



SVENSKT NÄRINGSLIV

Näringsdepartementet

Avdelningen för bostäder och transporter,
enheten för plan-, bygg- och bostadsfrågor
Annika Gotberg

Mäster Samuelsgatan 70
103 33 Stockholm

Vår referens/dnr:

59/2018

Er referens/dnr:

N2017/07857/BB

2018-06-21

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

Allmänna kommentarer

Det finns god anledning att se över hur bostadsmarknaden fungerar. Det råder bostadsbrist i olika delar av landet av flera olika orsaker, vilket leder till ett antal samhällsproblem.

Hushållens skuldsättning stiger och utsätter den finansiella stabiliteten för risker, samtidigt som de med lägre inkomster har svårt att hitta lämpliga bostäder. Det befintliga beståndet utnyttjas samtidigt ineffektivt eftersom rörligheten är för låg. Bostadskoerna blir allt längre. Företag påtalar ofta att bostadsbristen i storstäder, i synnerhet i Stockholm, försvårar rekryteringar. Detta gäller särskilt för internationell specialistkompetens. Det finns med andra ord all anledning att arbeta med att lösa de underliggande problemen på bostadsmarknaden. Utredningen finner dock inte stöd för att svårigheter med finansieringen generellt sett skulle vara ett hinder för bostadsbyggande.

I första hand skulle Svenskt Näringsliv föredra att de underliggande problemen på bostadsmarknaden hanterades, innan ytterligare åtgärder rörande finansiering genomförs. Dessa problem har diagnosticerats i en rad olika rapporter, utredningar och analyser. Slutsatserna och rekommendationerna behöver inte upprepas här, men det står klart att ett antal olika åtgärder behövs för att åtgärda problemen på den svenska bostadsmarknaden.

Givet en avsaknad av mer effektiva reformer för att underlätta bostadsförsörjningen kan det dock vara motiverat att överväga åtgärder för att stärka förutsättningarna för finansieringen av bostadsbyggandet. Dessa måste i så fall utvärderas utifrån deras kostnad jämfört med den övergripande samhällsnyttan de skapar. Utredningen konstaterar att den prognosticerade effekten av förslagen förmodligen blir liten. Ytterligare mellan 1000 och 3000 bostäder kan komma att byggas per år. Förmodligen skulle de flesta av dessa bostäder byggas på svagare marknader eftersom förslagen riktar in sig på dessa. Anledningen är att de underliggande problemen på bostadsmarknaden inte har med finansiering att göra.

En generell kommentar på förslagen är att de huvudsakligen inriktar sig på vad utredningen kallar svaga marknader, definierat som "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.¹”

Svenskt Näringsliv delar uppfattningen som framkommer i Fredrik Kopschs särskilda yttrande om att detta riskerar att leda till att bostäder byggs på orter där befolkningsökningen är tillfällig snarare än av bestående karaktär. Att bygga bostäder där det finns liten långsiktig efterfrågan är knappast önskvärt.

Utredningen hävdar att förslagen har små eller inga konsekvenser statsbudgeten, men i samma mening sägs det att staten ”tar ett större ansvar för risken i bostadsbyggandet”.² Svenskt Näringsliv vill framhålla att den ökade risken för utgifter kopplade till olika garantier bör betraktas som en belastning för statsbudgeten, även om det tas ut en avgift för garantierna. Det är förvisso sant att utställandet av garantier inte skulle leda till in högre offentlig belåning i samband med att de ställs ut, men kostnaderna kommer istället när garantierna utlöses varför statsbudgeten ändå utsätts för kostnader och risker, även om dessa är svårbedömda och kan begränsas med hjälp av en kreditram och riskavspeglande avgifter. Dessa risker förstärks av att förslagen främst inriktar sig på att förbättra förutsättningarna på marknader där det i dagsläget av ekonomiska skäl finns ett lågt intresse för att bygga, vilket finansieringsproblemen i sig kan förmodas vara ett symptom på.

Utredningen har som ambition att alla förslag, med undantag för det om hyresförlustgarantier där möjligheten för en subvention diskuteras, ändå ska vara statsfinansiellt neutrala genom att en riskavspeglande avgift tas ut. Svenskt Näringsliv vill framhålla att det finns en inneboende konflikt mellan attraktiviteten i att använda garantierna och riskerna för statsbudgeten. En nivå som både begränsar risken för staten som utställare av garantier och som samtidigt gör dessa attraktiva att använda är inte självklart lätt att hitta. Detta gäller särskilt på svagare marknader där det finns svaga underlag för värderingar.

Som utredningen konstaterar finns det en inneboende svårighet i att utreda huruvida det är problem med finansiering eller lönsamhet som leder till att ett projekt inte genomförs. De projekt som kan komma att använda sig av olika marknadskompletterande system kommer därmed förmodligen att ha en svårbedömd risk eller inneboende lönsamhetsproblem. Subventioner, lån och garantier bör därför användas sparsamt, för att säkerställa att statsbudgeten inte utsätts för risker och skattebetalarnas pengar används på ett ansvarsfullt och effektivt vis. Svenskt Näringsliv manar därför till en försiktighet med användandet av dylika instrument, i synnerhet mot bakgrund av erfarenheterna från den senaste finanskrisen samt den senaste tidens osäkerhet på bostadsmarknaden.

Kommentarer på specifika förslag

Svenskt Näringsliv avstår från att kommentera merparten av förslagen, men önskar kommentera två av dem. Den första är förslaget om hyresförlustgaranti. Den andra är att staten ska avsätta medel för att Almi ska låna ut kapital för att finansiera bostadsbyggande.

Statlig hyresförlustgaranti

Förslaget innebär att en statlig hyresförlustgaranti kan lämnas till den som bygger hyresrätter för egen förvaltning i kommuner vars befolkning ökat minst 2 procent de senaste tre åren men minskat under minst 5 av de 10 åren dessförinnan, mot en avgift som sätts av Boverket.

¹ Avsnitt 7.1.1 i utredningen

² Sammanfattningen, sida 20

Garantin ska avse 50 procent av utebliven hyra vid varje givet tillfälle och kunna infrias från sex månader till 15 år efter bostädernas färdigställande. Kriterierna stämmer för närvarande in på 73 kommuner. Utredningen bedömer dessutom att det finns en risk att garantierna inte blir attraktiva utan subventioner, dvs att de faktiskt riskavspeglande avgifterna skulle bli för höga. Därför föreslås även att avgiften subventioneras.

Förslaget motiveras bland annat med att det i många fall finns en betydande osäkerhet om framtida efterfrågan i vissa kommuner som nyligen sett en oförutsedd befolkningsökning. Detta leder, enligt utredningen, till att varken kommunala bostadsbolag eller lokala privata byggaktörer är beredda att investera i bostadsprojekt eftersom den långsiktiga vakansrisken är svårbedömd. Utredningen hävdar i sin konsekvensanalys även att förslaget inte får några konsekvenser för statsbudgeten om garantin lämnas mot en riskavspeglande avgift.³

Svenskt Näringsliv vill framhålla, som nämnts tidigare, att det inte är självklart hur dessa avgifter ska sättas för att spegla den underliggande risken, eftersom risken i sig är svårbedömd. Om risken underskattas, uppstår oförutsedda förluster som belastar statsbudgeten. Utöver detta kan förslaget leda till att bostäder byggs på platser där det finns en otillräcklig långsiktig efterfrågan, vilket vore en olycklig allokering av de ekonomiska resurserna för bostadsbyggande. **Mot bakgrund av ovanstående avstyrker Svenskt Näringsliv förslaget.**

Statliga topplån via Almi

Utredningen förslår att Almi ska få i uppdrag att hantera marknadskompletterande statliga topplån utan subvention för ny- och ombyggnad av bostäder. Topplånet ska lämnas utifrån en bedömning av byggaktörens återbetalningsförmåga och projektets förutsättningar och högst avse 80 procent av det beräknade finansieringsbehovet, såvida det inte finns särskilda skäl för en högre belåningsgrad. Normalt förväntas belåningsgraden bli väsentligt lägre, eftersom byggaktören först ska ha uttömt möjligheterna att få bottenlån på den ordinarie kreditmarknaden.

Utredningen motiverar förslaget bland annat med att det kan underlätta nyproduktion av hyresrätter på svagare marknader, där det finns ett behov av nya bostäder men inte går att få tillräcklig belåning på rimliga villkor. Samtidigt hävdar också utredningen att "på de svagare marknaderna ligger den verkliga utmaningen ofta i att bedömda marknadsvärden inte räcker för att motivera investeringen i nya bostadshus".⁴ Därmed är risken betydande att lånet inte kommer vara särskilt attraktivt om en faktiskt riskavspeglande avgift tas ut, vilket i sin tur skulle innebära att medel avsätts och en organisation byggs upp i onödan. Ytterligare en möjlighet är att lånen ges på för generösa villkor, vilket skulle leda till förluster eftersom det, som utredningen konstaterat, sannolikt är svårt att bedöma riskerna i projekt på svagare marknader. Utöver detta tillkommer kostnader för administration samt risken att bostäder byggs på platser där efterfrågan är långsiktigt otillräcklig. **Svenskt Näringsliv avstyrker därför förslaget.**



Bettina Kashefi
Chefekonom



Victor Snellman

³ "Om hyresförlustgarantin lämnas mot en riskavspeglande avgift har åtgärden inga konsekvenser för statsbudgeten." – avsnitt 4.2.3 i utredningen.

⁴ Sammanfattningen, sida 15

