

Handläggare
Anders Hallberg
08-508 264 01

Till
Exploateringsnämnden
2018-05-24

Lån och garantier för fler bostäder (SOU 2017:108). Svar på remiss

Exploateringskontoret får som yttrande anföra följande.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Sammanfattning

Utredningens syfte är att skapa förbättrade finansieringsförutsättningar för ny- och ombyggnad av bostäder, så att problem med finansieringen inte ska stå i vägen för en önskad volym på bostadsbyggandet. Utredningen gäller produktionsinriktade styrmedel, som kan underlätta finansieringen av ny- och ombyggnad av bostäder, med fokus på svagare bostadsmarknader och mindre byggaktörer. En viktig aspekt är att finansiering av bostäder måste fungera även under tider med ekonomisk instabilitet.

Utredningen förväntar ingen volymmässigt stor effekt på bostadsproduktionen, av de lagda förslagen.

Huruvida produktionsinriktade styrmedel kan underlätta finansieringen av ny- och ombyggnad av bostäder är primärt en fråga för bostadsbolagen att ta ställning till och inte en fråga för exploateringskontoret.

Exploateringskontoret
Administrativa avdelningen

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 01
Växel 08-508 276 00
anders.hallberg@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Exploateringskontoret delar utredningens uppfattning om att de föreslagna åtgärderna främst är avsedda för svagare bostadsmarknader och mindre byggaktörer.

Bakgrund

Utredningen gäller produktionsinriktade styrmedel, som kan underlätta finansieringen av ny- och ombyggnad av bostäder, med fokus på svagare bostadsmarknader och mindre byggaktörer. En viktig aspekt är att finansiering av bostäder måste fungera även under tider med ekonomisk instabilitet.

Tonvikten ligger på att utvärdera de nuvarande statliga kreditgarantierna för lån till bostadsbyggande och att ta fram förslag till ett system med statliga topplån. Efterfrågeinriktade styrmedel, som beskattningen av boende, bostadsbidrag och bosparande, är faktorer som ligger utanför den här utredningens mandat.

Takten i bostadsbyggandet är högre än på mycket länge men inte överallt och inte för alla målgrupper. Trots att det finns ett behov av fler bostäder i många mindre kommuner utanför storstadsregionerna är det ofta svårt att få igång en nyproduktion där. Det råder brist på bostäder med god tillgänglighet i beståndet. Det finns ett behov av upprustning och reovering i delar av beståndet. De bostäder som byggs är i liten utsträckning ekonomiskt överkomliga bostäder, som kan efterfrågas av hushåll med låga eller medelhöga inkomster.

Tillgång till finansiering är grundläggande för möjligheterna att bygga bostäder, liksom för att kunna genomföra mer omfattande ombyggnad eller upprustning av det befintliga beståndet, men utredningen finner inte stöd för att svårigheter med finansiering generellt sett skulle vara ett hinder för bostadsbyggande. Där behovet av att bygga bostäder volymmässigt är som störst är det idag oftast inget större problem att få finansiering för bostadsbyggande. Men på vissa orter och i vissa lägen, främst i mindre kommuner utanför storstadsregionerna, kan svårigheter att få extern finansiering utgöra ett hinder. Det gäller inte minst för mindre aktörer. I ett sämre konjunkturläge kan det bli hårdare konkurrens om kapital för investeringar.

Utredningen väljer att här definiera svaga bostadsmarknader 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.

Svaga marknader kan finnas såväl i kommuner med svag befolkningsutveckling som i storstädernas tätbefolkade ytterområden.

Som ett led i en stabil och långsiktig lösning av tillgången till finansiering av ny- och ombyggnad av bostäder i hela landet föreslår utredningen att:

1. De statliga kreditgarantierna för lån till bostadsbyggande breddas. Kreditgaranti lämnas även för lån till renovering och för lån till utgifter under projekteringsskedet. Schablonbeloppet för produktionskostnad vid nyproduktion höjs så att det bättre överensstämmer med aktuella produktionskostnader.
2. Statliga marknadskompletterande topplån erbjuds där det inte går att få tillräcklig finansiering på den ordinarie kreditmarknaden. Statliga Almi får uppdraget att hantera dessa lån.

Utredningen har i första hand landat i åtgärder som kan vidtas utan att det belastar statsbudgeten.

Genom de föreslagna förändringarna kan kreditgarantierna förväntas bli mer attraktiva och i högre utsträckning kunna underlätta finansieringen av ny- och ombyggnad av bostäder.

Kompletterande insatser med inriktning på mindre aktörer och svagare bostadsmarknader:

1. En statlig hyresförlustgaranti erbjuds för aktörer som bygger hyresbostäder för egen förvaltning i kommuner som till följd av befolkningsökning har brist på bostäder men där det råder osäkerhet om framtida efterfrågan.
2. Under en försöksperiod på fem år erbjuds under vissa förutsättningar ett startbidrag för byggemskaper, för att täcka budgeterade utgifter i projekteringsskedet upp till 300 000 kronor.
3. Reglerna för investeringsstödet till hyresbostäder och studentbostäder ändras, så att en del av stödet betalas ut i förväg.

Utredningen förväntar ingen volymmässigt stor effekt på bostadsproduktionen, av de lagda förslagen.

Ärendets beredning

Exploateringsnämnden har fått ärendet på remiss för yttrande senast den 25 april 2018.

Nämndbehandling medges inte inom angiven remisstid. Exploateringskontoret lämnar därför som remissvar detta kontorsyttrande vilket även kommer att anmälas till exploateringsnämnden den 24 maj 2018.

Exploateringskontorets synpunkter

Huruvida produktionsinriktade styrmedel kan underlätta finansieringen av ny- och ombyggnad av bostäder är primärt en fråga för bostadsbolagen att ta ställning till och inte en fråga för exploateringskontoret.

Exploateringskontoret delar utredningens slutsats är att finansieringen för närvarande generellt sett inte är något avgörande problem. Där behovet av att bygga bostäder volymmässigt är som störst idag, är det oftast inte finansieringen som är den största svårigheten när det gäller att få igång ett ökat bostadsbyggande.

Men på vissa orter och i vissa lägen, främst i mindre kommuner utanför storstadsregionerna, kan svårigheter att få extern finansiering utgöra ett hinder. Det gäller inte minst för mindre aktörer, som kanske dessutom är nya på den lokala marknaden.

Om föreslagna stöd eller särskilda regler ska riktas särskilt till svaga bostadsmarknader behövs en precisering av var eller under vilka förutsättningar som sådana stöd eller regler ska vara tillämpliga, bland annat för att säkra att åtgärderna är förenliga med EU:s statsstödsregler.

Huruvida Stockholms ytterområden är att betrakta som svaga bostadsmarknader är av allt att döma avhängigt av konjunkturen.

För att få genomförandekraft i stadsbyggandet pekar stadens översiktsplan ut ett antal fokusområden i ytterstaden. Till dessa platser riktas stadens investeringar och planeringsresurser för att få igång mer omfattande bostadsbyggande och stadsutveckling än vad som är möjligt med nuvarande marknadsförutsättningar.

Ett tillfälligt stimulansbidrag för byggemenskaper, i kombination med informationsinsatser i samband med lanseringen av stödet, kan enligt utredningen bidra till att öka intresset för denna planeringsform. Eftersom det inte finns någon kommersiell aktör som står bakom och kan stå för utgifter under det inledande

skedet, krävs att byggemenskapen kan få ihop ett startkapital genom ekonomiska bidrag från medlemmarna. Det kan ställa ganska stora krav på ekonomisk styrka hos dem som vill engagera sig i en byggemenskap.

Enligt Stockholms stads budget 2018, Ett Stockholm för alla, ska konkurrensen på byggmarknaden stimuleras genom att fler mindre aktörer ges möjlighet att delta i byggandet av Stockholm. Berörda nämnder ska underlätta för mindre aktörer på marknaden genom att utveckla områdesplanering som resulterar i färdiga byggrätter som mindre byggherrar kan efterfråga. Arbetet med byggemenskaper ska fortsätta. Mot bakgrund av detta planeras nu en markanvisningstävling för byggemenskaper inom Fokus Skärholmen.

För att få svar på hur byggemenskaper kan stärka sin förmåga att genomföra projekt ingår Stockholms stad i ett forskningsprojekt, DiverCity, som kommer att pågå under två år. DiverCity syftar till kunskapsbyggande kring byggemenskaper i en svensk kontext och kommer att drivas i en projektgrupp bestående av aktörer från olika kompetensområden relevanta för process-utveckling kring byggemenskaper.

En av regionens största utmaningar är att få fram ändamålsenliga bostäder till alla som vill bo och verka i Stockholmsregionen och att producera bostäder för hushåll med låga inkomster. I arbetet att erbjuda bostäder till rimliga kostnader fortsätter arbetet med Stockholmshusen samtidigt som markanvisningar med krav på rimliga hyror prövas.

Stockholmshusen är en viktig och prioriterad gemensam satsning mellan de tekniska förvaltningarna och de allmännyttiga bostadsbolagen då bolagen under kommande år ska fördubbla byggnationen av nya hyresrätter. Ambitionen är att hyran i Stockholmshusen ska bli lägre än annan nyproduktion. Stadens bostadsbolag ska särskilt prioritera byggandet av hyresbostäder som unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga.

Sedan ett par år har Svenska Bostäder och organisationen jagvillhabostad.nu prövat ett samarbete kring hur man tillsammans skulle kunna göra verklighet av konceptet ”Snabba hus”. ”Snabba hus” är en lösning på den mest akuta bostadsbristen och innebär mobila hyresrätter för unga vuxna uppförda på tidsbegränsade bygglov.

För att kunna möta bostadsbehovet till följd av ett ökat antal äldre personer i befolkningen anser utredningen att statlig kreditgaranti bör kunna lämnas även för lån till sådant som tillgänglighetsförbättrande åtgärder i gemensamma utrymmen i flerbostadshus. Utredningen föreslår att kreditgaranti även ska kunna lämnas för lån till renovering och upprustning, utan inskränkning vad gäller typ av åtgärder. Exploateringskontoret välkomnar en sådan satsning. För att de som bygger ska våga investera i bostadsbyggande behöver spelreglerna på bostadsmarknaden vara långsiktiga.

Att reglerna för investeringsstödet till hyresbostäder och studentbostäder ändras, så att en viss del av stödet betalas ut i förväg är värdefullt. Den osäkerhet som tidigare funnits i fråga om såväl storleken som tidpunkten för utbetalning av investeringsstödet minskar i och med detta.

Exploateringskontoret delar avslutningsvis utredningens uppfattning om att de föreslagna åtgärderna främst är avsedda för svagare bostadsmarknader.

Slut

Bilagor

1. http://www.regeringen.se/4afeba/contentassets/8c935bc841f0463a97838745fea490dc/sou-2017_108_webb.pdf