

Lån och garantier för flera bostäder - SOU 2017:108

Sammanfattning

Sveriges Kommuner och Landsting (SKL)

- tillstyrker föreslagna förändringar i bostadskreditgarantisystemet,
- är positiv till förslaget om statliga marknadskompletterande topplån,
- är positiv till förslaget om statlig hyresförlustgaranti, avgränsningen av i vilka kommuner garantin ska kunna lämnas är dock för snävt satt. Samtliga kommuner med en definitionsmässigt svag lokal bostadsmarknad bör omfattas av garantin.
- tillstyrker förslaget om ett startbidrag till byggemenskaper,
- har ett alternativt förslag till förändring av värderingsprinciper för nybyggda hyresfastigheter som innebär en ändrad praxis i frågan,
- tillstyrker förslaget om tidigare utbetalning av investeringsstödet.

Utgångspunkter

Utredningen har avgränsats till att avse produktionsinriktade styrmedel, som kan underlätta finansieringen av ny- och ombyggnad av bostäder, med fokus på svagare bostadsmarknader och mindre byggaktörer.

Avgränsningen av uppdraget medför att frågor som rör andra typer av hinder för bostadsbyggande såsom höga produktionskostnader, kapacitetsbrist inom byggsektorn och i kommunerna, riksintressen och strandskydd samt efterfrågeinriktade styrmedel som beskattningen av boende, bostadsbidrag och bosparande inte har belysts. SKL anser att en samlad översyn hade behövts där dessa hinder hade analyserats i syfte att säkra möjligheterna för de som inte har förutsättningar att själva lösa sina bostadsbehov och därför behöver stöd för att få en egen bostad.

Överväganden och förslag

Bostadskreditgarantier

Utredningen bedömer att bostadskreditgarantierna har en viktig funktion framförallt för mindre aktörer och på svagare marknader och i synnerhet i sämre konjunkurlägen, och föreslår därför att garantierna vässas och breddas genom en ny förordning, men inom ramen för nuvarande självfinansieringsprincip. Kreditgarantier föreslås även kunna lämnas för lån till renovering och för lån till utgifter under projekteringskedet. Schablonbeloppet för produktionskostnad vid nyproduktion, som sätter gränsen för möjlig garanti på svagare marknader föreslås höjas så att det bättre överensstämmer

med aktuella produktionskostnader och målgruppen av tänkbara kreditgivare föreslås vidgas något.

SKL har under lång tid framfört att systemet med kreditgarantier bör utvecklas och till rimliga kostnader göras tillgängligt för byggande även i kommuner med en svag bostadsmarknad, genom subventionerad riskpremie. SKL ser därför positivt på det samtidigt remitterade förslaget från Utredningen om energisparlån (SOU 2017:99) om subventionerade kreditgarantier på svaga marknader för den del av garantiavgiften som avser belåningen över marknadsvärdet.

Förslaget från Utredningen om förbättrad bostadsfinansiering är inte lika långtgående och Utredningens förslag innebär inte några förändringar av riskpremien, utan istället diskuteras möjligheten att arbeta med riskklasser och att detta på sikt skulle kunna leda till viss utjämning mellan kommuner inom en viss klass. SKL ställer sig ändå försiktigt positiv även till detta förslag då det i ett antal andra avseenden innebär förbättringar i förhållande till nuläget. Dock uppmanar SKL regeringen att noga följa utvecklingen av efterfrågan på kreditgarantier, och då särskilt på svaga bostadsmarknader, och se över premierna om dessa fortsatt visar sig utgöra ett påtagligt hinder på vissa marknader. SKL delar utredningens uppfattning att grundproblemet är att kunskapen om garantierna inte är tillräckligt spridd och att det behövs mer uppsökande verksamhet riktad till aktörer som kan sprida kunskapen vidare såsom berörda intresseorganisationer för såväl byggaktörer som kreditgivare, kommuner och länsstyrelser. Länsstyrelserna borde ha ett tydligt uppdrag att föra ut information om kreditgarantierna.

Statliga topplån

Utredningen föreslår ett system med statliga marknadskompletterande topplån för ny- och ombyggnad av bostäder med hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt där det inte går att få tillräcklig finansiering på den ordinarie kreditmarknaden. Systemet ska möjliggöra en högre sammanlagd belåningsgrad och minska behovet av eget kapital.

SKL delar utredningens bedömning att det finns ett behov av ett system med statliga topplån för att möjliggöra nyproduktion av bostäder och underlätta renovering och upprustning av bostäder på svaga marknader och säkra tillgången till finansiering för bostadsbyggande vid lågkonjunktur och finansiella kriser. SKL delar även utredningens bedömning att långivningen bör avgränsas till ny- och ombyggnad av bostäder med hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt där det inte går att få tillräcklig finansiering på den ordinarie kreditmarknaden och att lånen inte bör vara subventionerade. SKL ser i likhet med utredningen inte heller att det finns några skäl att avgränsa denna långivning till en särskild del av marknaden, förutsatt att projektet vilar på en affärsmässig grund. Härigenom får systemet också en stabiliserande effekt på ny- och ombyggnadsverksamheten över tid, vilket i sig är av yttersta vikt. Konstruktionen som innebär att topplånet ska lämnas utifrån en bedömning av byggaktörens återbetalningsförmåga och projektets förutsättningar och högst avse 80 procent av det beräk-

nade finansieringsbehovet, såvida det inte finns särskilda skäl för en högre belåningsgrad ställer sig SKL positiv till. SKL avstår från att ha någon uppfattning vad gäller frågan om vilken myndighet som ska ansvara för långivningen, men anser principiellt att det bör vara en myndighet med en regional organisation som har god kännedom om förhållandena i olika kommuner och delar av kommuner.

Statlig hyresförlustgaranti

Utredningen föreslår en statlig hyresförlustgaranti som mot avgift får 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.

SKL är positiv till förslaget, men anser att avgränsningen av i vilka kommuner garantin ska kunna lämnas är för snäv. Utifrån de bedömningar som gjorts av nybyggnadsbehovet för att möta behov och efterfrågan från olika hushåll är slutsatsen att samtliga kommuner med en definitionsmässigt svag lokal bostadsmarknad borde omfattas av garantin. SKL har inget att invända mot att garantin ska kunna avse 50 procent av utelivna hyra vid varje givet tillfälle och kunna infrias från sex månader till 15 år efter bostädernas färdigställande. På motsvarande sätt som för kreditgarantin så anser SKL att hyresförlustgarantin inte bör subventioneras utan en föregående utvärdering, som i så fall visar att garantin inte nyttjas som avsett. SKL delar utredningens bedömning att en statlig hyresförlustgaranti skulle underlätta finansieringen av mindre hyresrättsprojekt på svagare marknader, förutsatt att garantin inte utnyttjas för att täcka hyresförluster som uppstår till följd av orimligt höga hyresnivåer eller att garantitagaren motverkar att lägenheterna blir uthyrda.

Startbidrag till byggemskaper

Utredningen föreslår ett startbidrag på upp till 300 000 kronor till byggemskaper för beräknade initiala projektkostnader i samband med ny- eller ombyggnad av bostäder.

SKL har tidigare ställt sig positiv till ett liknande förslag som lämnades av utredningen om bostäder för äldre och tillstyrker därför även detta förslag. Det finns behov av olika boendeformer som möter olika hushålls preferenser och betalningsförmåga. Bygg- och bogemskaper är en boendeform som inte minst för äldre visat sig vara både attraktiv och kostnadseffektiv, men som kräver ett initialt stöd för professionellt projekterings- och upphandlingsarbete för att undvika att boendeformen blir en exklusivitet för en liten grupp av hushåll med branschvana.

Översyn av redovisningsreglerna

Utredningen föreslår att bokföringsnämnden får i uppdrag att göra en översyn av K3-regelverket för hur nyttjandevärdet av en nybyggd hyresfastighet ska beräknas. Inriktningen föreslås vara att diskonteringsräntan ska utgå från verklig finansieringskostnad

SKL är medvetna om problemet med värderingar av nybyggda bostadsfastigheter. Vi har i samarbete med SABO påbörjat ett arbete som syftar till att underlätta hanteringen

av nedskrivningsproblematiken i kommuner och kommunägda bostadsföretag, och då särskilt i kommuner med en svag bostadsmarknad.

Vi anser dock att utredningens förslag inte är realistiskt i förhållande till nuvarande regelverk och principer eftersom hänsyn till risker med en investering inte tas. Den speciella situation som råder för företag på svaga bostadsmarknader är att några egentliga jämförelseobjekt vid värderingar inte finns. Det är överhuvudtaget ovanligt att hyresfastigheter säljs när de är nybyggda. På svagare marknader förekommer det i princip aldrig. De flesta fastighetsvärderare anger inte avkastningsvärden för nybyggda bostadsfastigheter ens på starka bostadsmarknader. En värdering med gängse metoder blir därför hypotetisk eftersom den värdering av risk som återspeglas av nivån på diskonteringsräntan inte har någon förankring i några faktiska transaktioner.

En alternativ modell är att tillämpa en värdering som bygger på investeringsutgiften för en nybyggd fastighet. En nedskrivning skulle då enbart behöva ske om de ursprungliga antagandena om hyresnivåer, driftskostnader eller uthyrningsgrad inte uppfylls. Detta under förutsättning att projektet är lönsamt med faktisk räntekostnad och avskrivning och ett rimligt risktillägg. För långsiktiga aktörer, som allmännyttiga bostadsföretag, skulle denna värderingsmetod betydligt bättre spegla den faktiska risken för företaget och ge ett mer adekvat underlag inför ett investeringsbeslut. Detta förslag bygger på att en ändrad praxis för värderingar kan tillämpas inom nuvarande regelverk.

Tidigare utbetalning av investeringsstödet

Utredningen föreslår att reglerna för investeringsstödet till hyresbostäder och studentbostäder ändras, så att en viss del av stödet kan betalas ut i förväg. Boverket föreslås få i uppdrag att lämna förslag på hur stor del av det beviljade beloppet som bör lämnas som förskott.

SKL är positiv till förslaget som syftar till att underlätta för projektutvecklare, som inte har samma möjlighet att ställa säkerhet som större byggaktörer, och på svagare marknader, där banken ställer höga krav på eget kapital.

Sveriges Kommuner och Landsting

Lena Micko
Ordförande