

Handläggare	Datum
Ragnar Bengtsson	2022-08-23

Remissyttrande över betänkandet Startlån till förstagångsköpare av bostad (SOU 2022:12)

Sammanfattning

Hyresgästföreningen avstyrker förslaget med följande motivering. Risken för staten bör utredas ytterligare, därtill bör det utvärderas huruvida marknaden kan erbjuda den föreslagna produkten utan statliga garantier.

- Utredningen saknar korrekt riskvärdering för gruppen unga vuxna som är den primära mottagaren av startlånen
- Utredningen presenterar inte varför staten ska garantera en låneprodukt som marknaden sannolikt är villig att erbjuda utan sådana garantier.

Väljer staten ändå att gå vidare med förslaget bör två tillägg göras.

- Den statliga garantin bör begränsas till halva beloppet av startlånet.
- Ett amorteringskrav om minst tre procent av bolånet bör ingå som krav till dess att startlånet är amorterat.

Förslaget gynnar därtill främst sådana hushåll som skulle kunna ordna sitt boende även utan stöd och riskerar att driva upp priset på små lägenheter, särskilt i områden som idag är något lägre prissatta.

Därtill vill Hyresgästföreningen framhålla att bostadsbristen, som är allvarlig och akut, måste hanteras. Men det måste ske genom åtgärder som ökar byggandet.

Hyresgästföreningens allmänna synpunkter

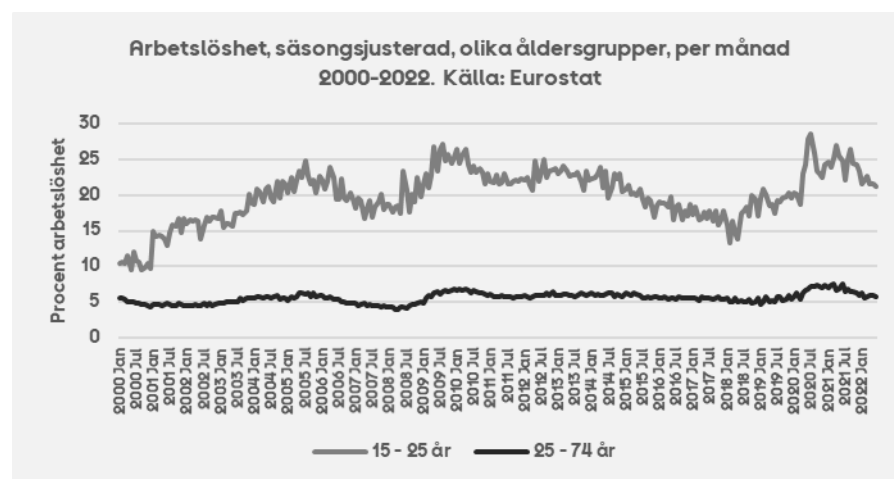
Utredningen är grundligt utförd men saknar vissa perspektiv som riskerar leda till oväntade kostnader för staten via ett onödigt högt risktagande inom banksektorn.

Unga vuxna har mer osäkra inkomster då de dels är i en föränderlig fas i livet, dels för att gruppen återkommande drabbas hårdare i lågkonjunkturer.

Att köpa en bostad är ett mål för många unga vuxna och de hinder som står i vägen för det uppfattas, vilket utredningen beskriver, som besvärliga för många.

Det är rimligt att utgå ifrån att unga i högre grad än andra därför anstränger sig för att ta sig förbi de hinder som finns. Unga som har ett fast jobb men som planerar att studera kan av rationella skäl antas anstränga sig för att få ett bostadslån innan de säger upp sig. Detsamma för de som vill resa eller byta jobb och därmed går miste om sin fasta anställning.

Därtill påverkas unga vuxna mer av konjunkturförändringar än övriga vuxna. I de senaste tre lågkonjunkturerna har det framför allt varit unga, mellan 15 och 25 år som har drabbats av den ökade arbetslösheten. Samma grupp har gynnats mest i högkonjunkturer med kraftigt fallande arbetslöshetstal.



Sommaren 2008 var arbetslösheten omkring 18 procent i gruppen, ett år senare översteg arbetslösheten 25 procent i samma grupp.

Utredningen saknar helt en diskussion om hur gruppens höga konjunkturkänslighet påverkar risken för kreditförluster för staten. Det är olyckligt och kan inte ursäktas, som det görs i utredningen, med att staten saknar underlag för att utvärdera den risken.

Utredningens förslag innebär att bankerna erbjuds en alltför attraktiv produkt. Utredningen konstaterar att flera aktörer på bolåne marknaden redan idag erbjuder topplån i form av blancolån för de som inte vill eller kan betala en handpenning på 15 procent av bostadens värde.

Förslaget innebär att staten uppmanar bankerna att erbjuda och befolkningen att söka liknande topplån. Den stora skillnaden mot dagens topplån skulle vara att lånen inte medför någon ökad risk för kreditförluster

för bankerna. Incitamenten ökar således för bankerna att få kunderna att skuldsätta sig mer än vad de annars hade gjort.

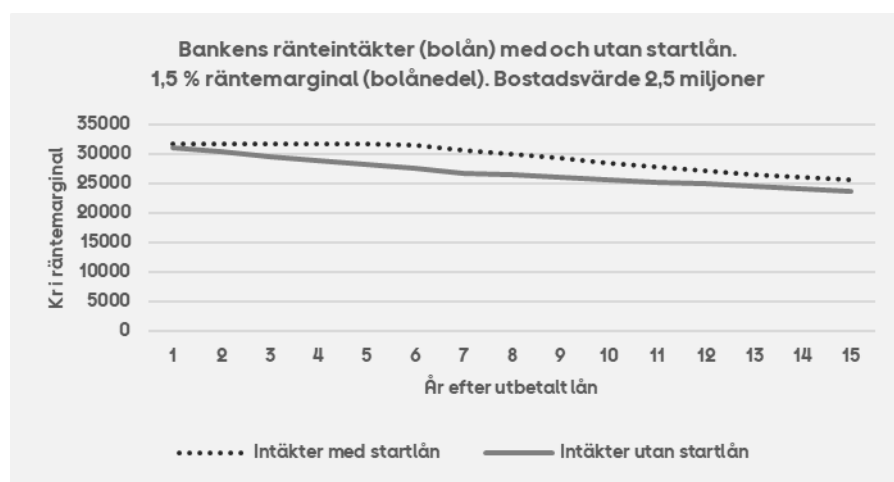
Bankerna har möjlighet att tjäna pengar på förslaget på två sätt. Dels genom att ta ut en räntemarginal på startlånet. Dels genom att amorteringen av bolånet senareläggs, vilket ger en förlängd amorteringstid för bolånet och därigenom även en förlängd period med höga räntebetalningar till banken. Uppläggningsavgiften till staten kommer sannolikt betalas genom att den plockas ut från lånet direkt.

Eftersom startlånet är riskfritt för banken är det rimligt att tänka sig att räntemarginalen blir liten för den lånedelen, eller obefintlig över tid.

Med vissa antaganden går det att uppskatta hur attraktivt startlånet skulle vara för banken. Nedan beräknas skillnaden i intäkter för banken med och utan startlån.

Beräkningen utgår från att banken:

- väljer att helt avstå från en räntemarginal på startlånedelen
- har 1,5 procent räntemarginal på bolånet
- tillämpar två procent amortering över 70 procent belåning och en procent därunder
- lånar ut till en bostad som kostar 2,5 miljoner
- kunden använder maximal belåningsgrad inklusive maximalt startlån



Räknat på en period på 15 år medför förslaget en ökning av de totala räntebetalningarna med tio procent. Skillnaden är som störst de första åren, medan startlånet amorteras och bolånet inte amorteras, i enlighet med förslaget. Tar banken ut samma räntemarginal på startlånet ökar de totala räntebetalningarna i stället med tolv procent.

Utredningen underskattar sannolikt hur attraktivt förslaget skulle vara för bankerna och därmed även storleken på beloppen som kommer be-

höva garanteras av staten, systemriskerna i förslaget och framtida kostnader för staten.

Marknaden kan erbjuda produkten utan statliga garantier

Utredningen tar upp dagens bolånetak som begränsar storleken på bolån till 85 procent av bostadens värde. Förslaget innebär i praktiken ett avsteg från den regeln då startlånet tillåter en högre belåningsgrad än vad dagens bolåneregler tillåter.

Det är anmärkningsvärt att utredningen inte diskuterar alternativet att låta bankerna låna ut en större del av bostadens värde i form av bolån till förstagångsköparna. Dagens bolåneregler är i de flesta fall bindande. Utan reglerna skulle en stor del av bankerna låna ut mer än 85 procent av bostadens värde utan att staten garanterar bolånet.

Att låta bankerna utfärda bolån upp till 95 procent av bostadens värde för förstagångsköpare skulle internalisera risken i bankens egen kalkyl. Risken för att staten skulle behöva lösa eventuella vidlyftiga lån minskar. Men viktigare är att risken för att bankerna ska ställa ut sådana lån minskar jämfört med förslaget.

För att hantera statens riskexponering skulle staten även kunna välja att garantera en del av startlånet, till exempel hälften. Det skulle förbättra riskfördelningen mellan stat och långivare och minska incitamenten för onödigt risktagande från bankens sida. För att minska risken för onödigt hög skuldsättning och kreditförluster skulle startlånen även kunna kräva en hög amorteringstakt. Till exempel att amorteringen måste vara minst tre procent av lånet om skulden överstiger 85 procent av bostadens värde.

Utredningen diskuterar tyvärr inte skuldfördelningen mellan förening och boende och dess effekt för förstagångsköpare. För byggherren som uppför ett nytt hus är målsättningen att vinstmaximera. Det görs idag genom att fördela en relativt liten del av kostnaden för uppförandet på bostadsrättsföreningen medan en högre andel placeras hos bostadsköparen. Det ger relativt låga avgifter och höga försäljningspriser. Att flytta över en del av kostnaden på föreningen, för alla eller vissa lägenheter, skulle medföra högre avgifter och lägre säljpriser. Något som skulle minska kraven på handpenning och därmed underlätta för förstagångsköpare att köpa en bostadsrätt.

Förslaget gynnar de som redan har goda förutsättningar att ordna ett boende. För att komma i fråga för ett bolån krävs en god inkomst och en väsentlig summa i handpenning, även med startlån. Den grupp som förslaget träffar kan idag oftast köpa en bostad i lågt prissatta delar av regioner och kommuner. Förslaget kommer sannolikt främst förbättra den gruppens ställning på ägarmarknaden och leda till prisökningar på mindre lägenheter.

Slutligen är det märkligt att utredningen beskriver starlånen och den statliga garantin som ett konsumentskydd. Garantin rör bankerna och deras eventuella kreditförluster vid inställda betalningar och utmätning med förlust. Konsumenterna får inget ökad skydd med förslaget, i stället riskerar de uppmanas att öka sitt risktagande med de konsekvenser som det brukar medföra.

Hyresgästföreningen avstyrker därför förslaget. Risken för staten bör utredas ytterligare, därtill bör det utvärderas huruvida marknaden kan erbjuda den föreslagna produkten utan statliga garantier

Hyresgästföreningen Riksförbundet

Marie Linder,
förbundsordförande

Ragnar Bengtsson,
bostadsmarknadsanalytiker