

2022-06-30
Fi2022/01201

Byggföretagens yttrande Startlån till förstagångsköpare av bostad (SOU 2022:12), Diarienum: Fi2022/01201

Byggföretagen är de enskilda byggföretagens bransch- och arbetsgivarorganisation och organiserar cirka 4000 bygg-, anläggnings- och specialföretag. Byggföretagen har tagit del av rubricerad remiss och vill framföra nedanstående synpunkter.

Byggföretagens synpunkter på remissen

Det finns påtagliga brister i bostadsmarknadens funktionssätt som försvårar för hushållen att ta sig över tröskeln till en bostad som överensstämmer med hushållets preferenser och betalningsförmåga. Att utredningen sätter fokus på de negativa konsekvenser de senaste årens kreditregleringar fått för inte minst unga vuxnas möjligheter att köpa en bostad är ett viktigt bidrag till debatten.

Utredningens förslag innebär en förbättring jämfört med dagens situation. Byggföretagen välkomnar därför förslaget som syftar till att stärka möjligheten för fler att kunna ny- eller återetablera sig på ägarmarknaden. Byggföretagen tillstyrker utredningens förslag om ett startlån för förstagångsköpare av bostad.

Byggföretagen menar dock att definitionen av vad som utgör en förstagångsköpare är för snäv och bör vidgas till att även omfatta personer som inte ägt en bostad de senaste fem åren.

Byggföretagen anser vidare att det är olyckligt att direktiven inte medgav någon möjlighet att föreslå förändringar i befintliga kreditregleringar i form av bolånetak och amorteringskrav som staplats på varandra under ett antal år. Även med ett startlån kvarstår betydande trösklar, i form av högt tilltagna KALP-räntor och amorteringskrav. Byggföretagen efterfrågar därför framtida utredningar av konsekvenserna på såväl bostads- som arbetsmarknad av dessa regleringar, inte minst det skärpta amorteringskravet.

Kreditåtstramningar höjde trösklar och minskade byggandet

Den svenska bostadsmarknaden har under lång tid präglats av höga inträdeshinder till såväl den ägda som hyrda delen av beståndet, framför allt i våra starka arbetsmarknadsregioner. Utredningen visar förtjänstfullt på hur grupper som står utanför den ägda marknaden fått sämre möjligheter att köpa en bostad till följd av kreditregleringarna som införts sedan 2010.

När bolånetaket infördes minskade andelen unga bolånetagare kraftigt. För att återfå sin marknadsandel har unga, eller deras föräldrar, tvingats till ett kraftigt ökat sparande. Stigande bostadspriser under en lång följd av år har medfört att

detta sparande måste öka ytterligare. Dessa incitament har förstärkts ytterligare av långa köer in på hyresmarknaden på många orter. Att hushållen faktiskt förändrat sitt sparande framgår av att sambandet mellan sparkvot och BNP förändrades efter att kravet på kontantinsats infördes 2010. Trots god konjunktur med genomsnittlig BNP-tillväxt om 3 procent sedan 2014 har sparkvoten fortsatt stiga.

Byggföretagen förordar i grunden ett höjt bolånetak som en mer rättfram åtgärd än ett startlån riktat till specifika grupper. Då prövas varje enskilt hushåll utifrån sin ekonomiska situation och en individuell bedömning av möjlig belåningsgrad kan göras. En sådan ordning skulle minska såväl de administrativa kostnaderna som den gränsdragningsproblematik som förslaget till startlån innebär.

2016 och 2018 infördes amorteringskraven. Först i form av amortering om 1 procent vid belåningsgrad över 50 procent av bostadens värde och 2 procent vid belåningsgrad över 70 procent av bostadens värde. Därefter i form av ett skuldkvotstak med amortering ytterligare en procent om lånebeloppet överstiger 4,5 gånger hushållets bruttoinkomst. Dessa krav har inneburit än högre trösklar in på den ägda bostadsmarknaden som långsiktigt innebär lägre boendekostnader än det hyrda beståndet. Beräkningar visar att även med ett antagande om att hushållet lyckats spara ihop till en kontantinsats eller fått hjälp av närstående halverades andelen unga vuxna (25-35 år) som hade möjlighet att köpa en nyproducerad bostad i exempelvis Stockholm när båda amorteringskrav kommit på plats, och 80 procent av gruppen utestängdes. I Göteborg utestängdes 90 procent av unga vuxna. De som utestängdes av amorteringskraven kommer inte att gynnas av förslaget om startlån då de på grund av kreditrestriktionerna inte klarar kreditprövningen.

Kreditåtstramningarna har vidare inneburit ett kraftigt minskat byggande. Skattningar gör gällande att det rör sig om ungefär 8 000 färre byggstarter årligen.

Se Rapporten [Var det värt det? Kreditrestriktionernas effekter på ekonomisk tillväxt](#) för beräkningar.

Mot denna bakgrund är det olyckligt att direktiven till utredningen utformades så snävt att regelverken kring bolånetak och amorteringskrav inte fick ifrågasättas. Utredningens förslag möjliggör för fler att köpa en bostad, men träffar endast de förstagångsköpare som har tillräcklig inkomst för att klara amorteringskraven och bankernas väl tilltagna kalkylräntor. Därmed finns betydande inträdeshinder kvar och behovet av en mer förutsättningslös utredning av kreditregleringarna och deras samhällsekonomiska konsekvenser är fortsatt stor. Inte minst det skärpta amorteringskravet som när det infördes fick stora konsekvenser.

Att utredningen begränsats på detta sätt är dock inte skäl att avstå att gå vidare med utredningens förslag som trots allt innebär ökade möjligheter för fler att köpa en bostad och förbättrar bostadsmarknadens funktionssätt.

Definitionen av förstagångsköpare för snäv

Utredningen föreslår att målgruppen ska utgöras av dem som inte ägt en primär bostad i Sverige de senaste 10 åren och som har ett behov av att låna mer än 85 procent av bostadens värde för att kunna köpa en första primär bostad.

Byggföretagen ser positivt på att utredningen valt att inte göra en avgränsning endast baserad på exempelvis ålder utan i stället försöker ringa in en målgrupp utifrån syftet med utredningen. Ansatsen innebär dock självklart avgränsningsproblem och det finns skäl att överväga en bredare målgrupp, särskilt som den grundläggande begränsningen i form av att en individ endast får nyttja startlånet vid ett enda tillfälle i sig utgör ett hinder för att möjligheten ska överutnyttjas.

Den gräns på tio år som föreslås utgår ifrån att personer som inte tagit del av prisuppgången de senaste åren har ekonomiska förutsättningar som liknar en person som aldrig tidigare ägt en bostad. Byggföretagen menar att utredningens förslag om att tio år ska ha passerat sedan en mottagare senast ägde en bostad är en alltför lång tidsperiod mot bakgrund av den prisutveckling som varit och de positiva effekter på bostadsmarknaden som startlånet förväntas innebära. Utredningen motiverar inte närmare varför gränsen satts vid just 10 år. Det bör övervägas om inte 5 år sedan mottagaren senast ägde en primär är en tillräcklig period för att kunna omfattas av garantin.

Vidare går det att se andra typer av hushåll som trots att de ägt ett boende någon gång under den senaste tioårsperioden inte tagit del av någon värdeökning och därför är att jämföra med hushåll som helt stått utanför. Det kan handla om personer som ägt en bostad i regioner med en prisnedgång under en period där starkare arbetsmarknadsregioner präglats av kraftiga prisuppgångar. Det kan också röra sig om unga som fått hjälp med boende av sina föräldrar under en begränsad period, exempelvis under studietiden. Vid sådana upplägg är det inte ovanligt att personen i formell mening stått som ägare av en viss andel av bostaden för att undvika andrahandsupplåtelse, men i praktiken inte tar del av en eventuell prisuppgång. Även detta hushåll har samma utgångsläge som någon som inte ägt. Det är olyckligt om utredningens förslag till begränsningar av målgruppen innebär minskade incitament för hushåll att våga investera i bostäder även på svagare marknader, eller att avstå studier snarare än lösa boendesituationen med hjälp av anhöriga när studentbostadsbristen omöjliggör etablering på studieorten.

Frågor med anledning av detta remissvar kan ställas till Anna Broman, bostadspolitisk expert, anna.broman@byggforetagen.se alt. 072-708 58 62.

BYGGFÖRETAGEN



Catharina Elmsäter-Svärd
Verkställande direktör