

Finansdepartementet

Avdelningen för samhällsplanering och
bostäder, Enheten för bostäder och
byggande
Jenny Dickson

Jakobsgatan 24
103 33 Stockholm

Vår referens/dnr:

2022-54

Er referens/dnr:

Fi2022/01201

2022-08-16

Remissvar

Betänkandet Startlån till förstagångsköpare av bostad

Svenskt Näringsliv har beretts möjligheten att besvara föreliggande utredning och önskar anföra följande. Inledningsvis konstaterar Svenskt Näringsliv att utredningen är gedigen och väl genomförd, och förslaget om ett startlån syftar till att komma till rätta med ett allvarligt och angeläget problem för näringslivet och det övriga samhället.

Svenskt Näringsliv har föreslagit en liknande lösning¹, men då i kontexten av ett bredare reformprogram för bostadsmarknaden. Det är därför positivt att frågan har utretts på ett utförligt vis. Svenskt Näringsliv ställer sig dock avvaktande till förslaget på grund av svårigheterna i att bedöma dess konsekvenser och att det sannolikt finns bättre metoder för att angripa problemet. Bostadsfrågan är viktig och komplex, och behöver långsiktigt hållbara lösningar som hanterar de underliggande orsakerna till problemen. Förslaget om startlån bör inte ses som ett substitut för sådana reformer.

Svenskt Näringsliv förespråkar ett samlat grepp om bostadsfrågorna, där en diskussion om utformningen av restriktionerna rörande hushållens bostadslån bör ingå. Det är olyckligt att utredningens direktiv inte medgivit en bredare diskussion kring den nuvarande kreditmarknadsregleringen, och huruvida den är ändamålsenligt utformad.

Problemen på bostadsmarknaden

Problemen på bostadsmarknaden är omfattande och välkända. De drabbar svenska företag bland annat genom att försvåra rekryteringar, på grund av utmaningen för arbetstagaren att hitta lämpligt boende på den relevanta orten. Detta påverkar inte bara företag som rekryterar inhemskt. Bostadsproblemen nämns ofta som en faktor som försvårar rekryteringen av internationell arbetskraft. Rekryteringsproblemen har en negativ inverkan på ekonomin som helhet genom att arbetskraft inte rör sig till de yrken och geografiska platser där den har högst produktivitet i den utsträckningen den gjort om bostadsmarknaden hade fungerat bättre.² Det är därför angeläget att komma till rätta med problemen på bostadsmarknaden. Svårigheterna på bostadsmarknaden är, som utredningen belyser, särskilt stora för de

¹ Se Arbetskraft utan bostäder, Svenskt Näringsliv, 2019.

² Ibid.

grupper som inte äger någon bostad och saknar kapital till en insats. Samma grupper har ofta även en kort kötid på hyresmarknaden.

Förslaget om startlån

Utredningen föreslår ett lån som riktas till förstagångsköpare som önskar låna till mer än 85% av bostadens värde vid ett bostadsköp. Med startlånet kan bolåneaktörer bevilja lån upp till 95% av bostadens värde. Lånet får inte överstiga det lägsta av 250.000kr eller 10 procent av bostadens värde, med undantag för ensamstående köpare med vårdnad om barn då beloppet kan uppgå till 500.000kr. Med andra ord måste kontantinsatsen alltid vara minst fem procent. Bostaden utgör säkerhet för lånet.

Lånet utformas genom att en statlig garanti erbjuds den aktör som utfärdar lånet. Om låntagaren av någon anledning inte kan återbetala sitt startlån, flyttas fordran över till staten och långgivaren kompenseras. Priset för att en långgivare ska få utnyttja garantin ska vara marknadsmässigt satt, och beräknas av utredningen till en procent av det totala lånebeloppet. Sannolikt överförs kostnaden för garantin till låntagaren.

Förslaget innebär att förstagångsköpare erbjuds ett unikt lån som i praktiken erbjuder ett undantag från Finansinspektionens bolånetak, eftersom bostaden kan användas som säkerhet för mer än 85% av värdet. Ambitionen är att garantin ska vara statsfinansiellt neutral.

Svårbedömd prissättning försvårar konsekvensanalysen

Att bedöma konsekvenserna av införandet av ett startlån behäftat med en lång rad analytiska utmaningar. Införandet av ett startlån skulle sannolikt leda till stigande priser och ökat byggande, men det är oklart hur mycket.

I dagsläget används ibland blancolån för att helt eller delvis finansiera samma del av bolånet som startlånet är avsett att täcka. Därmed är det rimligtvis så att effekten av att införa ett startlån måste bedömas utifrån hur mycket mer attraktivt det skulle vara än ett blancolån. Det beror i sin tur bl.a. på hur startlånets ränta och återbetalningskrav ser ut relativt de blancolån som finns på marknaden idag. En sådan jämförelse är svår att göra, eftersom det inte är uppenbart hur startlånet skulle prissättas. Utredningens anser att startlånet ska prissättas marknadsmässigt, dels för att vara kostnadsneutralt för staten, dels för att inte strida mot EU:s statsstödsregler. Vad det skulle innebära i praktiken är dock inte självklart.

Utredningen menar att räntan på startlånet förväntas ligga i samma härad som en vanlig bolåneränta. Huruvida detta stämmer beror dock på hur garantin prissätts. Utredningen föreslår förvisso en avgift på 1 procent av lånebeloppet, men utredningen medger att "en prissättning blir behäftad med stor osäkerhet", bland annat på grund av svårigheten i att göra beräkningar av de förväntade förlusterna. Svenskt Näringsliv vill i detta sammanhang betona att kraftiga prisfall på bostäder är ovanliga och svåra att förutse, vilket ytterligare försvårar riskbedömningen och därmed prissättningen av garantin.

Sannolikt skulle dock startlånet konkurrera ut blancolån som alternativ för förstagångsköpare. Detta borde ske delvis som en följd av att möjligheten till att använda bostaden som säkerhet ger ett lägre kapitaltäckningskrav än ett blancolån, och därmed kan ha lägre ränta. Sannolikt kommer även amorteringsvillkoren och hanteringen av restskulden vara mer attraktiva. Hur dessa villkor skulle reflekteras i den slutgiltiga prissättningen av garantin och bolånet är dock okänt.

Konsekvenser för bostadspriser och byggande

Som nämnts tidigare borde en konsekvensutredning ta hänsyn till den befintliga möjligheten att finansiera bostadsköp med hjälp av blacolån. Det är oklart om utredningen tar hänsyn till detta i tillräcklig utsträckning när konsekvenserna av att införa ett startlån beräknas. Det framstår exempelvis som att utredningen möjligen bortsett från den möjligheten när effekten på reservationspriserna beräknas (se t.ex. avsnittet 11.3.2).

Utredningen beräknar att ungefär 20 000 förstagångsköpare per år kan komma att efterfråga startlånet. Sannolikt skulle en betydande andel av dessa förstagångsköpare i nuläget kunna tänka sig att använda sig av ett blacolån för att finansiera den delen av bostadsköpet som skulle kunna finansieras av ett startlån. Utredningen beräknar exempelvis att ungefär 8000 förstagångsköpare tar bostadsrelaterade blacolån varje år. Sannolikt skulle därmed en betydande andel av de 386 000 personer som utredningen menar hjälps över tröskeln in på bostadsmarknaden av startlånet kvalificera sig för ett blacolån i dagsläget. Det talar för att utredningen möjligen överskattar startlånets effekter på antalet personer som hjälps in på marknaden, samt kanske även effekterna på bostadspriser och -byggande.

Utredningen beräknar att effekten på bostadspriserna inte blir högre än sju procent (ett *worst-case* scenario, enligt utredningen). Stigande bostadspriser skulle motverka syftet med startlånet. Det skulle även försvåra inträdet på den ägda marknaden för dem som inte har möjlighet att få ett startlån. Till detta kommer andra negativa effekter av en allmänt högre prisnivå på bostäder. På längre sikt ökar exempelvis en högre prisnivå riskerna kopplade till ett framtida fall i bostadspriser och hushållens skuldsättning.

Genom att använda sig av den beräknade prisökningen estimerar utredningen effekten på nybyggandet. En lägre prognosticerad priseffekt skulle alltså leda till att utredningen drog slutsatsen att färre nya bostäder skulle byggas. Utredningen prognosticerar utifrån detta underlag att införandet av startlånet sannolikt skulle leda till ungefär 5000 nya bostäder per år. Eftersom detta är baserat på en prisökning som är i det högre förväntade intervallet, bör även förväntningarna på nybyggnation ses som optimistiska. Utredningens prognos bör tolkas med stor försiktighet på grund av de inneboende svårigheterna med att genomföra den här typen av prognoser. Det är också oklart hur relevanta dessa skattningar är med tanke på att de baseras på en studie från 2011.

Svårbedömd effekt på arbetsmarknaden

När människors möjligheter att flytta ökar, förbättras deras möjligheter att flytta till områden med högre produktivitet och sysselsättning³, vilket har positiva effekter för samhällsekonomin som helhet. Även här är dock förslagets effekter svårbedömda. Om förslaget leder till en allmänt högre prisnivå på bostäder, blir det svårare att flytta från en billigare bostad till en dyrare. Det skulle rimligen drabba många som önskar flytta till en tillväxtregion. Det är därmed inte självklart att de positiva effekterna på arbetsmarknaden som utredningen lyfter fram i konsekvensanalysen uppstår (se 11.10.3). Vi konstaterar att en sådan bedömning är svår att göra.

Bredare reformer och en diskussion om kreditrestriktionernas utformning behövs

Svenskt Näringslivs anser att den svenska bostadsmarknaden är i stort behov av strukturreformer. Problemen är många och har byggts upp under mycket lång tid, och det är angeläget att komma till rätta med dessa. Det är därför positivt om att frågan om startlån för förstagångsköpare har utretts. Däremot anser Svenskt Näringsliv att förslaget är

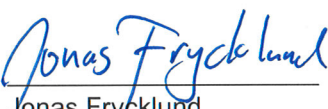
³ Ibid.

svårbedömt, av de skäl som angivits ovan. Svenskt Näringsliv ställer sig därmed avvaktande till förslaget. Ett införande av ett startlån får inte ersätta mer ambitiösa reformer som hanterar de underliggande orsakerna till problemen på bostadsmarknaden. Sådana reformer skulle hjälpa förstagångsköpare på sikt.

Svenskt Näringsliv förespråkar ett bredare grepp kring bostadsmarknaden, där en diskussion om utformningen av restriktionerna på hushållens belåning bör ingå. Exempelvis är det möjligt att det vore mer effektivt, transparent och förutsägbart att underlätta för förstagångsköpare genom att ändra på bolånetaket eller amorteringskraven⁴.

I detta sammanhang önskar vi påpeka vikten av att detta inte innebär att man bör sänka ambitionerna för att säkra den finansiella stabiliteten. Finansiella kriser är oerhört kostsamma för svenska företag och ekonomin i stort. Dock måste så pass betydelsefulla regelverk kontinuerligt utvärderas för att säkerställa att de är ändamålsenligt utformade. Det är därför olyckligt att utredningens direktiv inte tillät en sådan diskussion.

SVENSKT NÄRINGSLIV


Jonas Frycklund
Biträdande chefekonom


Victor Snellman
Nationalekonom

⁴ Utredningen noterar exempelvis "Att startlånet är ett lån mot säkerhet i bostaden utöver bolånetaket innebär att detta tak i praktiken höjs för förstagångsköparna."