

Bofrämjandets yttrande Startlån till förstagångsköpare av bostad (SOU 2022:12),**Dariernr: Fi2022/01201**

Bofrämjandet är politiskt obunden och oberoende organisation, som verkar för en fungerande bostadsmarknad i Sverige. Organisationen samlar idag 32 medlemsföretag, som tillsammans verkar för att nå Bofrämjandets vision om en fungerande bostadsmarknad, där en egen bostad kan bli verklighet för alla. Bofrämjandet tar fram rapporter och verkar för en saklig debatt, som ska föra bostadspolitiken framåt för ett långsiktigt hållbart bostadsbyggande i Sverige.

Bofrämjandet tillstyrker förslaget om ett startlån för förstagångsköpare av bostad.

Där kortfattat Bofrämjandet lämnar följande kommentarer:

- Startlån är bra men löser inte hela problemet för förstagångsköparen
- Taket på 250 000 kr räcker inte i storstadsområden
- Utredningen skulle kunna breddas till att även se över privata finansieringslösningar
- Dagens kreditregleringar måste ses över
- Bra att man inte fokuserar på ålder utan förstagångsköparen
- Positivt att beakta ett subventionerat bospar men bör utredas vidare
- "Barnbospar" skapar inte det incitament för förstagångsköparen som ett subventionerat bospar gör.

Bofrämjandets utvecklade kommentarer till förslaget

Bofrämjandet välkomnar förslaget om startlån då det är ett viktigt steg för att komma till rätta med dagens höga trösklar för förstagångsköpare. Startlånet är bra när själva kontantinsatsen är hindret för bostadsköpet. Men eftersom utredaren inte haft mandat att föreslå ändringar i dagens kreditreglering med amorteringskrav och skuldkvotstak, som innebär hela 3 procents amortering för många förstagångsköpare, kvarstår de höga trösklarna även med startlån. Dessutom innebär taket på 250 000 kronor att många bostäder i exempelvis centrala Stockholm inte omfattas av det föreslagna startlånet. Bofrämjandet anser 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.

Man skulle kunnat bredda mandatet i utredningen att även analysera förutsättningarna för privata alternativ till startlån.

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 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.

Bofrämjandet 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. Bofrämjandet 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.

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.

Positivt att utredaren speciellt analyserat ett subventionerat bospår kopplat till startlån och även alternativ där man inte subventionerar ett bospår. Bofrämjandet har ända sedan 80-talet försökt påverka politiken kring fördelarna med ett subventionerat bospår för att förverkliga bostadsdrömmen för de som ska in på bostadsmarknaden. Utredarens resonemang ger många bra slutledningar. Vi bör dock se över olika alternativ såsom det tyska bospår programmet och även andra. Såsom utredaren också skriver att vi måste få detta i en helhet för den svenska långsiktiga bostadspolitik. Att inrätta ett bospår innebär inte att det är självklart att man ska ta bort möjligheten till ett startlån. Kombinationen kan vara riktigt bra men det får en kompletterande utredning utvisa.

Ett barnbospår riktat till alla, ser vi inte som en lösning då det i praktiken ökar det totala skattetrycket. Ett bospår ska göras av den enskilde som är motiverad till att spara och att

själv också vara en del i sparandet. Subventionen ska stimulera och även öka möjligheterna för den som sparar. Barnbosparets storlek vid 25 års ålder på 168 000 kronor är inte tillräcklig nivå för att erhålla en bostad.

För Bofrämjandet 2022-08-24

Nancy Mattsson/ Ola Månsson