



Datum 2022-08-17
Diarienummer 0505/22

Finansdepartementet
fi.remissvar@regeringskansliet.se
Kopia till
fi.sba.bb@regeringskansliet.se
Finansdepartementets dnr: Fi2022/01201

Göteborgs Stads yttrande gällande betänkandet Startlån för förstagångsköpare av bostad (SOU 2022:12)

Göteborgs Stad har beretts möjlighet att yttra sig över betänkandet Startlån för förstagångsköpare av bostad (SOU 2022:12).

Göteborgs Stad är positiv till att ett system införs, där staten ger förstagångsköpare en garanti, som gör det möjligt att hos kreditgivaren låna upp till 95 % av bostadens värde – kallat startlån.

För hushåll som står utanför bostadsmarknaden har de kraftigt stigande bostadspriserna inneburit att det har blivit allt svårare att köpa en bostad. Det har krävts ett betydande sparande för att inte komma längre ifrån ett bostadsköp. De som inte har tillräcklig kötid till hyresmarknaden blir ofta hänvisade till en dyr andrahandsmarknad eller dyrare nyproducerade hyresrätter, vilket ytterligare försämrar möjligheten att spara till en kontantinsats.

För bostadsförsörjningen i Göteborg ger förslaget att införa ett startlån till förstagångsköpare av bostad en ökad möjlighet att ta sig in på den ägda bostadsmarknaden. Sparandetiden till en kontantinsats kan förkortas med upp till 2/3 av tiden. Det är även möjligt att incitamenten att spara till bostadsköpet ökar om sparmålet med ett startlån upplevs som mer uppnåeligt. Den grupp som varje år använder blacolån för att finansiera delar av bostadsköpet, omkring 10 procent av förstagångsköparna, kommer inte att kunna tidigarelägga sina köp lika mycket eftersom de redan före startlånet tidigarelade köpet, men där kan i stället blacolånet, helt eller delvis, ersättas av ett startlån som bör vara avsevärt mer förmånligt.

På längre sikt kan den ökade köpkraften genom ett startlån komma att leda till ökade bygginvesteringar och ett ökat bostadsbyggande. Marknaderna för hyresbostäder och ägda bostäder kan också ses som ett slags kommuniserande kärl där en god tillgång till ägda bostäder i någon mån minskar behovet av hyresbostäder.

Förslaget om startlån riktar sig inte enbart till unga personer utan till alla de som inte ägt en primär bostad i Sverige de senaste 10 åren. Utredningen menar att det fanns en del som talade för att rikta startlån endast till unga personer. Men andra grupper kan ha liknande svårigheter. En sådan grupp är personer som är nyanlända till Sverige, särskilt de som kommer som flyktingar. Som nya i Sverige har denna grupp en liknande utgångspunkt som unga vuxna på bostadsmarknaden vad gäller kötid till en hyresrätt och de som kommer till Sverige utan kapital har en liknande utgångspunkt att spara till den kontantinsats som krävs. Göteborgs Stad instämmer i utredningens slutsatser.

Utredningen föreslår att startlånet per förstagångsköpare maximalt kan uppgå till det lägsta av 250 000 kronor eller 10 procent av bostadens marknadsvärde. Detta ger en maxbelåning på 2,5 miljoner kronor, ett värde som inte är ovanligt för centralt belägna smålägenheter i Göteborg. För en ensamstående förälder med vårdnaden om en eller flera barn är maxbeloppet på startlånet högre, 500 000 kr, vilket möjliggör köp av en större bostad för hushåll med endast en inkomst. Göteborgs Stad bedömer att nivåerna är rimliga.

Göteborgs Stad vill dock framhålla att det finns vissa risker med att införa ett startlån för förstagångsköpare, både för den enskilde och för samhällsekonomin i stort. Startlånet bedöms av utredningen få negativa konsekvenser i form av stigande bostadspriser, upp till 7 procent, och av att den årliga skuldsättningen ökar. Personer som redan har möjlighet att köpa en bostad kan nyttja startlånet för att få en starkare köpkraft. De senaste åren har regleringar införts med syftet att minska hushållens skuldsättning. Det så kallade bolånetaket infördes 2010 av Finansinspektionen, belåningsgraden bör inte överstiga 85 procent. 2016 och 2018 införde Finansinspektionen ytterligare amorteringskrav på nya bolån. Kraven skärptes 2018, om det kvarvarande lånet överstiger 4,5 gånger den egna bruttoårsinkomsten måste ytterligare amorteras. Skuldutvecklingen dämpades efter detta men tog sedan ny fart under coronapandemin. Andelen nya låntagare med en skuldkvot på över 450 procent av inkomsten före skatt är nästan tillbaka på samma nivå som innan det skärpta amorteringskravet och även andelen låntagare med både hög skuldkvot och hög belåningsgrad har ökat. (Finansinspektionen, Den svenska bolånemarknaden, april 2022).

Genom konstruktionen av ett maxbelopp för startlånet begränsas visserligen efterfrågeökningen på dyrare bostäder, men utredningen skriver ändå att det är möjligt att prisökningar till följd av förstagångsköparnas ökade köpkraft fortplantar sig till hela bostadsmarknaden.

Det föreslagna startlånet innebär i praktiken ett undantag för förstagångsköpare från bolånetaket. Tillsammans med den antagna prisuppgången väntas det leda till ökad skuldsättning. Högre skulder gör hushållen alltmer känsliga för högre räntenivåer och kan påverka deras konsumtionsutrymme vilket kan förstärka en lågkonjunktur.

För att motverka den höga inflationen, den högsta sedan 1990-talet, höjde Riksbanken reporäntan i april och därefter steg marknadsräntorna. Riksbankens prognos är att reporäntan kommer att höjas gradvis framöver och att den ligger något under 2 procent om tre år. Samtidigt har priserna på el och energi stigit kraftigt. Tillsammans med högre räntor gör det att flera bedömare menar att bostadspriserna kan komma att falla. Särskilt i en tid där bostadspriserna kan komma att falla finns det risker med att införa ett startlån. Med bolånetaket kan bostadspriserna falla med 15 procent jämfört med inköpspriset utan att låntagaren står med en restskuld för bolånet. I det föreslagna startlånet beskrivs visserligen återbetalningsvillkoren som mjuka, i relation till ett blancolån, men det räcker med att bostadspriserna faller med 5 procent för att låntagaren står med en restskuld.

Analyser av bostadsmarknaden och utformningen av ett startlån försvåras av att det saknas statistik om individers förmögenhet eller sparande. Därför kan befolkningens faktiska egna kapital i förhållande till behovet av eget kapital för att få bolån inte jämföras. Det går inte att dra säkra slutsatser om hur många som är över första tröskeln och kan köpa en första bostad – vare sig i nuläget eller med ett startlån. Utredningsläget kan bli bättre i framtiden i och med att frågan utreds (Utredningen om statistik över hushållens tillgångar och skulder (Fi2021:02).

Vid behandling av ärendet i kommunstyrelsen förekom skiljaktiga meningar:

Martin Wannholt (D), Jonas Attenius (S) och ordföranden Axel Josefson (M) yrkade att kommunstyrelsens yttrande skulle ha den lydelse som anges ovan och avslag på yrkande från V den 12 augusti 2022 (bilaga A).

Daniel Bernmar (V) yrkade att kommunstyrelsens yttrande skulle ha den lydelse som framgår av yrkande från V den 12 augusti 2022 (bilaga A).

Kommunstyrelsen beslutade utan omröstning att bifalla Martin Wannholts m.fl. yrkande.

Daniel Bernmar (V) och Grith Fjeldmose (V) reserverade sig mot beslutet.

Göteborg den 17 augusti 2022
GÖTEBORGS KOMMUNSTYRELSE

Axel Josefson

Mathias Sköld

Yrkande angående – Remiss från Finansdepartementet - Startlån till förstagångsköpare av bostad (SOU 2022:12)

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen:

1. Yttrande gällande betänkandet Startlån till förstagångsköpare av bostad (2022:12), i enlighet med textförslaget i dettas yrkande, översänds till Finansdepartementet.

Yrkandet

Vänsterpartiet vill genomföra en rad reformer för att fler unga ska komma in på bostadsmarknaden och få en egen hyresrätt. Vi vill här lyfta fram fyra exempel. För det första vill vi utöka investeringsstödet och införa statliga topplån så att fler hyresrätter med rimliga hyror kan byggas. För det andra vill vi genomföra skattereformer som utjämnar de ekonomiska villkoren mellan ägt och hyrt boende så att hyresrätten får rimligare kostnader – och rimligare hyror. För det tredje vill vi reformera bostadsbidraget så att fler unga kan efterfråga de hyresrätter som finns. För det fjärde vill vi stoppa ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt så att vi behåller de hyresrätter som fortfarande finns kvar.

Sammantaget ger dessa reformer möjlighet för fler unga att få en hyresrätt – det naturliga första boendet för den som ska ta sig in på bostadsmarknaden. Ett statligt startlån är plåster på ett trasigt system som riskerar finansiellt skuldsätta kommande generationer av göteborgare till en otydlig nytta för bostadsförsörjningen. Staten borde i stället underlätta för fler unga att få en hyresrätt – den upplåtelseform som, till skillnad från bostadsrätten, är tillgänglig för alla oavsett bakgrund.

Av dessa skäl anser vi att Göteborg stad borde lyfta de många negativa sidor som båda utredningen och Stadsledningskontorets beredning noterar och föreslå att detta nya system med startlån till förstagångsköpare av bostad inte införs.

Ny text bilaga 3:

Göteborgs Stads yttrande gällande betänkandet Startlån för förstagångsköpare av bostad (SOU 2022:12)

Göteborgs Stad har beretts möjlighet att yttra sig över betänkandet Startlån för förstagångsköpare av bostad (SOU 2022:12).

Göteborgs Stad är negativ till att ett system införs, där staten ger förstagångsköpare en garanti, som gör det möjligt att hos kreditgivaren låna upp till 95 % av bostadens värde – kallat startlån.

Det finns risker med att införa ett startlån för förstagångsköpare, både för den enskilde och för samhällsekonomin i stort. Startlånet bedöms av utredningen få negativa konsekvenser i form av stigande bostadspriser, upp till 7 procent, och av att den årliga skuldsättningen ökar. Personer som redan har möjlighet att köpa en bostad kan nyttja startlånet för att få en starkare köpkraft. De senaste åren har regleringar införts med syftet att minska hushållens skuldsättning. Det så kallade bolånetaket infördes 2010 av Finansinspektionen, belåningsgraden bör inte överstiga 85 procent. 2016 och 2018 införde Finansinspektionen ytterligare amorteringskrav på nya bolån. Kraven skärptes 2018, om det kvarvarande lånet överstiger 4,5 gånger den egna bruttoårsinkomsten måste ytterligare amorteras. Skuldutvecklingen dämpades efter detta men tog sedan ny fart under coronapandemin. Andelen nya låntagare med en skuldkvot på över 450 procent av inkomsten före skatt är nästan tillbaka på samma nivå som innan det skärpta amorteringskravet och även andelen låntagare med både hög skuldkvot och hög belåningsgrad har ökat.

Ett startlån gynnar främst dem som redan har goda förutsättningar att köpa en bostad. Startlånet kommer inte att täcka de minst 15 procenten som utgör en kontantinsats i många delar av landet. För att få ihop de pengar som krävs behöver man antingen ha ett högaavlönat jobb eller närstående som kan hjälpa till med finansieringen. Konsekvensen blir därför att det är relativt välbeställda som kommer att kunna utnyttja subventionen.

Många unga har varken välbetalda jobb eller välbeställda närstående. För dem är ett köp av en bostadsrätt inte ett alternativ – varken med eller utan statligt startlån. Ett statligt startlån kommer därmed att ge icke önskvärda fördelningspolitiska effekter. Tillsammans med redan stora subventioner för den delen av bostadsmarknaden som utgörs av äganderätter vidgas klyftan i bostadsojämlikhet ännu mer. Staten bör i stället vidta åtgärder för att minska bostadsojämlikheten mellan boendeformer.

Ett startlån gynnar ensidigt endast en upplåtelseform: bostadsrätten. Det ägda boendet gynnas redan med förmånliga ränteavdrag, skatteregler och rotbidrag. Förslaget riskerar fördjupa den ekonomiska ojämlikhet som finns mellan bostadsrätt och hyresrätt, utan att bostadsutbudet utökas.

Det föreslagna startlånet innebär i praktiken ett undantag för förstagångsköpare från bolånetaket. Tillsammans med den av utredningen antagna prisuppgången väntas det leda till ökad skuldsättning. Det finns en hög risk att förstagångsköparnas ökade köpkraft fortplantar sig till hela bostadsmarknaden. Vi har redan en mycket hög skuldsättning i Sverige, varav bostadslån utgör en stor del. År 2019 låg hushållens skuldkvot, det vill säga hushållens skulder som andel av disponibel inkomst, på 185,8 procent (SCB), vilket är mycket högt i ett internationellt perspektiv. Med lågt ränteläge har skuldsättningen varit mycket billig på kort sikt, men en högre räntenivå skulle på lång sikt kunna vara kostsamt för både hushåll och samhällsekonomin. Risken att individuella hushåll hamnar i ekonomiskt obestånd följer ökar eftersom högre skulder gör hushållen alltmer känsliga för högre räntenivåer. Detta kan påverka deras konsumtionsutrymme, vilket kan förstärka en lågkonjunktur

För att motverka den höga inflationen, den högsta sedan 1990-talet, höjde Riksbanken reporäntan i april och därefter steg marknadsräntorna. Riksbankens prognos är att reporäntan kommer att höjas gradvis framöver och att den ligger något under 2 procent om tre år. Samtidigt har priserna på el och energi stigit kraftigt. Tillsammans med högre räntor gör det att flera bedömare menar att bostadspriserna kan komma att falla. Särskilt i en tid där bostadspriserna kan komma att falla finns det därför stora risker med att införa ett startlån.

Ett startlån till förstagångsköpare riskerar att leda till ökade bostadspriser, främst komma redan välbeställda till del, öka bostadsjämligheten, lämna bostadsutbudet oförändrat, ytterligare gynna och subventionera bostadsrätter som upplåtelseform, höja hushållens skuldsättning, höja hushållens känslighet för höjt ränteläge, höja hushållens risk för ekonomiskt obestånd och förvärpa de samhällsekonomiska som kan följa ett prisfall på bostadsmarknaden. Av dessa skäl bör startlån till förstagångsköpare inte införas, Göteborg Stad avstyrker förslaget.