



Datum

2018-06-25/2018-06-12

Adress

August Palms Plats 1

Diarienummer

STK-2018-448

Yttrande

Till

Näringsdepartementet

**Remiss - Betänkande: Lån och garantier för fler bostäder (SOU 2017:108)
N2017/07857/BB****Sammanfattning**

Malmö stad välkomnar utredningen och dess förslag. Flera av de föreslagna åtgärderna torde underlätta finansieringen av ny- och ombyggnation av bostäder, vilket är önskvärt. Malmö stad vill dock påpeka att finansieringsproblem endast utgör en del av orsakerna till bristerna i bostadsförsörjningen, och att vissa gruppers bristande ekonomiska möjligheter att efterfråga en bostad utgör ett betydande hinder i strävandet att alla ska ha tillgång till en bra bostad.

Yttrande*Övergripande synpunkter*

Malmö stad välkomnar den utredning och de förslag som beskrivs i SOU 2017:108 "Lån och garantier för fler bostäder". Som utredningen själv beskriver är de föreslagna insatserna inte en lösning på hela den problematik som råder kring bostadsbyggandet, framför allt vad gäller möjligheten för fler hushåll att kunna efterfråga en bostad. Malmö stad vill särskilt trycka på vikten av att få fler medborgare blir självförsörjande för att därmed få möjlighet att lösa sin bostadssituation. Det är också viktigt att föreslagna åtgärder kan bidra till en bostadsmarknad i balans med ett utbud som tillgodoser behovet för hushåll med såväl lägre som högre ekonomisk bärkraft.

Vikten av långsiktiga styrmedel

Den viktigaste utmaningen med insatser för fler bostäder, både nybyggnation och renovering av det befintliga beståndet, är att agera långsiktigt. Kontinuitet är viktigt, lösningar ska fungera över tid, oavsett mandatperioder, konjunkturläge, och i såväl bättre som sämre finansieringstider.

Underlätta för resurssvaga på bostadsmarknaden

Under åren har ett flertal olika stimulansåtgärder bidragit både till balans och men också till oro för bostadsmarknaden. Att arbeta med föreslagna stimulansåtgärder för att få igång bostadsbyggandet i mindre och svagare marknader kan vara en möjlighet, men det är viktigt att

poängtera att samhällsstöd till byggande inte nödvändigtvis ökar hushållens möjlighet att efterfråga en bostad. Malmö stad vill också trycka på att stöd direkt riktade till bostadsproducenten inte heller per automatik behöver betyda bostäder med lägre boendekostnad för konsumenten. Det är därför viktigt att stimulanser kopplade till bostadsproduktion förenas med olika villkor eller överenskommelser som minimerar risken att bidrag går in i en projektkalkyl till gagn enbart för byggherren och inte den kommande boenden. Här kommer också modeller för hyressättning in i bilden. Stimulansåtgärder bör heller inte kunna bli en ”ursäkt” vare sig för beställare eller utförare att inte arbeta med att vässa sina egna processer eller verktyg för att säkerställa ett utbud av långsiktigt hållbara bostäder, även för de mer resurs-svaga hushållen.

Skillnader i bostadsmarknad inom en kommun

Malmö stad vill även påpeka att det som kännetecknar ”svagare” bostadsmarknader inte bara är begränsat till geografier i Sverige vad avser mindre orter eller småstäder. Även i Malmö, som är en storstad, kan attraktiviteten för att bygga och investera variera kraftigt mellan olika stadsdelar, vilket kan leda till risk för ytterligare segmentering och segregation. Stimulanser och åtgärder kring finansiering som ökar möjligheten att bygga bostäder för alla typer av hushåll, även inom svagare delmarknader i staden, är därför angeläget för att kunna bygga staden hel.

Byggemenskaper

Malmö stad arbetar aktivt med att få en mångfald av byggherrar och aktörer på bostadsmarknaden, för en större variation, stärkt konkurrenssituation och för att skapa förutsättningar för innovation. Malmö stad välkomnar det föreslagna bidraget i tidiga skeden för byggemenskaper. Det gäller även stimulanser för att få en större bredd av aktiva upplåtelseformer på marknaden, där kooperativa hyresrätter kan vara en sådan.

Kreditgarantin för renoveringsåtgärder

Det föreslagna utökade kreditgarantin som täcker även renoveringsåtgärder som är tillgänglighetsfrämjande är mycket bra. Att kunna renovera och tillgängliggöra det befintliga beståndet är en viktig del i att möjliggöra fler bostäder som inte bara innebär en chans till kvarboende för t ex äldre, utan också ökar möjligheten för fler att hitta en lämplig bostad, som av olika skäl behöver olika grader av ökad tillgänglighet.

Statliga topplån

Förslaget kring statliga topplån för finansiering i sämre tider av hyresrättsbyggande är bra, men även här finns en risk att ”billigare” finansiering inte per automatik innebär ett billigare boende. Det är återigen viktigt att föreslagna åtgärder kring finansiering sammankopplas med det system som idag är hyressättande. Det saknas även en tydligare målgruppsdiskussion kopplad till flera av åtgärderna, vilket hade varit behövligt. Hur finansieringen ska se ut av de bostäder som efterfrågas av den absolut svagaste gruppen; hemlösa och nyanlända, saknas. Här är det kommunerna själva som får ta stora och ofta dyra kostnader för de som inte har en möjlighet att alls att betala sitt boende. Frågan om finansiering, riskdelning och kostnader

för denna grupp saknas i denna utredning; idag en av de största kostnaderna för Malmö stad i en bostadsmarknad som inte är i balans.

Behov av billiga lån till byggande av hyresrätter

Utöver ovanstående anser Malmö stad att det saknas en plan för hur man får fram billiga lån till byggande av hyresrätter som syftar till både bra hus och hus med lägre hyror. Här måste staten ta ett större ansvar för att kommunerna ska kunna klara av att leva upp till bostadsförsljningslagen och leverera bostäder till rimliga hyresnivåer.

Ordförande

.....
Karin Stjernfeldt Jammeh
.....

Sekreterare

.....
Pernilla Mesch
.....

Moderaterna reserverar sig mot yttrandet och avser att inkomma med en skriftlig reservation till protokollet.