

Yttrande över betänkandet ”Startlån till förstagångsköpare av bostad (SOU 2022:12)”

Boverkets ställningstagande

Boverket tillstyrker med följande synpunkter Finansdepartementets betänkande ”Startlån till förstagångsköpare av bostad (SOU 2022:12)”.

Boverkets synpunkter

I betänkandet föreslås att ett startlån införs för förstagångsköpare på bostadsmarknaden vid köp av primär bostad. Boverket föreslås som garantimyndighet och att Boverket tecknar ramavtal med de bolåneaktörer som vill vara en del av möjligheten att erbjuda startlån. Kostnaden för löner och lokaler för garantimyndigheten uppskattas till cirka 6,7 miljoner kronor per år. Därutöver tillkommer kostnader för utveckling av system och portal som uppskattas till 4,8 miljoner per år samt administrationskostnader som uppstår vid indrivning av regressfordringar och som uppskattas till 2 miljoner kronor per år. Boverket delar utredarens bedömning om att Boverket är lämplig myndighet att vara garantimyndighet.

Garantin finansieras genom en engångsavgift som betalas av bolåneaktören. Engångsavgiften uppskattas till cirka 1 procent av garantibeloppet eller 2 500 kronor. I betänkandet framhålls fördelen av att använda bolåneaktörernas befintliga strukturer för att bevilja startlån och på så sätt nå en totalt sett effektivare administration eftersom detta bidrar till att hålla nere kostnaderna och därmed avgiften för garantin. Boverket delar denna uppfattning.

Förslaget bör kunna öka rörligheten på bostadsmarknaden genom utökade möjligheter vid ny- eller återetablering på den ägda bostadsmarknaden.

Risker med förslaget

Boverket ser vissa risker med förslaget. En konsekvens av förslaget är ökad skuldsättning hos hushållen genom att belåningen vid bostadsköp ökar. Här vill Boverket påpeka att det finns risk för överskuldsättning och att fler personer

kan komma att söka skuldsanering. En annan negativ konsekvens är stigande bostadspriser. Med startlånet ökar köpkraften för förstagångsköpare, vilket i sin tur kan leda till stigande bostadspriser. Denna negativa konsekvens minskar själva nyttan med startlånet, eftersom stigande priser höjer trösklarna till den ägda marknaden. Startlånets positiva effekt måste därmed studeras i ljuset av eventuella stigande bostadspriser. Även hushållens skuldsättning kan komma att påverkas av stigande priser. Därtill befinner vi oss för närvarande i ett osäkert konjunkturläge.

Långsiktigt bedömer utredaren att startlånet kommer att nyttjas av mellan 8 000 och 32 000 förstagångsköpare årligen. I betänkandet har utredaren lagt sig i mitten av detta intervall och antagit att 20 000 förstagångsköpare årligen nyttjar startlånet och utifrån det räknat ut den garantiram som garantimyndigheten behöver och landat på 15 miljarder kronor. Boverket konstaterar att stor osäkerhet råder om antalet förstagångsköpare som förväntas nyttja startlånet i framtiden. Detta innebär även att den garantiram som garantimyndigheten behöver får anses vara mycket osäker. Boverket delar därför utredarens bedömning om att beredskap bör finnas för att efter några år anpassa garantiramen efter faktisk efterfrågan.

En reflexion är att förutsättningarna vad avser ränteläget för bolån har förändrats sedan betänkandet författades. Med högre skuldsättning, och därmed mindre eget kapital, blir påverkan vid räntehöjningar större. Detta gäller särskilt vid rörliga räntor. Under perioden oktober 2021 till maj 2022 höjde exempelvis SBAB sina långsiktiga prognoser för framtida boräntor med olika bindningstid kraftigt. I nuläget är femårsräntan 4,16 procent och tvåårsräntan 4,11 procent. Höjda räntor minskar sparandetiden till kontantinsatsen genom att bostadspriserna sjunker, men gör det svårare för hushållet att klara en kreditprövning. Boverket anser att det ska genomföras en ny alternativt utökad bedömning av förslaget utifrån den förändrade situationen sedan betänkandet lämnades och de frågeställningar som är särskilt intressanta.

Målgruppen för det föreslagna startlånet är personer som står utanför den ägda bostadsmarknaden men som samtidigt har tillräckliga inkomster för att klara en kreditprövning. Boverket konstaterar att det föreslagna startlånet inte kommer att lösa problemen för de resurssvagaste hushållen på bostadsmarknaden.

I detta ärende har generaldirektör Anders Sjelvgren beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit nationalekonom Christer Löfgren. I den slutliga handläggningen har också rättschef Yvonne Svensson, enhetschef Magnus Jacobsson, jurist Amelie Fast samt utredare Rebecka Mogren deltagit.

Anders Sjelvgren
generaldirektör

Christer Löfgren
nationalekonom

Kopia till:

fi.sba.bb@regeringskansliet.se

lars.arell@regeringskansliet.se