



SPARBANKERNAS
RIKSFÖRBUND

Näringsdepartementet
na.remissvar@regeringskansliet.se

Dnr SOU 2017:108

REMISSYTTRANDE

Remiss – Lån och garantier för fler bostäder

Sparbankernas Riksförbund, nedan benämnt Förbundet, får härmed avge yttrande över rubricerat förslag, nedan benämnt förslaget.

Allmänt

Problemet med produktionen av bostäder har enligt Förbundet flera orsaker. En viktig anledning till bristen på bostäder är den låga produktionsnivån under ett flertal år. Men det beror även på ett flertal andra faktorer. Regelverket för byggande och bostäder är inte tydligt och dessutom svårt att överblicka då regler meddelas av flera aktörer och myndigheter.

Förbundet delar uppfattningen om att det är svårt att analysera orsaker till s.k. ickehändelser, som i detta fall anledningen till att det inte byggs bostäder i tillräcklig omfattning. Brist på finansiering lyfts ofta fram som en orsak. Förbundet ställer sig tveksamt till den uppfattningen. Finansieringsproblem torde inte vara ett hinder för byggnation så länge långsiktig lönsamhet i projektet kan konstateras. Istället menar Förbundet att problemet snarare ligger i att lönsamheten begränsas av krångliga myndighetsföreskrifter och kommunala regleringar som tillsammans gör att kostnaderna i projekten blir onödigt höga. Förbundet ser ingen skillnad i detta hänseende mellan stora eller små aktörer.

Utredningen talar återkommande om "svagare marknader". Förbundet anser att s.k. svagare marknader inte nödvändigtvis behöver vara geografiskt avgränsade utan kan vara sådana marknader som omfattar personer inom ett visst område som känner sig mindre benägna att ingå avtal som innehållet i utredningen belyser.

Förbundet delar inte utredarens uppfattning om bankernas begränsade intresse för mindre projekt. Förbundets medlemmar, som övervägande befinner sig på marknader där projekten vanligen är små, tar stor hänsyn till och medverkar ofta i mindre projekt. En helt avgörande förutsättning för medlemmarnas medverkan i projekt är styrkan i återbetalningsförmåga och att banken därmed kan uppfylla de krav som gäller för kreditgivningen.

Förslagets åtgärder

Utredningen anser genomgående att garantier av olika art kan vara en förlösande faktor för att nyproduktion och ombyggnation kan komma till stånd. Förbundet är tveksam till om de föreslagna åtgärderna verkligen kan antas få avsedd effekt och menar att denna fråga skulle behöva utredas ytterligare.

Dock välkomnar Förbundet förslaget om att de statliga kreditgarantierna för lån till bostadsbyggande ändras på det sätt som utredningen föreslår, nämligen att garantier även ska kunna ställas för krediter till renovering och dessutom till kostnader under projekteringsskedet.

Utredningen föreslår att kretsen av kreditgivare som ska komma ifråga ska utvidgas till att omfatta andra aktörer än kreditinstitut. Förbundet välkomnar ett sådant förslag men vill framhålla att regelverket totalt sett behöver utformas så att inte viss typ av kreditgivare ges fördelar framför andra kreditgivare.

Utredningen föreslår vidare att statliga topplån ska kunna komplettera utbudet av topplån på kreditmarknaden. Förbundet ställer sig frågande till utredarens resonemang i denna del. Enligt utredningen skulle ändamålet med statliga topplån vara att utan subvention täcka skillnaden mellan tillgänglig marknadsfinansiering och de avsevärt högre produktionskostnaderna. Med Förbundets uppfattning om kreditriskhantering, kan den aktuella bristen på lånat kapital lika gärna beskrivas som brist på eget kapital och i högsta grad vara en fråga om återbetalningsförmåga.

Förbundet ser det aktuella problemet som en skevhet i relationen mellan den kreditsökandes återbetalningsförmåga och det aktuella projektets långsiktiga attraktivitet. Ett topplån, eller en garanti, kan möjligen kortsiktigt bota denna



skevheter, men de långsiktiga effekterna av en obalans mellan återbetalningsförmåga och attraktivitet består på ett eller annat sätt. Förbundet anser principiellt att staten inte ska stimulera projekt som inte vilar på långsiktig återbetalningsförmåga. Förbundet är emellertid inte främmande för stödåtgärder i situationer när verklig återbetalningsförmåga bedöms föreligga och där således problemen beror på andra orsaker än brister i sagda hänseende.

Förbundet vill också påpeka att det finns utredarens resonemang om frånvaron av subvention svårt att förstå. Eftersom det föreslagna topplånet bara skulle tillhandahållas i situationer när ingen aktör på affärsmässiga grunder vore villig att tillhandahålla lånet, uppfattar Förbundet själva tillhandahållandet som en subvention.

Utredaren föreslår att Almi ska hantera dessa topplån på samma villkor som idag. Förbundet har ingen synpunkt i fråga om den organisation till vilken uppdraget ska ges.

Förbundet är kritiskt till förslaget om ett startbidrag på max 300 000 kronor. Istället för att ge subventioner, bör staten och kommuner se till att det inledande skedet i ett projekt kan förenklas och därigenom göras billigare. För att minska kostnaderna i det initiala skedet på ett projekt bör kommunerna t ex samordna genomförandet av likartade projekt och förenkla de formella förutsättningarna för genomförandet.

Utredaren föreslår en statlig hyresförlustgaranti och menar att risken bör delas mellan staten och fastighetsägaren. Garantin ska kunna utfärdas till aktörer i kommuner med en befolkningsökning med minst 2 % sammanlagt under de tre senaste åren som dessutom haft en befolkningsminskning under en följd av år, minst 5 av de senaste tio åren.

Förbundet kan inte se att de föreslagna kriterierna är relevanta. Kriterierna riskerar istället stimulera aktörer att exponera sig för onödiga risker och priser. Förbundet anser vidare att den risk som kreditgivaren tar inte hanteras i detta förslag.

Sammanfattning

Förbundet delar uppfattningen om att bostadsbristen på många platser i landet är stor, men anser inte att utredningens förslag till åtgärder kommer innebära att problemet löses.



SPARBANKERNAS
RIKSFÖRBUND

Förbundet anser att det typiskt sett föreligger risker förknippade med statliga garantier. Risken finns att aktörer exponerar sig för risker som materialiseras i ett senare skede och då skapar förluster. Förbundet menar att ett beslut om att exponera sig för den risk som ett bostadsprojekt innebär, alltid måste baseras på den kommersiella potential som projektet långsiktigt kan bedömas ha, vilket ytterst är en fråga om styrkan i den återbetalningsförmåga som projektets attraktivitet kan ge. Statliga garantier eller krediter riskerar stimulera förverkligandet av projekt som baseras på andra grunder och därmed skapa andra problem, på ett senare stadium.

Sammantaget anser Förbundet att nyproduktion av bostäder på marknader med vikande efterfrågan på sådana bostäder som utredningen omfattar, inte är samhällsekonomiskt försvarbar och heller inte kan motiveras i relation till boende, byggherrar eller kreditgivare. Produktion av bostäder måste alltid bygga på efterfrågan som kan skapa lönsamhet och återbetalningsförmåga i affären.

Stockholm den 25 juni 2018

SPARBANKERNAS RIKSFÖRBUND

Ewa Andersen

Verkställande Direktör

Bengt Nordström