

Riksbyggens remissvar Utredningen om förbättrad bostadsfinansiering

Riksbyggen har beretts tillfälle att avge yttrande på rubricerat betänkande. Nedan redogör vi för våra övergripande synpunkter och därefter kommenterar Riksbyggen enskilda ändringsförslag.

Övergripande synpunkter

Riksbyggen tycker det är positivt att flera frågor som rör bostadsfinansiering har utretts. Till stora delar är vi positiva till både innehåll och förslag. I utredningen återkommer resonemang om delad riskhantering av bostadsbyggande, gällande både ny- och ombyggnad i olika geografier, och vikten av att även staten tar ett ansvar, något som Riksbyggen välkomnar. På vissa orter och i vissa geografiska lägen konstateras bristen på extern finansiering kunna utgöra ett hinder. Däremot delar inte Riksbyggen utredningens uppfattning om att det generellt sett inte skulle finnas svårigheter med finansiering och att det inte skulle utgöra ett hinder för bostadsbyggande. Till skillnad från utredningen noterar vi att det är svårare att få finansiering för en del aktörer under byggproduktionstiden. Även hushållens möjligheter att planera sin finansiering påverkas av bankernas kreditrestriktioner. I utredningen konstateras att det finns en risk att den höga byggtakten inte kommer att kunna upprätthållas, vilket tydligare skulle kunna ha kopplats samman med de finansiella förutsättningarna för bostadsbyggande och efterfrågan.

3.1 Statliga kreditgarantier 2.0 (s. 49)

Riksbyggen delar utredningens bedömning att statliga kreditgarantier för lån till bostadsbyggande har en viktig funktion att fylla och att regelverket behöver bli tydligare och mer logiskt uppbyggd. Det är positivt att utredningen presenterar ett förslag till en helt ny förordning, istället för att föreslå ändringar i den nuvarande förordningen. Riksbyggen ser ett värde av att förtydliga innehållet i den nya förordningen avseende garantins värde och funktion.

- 8.3.1 Oklarhet kring garantins värde (s. 216)
Riksbyggen instämmer med utredningens problemformulering gällande tillämpningen av kreditgarantierna. Regelverket för tecknande av ramavtal mellan kreditinstitut och Boverket är idag svårtolkat. Riksbyggen tycker också att det på ett mycket tydligare sätt behöver framgå i ramavtalet hur det är tänkt att garantin ska få genomslag i lånevillkoren.
- Proprieborgen hade varit smidigare för banken (s. 217)
Utredningens resonemang kring att en proprieborgen hade varit ett bättre alternativ i den nuvarande kreditgarantin tycker Riksbyggen är bra. Riksbyggen tycker också att en övergång till proprieborgen skulle öka intresset för garantierna och tydliggöra att garantin befriar långivaren från kapitaltäckningskravet.

3.1.1 Kreditgaranti för lån och ombyggnad (s. 50)

Utredningens förslag om att kreditgaranti ska kunna lämnas för ombyggnad utan krav på påtaglig förnyelse samt för renovering och upprustning av bostadsfastigheter är

bra. Vid renovering och upprustning är påtaglig förnyelse är inte alltid synonymt med ett ökat antal bostäder, utan kan innebära ingrepp som installation av hissar eller liknande. I det avseendet har nuvarande kreditgarantiförordningen varit begränsad. Riksbyggen ser också positivt på att kreditgaranti för lån av ombyggnad av lokaler m.m., som villkoras genom tillskott av ägarlägenheter tas bort.

3.1.2 Kreditgaranti för lån till kostnader under projekteringen (s.51)

Utredningens förslag om att kreditgaranti ska kunna lämnas för lån till projekteringskostnader avseende nybyggnad av bostäder, om låntagaren innehar mark med bygg rätt eller har ett avtal om markanvisning med en kommun i grunden bra. Mindre och medelstora aktörer har ofta svårare att få lån till utgifter innan byggstart.

3.1.3 Höjt schablonbelopp vid låga marknadsvärden (s. 52)

Riksbyggen är mycket positiva till utredningens förslag om att ändra nuvarande schablonbelopp för produktionskostnad från 16 000 till 22 000 kronor per kvadratmeter uppvärmd boarea avseende nyproduktion av bostäder. Det är bra att även projekt med kooperativ hyresrätt får möjlighet att erhålla garanti beräknad på produktionskostnad, enligt den föreslagna förordningen. I dessa fall kan garanti då lämnas för 95 procent av produktionskostnaden upp till samma schablonbelopp. Även om vi är positiva till den föreslagna ändringen av schablonbeloppet, vet vi att nivån inte är tillräckligt hög för vissa svagare marknader runt om i landet. Vissa orter eller geografiska lägen i en storstadskommun kan ha flera svagare marknader, där nyproduktion av bostäder är svårt att åstadkomma.

3.1.4 Omdefiniering krets av kreditgivare (s. 52)

Utredningens förslag om en omdefinierad krets av kreditgivare ställer sig Riksbyggen positiva till.

3.1.5 Möjliga förbättringar av nuvarande garantier (s. 53)

Riksbyggen tycker att utredningens förslag om att ge Boverket i uppdrag att se över kreditgarantiverksamheten är bra. Att revidera nuvarande avgiftsmodell och samtidigt fundera över möjligheten att införa olika avgiftsklasser, är en bra åtgärd. Det är naturligtvis positivt om lägre avgifter kan åstadkommas, men det viktiga är att en avgiftsmodell är anpassad efter dagens förutsättningar för bostadsbyggande.

3.2 Marknadskompletterande toplån via Almi (s. 54)

Riksbyggen ställer sig positiva till utredningens förslag om att Almi får i uppdrag att hantera marknadskompletterande statliga toplån utan subvention för ny- eller ombyggnad av bostäder med hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt.

3.3.1 Statlig hyresförlustgaranti (s. 56)

Utredningens förslag om en statlig hyresförlustgaranti är intressant ur ett riskperspektiv och kan kanske bidra till att fler aktörer vågar bygga hyresrätter även på svagare marknader. Vakansrisk är alltid svårbedömt och här tror Riksbyggen att en hyresförlustgaranti även bör omfatta projekt med kooperativa hyresrätter i hyresmodell.

3.3.3 Översyn av redovisningsreglerna (s. 58)

Riksbyggen är positiva till utredningens förslag om att Bokföringsnämnden får i uppdrag att göra en översyn av K3-regelverket.

7.1.1 Utredningens definition om svaga marknader (s. 165)

Riksbyggen förstår att utredningen behöver avgränsa sin definition. I det här fallet är svaga bostadsmarknader synonymt med kommuner, orter, stadsdelar eller bostadsområden där det inte byggs – eller byggs om – i tillräcklig omfattning och där detta beror på att det inte går att få nödvändiga lån på marknadens villkor.

Riksbyggen instämmer i resonemanget om att svaga marknader kan finnas såväl i kommuner med svag befolkningsutveckling som i storstädernas tätbefolkade ytterområden. Hela kapitlet innehåller värdefulla beskrivningar av befolkningsutveckling, bostadsmarknadens koppling till arbetsmarknaden och svårigheter för äldre och yngres situation på bostadsmarknaden. Dock utifrån perspektivet att det i huvudsak är utmaningar som förekommer på svaga marknader. Det hade varit välkommet med resonemang om att svårigheterna för hushållen att kunna efterfråga bostäder begränsas i hela landet till följd, att det inte endast förekommer på svaga marknader. Ett förtydligande om att det finns flera svaga grupper på bostadsmarknaden vore bra.

7.4.4 Tveksamhet inför kooperativ hyresrätt (s. 198)

Riksbyggen delar utredningens bedömning om att skillnader mellan upplåtelseformerna när det gäller finansieringsförutsättningar delvis beror på skillnaderna i beskattningen och hur den påverkar lönsamheten. Till skillnad från utredningen ser Riksbyggen att det finns principiella skillnader mellan hyresrätt, kooperativ hyresrätt och bostadsrätt, då finansieringen av projekt med de olika upplåtelseformerna skiljer sig åt. Riksbyggen identifierar framförallt fyra lösningar för kooperativ hyresrätt som skulle gagna byggnation med den upplåtelseformen:

- Den statliga kreditgarantin anpassas efter verkliga finansiella förutsättningar – för att möjliggöra riskhantering i projekten och för att säkerställa rimliga upplåtelseinsatser
- En statlig återbetalningsgaranti av upplåtelseinsatserna införs – för att öka incitamenten för banker att ge krediter vid stiftande av kooperativ hyresgästförening och för att öka lånemöjlighet av upplåtelseinsats för den enskilde
- Skattesatsen för stämpelskatt vid kooperativa hyresrättsföreningars förvärv av fast egendom och tomträtter sänks från 4,25 till 1,5 procent vilket är den nivå som gäller för hyres- och bostadsrätt.
- Öka kännedomen om kooperativa hyresrätter och möjlig inverkan på svensk bostadsmarknad.

Stockholm dag som ovan

Riksbyggen ekonomisk förening

Mårten Lilja

Vvd och Chef Affärsområde Bostad