

REMISSYTTRANDE

Lån och garantier för fler bostäder (SOU 2017:108)

SABOs synpunkter

Allmänt

SABO anser att goda finansieringsförutsättningar är helt avgörande för att de allmännyttiga bostadsföretagen ska klara utmaningarna att bygga stora volymer nya bostäder som behövs och att renovera det äldre beståndet.

Dagens kreditgarantier har endast använt i mindre omfattning och därför är det positivt om de nya kreditgarantierna blir enklare och lättare att nyttja. En kreditgaranti lyfter av en del av risken för långivaren men kommer inte att förbättra lönsamheten i kalkylen och bolagen kan endast genomföra projekt som ger positiva kassaflöden.

3.1 Statliga kreditgarantier 2.0

3.1.1 Kreditgaranti för lån till ombyggnad och renovering

SABO tillstyrker förslaget att en kreditgaranti ska kunna lämnas för ombyggnad utan krav på påtaglig förnyelse samt för renovering och upprustning av bostadsfastigheter. Detta kan skapa möjligheter för fastighetsägare att få lån till projekt som bedöms lönsamma men som annars inte hade fått lån. Det är bra att regelverket inte ställer alltför detaljerade krav på vilka åtgärder som godkänns.

3.1.2 Kreditgaranti för lån till kostnader under projekteringen

SABO tillstyrker förslaget att en kreditgaranti ska kunna lämnas för lån till projekteringskostnader avseende nybyggnad av bostäder. En kreditgaranti lyfter bort en del av risken för långivaren vilket gör det lättare att få lån, något som är särskilt viktigt för fastighetsägare som bygger men inte kan belåna andra fastigheter i sitt bestånd under byggtiden.

3.1.3 Höjt schablonbelopp vid låga marknadsvärden

SABO tillstyrker förslaget att schablonbeloppet för produktionskostnad höjs från 16 000 till 22 000 kronor per kvadratmeter uppvärmd boarea när det gäller nyproduktion. Schablonbeloppet har inte ändrats sedan 2012 och det är idag mycket lågt i förhållande till dagens produktionskostnad. Det är dock tveksamt om den föreslagna höjningen är tillräcklig.

3.1.4 Omdefinierad krets av kreditgivare

SABO tillstyrker förslaget att utvidga avgränsningen av vilka långivare som kan teckna avtal om kreditgaranti med Boverket till att gälla även andra företag än kreditinstitut som erbjuder lån till bostadsbyggande och som står under tillsyn av Finansinspektionen. Med fler potentiella långivare får vi en bättre konkurrens. Det är bra att i den nya förordningen använda begreppet kreditgivare i stället för kreditinstitut.

3.1.5 Möjliga förbättringar av nuvarande garantier

SABO tillstyrker förslaget att Boverket får i uppdrag att se över kreditgaranti-verksamheten med sikte på att kunna hålla lägre avgifter, arbeta med avgifts-klasser och ge tidigare besked om garantiavgiftens storlek, samt följa bankens marknadsvärdering och förtydliga garantins värde. Sådana förbättringar är välkomna.

3.2 Marknadskompletterande topplån via Almi

SABO tillstyrker förslaget att Almi får i uppdrag att hantera marknadskompletterande statliga topplån utan subvention för ny- och ombyggnad av bostäder med hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt. Sådana topplån kommer att bli ett bra komplement till bottenlånefinansiering, särskilt i de fall som utredningen pekar på: nyproduktion av hyresrätter på svagare marknader, renovering och upprustning av hyresbostäder i socioekonomiskt svaga området samt vid bostadsbyggande under lågkonjunktur och finansiella kriser. Möjligheten att få topplån kan bli ännu viktigare framöver eftersom bankerna vill begränsa sin risk och ofta inte låna ut mer än 65–70 procent. Om räntan inte alls subventioneras kommer dock efterfrågan på topplånen sannolikt att bli begränsad.

3.3 Andra åtgärder

3.3.1 Statlig hyresförlustgaranti

SABO tillstyrker förslaget att en statlig hyresförlustgaranti får lämnas mot avgift till den som bygger hyresrätter för egen förvaltning i kommuner som uppfyller vissa villkor avseende befolkningsförändring. En hyresförlustgaranti kan ha stor betydelse för om ett nybyggnadsprojekt ska påbörjas, särskilt på svagare marknader. Det är rimligt garantin ska kunna infrias upp till 15 år efter bostädernas färdigställande. Avgiftsmodellen och vilka demografiska förändringar som bör föreligga för att en hyresförlustgaranti ska kunna lämnas behöver utredas vidare.

3.3.2 Startbidrag till byggemskaper

SABO tillstyrker förslaget att ett startbidrag under fem år ska kunna lämnas till byggemskaper för beräknade initiala projektkostnader i samband med ny- eller ombyggnad av bostäder. Ett sådant stimulansbidrag kan bidra till att öka rörligheten på bostadsmarknaden och till en välkommen blandning av boendeformer. Det är rimligt att stimulansbidraget lämnas under en begränsad period och att nyttan med detta bidrag därefter utvärderas. Bidragsbeloppets storlek bör självklart stå i rimlig relation till antalet planerade bostäder, men taknivån bör höjas från 300 000 kronor till 500 000 kronor för att stödet verkligen ska ha effekt.

3.3.3 Översyn av redovisningsreglerna

SABO tillstyrker förslaget att Bokföringsnämnden får i uppdrag att göra en översyn av K3-regelverket när det gäller det sätt på vilket nyttjandevärdet av en nybyggd hyresfastighet ska beräknas. Utredningen beskriver en situation där kravet på omedelbar nedskrivning av det bokförda värdet på nybyggda bostäder upplevs av mindre aktörer som ett hinder för byggande av hyresrätter på svagare bostadsmarknader. SABO kan bekräfta detta. Det är på ett flertal orter ett stort problem som förhindrar nyproduktion trots att det finns behov, efterfrågan och betalningsvilja för nya hyresbostäder.

Utredningen föreslår att översynen ska avse hur man räknar fram nuvärdet av ett framtida kassaflöde vid bestämningen av nyttjandevärdet av en nybyggd bostadsfastighet. Utredningen anser att inriktningen bör vara att diskonteringsräntan ska sättas utifrån faktisk finansieringskostnad, utan att behöva ta hänsyn till ett högt direktavkastningskrav vid den tänkta framtida försäljningstidpunkten.

SABO vill dock framhålla att marknadsvärderingar är komplexa och att en alltför strikt tolkning av regelverket kan få betydande konsekvenser när fastigheter måste skrivas ner som slår direkt på resultatet. Det finns även en stor osäkerhet vid beräkningen av ett marknadsvärde. På svagare marknader där det sker få eller inga transaktioner kan det vara svårt att hitta referensobjekt vilket kan leda till godtyckliga marknadsvärderingar. En sänkning av diskonteringsräntan till en nivå nära låneräntan riskerar att ta bort den riskkomponent som alltid avspeglas i ett högre avkastningskrav för ägarkapitalet. Det är även osannolikt att dagens räntenivå kommer bestå och ju längre kalkylperiod desto större risk.

3.3.4 Tidigare utbetalning av investeringsstödet

SABO tillstyrker förslaget att reglerna för investeringsstödet till hyresbostäder och studentbostäder ändras, så att en viss del av stödet betalas ut i förväg. Eftersom utbetalningen inte sker förrän efter det att bostäderna är färdigbyggda kan investeringsstödet idag inte bidra till finansieringen under byggskedet. Detta är ett problem särskilt för bolag på svaga marknader. Den föreslagna förändringen av regelverket skulle på dessa platser vara värdefull eftersom stödet kan användas som eget kapital under byggtiden och därmed underlätta finansieringen. Förändringen skulle också vara värdefull för mindre bostadsutvecklare som inte kan ställa samma säkerhet som större aktörer.

Stockholm den 15 juni 2018

Anders Nordstrand
VD