



Till Näringsdepartementet
Utfärdat 2018-06-15
Diarienummer 2347/18

Handläggare
Lukas Jonsson
Telefon: 031- 368 12 01
E-post: lukas.jonsson@fastighet.goteborg.se

Göteborgs Stads yttrande över betänkandet ”Lån och garantier för fler bostäder”

Inledning

Göteborgs Stad har fått en remiss över betänkandet ”Lån och garantier för fler bostäder” från Näringsdepartementet. Stadsledningskontoret har översänt remissen till fastighetsnämnden för direkt besvarande till Näringsdepartementet.

Kontoret har inhämtat synpunkter på betänkandet från Förvaltnings AB Framtiden.

Överväganden

Generella överväganden

Bostadsförsörjning och bostadsmarknadens funktionssätt är beroende av mer än producenternas finansieringsmöjligheter. Göteborgs Stad efterlyser därför ett statligt initiativ som innebär att bostadsmarknadens funktionssätt utreds i sin helhet, där bland annat såväl producenternas som hushållens finansieringsförutsättningar beaktas samtidigt. Mot bakgrund av utgångspunkterna i utredningsdirektivet är det dock naturligt att den aktuella utredningens förslag är begränsade till att avse bostadsfinansieringen på produktionssidan.

Statliga kreditgarantier och marknadskompletterande statliga topplån

Göteborgs Stad instämmer i att finansieringsfrågan är central vid ny- och ombyggnation av bostäder. Göteborgs Stad instämmer även med utredningens slutsats om att tillgången till kapital och finansiering i dagsläget inte utgör något större generellt hinder för bostadsbyggandet i Göteborg. Bostadsbyggandet och förutsättningar för bostadsfinansieringen påverkas dock i stor utsträckning av konjunkurläget. En av de största kommunala utmaningarna vad avser planeringen för nyproduktionen är dess konjunkturberoende. I den utsträckning utredningens förslag möjliggör ett ökat bostadsbyggande under sämre konjunkturmässiga förutsättningar är detta positivt i ett bostadsförsörjningsperspektiv.

Bostadsmarknaden i Göteborg är stark och bostadsbyggandet förväntas öka kommande år. Utredningens förslag förväntas därför i första hand inte ha effekt på bostadsbyggandet i Göteborg. Bostadsmarknaden är dock regional och det finns stora skillnader såväl vad avser förutsättningarna för finansiering som efterfrågan inom regionen. Som utredningen påvisar är det svårt att uttala sig om hur många bostäder som *inte* byggs på grund av bristande finansieringsmöjligheter. Utredningen bedömer samtidigt att nettotillskottet av bostäder till följd av förslagen skulle vara mycket begränsat, inte minst i förhållande till Boverkets bedömda nationella behov. I den utsträckning utredningens förslag emellertid

möjliggör ett ökat bostadsbyggande generellt och på svagare delar av Göteborgsregionens bostadsmarknad är detta positivt.

Eftersom Förvaltnings AB Framtiden huvudsakligen finansierar sig genom Göteborgs Stads internbank och i övrigt inte har några finansieringsproblem i nuläget, samtidigt som koncernen agerar på en stark bostadsmarknad, kommer koncernen inte komma i åtnjutande av varken statliga topplån eller statliga kreditgarantier. Framtidenkoncernen har dock för avsikt att söka statligt investeringsstöd i vissa projekt.

Startbidrag till byggemenskaper

Göteborgs Stad har genom fastighetsnämnden ett mål om att minst 5 procent av alla bostäder som markanvisas ska göras till bo- eller byggemenskaper. Erfarenheter från detta arbete är att en vanlig orsak till att projekt i byggemenskap inte kommer igång eller realiserar är svårigheter med finansieringen. Framför allt gäller detta förhållande under projekteringskedet eftersom dessa utgifter idag inte omfattas av byggkreditivet. Kontoret bedömer därför att utredningens förslag är ändamålsenliga och bidrar till att underlätta för byggemenskapers finansiering. Kontoret bedömer att förslaget i viss utsträckning kommer att ha stimulanseffekter.

Förslaget innebär att ”antalet medlemmar som betalar insats [...] bör motsvara antalet lägenheter i det planerade huset eller planerade husen”. Kontoret bedömer att en sådan skrivelse begränsar vilka byggemenskaper som kan söka startbidraget. Det är vanligt förekommande att en byggemenskap startas genom en mindre grupp medlemmar, för att senare i skedet ta in nya medlemmar. Detta för att planeringen av huset ska vara praktiskt genomförbar. Kontoret anser att villkoret bör ses över för att förslaget i övrigt ska få den stimulanseffekt som avses.

Översyn av K3-regelverket

Förvaltnings AB Framtiden är positiva till utredningens förslag på en översyn av K3-regelverket avseende nedskrivning av nyproduktion av bostadsfastigheter. Det kan emellertid finnas svårigheter med att genomföra de föreslagna förändringarna som kan leda till missvisande balansräkningar med redovisade värden som inte motsvarar marknadsvärden.



Eu

Martin Öbo

Fastighetsdirektör