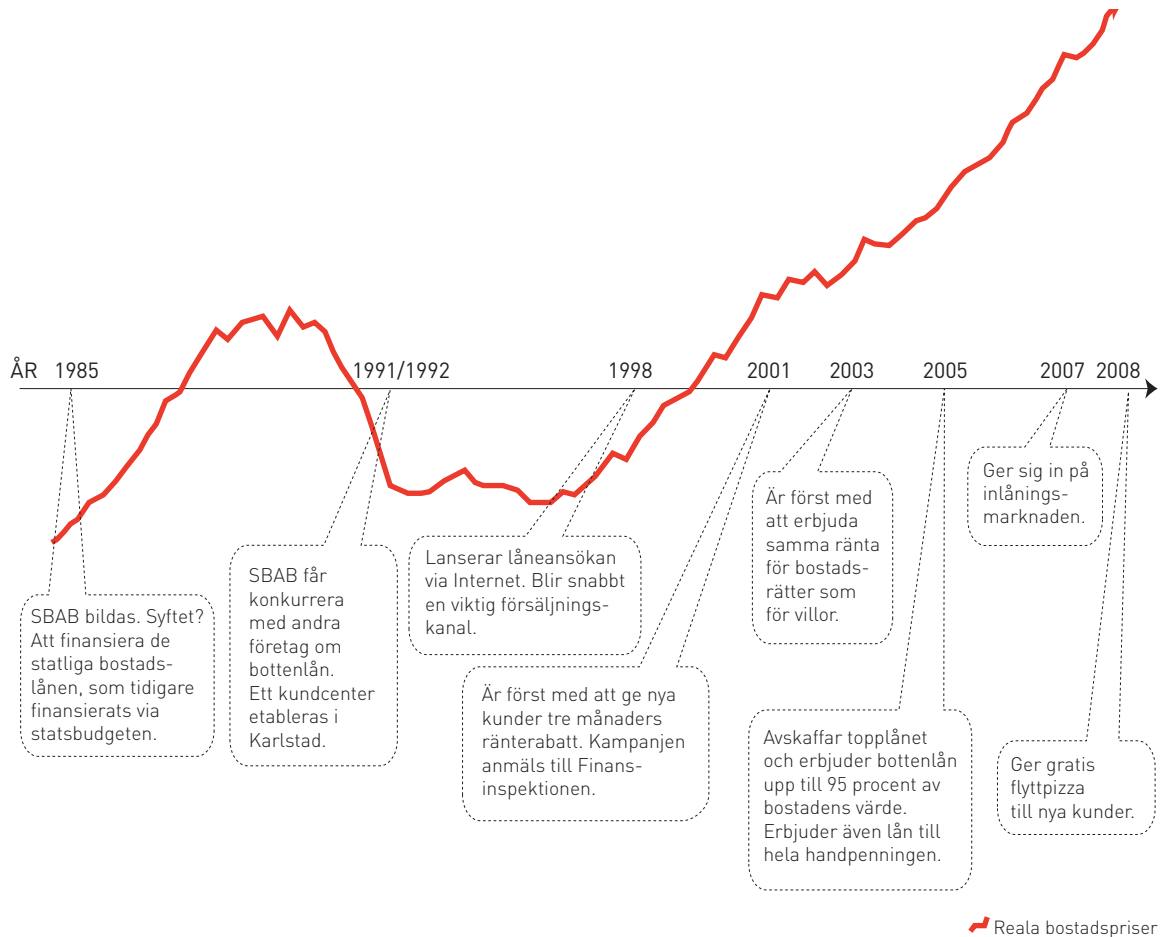
THOMAS ÖSTROS, RIKSDAGEN, 16/06-2007

Men det går att ifrågasätta om SBAB – med staten i ryggen – konkurrerar på samma villkor som övriga banker. SBAB har med staten som ägare lägre avkastningskrav, runt 8 procent, än vad de börsnoterade bankerna har.² Lägre avkastningskrav betyder större möjligheter att ta högre risker. Statligt ägande kan också ge lägre upplåningskostnader då skattebetalarna är en yttersta garant.

¹ "Självklart ska också yngre personer kunna låna pengar. En stor del av vår ekonomi bygger på investeringar för lånade pengar. Vi socialdemokrater bröt ny mark med bolåneinstitutet SBAB som har pressat ner boräntor så att vanligt folk kan förverkliga sina bostadsdrömmar." Motion 2008/09:C440, Carina Moberg m.fl.

² Upsala Nya tidning, 2005-09-15.

Sedan SBAB fick det politiska uppdraget att agera prispressare på den privata bolånemarknaden har bostadspriserna skjutit i höjden. I diagrammet redovisas de villkorsförändringar som SBAB varit först med att införa. Den röda linjen visar hur de reala bostadspriserna utvecklats. Trenden är tydlig: när lånekraven har blivit mindre strikta har bostadspriserna ökat.



Sveriges Riksbank konstaterar att detta samband existerar.³ Det är bankernas allt frikostigare lån som har knuffat upp bostadspriserna. Och det är SBAB som har drivit fram denna utveckling. Den kraftiga prisökningen går nämligen inte att endast förklara med lägre räntor och allmän högkonjunktur.

En långsiktig effekt av att kravet på kontantinsats minskar är att efterfrågan på bostäder ökar. Det sker eftersom de hushåll som tidigare hade svårt att få lån för att köpa sin bostad nu fått det lättare. Eftersom det tar många år att bygga upp bostadsstocken till den nya långsiktiga jämviktsnivån så kommer bostadspriserna under en övergångsfas att stiga kraftigt.

KARL VALENTIN OCH PETER SELLIN, BOSTADSPRISER OCH SAMHÄLLSEKONOMIN

³ Walentin, Karl och Sellin, Peter. *Bostadspriser och samhällsekonomi*. Rapportserien: Ekonomiska kommentarer, nr 6 år 2008. Sveriges Riksbank.

Författarna understryker att Sverige inte är ensamt om denna utveckling. Trenden är liknande i hela Västeuropa och USA.⁴

VAD BETYDER DÅ DETTA?

- De kraftigt höjda bostadspriserna betyder att familjer med 2 miljoner i lån inte har tjänat 14 000 kronor per år tack vare SBAB:s intåg på marknaden, som Riksdagens utredningsinstitut vill hävda. Samma bolåneinstitut har nämligen pressat upp bostadspriserna och gjort familjens lån dyrare.
- SBAB har bidragit till att öka risken för en svensk bostadsbubbla. För när väl bostadsbyggandet har kommit i kapp den höjda efterfrågan på bostäder kommer priserna på bostäder att falla⁵. Risken är stor att hushåll som har belånat sin bostad till 90 och 100 procent då hamnar i en otäck skuldfälla. Och precis som var fallet i USA riskerar människor i Sverige att sitta med skulder som är större än värdet på bostaden.

Situationen i Sverige är ännu långt ifrån den kris som drabbat USA, men Sverige bör ta lärdom av de processer som orsakade den finansiella härdsmltan och så snabbt som möjligt åtgärda de risker som finns i vårt nuvarande system. Det statliga ägandet i SBAB utgör en sådan risk.

Den amerikanska finanskrisen visar att staten inte bör äga kreditinstitut av SBAB:s slag. En försäljning av bolaget skulle medverka till en sundare konkurrens på bolånemarknaden. Samtidigt skulle risktagandet med skattebetalarnas pengar upphöra.

⁴ E24, 2008-08-27

⁵ Riskbanken konstaterar i rapporten "bostadspriserna [påverkas inte] på lång sikt av efterfrågefaktorer, utan de faller tillbaka till sin normala nivå när tillräckligt många nya bostäder har byggts."

*Per Nilsson är fri skribent och Politics Magister i statsvetenskap och nationalekonomi.
Han har tidigare arbetat som ledarskribent på Dagens Industri och Nerikes Allehanda.*

TIMBRO, KUNGSGATAN 60, BOX 3037, 103 61 STOCKHOLM
TELEFON 08 587 898 00, WWW.TIMBRO.SE