

Avdelningen för tillväxt och samhällsbyggnad
Sektionen för planering, säkerhet och miljö
Jan-Ove Östbrink

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

Yttrande över promemorian Kreditgarantier för lån till anordnande av nya bostäder i etablerings- och omställningskommuner

Sammanfattning

Sveriges Kommuner och Regioner (SKR)

- är positiv till en statlig subventionerad kreditgaranti för lån till anordnande av nya bostäder i etablerings- och omställningskommuner, men bedömer att subventionens omfattning är för liten för att uppnå syftet med stödet,
- anser att låntagarens avgift för den i promemorian föreslagna kreditgarantin bör vara väsentligt lägre än den som tas ut för de kreditgarantier som idag riktas till tillväxtmarknader,
- tillstyrker den föreslagna kreditgarantins konstruktion innebärande att den ska få lämnas med ett belopp som motsvarar högst 90 procent av produktionskostnaden för nybyggnaden eller kostnaden för anordnandet och med en övre beloppsgräns om 40 000 kronor per kvadratmeter uppvärmd boarea,
- anser att statliga subventionerade kreditgarantier för lån till anordnande av nya bostäder även ska kunna komma andra kommuner med svaga bostadsmarknader till del än de där större etableringar och expansioner sker.

Sveriges Kommuner och Regioners synpunkter

Allmänt

Svensk industri genomgår en omfattande omställning samtidigt som det sker en nyindustrialisering för att möta bland annat klimatmålen. Förändringarna sker i form av nya stora etableringar, omställning av befintlig industri eller industrier som behöver öka sin produktion i stor omfattning exempelvis på grund av det förändrade säkerhetsläget. Hela landet påverkas och oavsett om det är en etablering, omställning eller expansion sker det alltid i en kommun. Flera komplexa faktorer spelar in när detta ska bli verklighet. Utöver tillståndsprocesser är det tillgång till el, bostäder, infrastruktur och kompetens som är avgörande. Många aktörer är inblandade och ansvarsfördelningen ser olika ut mellan stat, region och kommun.

Till detta kommer även tidsaspekten som en, i många fall, avgörande faktor för att allt ska falla på plats.

Brist på bostäder på de orter där etableringar och expansioner sker kan bli den faktor som håller tillbaka utvecklingen, varför det är ett samhällsintresse att investeringar i nya bostäder i etablerings- och omställningskommuner uppstår i den utsträckning som de behövs för att den nödvändiga rekryteringen av arbetskraft ska vara möjlig. SKR är positiv till förslaget om statliga subventionerade kreditgarantier för lån till anordnande av nya bostäder i etablerings- och omställningskommuner, men bedömer att den föreslagna garantin såsom den är utformad inte kommer att vara tillräckligt attraktiv för att säkra tillgången på bostäder i den omfattning som kommer att krävas.

SKR ser dessutom ett behov av en kreditgaranti för andra kommuner med en svag bostadsmarknad än de där etableringar och expansioner sker. Sverige är i en fas med stora demografiska förändringar som ställer kommunerna inför omfattande omställningsbehov. Samhällsfastigheter innehållande lokaler för förskole- och skolverksamhet behöver ställas om för andra verksamheter eller avvecklas. Fler moderna och tillgängliga bostäder för den växande gruppen äldre behöver tillkomma genom nybyggnation eller genom omvandling av befintligt bestånd. För kommuner där ekonomin är hårt ansträngd, där bostadsföretag har små möjligheter att ställa om bostadsbeståndet och där förutsättningarna att investera i nya bostäder saknas blir denna omställning närmast omöjlig utan statlig medverkan. Att ställa ut förmånliga statliga kreditgarantier som denna grupp av kommuner samt bostadsföretag och andra fastighetsaktörer kan nyttja för att ta upp lån till nödvändig omvandling av beståndet bör vara en del i en sådan statlig medverkan. Andra delar i en statlig medverkan som SKR pekat på är någon form av topplån likt de som Norrlandsfonden nu getts möjlighet att fördela och att tillföra ytterligare medel till Statens Bostadsomvandling AB.

Förslaget till statliga kreditgarantier för lån till bostäder i etablerings- och expansionskommuner

I promemorian lämnas förslag om statlig kreditgaranti för lån till bostäder i etablerings- och omställningskommuner med en avgift som är nedsatt till en nivå som motsvarar avgiften för motsvarande investeringar på en mer stabil bostadsmarknad. Förslaget har därigenom ett subventionsinslag och kommer att anmälas till Europeiska kommissionen för godkännande i enlighet med statsstödsreglerna. Kreditgarantin är tänkt att gynna byggherren och kreditgivaren genom att minska låntagarens behov av egen kapitalinsats eller topplån och ge kreditgivaren ett skydd mot kreditförluster.

På de marknader – etablerings- och omställningskommuner – som förslaget i promemorian avser är osäkerheten vad gäller den framtida, långsiktiga efterfrågan på bostäder större än i kommuner och regioner där förutsättningarna är mer stabila. Den befintliga kreditgarantin är inte avpassad för denna typ av kommuner. Detta beror på att garantin baseras på marknadsvärdet och att avgiften för kreditgarantin till följd av den bedömda risken blir så hög att kreditgarantin inte blir aktuell att nyttja.

Med en etablerings- eller omställningskommun avses en kommun där det enligt länsstyrelsens bedömning finns behov av ett betydande tillskott av bostäder med anledning av företagsetableringar eller -expansioner inom en FA-region, men där det samtidigt finns en ovisshet om den framtida efterfrågan på bostäder på grund av osäkerhet i fråga om utvecklingen av dessa företagsetableringar eller företags-expansionerna. Med FA-region avses en analysregion som består av en eller flera kommuner där människor ska kunna bo och arbeta utan att behöva göra alltför tidsödande resor enligt den indelning av Sverige som Tillväxtverket tar fram. För att omfattas ska det också finnas en grundad anledning att anta att produktions-kostnaderna för nya bostäder generellt kommer att överstiga bostädernas marknadsvärden.

SKR är i grunden positiv till en för svaga bostadsmarknader anpassad statlig kreditgaranti av det slag som nu framförs och har också framfört till regeringen att en sådan garanti bör tillkomma. SKR anser att en motsvarande definition behövs som möjliggör en subventionerad statlig kreditgaranti även för lån till bostäder som kan tillkomma genom ny- eller ombyggnad i kommuner med en svag bostadsmarknad. SKR vill även påtala att den föreslagna modellen, där det är länsstyrelsen som ska avgöra i vilka kommuner som den föreslagna kreditgarantin ska kunna nyttjas, riskerar att leda till bedömningar som på ett olyckligt sätt skiljer sig åt mellan olika län. I stället skulle en lista över kommuner med en svag bostadsmarknad utifrån gängse definition kunna upprättas och ajourhållas av Boverket och utgöra grund för var i landet som en subventionerad kreditgaranti kan lämnas för ny-eller ombyggnation.

Funktionellt regionalt perspektiv

De nya garantierna föreslås ha ett regionalt perspektiv utifrån hur människor bor och arbetspendlar.

SKR delar bedömningen i promemorian att de nya garantierna behöver ha ett funktionellt regionalt perspektiv kopplat till den pågående omställningen inom industrin, försvaret och energisektorn. Då denna omställning pågår för fullt runt om i landet behöver den nya garantin också ha denna vidd. Även för att kunna ställa ut sådana garantier för lån till moderna och tillgängliga bostäder i andra kommuner med en svag bostadsmarknad så behövs även där ett perspektiv som sträcker sig över kommungräns.

Vilken typ av bostäder som de nya statliga garantierna ska omfatta

Statliga kreditgarantier för lån till bostadsbyggande föreslås, i likhet med vad som gäller för nuvarande statlig kreditgaranti för lån för bostadsbyggande, kunna ställas ut för nybyggnad eller anordnande av alla slags bostäder, oavsett upplåtelseform, ägarkategori och hustyp.

SKR delar bedömningen i promemorian att garantin bör kunna ställas ut för såväl nybyggnad som anordnande av alla slags bostäder, oavsett upplåtelseform, ägarkategori en ny hustyp.

Prissättning av garantiavgiften

Den garantiavgift som ska tas ut vid utfärdandet av subventionerade kreditgarantier och som ska betalas av garantitagaren föreslås motsvara vad som idag tas ut i kommuner med normala marknadsförutsättningar där den finansiella risken är lägre än på de marknader som här är aktuella. Subventionen utgörs av skillnaden mellan den avgift som skulle ha tagits ut om hänsyn hade tagits till den egentliga finansiella risken och den avgift som faktiskt tas ut. Boverket pekas ut som den myndighet som också är tänkt att administrera den nya garantin.

SKR anser att avgiften för de subventionerade statliga kreditgarantier som föreslås i promemorian bör vara väsentligt lägre än för de kreditgarantier som idag riktas till tillväxtmarknader och att den statliga subventionen därmed behöver vara större än vad som föreslås. Det totala utrymmet för finansiering av subventioneringen av kreditgarantiavgifter för byggande uppgår till 150 miljoner kronor mellan 2025–2032. Satt i relation till den samhällsekonomiska nyttan får detta ses som en blygsam insats. Om den nya garantin i stället tydligt riktas till kommuner med svaga marknadsförutsättningar och dessutom bidrar till att tillföra fler moderna tillgängliga bostäder på dessa marknader så behöver det statliga budgetutrymmet utökas. Det borde underlätta det godkännande som krävs från Europeiska kommissionen för godkännande i enlighet med statsstödsreglerna.

Den statliga subventionerade kreditgarantins storlek och omfattning

Huvudprincipen för utfärdandet av den nuvarande statliga kreditgaranti för lån för bostadsbyggande är att kreditgarantin får avse högst ett belopp som motsvarar 90 procent av marknadsvärdet. Detta gäller vid nybyggnad eller anordnande av bostäder och vid förvärv av hus för ombildning till kooperativ hyresrätt. Vid ändring av en befintlig bostadsbyggnad får kreditgarantin avse högst ett belopp som motsvarar 90 procent av den ökning av marknadsvärdet som uppstår genom ändringen. Avgiften för garantier som ställs ska bestämmas utifrån risk och vara marknadsbaserad. Den föreslagna statliga subventionerade kreditgaranti föreslås i stället få lämnas med ett belopp som motsvarar högst 90 procent av produktionskostnaden för nybyggnaden eller kostnaden för anordnandet, dock högst 40 000 kronor per kvadratmeter uppvärmd boarea.

SKR tillstyrker den i promemorian föreslagna konstruktionen av den nya subventionerade statliga kreditgarantin och ser att principen likaså skulle kunna tillämpas för en garanti som riktar sig till alla kommuner med en svag bostadsmarknad.

Sveriges Kommuner och Regioner

Palle Lundberg
VD

Patrik Jakobsson
Avdelningschef