

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Datum:
2022-06-17

Diarienummer:
KSN-2022-01042

Handläggare:
Elin Blume

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

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** avge yttrandet till finansdepartementet enligt ärendets **bilaga 1**.

Ärendet

En statlig utredning har lämnat betänkandet Startlån till förstagångsköpare av bostad (SOU 2022:12). Betänkandet har remitterats och Uppsala kommun har bjudits in att lämna synpunkter.

Kommunstyrelsen föreslås tillstyrka utredningens förslag och lämnar enbart några reflektioner av förslagets möjliga konsekvenser för Uppsalas bostadsmarknad, se **bilaga 1**.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen och stämts av med kommunledningskontoret.

Föredragning

Utredningen föreslår ett startlån som ska underlätta för dem som inte äger en bostad att träda in på den ägda bostadsmarknaden. Förslaget innebär att staten går i garant för bolåneaktörer så att de kan ge bolån på upp till 95 procent av bostadens värde, att jämföra med dagens 85 procent. Förstagångsköpare som är kreditvärdiga ska därmed kunna låna 10 procentenheter mer än vad bolånetaket medger.

En kreditvärdig person som vill köpa sin första bostad på den ägda marknaden behöver därmed inte ha en kontantinsats på 15 procent av bostadens värde utan behöver bara spara ihop till 5 procents kontantinsats genom ett startlån på upp till 95 procent av bostadens värde. Startlånet föreslås ha en något högre ränta än det ordinarie bolånet och därtill kommer amorteringar.

Startlånet har ett maxbelopp på 250 000 eller max 500 000 om det är två förstagångsköpare eller en ensamstående med barn som ska investera i en bostad.

Utredningen har avgränsat målgruppen för startlånet till förstagångsköpare som innefattar de personer som inte ägt en bostad i Sverige de senaste tio åren. Utgångspunkten i utredningen är att startlån endast ska kunna ges till hushåll som en ordinarie kreditgivare bedömer som kreditvärdiga för ett bostadslån men som behöver låna mer än 85 procent av bostadens värde för att kunna köpa en primär bostad. Det handlar alltså om en målgrupp som har tillräcklig betalningsförmåga för att få bolån men som trots relativt god inkomst kan vara utestängd från den ägda bostadsmarknaden på grund av att man exempelvis saknar eget kapital till kontantinsats.

Ekonomiska konsekvenser

Inte aktuellt i ärendet.

Beslutsunderlag

2. Tjänsteskrivelse daterad 17 juni 2022
3. Bilaga 1, Yttrande över betänkandet Startlån till förstagångsköpare av bostad (SOU 2022:12)

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson

Stadsdirektör

Christian Blomberg

Stadsbyggnadsdirektör

Kommunstyrelsen
Yttrande

Datum:
2022-06-17

Diarienummer:
KSN-2022-01042

Handläggare:
Elin Blume

fi.remissvar@regeringskansliet.se

fi.sba.bb@regeringskansliet.se

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

Uppsala kommun har beretts möjlighet att yttra sig över betänkandet Startlån till förstagångsköpare av bostad (SOU 2022:12). Kommunstyrelsen ser att detta förslag tillsammans med betänkandet Sänk tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14) kan medföra en bättre fungerande bostadsmarknad men bedömer att hushåll med låg betalningsförmåga fortsatt kommer att ha det besvärligt att finna en lämplig bostad. Kommunstyrelsen tillstyrker förslagen i detta betänkande då det förhoppningsvis leder till att fler personer får möjlighet att ta sig in på den ägda bostadsmarknaden. Nedan lämnas några reflektioner över förslagets möjliga konsekvenser för Uppsalas bostadsmarknad.

7 Målgruppen för startlån

Kommunstyrelsen ser positivt på att utredningen avgränsar startlån till målgruppen förstagångsköpare och därmed innefattar fler än enbart unga vuxna. Det kan underlätta för fler som önskar göra sitt inträde på den ägda bostadsmarknaden.

Förslaget riktar sig till en målgrupp som har grundläggande ekonomiska förutsättningar att klara av ett lån. Ett rimligt avvägande för att inte fler hushåll ska hamna i skuldproblematik.

8 Startlån för förstagångsköpare

År 2019 genomfördes en analys av beräknat bostadsbehov i Uppsala kommun. Analysen visade att närmre 90 procent av alla hushåll i Uppsala hade en godtagbar boendesituation. Men 9 000 hushåll bedömdes då ha en osäker boendesituation och hade svårt att på egen hand finna en bättre lämpad bostad. Det var exempelvis bara en handfull av dessa hushåll som skulle klara en kontantinsats på 15 procent. Nästan alla

var därmed hänvisade till hyresrättsmarknaden. Flertalet av dessa hushåll hade god förmåga att klara de löpande boendekostnaderna men saknade tillräckligt många köddagar eller kapital. Förmodligen skulle några vara hjälpta av ett startlån, eftersom det var kontantinsatsen som utgjorde ett hinder från att komma in på den ägda bostadsmarknaden. Om fler hushåll ges möjlighet att komma in på den ägda marknaden minskar förmodligen även konkurrensen om de billigare hyresrätterna.

Det är rimligt med en differentierad storlek på startlånet baserat på om det är avsett för en person, ett par eller ensamstående med barn. Ett maxbelopp på 250 000 i startlån för en ensamstående skulle innebära en möjlighet att efterfråga en stor del av utbudet av mindre bostäder i Uppsala. Enligt mäklare verksamma i Uppsala kommun säljs merparten av de mindre bostäderna idag till unga vuxna tillsammans med deras föräldrar. Ett startlån kan innebära att även personer utan möjlighet att få ekonomisk hjälp av föräldrar kan köpa en bostad.

Positivt är att den statliga garantin och startlånet enbart ska kunna användas för förstagångsköparens köp av en primär bostad där man avser att bo.

Hushållens möjlighet att efterfråga ägda bostäder har en tydlig påverkan på den nyproduktion som tillkommer i kommunen. Hushållens betalningsförmåga och möjlighet att få lån påverkar i högsta grad takten i bostadsbyggandet. Detta visar sig även i att vissa projekt ställt om till hyresrättsproduktion i ett sent skede. Ökad köpkraft hos hushållen kan bidra till att upprätthålla en byggtakt i Uppsala. Samtidigt pekar utredningen på risker med ett startlån och att det kan generera viss prispåverkan när köpkraften ökar. Om den långsiktiga lösningen är just startlån för förstagångsköpare eller en bredare översyn av de krav som ställs på konsumenten för att få bolån saknar kommunen tillräcklig insikt om. Men drygt 60 procent av Uppsalas bostadsmarknad består av bostadsrätter och äganderätter och för att fler hushåll ska kunna etablera sig på den marknaden är det välkommet med förslag som underlättar inträdet.