



Regeringskansliet, Finansdepartementet
fi.remissvar@regeringskansliet.se

Kopia till: fi.sba.bb@regeringskansliet.se

Betänkandet Startlån till förstagångsköpare av bostad (SOU 2022:12)

Er beteckning: Fi2022/01201

Länsstyrelsens ställningstagande

Länsstyrelsen Västernorrland avstyrker förslaget om startlån till förstagångsköpare i aktuellt betänkande.

Motivering

Positiv prispåverkan

Även om förslaget adresserar en aktuell samhällsutmaning i Sveriges storstäder så anser Länsstyrelsen att bostadspriserna i storstadsregionerna inte behöver extra positiv stimulans, om än så lite, (7 procent enligt avsnitt 11.3.8).

Ökad skuldsättning

I kommittédirektivet framgår att Regeringen, Finansinspektionen och Riksbanken bedömer att hushållens ökade skuldsättning utgör en makroekonomisk risk som i förlängningen kan påverka den finansiella stabiliteten. Det framgår också av kommittédirektivet att det egentliga problemet till varför det är svårt för hushåll att etablera sig på den ordinarie bostadsmarknaden är att bostadspriserna i storstäderna ökat mer än hushållens inkomster, att andelen hyresrätter i Storstockholm minskat och att det övriga byggandet inte varit i paritet med befolkningsutvecklingen och inflyttningen till regionerna – vilket lett till att bostadsköerna vuxit. Länsstyrelsen anser därför att det är olyckligt att försöka lösa problemet med strukturellt skapade höga bostadspriser med ökad skuldsättning av hushållen.

Höga bostadspriser

Problemet med för höga bostadspriser i storstadsregionerna torde bero på att inte alla kommuner i dessa regioner har tagit sitt bostadsförsörjningsansvar under de senaste 20 åren och möjliggjort bostadsbyggande i den omfattning som skulle ha behövts. I kommuner med höga fastighetsvärden finns exempelvis inga incitament för nybyggnation, något som bland annat tas upp i Långtidsutredningen

2015 bilaga 3, "Bostadsmarknaden och den ekonomiska utvecklingen" (SOU 2015:48)¹, avsnitt 7.3 Tillgång till mark.

I betänkandets avsnitt 3.1.6 framgår att prisökningen för småhus de senaste 20 åren varit 220 procent medan konsumentprisindex bara ökat med 30 procent. Prisökningen har påverkat alla delar av Sverige men har varit som störst i storstäder och storstadsnära kommuner. Exempelvis redovisar betänkandet att förhållandet mellan småhuspriser i större städer och storstadsregioner har ökat under perioden i mycket större omfattning än prisökningen mellan mindre och större städer.

Utifrån resonemanget om Tobins Q i avsnitt 11.3.11, om när det är lönsamt att bygga, så borde det redan nu byggas mer bostäder i storstadsregionerna, där Tobins Q är över 1. Andra kommuner med större städer i Sverige har troligtvis lyckats bygga i lämpligare takt under de senaste 20 åren, då det fortfarande finns större städer i Sverige där unga vuxna kan beviljas lån för bostadsköp och Tobins Q, med lokala anpassningar, ligger över 1.

Länsstyrelsen ser inte att aktuellt förslag ökar incitamentet hos kommuner i storstadsregioner med lågt byggande att tillskjuta mer byggbar mark. Risken är att utbudet av bostäder inte kommer att öka i den omfattning som utredningen beräknar och att startlånet bara kommer att tillföra mer lånat kapital till en mättad marknad med ytterligare stigande bostadspriser som resultat.

Lokalt storstadsproblem

I Skandias rapport "Lön utan lägenhet 2022"² från den 26 januari 2022 framgår att en 27-åring med genomsnittsinkomst har råd att låna och köpa en 39 kvadratmeter stor lägenhet i 17 av Sveriges 25 största städer. (Luleå, Sundsvall, Gävle, Västerås, Södertälje, Eskilstuna, Örebro, Karlstad, Skövde, Trollhättan, Norrköping, Borås, Jönköping, Halmstad, Växjö, Karlskrona och Helsingborg.)

De städer där en 27-åring med genomsnittsinkomst, enligt Skandias rapport, inte har möjlighet till bostadslån är Umeå, Uppsala, Stor-Stockholm, Linköping, Stor-Göteborg, Visby, Lund och Malmö – vilket visar att finansieringsproblemet för bostäder är ett lokalt problem för storstadsregioner och Sveriges största universitetsstäder, med undantag för Visby vars bostadsprisproblematik dock kan bero på samma bostadsbegränsande strukturproblem som storstadsregionerna har.

¹ <https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/statens-offentliga-utredningar/2015/05/bostadsmarknaden-och-den-ekonomiska-utvecklingen/>

² <https://www.skandia.se/globalassets/pdf/press-och-media/rapporter-och-debatt/lon-utan-lagenhet-2022.pdf>

Länsstyrelsen anser därför att det är olyckligt att försöka lösa ett lokalt storstadsproblem (med strukturellt skapade höga bostadspriser) – med ökad skuldsättning av hushållen.

Den negativa effekten på den nationella tillväxten som bostadsbristen har på arbetskraftens rörlighet i Sveriges ”tillväxtregioner” enligt resonemanget i avsnitt 11.10.3 har en potentiell lösning genom styrningsmekanismer som inte utgår från ökad belåning och därmed ge en ökad tillväxt i exempelvis de 17 städerna ovan. Exempel på strukturella riktade insatser är infrastrukturinvesteringar i hela landet, incitament för grön omställning i norra Sverige samt en strategisk utlokalisering av statliga myndigheter till städer där bostadspriserna inte är lika problematiska som i storstadsregionerna.

Allmänna synpunkter

Om regeringen ändå väljer att gå vidare med betänkandets förslag, trots Länsstyrelsens synpunkter, bör dock förutsättningarna för ensamstående föräldrar med vårdnaden om barn utvecklas (avsnitt 11.10.1). Länsstyrelsens vill se möjligheten att startlånet på något sätt även kan gälla för den part (oftast kvinnan) som misshandlas i situationer med våld i nära relationer, även om hen varit delägare i den tidigare bostaden.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av tillförordnat länsråd Karin Frejarö med handläggare bostadsfrågor Johan Åkesson som föredragande. I den slutliga handläggningen har också länsråd Daniel Gustafsson och enhetschef Mattias Persson medverkat.

I beredningen av ärendet har även synpunkter inhämtats från enhetschef för social hållbarhet Stina Pettersson.