

2014-06-13

Avdelningen för Tillväxt och samhällsbyggnad
Bengt Westman

Regeringskansliet
103 33 Stockholm

Förslag till regeringen att snarast se över bostadsbyggandets finansiella förutsättningar

SKL har under 2012-2014 haft en programberedning för ökat bostadsbyggande som studerat frågan om hur samverkan kan utvecklas mellan kommunsektorn och staten för att kunna ta det delade ansvaret för bostadsförsörjningen och vad som behövs för att åstadkomma ett ökat bostadsbyggande.

Programberedningen har i sitt arbete studerat förutsättningarna för ökat bostadsbyggande i olika delar av landet genom att ha dialoger med kommunföreträdare, intresseorganisationer och byggbransch.

En fråga som kommit upp i nästan alla sammanhang är frågan om bostadsbyggandets finansiella förutsättningar. Bostadsbyggandet finansieras av konsumenterna genom insatser och lån, och genom kreditinstitut (eller egen insats) till byggherrar som uppför hyresbostäder.

Skattesystemet avgör bland annat enskilda konsumenters möjligheter att efterfråga nya bostäder. Reavinstskatten och uppskovsreglernas utformning gör att många konsumenter som skulle kunna klara sig med en mindre bostad i stället bor kvar, vilket minskar efterfrågan på nya bostäder och därmed rörligheten på bostadsmarknaden.

Även andra skattefrågor påverkar efterfrågan på nybyggda bostäder. Bostadsbeskattningskommittén har i sitt betänkande ”Vissa bostadsbeskattningsfrågor” (SOU 2014:1) redovisat de skattemässiga skillnaderna mellan olika upplåtelseformer. Kommittén har dock inte haft i uppdrag att behandla alla de skattefrågor som har betydelse för och bostadsförsörjningen. Hit hör t.ex. momsfrågor och möjligheter till fondavsättningar.

Även konsekvenser av ändringar i det finanspolitiska regelverkets under senare år som bolånetak och striktare regler för bankernas utlåning behöver utredas. I många kommuner inte minst utanför tillväxtområdena pekas lånetaket ut som den viktigaste orsaken till att nybyggnation av bostäder inte kommer till stånd.

Byggherrarnas möjligheter att få finansiering till sitt byggande är också en källa till oro i många kommuner. Banker och andra finansiärer har svårt att bidra till finansieringen av bostäder i majoriteten av landets kommuner på grund av de värderings- och redovisningsregler som gäller, regler som i många fall har en svag

förankring till den faktiska situationen i kommunerna. En byggherre i en kommun med låga marknadspriser på bostäder kan vara tvingad till att göra direkta nedskrivningar av större delen av värdet på sin fastighet, trots att bostäderna efterfrågas och är uthyrda. Delvis kan problemen bero på sämre kunskaper om de lokala marknaderna hos finansinstituten, men situationen är enligt SKL så allvarlig att regeringen bör låta en utredning titta även på denna fråga. En faktor som skulle kunna underlätta finansieringen skulle kunna vara ändrade statliga kreditgarantier.

Programberedningens slutsatser pekar även på behovet att finna nya vägar för att engagera kapital till bostadsproduktionen. Möjligheterna för pensionsfonder att engagera sig i bostadsbyggandet bör utredas, och olika former av möjligheter för enskilda att spara eller investera i bostadsproduktion bör också utredas. Det kan gälla såväl särskilda sparformer för unga som möjligheter att ha en mer flexibel syn på t.ex. insatser i kooperativa hyresrätter.

SKL föreslår att regeringen tillsätter en utredning med uppgift att

- Utvärdera vilka effekter skattesystemet har på bostadsmarknad och bostadsbyggande och att vid behov föreslå förändringar
- Utvärdera effekterna av det finanspolitiska regelverket för bostadsbyggande. Särskilt bör regler om bolånetakets effekter, och effekterna av reglerna för riskvärdering av bostadsinvesteringar i olika delar av landet uppmärksammas.
- Vid behov ge förslag till förändringar i systemet med statliga kreditgarantier i alla kommuner med svag bostadsmarknad, genom subventionerad riskpremie.

Sveriges Kommuner och Landsting

Anders Knape
Ordförande