FASTIGHETSÄGARNA

Klimat-och näringslivsdepartementet

Dnr. KN2026/01343

Stockholm den 12 oktober 2026

Fastighetsägarna Sveriges remissyttrande

SOU 2026:32 – Att säga ja! Kommunernas förutsättningar att ta emot stora företagsetableringar och företagsexpansioner

Fastighetsägarna Sveriges remissvar begränsas till förslaget om en statlig hyresförlustgaranti.

Inledande synpunkter

Fastighetsägarna välkomnar att utredningen uppmärksammar bostadsmarknadens betydelse för näringslivets utveckling och Sveriges ekonomiska tillväxt. Tillgången till bostäder där människor vill bo och arbeta är en grundläggande förutsättning för företagens möjligheter att etablera sig, expandera och rekrytera arbetskraft. En väl fungerande bostadsmarknad bidrar till geografisk rörlighet, förbättrad matchning på arbetsmarknaden och därmed högre produktivitet, sysselsättning och ekonomiskt välstånd.

För att bostadsmarknaden ska kunna fylla denna funktion krävs emellertid mer än särskilda insatser i kommuner som berörs av stora företagsetableringar. Det avgörande är att bostadsmarknaden som helhet fungerar väl och att bostadsbyggandet kan anpassas till hushållens efterfrågan och arbetsmarknadens förändringar.

Den viktigaste förutsättningen för ett långsiktigt hållbart bostadsbyggande är att investeringar kan genomföras på marknadsmässiga villkor. Det innebär att intäkterna över tid måste kunna täcka kostnaderna för produktion, finansiering, drift och underhåll samt ge en konkurrenskraftig riskjusterad avkastning. Det förutsätter bland annat ett väl fungerande hyressättningssystem, effektiva plan- och tillståndsprocesser och en infrastruktur som underlättar rörligheten inom och mellan arbetsmarknadsregioner.

Utredningens förslag är därför inte tillräckliga för att skapa de förutsättningar som krävs för att bostadsmarknaden fullt ut ska kunna bidra till Sveriges ekonomiska tillväxt och arbetsmarknadens dynamik.

Förslaget om statlig hyresförlustgaranti

Fastighetsägarna delar utredningens bedömning att stora företagsetableringar kan medföra särskilda risker för bostadsinvesteringar. På mindre orter kan en förväntad kraftig

ökning av bostadsefterfrågan motivera nyproduktion, samtidigt som osäkerheten om den långsiktiga efterfrågan försvårar finansiering och investeringar.

En begränsad statlig hyresförlustgaranti, i enlighet med utredningens förslag, kan bidra till att minska dessa risker och därmed förbättra förutsättningarna för bostadsbyggande inom ramen för nuvarande hyressättningssystem.

Fastighetsägarna delar samtidigt Accelerationskontorets bedömning att en hyresförlustgaranti måste utformas så att den inte skapar felaktiga incitament. Även om syftet är att stimulera bostadsbyggandet måste tilldelningen vara tillräckligt restriktiv för att minimera risken för att den framtida efterfrågan överskattas och att det uppstår ett överutbud av bostäder.

Detta är särskilt viktigt eftersom stora företagsetableringar ofta är förenade med betydande osäkerhet. Planerade investeringar kan försenas, minska i omfattning eller utebli. Även om etableringarna genomförs är det osäkert hur många arbetstillfällen som tillkommer och i vilken utsträckning dessa leder till inflyttning och ökad bostadsefterfrågan.

Ett bostadsbyggande som inte motsvarar den långsiktiga efterfrågan riskerar att leda till bestående vakanser, ekonomiska förluster och ett ineffektivt resursutnyttjande. Det kan även försämra förutsättningarna för förvaltning och underhåll av det befintliga bostadsbeståndet.

Fastighetsägarna understryker därför vikten av en noggrann prövning av vilka orter som över huvud taget bör kunna omfattas av det föreslagna stödet. Bedömningen måste utgå från realistiska och väl underbyggda analyser av den långsiktiga bostadsefterfrågan. Hänsyn behöver tas till bland annat den förväntade sysselsättningsutvecklingen, hushållens betalningsförmåga, det befintliga bostadsutbudet och möjligheterna till arbetspendling inom den funktionella arbetsmarknadsregionen. En förväntad företagsetablering är inte i sig ett tillräckligt skäl för att stimulera nyproduktion.

Det krävs också tydliga och restriktiva kriterier för i vilka situationer garantier ska kunna beviljas. Det enskilda projektets ekonomiska förutsättningar måste utvärderas grundligt. Garantin får inte bli ett sätt att överföra riskerna för bristfälligt underbyggda eller företagsekonomiskt ohållbara investeringar till staten.

För att uppnå önskad effekt behöver även garantiavgiften sättas på en adekvat nivå. Avgiften bör avspegla den risk som staten tar och samtidigt utformas så att garantin faktiskt kan bidra till att möjliggöra samhällsekonomiskt motiverade bostadsinvesteringar. En alltför låg avgift riskerar att stimulera överinvesteringar, medan en alltför hög avgift kan göra garantin verkningslös.

Fastighetsägarna anser mot denna bakgrund att hyresförlustgarantin bör vara tydligt avgränsad och inte ges en större omfattning än den som utredningen föreslår. Statens

åtagande måste begränsas till situationer där det finns ett väl underbyggt långsiktigt bostadsbehov, men där särskild osäkerhet om efterfrågans utveckling annars riskerar att förhindra motiverade investeringar.

Fastighetsägarna ifrågasätter de föreslagna villkoren i 7 § i förordningen om statlig hyresförlustgaranti, enligt vilka fastighetsägaren ska redovisa rimliga hyresnivåer. Syftet med garantin är att minska investeringsrisken och därigenom stimulera bostadsbyggandet. Villkor som riskerar att begränsa möjligheterna att anpassa hyresintäkterna till kostnader och marknadsmässiga avkastningskrav riskerar att motverka detta syfte. Utredningen redovisar inte heller någon tillräcklig analys av innebörden av hur ett sådant villkor påverkar investeringarnas långsiktiga lönsamhet.

Avslutande synpunkter

Fastighetsägarna välkomnar utredningens ambition att förbättra förutsättningarna för bostadsbyggande i samband med stora företagsetableringar. En begränsad hyresförlustgaranti kan vara ett komplement till mer generella åtgärder, men får inte ersätta reformer som förbättrar bostadsmarknadens funktionssätt.

För att bostadsmarknaden ska bidra till Sveriges långsiktiga tillväxt och konkurrenskraft krävs framför allt att det blir möjligt att bygga, äga och förvalta bostäder på marknadsmässiga villkor där efterfrågan finns. Det är genom en sådan utveckling som bostadsmarknaden bäst kan främja geografisk rörlighet, arbetsmarknadens dynamik och ett effektivt utnyttjande av samhällets resurser.

Stockholm dag som ovan

Anders Holmestig
VD Fastighetsägarna Sverige

Tomas Ernhagen
Chefekonom