

Regeringskansliet  
Finansdepartementet  
103 33 Stockholm

Fi2020/03418

Till: [fi.remissvar@regeringskansliet.se](mailto:fi.remissvar@regeringskansliet.se)  
Kopia: [fi.ea.e3@regeringskansliet.se](mailto:fi.ea.e3@regeringskansliet.se)

## **Riksbyggens synpunkter gällande remiss av Jämlikhetskommissionens betänkande *En gemensam angelägenhet* (SOU 2020:46)**

### **Riksbyggens syn på vilka åtgärder som är angelägna på bostadsmarknaden utifrån ett jämlikhetsperspektiv**

Riksbyggens remissvar är avgränsat till kapitel 20, Bostäder och grannskap. Riksbyggen anser att det är positivt att en övergripande genomlysning av bostadsmarknaden har gjorts utifrån ett jämlikhetsperspektiv och instämmer kapitlets utgångspunkt att "en trygg bostad är en grundförutsättning för individens deltagande på alla nivåer av samhällslivet". Flera av de bedömningar, rekommendationer och förslag som återfinns i kapitel 20 känns igen från tidigare och pågående utredningar samt debatten om bostadsmarknadens funktionssätt i stort. Riksbyggen delar inte alla dessa. För att förverkliga några av dessa eller andra idéer krävs dock ytterligare utredning. Avgränsat utifrån den verksamhet Riksbyggen bedriver ser vi två förslag som är angelägna att utreda på djupet – och dessa återfinns inte i betänkandet.

#### **Behov av startlån för unga vuxna**

Unga vuxna är en av de grupper som har allra svårast att etablera sig på bostadsmarknaden idag. Kombinationen av bostadsbrist med stor konkurrens om små och billiga bostäder, långa kötider till hyreslägenheter, stigande bostadspriser och hittills införda kreditregleringar samverkar till att ställa alltför många unga svenskar utanför den ordinarie bostadsmarknaden. När den enda vägen till någonstans att bo är via svarta hyreskontrakt, dyra och otrygga andra- eller tredjehandskontrakt, alternativt med stöd av finansiellt starka föräldrar blir de negativa effekterna stora – även på en samhällsekonomisk nivå.

Den undersökning Riksbyggen låtit göra visar att det är allvarlig ungdomsbostadsbrist i 67 av Sveriges kommuner, det vill säga mer än var femte kommun. Riksbyggen har definierat allvarlig ungdomsbostadsbrist som att hälften eller fler av ensamboende 20-30-åringar inte har möjlighet att köpa en etta i den egna kommunen.

Problemet med ungdomsbostadsbrist kommer knappast att minska eftersom antalet unga vuxna förväntas öka de närmaste åren. Totalt ökar antalet personer i gruppen 18 till 35 år med nästan 125 000 personer från 2019 till och med 2025.

Riksbyggen föreslår därför att staten inför ett särskilt subventionerat bolån för unga. På samma sätt som det allmänna studiestödet möjliggjorde för fler att studera kan en

liknande satsning på bostadsmarknaden ge betydligt fler unga en chans till en första bostad enligt sju grundprinciper.

1. Lånet riktar sig till unga vuxna i åldern 18-35 år
2. Lånet omfattar maximalt tio procent av bostadens marknadsvärde med ett tak på 300 000 kr per person
3. Låntagaren står själv för de återstående 5 procenten av kontantinsatsen
4. Banker kan precis som tidigare bevilja lån upp till 85% av marknadsvärdet
5. Räntan på lånet består precis som studiestödet av statens upplåningskostnad plus avgiften för administration och är inte avdragsgill
6. Lånet är amorteringsfritt under maximalt fem år
7. Amorteringskrav två tillämpas inte

I denna fråga pågår en utredning under ledning av Eva Nordström (Dir. 2020:125 Förslag för att underlätta för förstagångsköpare på bostadsmarknaden).

Ytterligare underlag från Riksbyggen: <https://www.riksbyggen.se/om-riksbyggen/press-och-opinion/opinion/ungbolan/>

#### Behov av insatser för att fortsätta hålla uppe bostadsrättsbyggandet

Preliminärt påbörjades nybyggnation av cirka 51 550 bostäder under 2020, enligt SCB. Det är sex procent fler bostäder jämfört med 2019 då 48 581 bostäder började byggas, men fortfarande långt till den byggtakt om 60 000-65 000 nya bostäder som enligt Boverkets beräkningar behöver byggas för att nå en balans på bostadsmarknaden. De senaste tio åren är det bara under två år, 2016 och 2017, som antalet påbörjade bostäder överstigit 60 000 vilket visar att trenden att byggtakten är för låg i förhållande till Boverkets bedömning av bostadsbehovet.

Andelen hyreslägenheter av påbörjade lägenheter i flerbostadshus har ökat under 2020, från 62 procent under 2019 till 64 procent. För byggandet av hyreslägenheter finns ett statligt investeringsstöd som positivt bidrar till att hålla byggandet uppe. Riksbyggen ser att det behövs statliga åtgärder även för att stimulera byggandet även av bostadsrätter.

Idag finansieras en stor del av bostadsbyggandet under byggtiden genom banklån, så kallade byggnadskreditiv. Redan före pandemin fanns en trend att kunderna inte längre vill köpa på ritning i samma utsträckning som tidigare, utan helst köpa nära i tiden till inflyttning. Den trenden har förstärkts under pandemin och det i kombination med bankernas villkor om att en viss andel sålda lägenheter för byggnadskreditiv innebär en begränsning, såvida inte projektet startas med egna medel, vilket inte är möjligt för alla aktörer och även för stora aktörer som Riksbyggen är möjligheterna begränsade vilket håller tillbaka igångsättandet av bostadsrätter.

Riksbyggen föreslår därför att det införs en tidsbegränsad statlig garanti för byggnadskreditiv. Kortfattat är innebörden att en statlig garanti ersätter bankens krav på viss försäljningsgrad innan byggstart. Enligt förslaget ska staten garantera insatserna för hälften av de lägenheter som är osålda vid inflyttning. Detta kommer då att gälla för projekt som genomgått sedvanlig risk- och kreditprövning av bank. Projektet ska alltså i en normal marknad ha goda marknadsförutsättningar och en trovärdig kalkyl. Byggherren ska ställa garanti för inköp av osålda lägenheter efter färdigställandet på samma sätt som idag.

**Frågor**

Frågor med anledning av denna remiss kan ställas till:

Johanna Ode, bostadspolitisk expert, 072-465 66 92, [johanna.ode@riksbyggen.se](mailto:johanna.ode@riksbyggen.se).

Mårten Lilja

Vice vd och chef affärsområde bostad

Tfn: 070-235 00 95

e-post: [marten.lilja@riksbyggen.se](mailto:marten.lilja@riksbyggen.se)

*Riksbyggen är ett kooperativt företag som utvecklar bostäder i nyproduktion, både bostads- och hyresrätter. Riksbyggen är också en av Sveriges största fastighetsförvaltare med bostadsrättsföreningar samt kommersiella och offentliga fastighetsägare som kunder. Riksbyggens företagsidé är att skapa attraktiva och hållbara boenden för alla.*