

Regionstyrelsen

**Yttrande över betänkande Startlån till
förstagångsköpare av bostad (SOU 2022:12)****Regionledningskontorets förslag till beslut**

Regionrådsberedningen föreslår att regionstyrelsen beslutar följande.

1. Regiondirektörens tjänsteutlåtande utgör Region Stockholms yttrande till Finansdepartementet över Betänkandet startlån till förstagångsköpare av bostad (SOU 2022:12).
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Finansdepartementet har remitterat *betänkandet Startlån till förstagångsköpare av bostad (SOU 2022:12)*, till Region Stockholm för yttrande.

Mot bakgrund av situationen på bostadsmarknaden i Stockholms län är Region Stockholm generellt sett positivt till förslaget och anser att möjligheten till startlån kan komma att sänka tröskeln till den ägda bostadsmarknaden för en del av befolkningen som inte har möjlighet att köpa bostad idag.

Region Stockholms invändning mot förslaget är att den statliga styrningen av bostadsmarknaden framstår som motsägelsefull då förslaget direkt motverkar Finansinspektionens allmänna råd om det så kallade bolånetaket. Region Stockholm ser ett behov av att staten tar ett helhetsgrepp om frågan och ser över det ekonomiska och finansiella system som styr bostadsmarknaden, till exempel med avseende på bolånetak, amorteringsregler, skattelagstiftning och subventioner.

Region Stockholm noterar att det föreslagna maxbeloppet för startlån per förstagångsköpare är anpassat till Stockholmsregionens bostadspriser, vilket är positivt eftersom behovet i landet är som störst här. Förslaget till startlån är utformat för att minimera risken för kraftigt ökade bostadspriser eller alltför hög skuldsättning, och Region Stockholm bedömer att risken är

liten för att möjligheten till startlån ska leda till större prisökningar. Detta behöver nog följas om möjligheten till startlån införs.

Bakgrund

Finansdepartementet har remitterat *betänkandet Startlån till förstagångsköpare av bostad (SOU 2022:12)*, till Region Stockholm för yttrande. Ärendet har internt remitterats till Region Stockholms tillväxt- och regionplanenämnd.

Utredningens uppdrag har varit att utreda och lämna förslag på åtgärder för att underlätta för hushåll som för första gången ska köpa en bostad (förstagångsköpare). Syftet är att underlätta för dessa att komma in på den ägda bostadsmarknaden. Mot behovet av att underlätta bostadsförsörjningen för förstagångsköpare ska utredningen väga konsekvenser för samhälle och individ av sådana åtgärder. Enligt utredningens direktiv ska utgångspunkten vara att regleringen av kreditmarknaden ska vara oförändrad.

Utredningen bör ses mot bakgrund av att många personer idag har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden, framför allt i storstäderna. Som beskrivs i utredningen har det så kallade bolånetaket, som innebär att bolån inte får överstiga 85 procent av bostadens värde, skapat en hög tröskel för personer som inte har möjlighet att spara ihop till den kontantinsats som behövs för att ta sig in på den ägda bostadsmarknaden. Ytterligare en tröskel som utredningen tar upp är de amorteringskrav som infördes 2016 som kräver amortering vid vissa belåningsgrader i relation till bostadens värde och låntagarens bruttoinkomst.

Utredningens förslag

Utredningen föreslår i huvudsak att införa en möjlighet till startlån för förstagångsköpare. Startlånet ska ges av sedvanliga bolåneaktörer mot en statlig garanti. Målgruppen för startlånet föreslås vara personer som inte ägt en primär bostad i Sverige de senaste 10 åren och som har behov av att låna mer än 85 procent av bostadens värde för att kunna köpa en första bostad.

Den statliga garantin ska maximalt omfatta startlån som per förstagångsköpare uppgår till 250 000 kronor eller tio procent av bostadens marknadsvärde. För en ensamstående förälder med vårdnad om barn ska garantin kunna omfatta startlån som uppgår till maximalt 500 000 kronor eller tio procent av bostadens marknadsvärde. Kontantinsatsen ska alltid uppgå till minst fem procent av bostadens marknadsvärde. För att vara

aktuell för startlån ska låntagaren vara kreditvärdig för de bolån den tar, inklusive startlånet.

För att säkerställa att startlånet inte används för andra ändamål än just köp av bostad behöver långivningen vara kopplad till bostadsköpet. Detta säkerställs enligt utredningens förslag genom att startlånet lämnas av de sedvanliga bolåneaktörerna. Prövningen av återbetalningsförmågan av startlånet föreslås i utredningen att göras i samband med den vanliga kreditprövningen. Genom att bolåneaktören prövar låntagaren för det vanliga bolånet och startlånet samtidigt säkerställs att låntagaren klarar att fullgöra sina förpliktelser kopplade till bolånet.

Region Stockholms yttrande

Region Stockholms vision är att Stockholmsregionen ska vara Europas mest attraktiva storstadsregion.¹ En fungerande bostadsförsörjning är viktig för att Stockholmsregionens utveckling och attraktionskraft ska bibehållas och främjas. Region Stockholm har tillsammans med kommunförbundet Storsthlm och Stockholms stad enats om gemensamma positioner för ett ökat bostadsbyggande och en tryggad bostadsförsörjning.

Region Stockholm ser att det kan finnas behov av att se över hur det går att underlätta för personer som har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden eller som har liten möjlighet att få en bostad som motsvarar hushållets behov. En förstagångsköpare behöver idag både pengar till en kontantinsats och en inkomst som är tillräckligt hög för att få ett bolån som räcker till att köpa en bostad. Eftersom trösklarna till både den ägda och den hyrda marknaden har blivit högre växer gruppen som står utanför bostadsmarknaden. Det innebär till exempel att personer ur flera yrkesgrupper som länet är beroende av för sin kompetensförsörjning har svårt att ta sig in på dagens bostadsmarknad. Detta gäller särskilt för unga, nyanlända och andra som av olika anledningar inte har kunnat spara ihop till den kötid eller kontantinsats som behövs.

Region Stockholm är utifrån resonemanget ovan i huvudsak positiv till införandet av statlig garanti för startlån för förstagångsköpare.

Region Stockholm har en större invändning mot utredningens förslag, som handlar om att de åtgärder som föreslås syftar till att möjliggöra startlån för delvis samma grupp som också var målgruppen för Finansinspektionens införande av bolånetaket 2010. Bolånetaket begränsade lån till bostad till

¹ Region Stockholm (2018): *Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen RUFS 2050*

högst 85 procent av bostadens värde, och infördes av Finansinspektionen för att skydda konsumenterna mot alltför höga belåningsgrader. De föreslagna lagändringarna kommer att direkt motverka annan reglering från en statlig myndighet. Bolånetaket kommer i och med de föreslagna lagändringarna i praktiken inte att omfatta en stor del av den grupp som Finansinspektionen avsåg. Det skapar enligt Region Stockholm en motsägelsefull statlig styrning.

Region Stockholm anser att långsiktighet och helhetssyn är det som bäst gagnar invånarna i regionen och bostadsmarknaden som helhet. Därmed bör en genomlysning över hela det ekonomiska och finansiella system som styr bostadsmarknaden, till exempel avseende bolånetak, amorteringsregler, skattelagstiftning och subventioner genomföras. Region Stockholm anser att detta borde gjorts inom ramen för denna utredning.

Region Stockholm anser att det är troligt att möjligheten till startlån kommer att sänka tröskeln till den ägda bostadsmarknaden för en del av dem som inte har möjlighet att köpa bostad idag. Det föreslagna maxbeloppet per förstagångsköpare på 250 000 kronor eller tio procent av bostadens marknadsvärde är också anpassat till Stockholmsregionens bostadspriser, vilket blir en förutsättning för effekt i hela landet eftersom trösklarna till bostadsmarknaden är högst här.

Region Stockholm anser att det görs en korrekt avvägning när startlånet inte begränsas till unga. Möjligheten att spara till en kontantinsats kan se olika ut beroende på inkomst, boendekostnad, hälsa, möjligheten att få ekonomiskt stöd av familj eller annat nätverk och andra faktorer som individen inte ensam råar över. Det är också positivt att ensamstående föräldrar med vårdnad om barn får möjlighet att ta ett högre startlån.

I och med att startlånet har ett maxbelopp och möjligheten att få bolån fortfarande begränsas genom amorteringskrav och bolåneaktörernas KALP-kalkyler, begränsas risken för att startlånet ska leda till ökade bostadspriser. Dessa begränsningar kommer också vara ett skydd för konsumenterna, det vill säga bolånetagarna. Region Stockholm ser därmed att risken för negativa konsekvenser av startlånet är förhållandevis liten, men detta behöver utvärderas efterhand om möjligheten till startlån införs.

Ekonomiska konsekvenser

Beslutet bedöms inte medföra några ekonomiska konsekvenser för Region Stockholm.

Carina Lundberg Udelepp
Regiondirektör

Anton Västberg
Utvecklingsdirektör

Beslutsunderlag

1. Sammanfattning av betänkandet Startlån till förstagångsköpare av bostad (SOU 2022:12).
2. Tillväxt- och regionplanenämndens yttrande den 16 juni 2022

Beslutsexpediering

1. Finansdepartementet
2. Tillväxt- och regionplanenämnden

Godkänd av Carina Lundberg Udelepp, 2022-06-20