

Handläggare
Martin Hofverberg

Datum
2018-06-25

Näringsdepartementet
103 33 Stockholm

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

Diarienummer: N2017/07857/BB

Hyresgästföreningen Riksförbundet har beretts tillfälle att yttra sig över ”Lån och garantier för fler bostäder”, och får med anledning av detta anföra följande.

Hyresgästföreningen Riksförbundet instämmer i utredningens ambition om att förbättra bostadsfinansieringen. Tyvärr tvingas vi konstatera att utredningen dras med begränsningar som gör att de två huvudsakliga förslagen inte kommer få önskvärd effekt.

Statliga kreditgarantier 2.0

Hyresgästföreningen ställer sig bakom samtliga förslag under rubriken Statliga kreditgarantier 2.0, med följande tillägg:

Utredningens förslag innebär klara förbättringar av dagens kreditgarantisystem. Men utan inslag av subventioner, dvs en mer generös riskbedömning än vad marknaden gör, ser vi inte att kreditgarantierna kommer bidra till en väsentligt högre byggtakt än vad som vore fallet utan garantierna.

Marknadskompletterande topplån via Almi

Hyresgästföreningen ställer sig bakom förslaget om marknadskompletterande topplån via Almi, med följande tillägg.

I kommittédirektivet till utredningen står följande:

”När bostadsfinansieringen och därmed risktagandet lämnas till hushåll och företag kan ökad byggtakt efter hand leda till minskad efterfrågan, och därmed ökad vakansrisk, vilket kan leda till att investeringsviljan

sjunker. Utifrån Boverkets prognostiserade behov om 700 000 nya bostäder de kommande tio åren kan det heller inte bortses från risken att finansiering för att tillgodose önskade bostäder helt enkelt saknas.”

Senare i uppdragsbeskrivningen finns följande skrivelse: ”lämna förslag på ett system med förmånliga statliga topplån för att underlätta finansieringen av nyproduktion av hyresbostäder och bostäder för studerande”

Vi tolkar direktivet som att utredningen ska tillgodose två behov: Alternativ källa till kapital när marknadsfinansiering tryter, samt en alternativ syn på risk som skiljer sig från marknads. ”Förmånliga” statliga topplån måste, menar vi, förstås som just detta.

Utredningens förslag om statliga topplån möjliggör för en ny finansiell infrastruktur som kan träda in när marknads finansiering av olika anledningar viker. Men med utredningens förslag om att sätta en marknadsmässig ränta på topplånet, infinner sig frågan om vilka det är som ska efterfråga lånen.

Utredningens ambition är att trygga finansiering när konjunkturen viker. I en vikande konjunktur kommer lediga resurser att uppstå och därmed möjlighet att bygga till både billigare kostnad och pris. Men istället ökar finansieringskostnaderna då risken för vakanser tilltar, vilket avspeglar sig i avkastningskraven på det egna kapitalet. Det resulterar i att kalkyler inte går ihop och byggprojekt inte startas, varpå utbudsökningen avtar. Glappet mellan utbud och det som behöver byggas vidgas.

Om en marknadsmässig riskbedömning gav önskad långsiktig volym på bostadsbyggandet så hade den här utredningen inte varit nödvändig. Nu lades utredningen med uppdraget att förse bostadsbolagen med den finansiering som saknas för att upprätthålla en hög och jämn byggtakt över tid. Men när företagen enligt förslaget ska låna upp motsvarande delar av det egna kapitalet av Almi, till marknadsmässig ränta, så blir det i praktiken ingen skillnad mot idag. Röntan eller avkastningen blir densamma och därmed förändras inte kalkylen. Samma hyra kommer att krävas för att täcka upp den höga räntesatsen, vilket gör att det inte kommer byggas fler bostäder. Lågkonjunktur kommer, precis som innan, att innebära en markant sjunkande byggtakt.

Uppdragsbeskrivningen om att utreda förmånliga statliga topplån kommer därmed bara halvvägs. Det är ett förslag på topplån, men det är inte särskilt förmånligt.

Hyresgästföreningen Riksförbundet föreslår en konstruktion där Riksgälden lånar upp och sedan ger ut förmånliga statliga topplån till en självkostnadsränta plus administrativa avgifter. Det innebär i praktiken att staten delar risken med byggherren, som ställer upp med en mindre del eget kapital, samt med bankerna som sköter den affärsmässiga bottenfinansieringen. Med ett sådant förslag sjunker kapitalkostnaden, vil-

ket sänker den lägsta möjliga hyran och möjliggör därmed för fler att efterfråga det som byggs.

I kommittédirektivet står ”Att den statliga bostadsfinansieringen till stora delar avskaffades i början av 1990-talet innebar en övergång från ett system där staten stod för merparten av risken till ett system med marknadsmässiga villkor där det finansiella ansvaret vilar på byggherren och bostadsköparen. Det gamla systemet ansågs leda till att sätta det enskilda risktagandet ur spel vilket ledde till felaktiga investeringar och nybyggnation på platser med låg eller obefintlig efterfrågan. Det nuvarande systemet kan å andra sidan kritiseras för att leda till för stor försiktighet, för låg byggtakt och en minskning av hyresrättens attraktivitet ur ett investerarperspektiv, till fördel för bostadsrätten.”

Vi tolkar skrivelsen som att reformerna i början av 90-talet lämnade en genomsubventionerad bostadspolitik och gick över till en där privat finansiering utgjorde den primära källan till kapital, dvs från en extrem till en annan. Vidare tolkar vi direktiven som att utredningen hade att hitta en mellanväg. Vårt förslag kan utgöra en sådan medelväg, där egen insats, förmånliga statliga topplån och privat bankfinansiering ger en delad risk mellan byggherre, stat och privata banker.

Vi förstår det av utredningen som att anledningen till att räntesatserna för topplånen ska sättas marknadsmässigt är att undvika konflikt med EU:s konkurrens- och statsstödsregler.

I *EU och kommunernas bostadspolitik* (SOU 2015:58) resoneras det kring tillämpligheten av gruppundantagsförordningen (GBER) om tillämpligheten av artikel 56 på lokal infrastruktur, dvs. bostadsbyggnation. I betänkandet refereras till ett utbyte mellan utredningen och EU-kommissionens konkurrensdirektorat angående innebörden av nämnda artikel. Det svar kommissionen ger utredningen i frågan är självklart inte bindande för kommissionen, men där antyds att vissa öppningar som hittills inte vidare studerats vad angår bostadsfinansiering skulle kunna tänkas existera. Betänkandet konstaterar att ”*finansiering av bostadsinfrastruktur som fördelas till boende enligt objektiva icke-diskriminerande kriterier*” skulle kunna betraktas som lokal infrastruktur och därmed kunna finansieras i enlighet med gruppundantagets bestämmelse.

Vi menar att det mot bakgrund av ovan finns ett större tolkningsutrymme gällande artikel 56 (GBER) och att den här utredningen borde ha utforskat frågan vidare.

Statlig hyresförlustgaranti

Hyresgästföreningen ställer sig inte bakom förslaget statlig hyresförlustgaranti.

Hyresförlustgaranti är ett stöd som tar sig an frågan om riskfördelning, men på ett sätt som kan få oönskade konsekvenser. En garanti mot hyresförluster kan riskera att upprätthålla hyresnivåer som för få hyresgäster är beredda att betala, istället för att låta hyrorna sjunka och få lägenheterna uthyrda. Det är i vår mening mer ändamålsenligt att subventionera kapitalkostnaden, exempelvis genom förmånliga statliga topplån.

Startbidrag till byggemaskaper

Hyresgästföreningen ställer sig bakom förslaget om startbidrag till byggemaskaper och har inget övrigt att erinra.

Översyn av redovisningsregler

Hyresgästföreningen ställer sig bakom förslaget om översyn av redovisningsregler.

Vi är eniga med utredningen om att en större flexibilitet kan underlätta rörande värderingen av nybyggda fastigheter. Det omedelbara nedskrivningsbehovet som infinner sig när bolag på svagare marknader bygger till en kostnad som överstiger värdet, är ett onödigt hinder för bostadsbyggande.

Tidigare utbetalning av investeringsstödet

Hyresgästföreningen ställer sig bakom förslaget om tidigare utbetalning av investeringsstödet.

Investeringsstödet har inte fått det önskade genomslaget, bland annat eftersom att stödet träder in när projektekonomi är klar och fastigheten färdigställts. Stödet förändrar därmed inte kalkylförutsättningarna i grunden, utan träder in som ersättning för lägre hyra i efterhand. Att dela ut en del av stödet i förväg kan på ett mer önskvärt sätt förändra projektkalkylen, då byggherren inte behöver räkna avkastning på den delen som stödet utgör i toppfinansieringen. Därmed kan byggherren förmås att bygga även när konjunkturen viker, något vi ser som eftersträvansvärt.

Hyresgästföreningen Riksförbundet

Marie Linder

Martin Hofverberg