



BUDGETUNDERLAG 2012-2014

Karlskrona
2011-02-28

Dnr 11-19/11

Regeringen
Socialdepartementet
103 33 Stockholm

Statens bostadskreditnämnds budgetunderlag

I enlighet med förordning (2000:605) om årsredovisning och budgetunderlag överlämnas härmed Statens bostadskreditnämnd budgetunderlag för åren 2012, 2013 och 2014.

I detta ärende har generaldirektör Lars Magnusson beslutat. Vid ärendets handläggning har vidare deltagit Rolf Westerlund, Susann Bard och Per-Anders Bergendahl samt föredragande Peter Fransson.



Lars Magnusson

Sändlista

Arbetsgivarverket (agv@arbetsgivarverket.se)
Ekonomistyrningsverket (registrator@esv.se)
Finansdepartementet (registrator@finance.ministry.se)
Riksdagens utredningstjänst (petita@riksdagen.se)
Riksrevisionen (registrator@riksrevisionen.se)
Statskontoret (registrator@statskontoret.se)

Innehållsförteckning

1	Hemställen	4
2	Omvärldsbevakning	4
3	Budgetunderlag	5
3.1	Utredning och analys	5
3.2	Kreditgarantier	7
3.3	Förvärvsgarantier	8
3.4	Hysesgarantier	8
3.5	Omstrukturering av kommunala bostadsföretag	9
3.6	Förvaltning	11
Bilaga	Analys av utvecklingen på svaga bostadsmarknader	

Det övergripande målet för BKN:s verksamhet är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Finansieringen av verksamheten är uppdelad i en anslagsfinansierad del med Utredning och analys, Omstrukturering av kommunala bostadsföretag och Hyresgarantier samt en avgiftsfinansierad del med Kreditgarantier och Förvärvsgarantier.

BKN har två roller – en roll som expertmyndighet och en roll som aktör på marknaden. I vår expertroll har BKN under drygt två år, tidvis under stark medial uppmärksamhet, i marknadsrapporter belyst de bakomliggande orsakerna till bostadsprisutvecklingen, och de effekter som obalanser på bostadsmarknaden kan få på övriga delar av ekonomin. Vi har kunnat notera hur vi fått reaktioner – först från marknadsaktörer och forskare. Sedan har också de myndigheter och organ som har verktygen att påverka utvecklingen ägnat bostadsfrågan en allt större uppmärksamhet. Såväl Riksbanken som myndigheter under regeringen lägger idag betydande resurser på att analysera bostadsmarknaden i förhållande till räntenivåer och de regelverk som styr utlåning. Det finns vidare en diskussion kring vilka verktyg som kan antas vara verk samma för att minska riskerna för enskilda och samhällsekonomin.

En av BKN:s uppgifter är just att bidra till ökad kunskap om bostadsfinansieringsfrågor. Vi ser därför mycket positivt på den debatt som nu förs, och det faktum att bostadsfinansieringsfrågan nu ägnas så stor uppmärksamhet på många håll i samhället. BKN disponerar däremot inga verktyg för att på annat sätt påverka utvecklingen. När frågorna idag förskjutits mot vad som är lämpliga verktyg att sätta in, är det inte i första hand BKN som ska stå för förslagen.

Det är med viss tillfredsställelse vi kan konstatera att vi har kunnat bidra till att riskerna för att allmänheten överraskas av ett snabbt prisfall på bostäder har minskat väsentligt. Mot denna bakgrund kommer vi nu att inrikta våra utredningsresurser på att belysa hur svenska bostäder och svenskt bostadsbyggande finansieras, och vilka möjligheter det finns att öka bostadsutbud och bostadsbyggande och minska bolånekundernas kostnader och risker. Den inriktningen kopplar direkt till BKN:s aktörsroll att medverka i finansieringen av bostadsbyggande främst genom att ställa ut statliga lånegarantier.

Förvärvsgarantier och Hyresgarantier har hittills en mycket liten omfattning. En utvärdering av dessa har genomförts under 2010. BKN har föreslagit att den nuvarande formen av förvärvsgarantier avvecklas.

Hyresgarantier föreslås behållas, med ett anslag som minskas till 5 mnkr.

I förevarande budgetunderlag redovisas en bedömning av det framtida stödbehovet för Omstrukturering av kommunala bostadsföretag. BKN föreslår ett oförändrat anslag om 100 mnkr. BKN föreslår också att en allsidig konsekvensanalys genomförs av kommuner med de svagaste bostadsmarknaderna.

BKN föreslog i mars 2009 i rapporten "Ett mer flexibelt garantisystem" en modell för garanti-verksamheten som ger BKN utrymme att agera flexibelt och situationsanpassat för att bättre motsvara efterfrågan och regeringens mål för verksamheten. Något ställningstagande till förslaget finns ännu inte.

Inom utrednings- och analysområdet kommer marknadsanalys på såväl makro- som mikronivå och annat utvecklingsarbete avseende förutsättningar för väl fungerande marknader att vara centrala under perioden 2012-2014. Vidare kommer internationell samverkan inklusive frågor rörande bostadsfinansiering i utvecklingsländer att vidareutvecklas.

Förvaltningsanslaget finansierar bl.a. BKN:s Utrednings- och analysverksamhet, Omstrukturering av kommunala bostadsföretag och Hyresgarantier. Anslaget föreslås oförändrat d.v.s. drygt 17,5 mnkr. Övrig verksamhet är avgiftsfinansierad.

BKN har till regeringen såväl under 2009 som 2010 överlämnat rapporter med förslag som har budgeteffekter. De budgeteffekter som uppkommer om förslagen genomförs redovisas i texten, men tas i avvaktan på regeringens ställningstagande inte upp i förevarande budgetunderlag/hemställan.

1 Hemställen

BKN hemställer att:

- BKN för Kreditgarantier för ny- och ombyggnad får ställa ut garantier intill ett belopp på högst 10 000 000 tkr inklusive tidigare gjorda åtaganden.
- BKN för Förvärvsgarantier för förstagångsköparens förvärv av bostad får ställa ut förvärvsgarantier intill ett belopp om högst 5 000 000 tkr inklusive tidigare gjorda åtaganden.
- anslagsbeloppet för anslaget 1:3 fastställs till 5 000 tkr vartdera året 2012, 2013, 2014.
- anslagsbeloppet för anslaget 1:2 fastställs till 100 000 tkr vartdera året 2012, 2013 och 2014.
- BKN bemyndigas att under år 2012 göra åtaganden om stöd för senare utbetalning från anslaget 1:2 om - inkl. tidigare åtaganden – 100 000 tkr.
- anslagsbeloppet för anslaget 1:1 fastställs till 17 702 tkr för vartdera året 2012, 2013 och 2014, räknat i 2010 års prisnivå.
- anslagskrediterna under budgetperioden för anslaget 1:1 fastställs till 1,5 procent av anslagsbeloppet.
- låneramen i Riksgäldskontoret för investeringar med utgångspunkt från nu kända investeringsbehov sätts till 1 500 tkr.

2 Omvärldsbevakning

I detta avsnitt beskrivs översiktligt bopriser och bolån i svensk ekonomi i början av 2011. Mot den bakgrunden belyses sedan BKN:s uppgifter och roll.

Vid ingången av 2011 föreföll finanskrisen ha passerat – åtminstone i Sverige. Tillväxten visar åter positiva siffror efter de svaga åren 2008 och 2009. I länder som Grekland och Irland förvärrades däremot den ekonomiska krisen under 2010 och länderna har fått stöd genom samarbetet inom euroområdet. Krisen i Irland har en tydlig koppling till kreditexpansion och fastighetsspekulation. Portugal seglar också upp som en stödkandidat, men en särskild hotbild är att ett större land som Spanien eller Italien skulle tappa i förtroende på kreditmarknaden.

En hotbild inom landet är den fortsatta skulduppbyggnaden baserat på fortsatt stigande bopriser och låga, om än stigande, räntor. BKN har i flera rapporter pekat på att bostadspriserna i Sverige är omotiverat höga. Priserna är betydligt högre än vad som motiveras av fundamenta i form av boendekostnader, hyror och ekonomisk tillväxt. Bostadspriserna är lika uppdrivna idag som vid de tidigare topparna 1979 och 1990. De ekonomiska kostnaderna av alltför uppblåsta priser kan bli stora.

Dagens bostadspriser vilar till stor del på en expansiv kreditgivning till hushållen och låga bolåneräntor. De svenska hushållens bolåneskulder har ökat i snabb takt. I den utsträckning hushållen finansierar sitt ägande med amorteringsfria lån med rörliga räntor är de särskilt riskutsatta.

För drygt tio år sedan valde endast vart femte hushåll rörlig ränta och av dem som valde att binda räntan valde vart femte hushåll att binda sina boräntor i tio år. Idag däremot slår en ränteuppgång direkt på hushållens räntebetalningar och utväxlingen är dessutom påtagligt större än tidigare eftersom hushållen är mer skuldsatta.

Den ökande skuldsättningen innebär att hushållens bostadsförmögenhet är riskfylld. Fallande bostadspriser minskar direkt hushållens bostadsförmögenhet och kraftiga fall parat med hög skuldsättning kan omvandla en nettotillgång till en nettoskuld.

Parallellt med bilden av kraftigt stigande bopriser och skuldsättning finns bilden med bostadsbrist och för lågt bostadsbyggande. Den senare bilden avtecknar sig mot bakgrund av en fortsatt befolkningsomflyttning med hög efterfrågan på bostäder i särskilt de större tätortsområdena och på universitetsorter. Tendensen är också en fortsatt avflyttning från områden med redan svaga bostadsmarknader.

3 Budgetunderlag

2.1 BKN:s uppgifter och roll

BKN har två roller – en roll som expertmyndighet och en roll som aktör på marknaden. Som expertmyndighet bedriver BKN utrednings- och analysverksamhet rörande samspelet mellan bostadsfinansierings-, bostads- och byggmarknaderna. Som aktör medverkar BKN i finansiering av bostadsbyggandet bl.a. genom att ställa ut statliga lånegarantier.

De båda rollerna är givetvis integrerade. BKN kan översiktligt sägas ha följande sju uppgifter. De tre första relaterar främst till expertrollen och de tre följande till aktörsrollen. Den sjunde uppgiften kopplar till båda rollerna.

1. att följa och utvärdera marknadernas funktion och statens stöd genom kreditgarantier och att ta initiativ till förändringar
2. att utbyta kunskap och erfarenheter nationellt och internationellt och att bidra till ökad kunskap
3. att bistå andra myndigheter i frågor rörande bostadsfinansiering i utvecklingsländer
4. att erbjuda efterfrågeanpassade garantier som understödjer regeringens mål inom området
5. att ekonomiskt ansvarsfullt hantera kreditgarantier och andra stödärenden
6. att förvalta och redovisa garantier och andra stöd
7. att biträda regeringskansliet i frågor inom bostadsmarknadsområdet

3.1 Utredning och analys

Utrednings- och analysverksamheten har ökat i omfattning under senare år och BKN har utökat sina resurser inom detta område. Verksamheten är nu ett andra verksamhetsområde vid sidan av den löpande garanti- och kommunstödsverksamheten.

Utrednings- och analysverksamheten rör samspelet mellan bostadsfinansierings-, bostads- och byggmarknaderna och förutsättningarna för BKN som aktör att medverka i finansiering av bostadsbyggande genom att ställa ut statliga lånegarantier.

Följande arbetsuppgifter inom utrednings- och analysområdet kommer att vara centrala under perioden 2012-2014.

1. Analyser av marknaderna och förutsättningarna för att de fungerar väl
2. Internationell samverkan
3. Kunskapsförmedling
4. Biträda regeringskansliet i frågor inom bostadsmarknadsområdet

Analyser av marknaderna och förutsättningarna för att de fungerar väl

BKN har under ett par års tid fokuserat sin marknadsrapportering på den snabba ökningen av såväl bopriser som hushållens skulder. Dagens höga bostadspriser vilar till stor del på en expansiv kreditgivning till hushållen och låga bolåneräntor. Genom att hushållen finansierar sitt ägande med rörliga räntor bär de en stor ränterisk. Samtidigt är amorteringsfria lån vanligt. BKN har genom sina marknadsrapporter lyft fram riskerna med denna utveckling. Denna typ av analys och bevakning av makroekonomiska samband och risksituationer kommer att fortsätta. Ett annat fält, vilket kommer att ägnas ökade insatser, är analyser mer på mikronivå av marknadsbrister och korrigeringar av dessa. Sammantaget innebär detta att bl.a. följande analysområden ska ägnas insatser:

1. Boprisutveckling och hushållens skuldsättning.
2. Marknadernas funktionssätt
3. Former för att underlätta och möjliggöra ett ökat bostadsbyggande och allmänt ett ökat utbud av bostäder
4. Åtgärder för att underlätta underhåll- och renoveringsarbeten inom stora bostadsområden. Ett

samarbetsprojekt med Boverket rörande miljöprogramsområden är under utveckling.

5. Statsstödsfrågor avseende garanti- och kommunstödverksamheten liksom förutsättningarna för en vidgad europeisk gränsöverskridande handel.
6. Förutsättningar för att hantera prisrisker på bostadsmarknaderna
7. Väl fungerande bostadsmarknader som förutsättningar för väl fungerande arbetsmarknader.
8. Svaga bostadsmarknader m.m.

BKN lämnade i mars 2009 rapporten "Ett mer flexibelt garantisystem". BKN föreslår en modell som innebär att riksdag och regering lägger fast mål och ekonomiska ramar för garantiverksamheten, medan myndigheten utformar verktygen för att nå angivna mål.

Förslaget omfattar en ny förordning för garantiverksamheten som ger BKN utrymme att agera flexibelt och situationsanpassat för att bättre motsvara efterfrågan och regeringens mål för verksamheten. Myndighetens ansvar för måluppfyllelsen blir därmed tydligare. Förordningsförslaget är i linje med de förordningar som reglerar verksamheten vid regeringens övriga garantimyndigheter. Den nuvarande detaljregleringen av myndighetens verktyg, som försvårar möjligheten att bidra till de av regering och riksdag uppsatta målen, slopas. Detta förslag rör de grundläggande förutsättningarna för BKN:s roll som aktör på marknaden.

Internationell samverkan m.m.

Utvecklingsarbetet inom BKN bedrivs alltmer i en internationell ram. Sedan några år deltar BKN i ett europeiskt nätverk mellan garantiorganisationer. Därtill har BKN under senare år utvecklat kontakterna med branschorganisationer i andra länder och deltar i internationella seminarier i bostadsfinansieringsfrågor.

BKN har under senare år tagit fram översikter rörande statliga finansiella åtgärder på det bostadspolitiska området i Frankrike, Holland, Storbritannien och Tyskland.

Under 2011 har BKN i uppdrag att genomföra en jämförande studie av olika bolånemarknader. Detta kan ses som ett fortsatt steg mot att frågeställningar och samverkansformer alltmer kommer att bära en internationell prägel under åren framöver.

BKN samverkar med Lantmäteriet och FIG i internationella frågor. Det samarbete som inleddes 2009 med SIDA kommer att fortsätta.

Kunskapsförmedling m.m.

BKN planerar att fortsätta att ge ut tre marknadsrapporter per år. Under 2010 offentliggjordes marknadsrapporterna i samband med frukostmöten och fångade - genom att de behandlade aktuella frågor - medial uppmärksamhet.

Ämnesinnehållet i marknadsrapporterna har hittills centerats kring boprisökningar och skuldtillväxt. Ämnesinnehållet ska framöver bli mer varierande med såväl mikro- som makrofrågor, men givetvis syfta till att ta upp aktuella frågor.

BKN kommer även att ge ut separata rapporter för avrapportering av uppdrag och annat projektarbete.

Biträda regeringskansliet i frågor inom bostadsmarknadsområdet

BKN ska biträda Regeringskansliet frågor inom bostadsmarknadsområdet. BKN ska också bistå andra myndigheter i frågor rörande bostadsfinansiering i utvecklingsländer.

3.1.1 Budget

Förslag med budgetkonsekvenser som har lämnats till regeringen

BKN avrapporterade i november 2010 genom ett uppdrag angående garantiorganisationer till regeringen ("Garantiorganisationer och möjligheten att stödja byggande i glesbygd"). Förslaget i rapporten innefattade en rådgivningsroll för BKN som skulle innebära ökade kostnader för staten med 0,6 mnkr per år.

Vidare lämnade BKN i december 2008 ett förslag till regeringen rörande statlig medverkan i finansieringar av upprustningar av miljöprogramsområden.

Förslaget om statlig medverkan i finansieringar av upprustningar av miljöprogramområden innebar att:

1. BKN ges möjlighet att garantera upprustningslån inom en ram på 20 mdkr.
2. BKN får möjlighet att subventionera garantiavgifter för upprustningslån med ett belopp upp till 500 mnkr.
3. BKN får fördela ett stimulansbidrag 50 mnkr per år under tre år till genomförande av upprustningsprojekt.

I avvaktan på regeringens ställningstagande till förslagen har dessa budgeteffekter inte beaktats i förevarande hemställan om budgetmedel för perioden 2012 - 2014.

Budget avseende förvaltningskostnader

Se avsnitt 3.6 Förvaltning.

3.2 Kreditgarantier

I Kreditgarantier ingår för närvarande följande garantiformer: Kreditgarantier för ny- och ombyggnad inkl. s.k. Ersättningsgarantier, Kreditgarantier för avlösen av kommunala borgensåtaganden, Kreditgarantier för lån som kooperativa hyresrättsföreningar tar upp för förvärv samt Kreditgarantier för vissa kommunala åtaganden för boendet.

Förvärvsgarantier omfattar garantier för räntebetalningar för lån som upptas av förstagångsköpare vid förvärv av permanentbostad. BKN har föreslagit att garantiformen avvecklas, dnr 17-146/10. I avvaktan på regeringens ställningstagande inkluderas garantiformen i förevarande budgetunderlag/hemställan.

Båda garantiformerna redovisas och finansieras utanför statsbudgeten. Garantiavgiften ska vara kostnadstäckande. Avgiftens storlek fastställs av BKN. Inkomsterna får disponeras av BKN.

BKN har en fastlagd ram för de olika slagen av garantier enligt följande:

- Kreditgarantier för ny- och ombyggnad m.fl., 10 000 000 tkr.
- Förvärvsgarantier för förstagångsköparens förvärv av bostad, 5 000 000 tkr.
- BKN ska enligt sitt regleringsbrev finansiera fastighetsförvärv, som görs i syfte att skydda fordringar, genom garanti-reserven.

3.2.1 Hemställan

BKN hemställer att

- BKN för Kreditgarantier för ny- och ombyggnad får ställa ut garantier intill ett belopp på högst 10 000 000 tkr inklusive tidigare gjorda åtaganden.
- BKN för Förvärvsgarantier för förstagångsköparens förvärv av bostad får ställa ut förvärvsgarantier intill ett belopp om högst 5 000 000 tkr inklusive tidigare gjorda åtaganden.

3.2.2 Budget

Under 2010 återhämtade sig bostadsbyggandet. Antalet påbörjade lägenheter i flerbostadshus ökade med 85 % jämfört med år 2009, då finanskrisen höll tillbaka investeringarna. Investeringarna på småhussidan fick inte samma rivstart utan ökade marginellt. Förväntningarna inför 2011 och kommande år är att antalet påbörjade lägenheter ökar ytterligare något. Konjunkturutvecklingen och vilka efterdyningar finanskrisen kommer att bära med sig kommer dock att ha stor betydelse för bostadsbyggandet.

Reporäntan höjdes successivt under 2010, flertalet bedömare räknar med att höjningarna kommer att fortsätta under 2011 och de kommande två åren.

BKN bedömer att användandet av kreditgarantier i stort sett kommer att vara oförändrat under perioden. Under de senaste åren har uppsägningarna och amorteringarna i den utestående garantistocken varit hög. Långivarna avslutar garantier när risken i det enskilda lånet avtar. BKN:s bedömning är att uppsägningstakten kommer att avta framöver. Långivarna efterfrågar främst garantier för lån till mindre företag, kategoribostäder mm. Denna kategori av låntagare/projekt står för en mindre andel av det totala bostadsbyggandet. Det kommande regelverket för bankerna, Basel III, som bl. a innebär skärpta kapitalkrav, liksom den förväntade räntehöjningen, kan dock komma att leda till en ökad efterfrågan på kreditgarantier för en vidare krets.

BKN har, per 2010-12-31, bedömt den förväntade förlusten i den utestående garantistocken till 288 miljoner kronor. Antalet infrianden har under de senaste åren varit få. BKN bedömer dock att den förväntade räntehöjningen kommer att medföra att antalet låntagare som inte klarar av sina åtaganden kommer att öka något vilket leder till att antalet infrianden ökar.

Förvärvsgarantier togs i bruk under 2008. Intresset från långivare och andra aktörer på marknaden har varit mycket svalt. BKN genomförde en utvärdering under 2010, dnr 17-146/10, och har föreslagit att garantiformen avvecklas.

Under dessa förutsättningar beräknas garantistocken att öka från dagens 2 366 480 tkr till 2 500 000 tkr vid utgången av år 2014 (se tabell 1).

Tabell 1. Prognos över garantistocken för Kreditgarantier. Ställning vid utgången av respektive år.

Budgetår	Garanterat belopp (tkr)
2010 utfall	2 366 480
2011 prognos	2 500 000
2012 prognos	2 700 000
2013 prognos	2 600 000
2014 prognos	2 500 000

Vid antagen utveckling av garantistocken skulle fonderade medel utvecklas enligt nedanstående tabell. Ränteintäkter står för större del av intäkterna. Intäkterna kommer att öka något under budgetperioden i huvudsak beroende på att räntan kommer att höjas under perioden, det garanterade beloppet ökar något och därmed garantiintäkterna. Den förväntade räntehöjningen kommer att innebära att skadorna kommer att öka. I slutet av budgetperioden beräknas fonderade medel ha minskat med anledning av ökade skador med ca 100 000 tkr och ha ett saldo om ca 1 990 000 tkr.

Tabell 2. Verksamhet där avgiftsintäkter disponeras. Budget för Kreditgarantier, t.o.m. år 2014, tkr.

År	Intäkter som får disponeras	Förluster	Förvaltningskostnader	Avsättning till fond	Fonderade medel
2010	32 919	42 879	7 972	-18 040	2 073 598
2011	40 000	50 000	6 000	-16 000	2 058 000
2012	45 000	75 000	6 000	-36 000	2 022 000
2013	50 000	75 000	6 000	-31 000	1 991 000
2014	55 000	50 000	6 000	-1 000	1 990 000

Budget avseende förvaltningskostnader, se avsnitt 3.6 Förvaltning.

3.3 Förvärvsgarantier

Förvärvsgarantier redovisas under 3.2 Kreditgarantier.

3.4 Hyresgarantier

Hyresgarantier omfattar prövning och beviljande av statligt bidrag för kommunala hyresgarantier.

Det är ett 20-tal kommuner som använder sig av kommunala hyresgarantier. Några kommuner har tillkommit varje år sedan garantiformen infördes sommaren 2007. Under 2010 har BKN gjort en utvärdering av hyresgarantier och det statliga bidraget, dnr 17-146/10. BKN har föreslagit att hyresgarantier behålls i nuvarande utformning och har bedömt att omfattningen inte kommer att vara mycket större än vad den är idag. BKN har föreslagit att det statliga bidraget behålls och att anslaget minskas till 5 000 tkr.

3.4.1 Hemställen

BKN hemställer att

- anslagsbeloppet för anslaget 1:3 fastställs till 5 000 tkr vartdera året 2012, 2013 och 2014

3.4.2 Budget

Tabell 3. Anslaget 1:3 Stöd för att underlätta för enskilda att ordna bostad. (Ramanslag)

Budgetår	Belopp (tkr)
2010 Anslag	22 000
Utfall	815
2011 Anslag	48 970
2012 Förslag	5 000
2013 Förslag	5 000
2014 Förslag	5 000

Budget avseende förvaltningskostnader, se avsnitt 3.6 Förvaltning.

3.5 Omstrukturering av kommunala bostadsföretag

3.5.1 Hemställan

BKN hemställer att

- anslagsbeloppet för anslaget 1:2 fastställs till 100 000 tkr vardera året 2012, 2013 och 2014.
- BKN bemyndigas att under år 2012 göra åtaganden om stöd för senare utbetalning från anslaget 1:2, om - inkl. tidigare åtaganden – 100 000 tkr.

3.5.2 Budget

Tabell 4. Anslag 1:2 Budget för Omstrukturering av kommunala bostadsföretag. (Ramanslag)

Budgetår	Belopp (tkr)
2010 Anslag	75 500
Utfall	11 450 ¹
2011 Anslag	99 500
2012 Förslag	100 000
2013 Förslag	100 000
2014 Förslag	100 000

¹ Lämnade bidrag 20 110 tkr. Återbetalning om 8 660 tkr.

Budget avseende förvaltningskostnader, se avsnitt 3.6 Förvaltning.

3.5.3 Analys av utvecklingen på svaga bostadsmarknader

Efterfrågan på statligt stöd till omstrukturering av kommunala bostadsföretag har varit marginell sedan BKN övertog ansvaret för verksamheten från Statens bostadsnämnd (SBN). En förklaring till detta är att en stor del av de tidigare uppdämda rekonstruktionsbehoven i kommunägda bostadsföretag i huvudsak är avhjälpna genom statliga och kommunala insatser, vilket innebär att många företag nu är bättre rustade att själva med egna medel anpassa lägenhetsbestånden till befolkningsutvecklingen. Genom Bostadsdelegationens, SBN:s och BKN:s stödverksamhet har totalt 14 000 lägenheter, som

blivit övertaliga på grund av befolkningsutvecklingen, avvecklats eller utvecklats genom statligt stöd.

Andra viktiga faktorer är det historiskt sett låga ränteläget och förbättringar i kommunernas ekonomi. Samtidigt kan konstateras att problemen med avfolkningen i de aktuella kommunerna fortsätter.

I fjolårets budgetunderlag gjordes en uppdatering av det underlag som låg till grund för rapporten "Analys av svaga bostadsmarknader" som lämnades till Regeringen i december 2006. Enligt uppdateringen tillhörde/tillhör 83 kommuner gruppen mycket svaga bostadsmarknader. På grundval av prognoser över befolkningsutveckling, sysselsättning m.m. bedömdes gruppen 2015 komma att uppgå till 91 kommuner. Dessa bedömningar kvarstår.

Vakansnivåerna i de kommuner med mycket svaga bostadsmarknader som identifierades år 2006, är i stort sett oförändrad mellan åren 2006 och 2009, knappt 6 procent. 45 företag har mer än 6 procent vakanser. En uppdaterad befolkningsprognos visar i kombination med utfallssiffror från 2005-2009 att den prognostiserade genomsnittliga befolkningsminskningen i dessa kommuner sannolikt accelererar från totalt ca 2,5 procent åren 2005-2010 till knappt 6 procent åren 2010-2015. Detta kommer sannolikt att innebära ökade vakanser hos de aktuella företagen.

Antalet, men också vilka, kommuner som karaktäriserats som mycket svaga bostadsmarknader har varierat vid de olika uppdateringar och prognoser som BKN gjort. För att bedöma behovet av framtida stöd har BKN valt att i år analysera samtliga kommuner som någon gång tillhört gruppen. Antalet kommuner uppgår då till 123 st. 20 av dessa kommuner har exkluderats från analysen av olika skäl (saknar bostadsföretag, bostäderna förvaltas i kommunen utan tillräcklig särredovisning, förvaltning i kommunförbund eller saknar vitala indata för bedömningen), varefter 103 företag kunnat analyseras.

Bland de 103 kommuner som omfattas av BKN:s senaste uppdatering finns 82 kommuner som har ett akut behov att avveckla lägenheter för att komma ner till en vakansnivå på 2 procent. Det rör sig om ca 3 600 lägenheter av totalt ca 4 500 lägenheter i landet, som enligt SCB:s septemberundersökning 2009, redovisas som outhyrda av de kommunala bostadsföretagen. Det innebär att 80 procent av de outhyrda lägenheterna i landet finns i drygt 80 kommuner med mycket svaga bostadsmarknader. Kostnaderna för att avveckla eller utveckla dessa lägenheter (nedskrivning och rivningskostnader) beräknas uppgå till ca 900 mnkr (ca 250 tkr per lägenhet, varav 70 tkr för avveckling och 180 tkr för

nedskrivning av fastighetsvärden).

Den regionala obalansen förstärks ytterligare av befolkningsutvecklingen. I de 103 kommuner som ingår i BKN:s sammanställning förväntas befolkningen minska med drygt 10 500 invånare årligen fram till och med år 2015. Det motsvarar en befolkningsminskning på närmare 1,2 procent per år, dock med stora variationer mellan kommunerna. I ett 15-tal kommuner förväntas befolkningsminskningen bli mycket kraftig med en årlig minskning på 2 procent eller mer.

Detta innebär att det finns ett behov av att avveckla ytterligare ca 800 lägenheter årligen enbart i de 103 kommuner som ingår i analysen. Från år 2010 fram till år 2015 kan därmed ytterligare ca 4 000 lägenheter bli övertaliga. Om inget görs leder detta till ökade bostadsöverskott i dessa kommuner och i förlängningen också till behov av kapitaltillskott till företagen. Kostnaden för de kommunala bostadsföretagen för denna ytterligare avveckling kan uppskattas till ca 1 025 mnkr.

Den totala kostnaden för avveckling uppgår således till ca 1 900 mnkr. BKN:s analys visar att företagen själva väntas kunna bära ca 1 100 mnkr, medan behovet av stöd från ägarna kan komma att uppgå till ca 800 mnkr. De kommunala bostadsföretag som kan komma att behöva kapitaltillskott från ägaren finns främst i de kommuner som redan har eller tidigare har haft avtal om statligt stöd för rekonstruktion av sitt bostadsföretag. De är mer utsatta än andra kommuner, har alltså en kraftigt minskande befolkning och har trots högre utdebitering dessutom väsentligt sämre resultat och lägre soliditet jämfört med andra kommuner i landet.

BKN gör bedömningen att de problem som återstår i form av bostadsöverskott i huvudsak kan lösas utan statligt stöd.

Från och med den 1 januari 2011 ska de allmännyttiga och kommunala bostadsföretagen verka enligt affärsrättsliga principer och åläggas normala avkastningskrav, vilket gör att frågan om en anpassning av bokförda värden i företagen till faktiska marknadsvärden kommer i fokus.

Frågan är inte ny, utvecklingen i redovisningssammanhang har under många år generellt sett gått mot tydligare krav på att årsredovisningar i bostads- och fastighetsbolag ska ta upp förvaltningsfastigheter till sina verkliga värden och att eventuella nedskrivningar ska belasta resultatet. Även om denna anpassning inte är en direkt följd av riksdagsbeslutet om nya villkor för de kommunala bostadsföretagen accentueras frågan som en följd av beslutet.

En konsekvens av nämnda utveckling kan bli att många företag i ökad utsträckning behöver skriva ner

sina bokförda värden på fastighetsinnehaven till verkliga värden, vilket skulle kunna bli ekonomiskt mycket kännbart, särskilt på orter med låga marknadsvärden. Många av de kommunala bostadsföretagen på mycket svaga bostadsmarknader har idag en belåning i sina fastigheter som överstiger fastigheternas bokförda värden och bokförda värden som överstiger fastigheternas faktiska marknadsvärden.

Vid värdering av denna typ av fastigheter är utgångspunkten vilket direktavkastningskrav som ställs. Erfarenhetsmässigt har direktavkastningskraven på bostadsfastigheter på den typ av lokala marknader som mycket svaga bostadsmarknader utgör, legat på nivån 7-9 procent. BKN har i den nu aktuella analysen funnit att nedskrivningsbehovet i ungefär hälften av de 103 analyserade bostadsföretagen är ca 3 000 mnkr – vid ett genomsnittligt direktavkastningskrav på 8 procent. En känslighetsanalys visar att om det genomsnittliga kravet sänks med en procentenhet till 7 procent blir nedskrivningsbehovet ca 1 600 mnkr, medan motsvarande höjning av kravet till 9 procent innebär ett nedskrivningsbehov på ca 4 600 mnkr.

Det är i nuläget svårt att bedöma vilken effekt ökade krav på nedskrivningar får i praktiken och hur snabbt genomslaget i så fall blir. En strikt genomförd anpassning skulle som nämnts föranleda ett nedskrivningsbehov på ca 3000 mnkr. Företagen själva kan bedömas orka bära 450 mnkr och kommunerna behöva skjuta till ca 2 600 mnkr. Då kommunerna enligt ovan också förväntas tillskjuta medel för avveckling av övertaliga lägenheter kan ett eventuellt statligt stödbehov under dessa förutsättningar uppskattas till ca 1 800 mnkr. Dock ska observeras att den finansiella bördan företagen och kommunerna mäktar med är beräknad efter den akuta avvecklingen men före den framtida. I beräkningarna har förutsatts att fastigheternas bokförda värden inte justeras upp i de fall de kan förmodas understiga marknadsvärdet.

Redan den schematiska kostnadsuppskattning som BKN gjort visar att nämnda nedskrivningar skulle innebära stora kostnader, vid sidan av kostnaderna för anpassning av företagens bostadsbestånd.

En konsekvent genomförd anpassning av de bokförda värdena skulle således – utan att egentligen påtagligt förbättra de aktuella bolagens förutsättningar för framtiden - innebära stora kostnader för företagen och deras hyresgäster och nödvändiggöra stora tillskott från de berörda kommunerna och i förlängningen från staten.

BKN gör bedömningen att denna anpassning kommer att ske successivt under en längre period. Några

omedelbara kapitaltillskott p.g.a. nedskrivningsbehoven torde därför inte uppkomma. De anslag som hittills har avsatts för omstrukturering av kommunala bostadsföretag torde därför vara tillräckliga för att de initiala behoven.

Med hänsyn till vad som anförts gör BKN bedömningen att behovet av statligt stöd till omstrukturering av kommunala bostadsföretag kvarstår under överskådlig tid. BKN föreslår att 100 mnkr anvisas för ändamålet för vart och ett av åren 2012 – 2014. När det gäller det ovan nämnda nedskrivningsbehovet förutsätter BKN att tillämpningen kommer att genomföras successivt och att eventuellt statligt stöd initialt kan hanteras inom ramen för den föreslagna anslagsnivån under perioden 2012 – 2014.

Analysen redovisas i sin helhet i bilaga.

Berörda kommuner har sedan slutet av 90-talet redan skjutit till ca 2,3 mdkr i samband med att statligt stöd lämnats till rekonstruktion av kommunala bostadsföretag och åtaganden i bostadsrättsföreningar. Härtill kommer stöd som lämnats av kommunerna utan samband med statligt stöd. Av vad som nyss anförts framgår att ytterligare ca 5 mdkr kan komma att behövas för dels avveckling av övertaliga bostäder, dels p.g.a. nedskrivningsbehov. Kostnaderna är inte obetydliga i dessa kommuner och regioner som redan tidigare har drabbats hårt av avfolkning och stora vakanser. Även hyresgästerna i de kommunala bostadsföretagen har fått bära stora delar av de hitillsvarande anpassningskostnaderna.

BKN:s avtalsdelegation gör bedömningen att problematiken inte enbart är ett bostadsproblem. Erforderligt kapitaltillskott kan komma att medföra påtagliga konsekvenser för andra kärnverksamheter i berörda kommuner. Avtalsdelegationen anser mot denna bakgrund att en bred konsekvensanalys behöver genomföras av vilka effekter nämnda anpassning kan komma att få i de berörda kommunerna. Vidare bör analyseras huruvida nuvarande redovisningsregler – som kan leda till stora nedskrivningsbehov enligt ovan – är ändamålsenliga för de kommunala bostadsföretagen.

3.6 Förvaltning

Tabell 5. Anslaget 1:1 Statens bostadskreditnämnd: Förvaltningskostnader.

Budgetår	Belopp (tkr)
2010 Anslag	17 724
Ingeående överföringsbelopp	4 435
Indragning	3 927
Utfall	13 321
Utgående överföringsbelopp	4 912
2011 Anslag	17 702
2012 Förslag ¹	17 702
2013 Förslag ¹	17 702
2014 Förslag ¹	17 702

¹ Räknat i 2010 års prisnivå.

Under 2010 finansierade förvaltningsanslaget 1:1 Utredning och analys, Omstrukturering av kommunala bostadsföretag och Hyresgarantier. Utfallet blev 13 321 tkr och utgående överföringsbelopp är 4 912 tkr. Totalt disponibelt belopp 2010 inklusive anslagssparande var 18 233 tkr. Förvaltningskostnader för Kreditgarantier och Förvärvsgarantier finansieras utanför statsbudgeten via avgifter.

Budgetåret 2011 disponerar BKN anslaget 1:1 på 17 702 tkr. För investeringar i anläggningstillgångar för förvaltningsändamål disponerar BKN en låneram på 3 500 tkr i Riksgäldskontoret.

3.6.1 Hemställen

BKN hemställer att

- anslagsbeloppet för anslaget 1:1 fastställs till 17 702 tkr för vardera året 2012, 2013 och 2014, räknat i 2010 års prisnivå.
- anslagskrediterna under budgetperioden för anslaget 1:1 fastställs till 1,5 procent av anslagsbeloppet.
- låneramen i Riksgäldskontoret för investeringar med utgångspunkt från nu kända investeringsbehov sätts till 1 500 tkr.

3.6.2 Budget

Förvaltningsanslaget 1:1 finansierar Utredning och analys, Omstrukturering av kommunala bostadsföretag och Hyresgarantier samt övriga regeringsuppdrag. Kreditgarantier och Förvärvsgarantier finansieras utanför statsbudgeten. Omfattningen på verksamheten kommer under budgetperioden i stort vara densamma vad det gäller personal och lokaler. BKN har idag sexton anställda och kommer att utöka med några ytterligare till enheten för Analys & utredning samt ersätta personer som går i pension. Behovet av lokalytor kommer att öka med anledning av en ökning av antalet anställda i Stockholm.

Tabell 6. Budgeterade förvaltningsutgifter t.o.m år 2014. Verksamheterna belastar anslag 1:1, tkr.

Budgetår	Totalt	Förvaltning - Utredning & analys samt övriga regeringsuppdrag	Omstrukturering av kommunala bostadsföretag	Stöd för att underlätta för enskilda att ordna bostad
2010 budget	16 857			
2010 utfall ²	13 321	11 113	1 502	516
2011	17 702	15 202	2 000	500
2012 ¹	17 702	15 202	2 000	500
2013 ¹	17 702	15 202	2 000	500
2014 ¹	17 702	15 202	2 000	500

¹ Beräknat i 2010 års prisnivå.

² Utfall, differensen beror på 190 tkr som belastat anslaget men inte bokförts som kostnad.

Tabell 7. Budgeterade förvaltningsutgifter t.o.m. år 2014. Verksamheterna finansieras med avgifter och andra intäkter, tkr.

Budgetår	Totalt	Kreditgarantier	Förvärvsgarantier
2010 utfall	8 152	7 973	179
2011	6 200	6 000	200
2012	6 200	6 000	200
2013	6 200	6 000	200
2014	6 200	6 000	200

Investeringsplanen framgår av tabell 8.

Tabell 8. Investeringsplan t.o.m. år 2014. Löpande priser, tkr.

	2011	2012	2013	2014
IT-investeringar, immateriella	300	300	300	300
Reinvesteringar datorer, inventarier	100	100	100	100
Övriga investeringar	100	100	100	100
<i>Totalt</i>	<i>500</i>	<i>500</i>	<i>500</i>	<i>500</i>

Tabell 9. Översikt över verksamhetens finansiering, tkr.

	2010 Utfall	2011 Prognos	2012 Beräknat	2013 Beräknat	2014 Beräknat
Anslag					
Utgiftsområde 18, anslag 1:1	13 321	17 702	17 702	17 702	17 702
Utgiftsområde 18, anslag 1:2	11 450	99 500	100 000	100 000	100 000
Utgiftsområde 18, anslag 1:3	815	48 970	5 000	5 000	5 000
Avgiftsinkomster som disponeras					
Garantiavgifter Kreditgarantier	8 728	8 500	8 000	7 500	7 000
Garantiavgifter Förvärvsgarantier	1	1	1	1	1
Övriga inkomster som disponeras					
Utgiftsområde 18, anslag 1:1					
Finansiella intäkter	11	20	20	20	20
Intäkter av övriga avgifter (4 §)	50	50	50	50	50
Kreditgarantier					
Återvunnet från kommuner och enskilda	13 680	10 000	10 000	10 000	10 000
Finansiella intäkter	10 511	15 000	20 000	25 000	25 000
Förvärvsgarantier					
Återvunnet från enskilda	0	0			
Finansiella intäkter	-11	-50	-50	-50	-50
Summa	58 556	199 693	160 723	165 223	164 723

Tabell 10. Lån i Riksgäldskontoret samt räntor och amorteringar, tkr.

	2011 Prognos	2012 Förslag	2013 Beräknat	2014 Beräknat
IB lån i Riksgäldskontoret	443	743	943	1 143
Beräknad nyupplåning	500	500	500	500
varav för investering i immateriella anläggningstillgångar	300	300	500	500
Beräknad amortering	-200	-300	-300	-300
UB lån i Riksgäldskontoret	743	943	1 143	1 343
Beslutad / förslag till låneram	1 500	1 500	1 500	1 500
Beräknad ränteutgift	-25	-30	-50	-60
Ränteantaganden för nyupplåning (%)	2,5%	3%	3,5%	4%
Finansiering av räntor och amortering				
utgiftsområde 18: anslag 1:1	100	190	210	220
Kreditgarantier	100	100	110	110
Förvärvsgarantier	25	30	30	30

Bilaga: Analys av utvecklingen på svaga bostadsmarknader

Utgångspunkter

Efterfrågan på statligt stöd till omstrukturering av kommunala bostadsföretag har varit marginell sedan BKN övertog ansvaret för verksamheten från Statens bostadsnämnd (SBN). En förklaring till detta är att en stor del av de tidigare uppdämda rekonstruktionsbehoven i kommunägda bostadsföretag i huvudsak är avhjälpna genom statliga och kommunala insatser, vilket innebär att många företag nu är bättre rustade att själva med egna medel anpassa lägenhetsbestånden till befolkningsutvecklingen. Genom Bostadsdelegationens, SBN:s och BKN:s stödverksamhet har totalt 14 000 lägenheter, som blivit övertaliga på grund av befolkningsutvecklingen, avvecklats eller utvecklats genom statligt stöd.

Andra viktiga faktorer är det historiskt sett låga ränteläget och förbättringar i kommunernas ekonomi. Samtidigt kan konstateras att problemen med avfolkningen i de aktuella kommunerna fortsätter.

I fjolårets budgetunderlag gjorde BKN bedömningen att de problem som kvarstår i form av bostadsöverskott i huvudsak kan lösas utan statligt stöd och att de bostadsföretag som kan komma att behöva kapitaltillskott främst finns i de kommuner som tidigare erhållit statligt stöd, men att balansen i detta hänseende lätt kan rubbas och att behovet av statligt stöd till omstrukturering av kommunala bostadsföretag kvarstår under överskådlig tid.

Svaga bostadsmarknader i dag och 2015

BKN konstaterade i december 2006 i rapporten *Analys av svaga bostadsmarknader* (BKN:s Dnr 52-308/06), att den demografiska utvecklingen, med ökad koncentration av befolkningstillväxten till stora funktionella regioner och en successiv utarmning av de små, förväntas fortsätta. För de kommuner som utsätts för en fortsatt befolkningsminskning innebär övertaligheten inom bostadsföretagen med säkerhet fortsatta behov av ekonomiskt betungande anpassningsåtgärder. I rapporten bedömdes 108 kommuner tillhöra kategorin mycket svaga bostadsmarknader.

De bedömningar som gjordes i fjolårets budgetunderlag grundade sig bl.a. på en uppdatering av det underlag som låg till grund för rapporten i december 2006. Enligt uppdateringen tillhörde/tillhör 83 kommuner gruppen mycket svaga bostadsmarknader. På grundval av prognoser över befolkningsutveckling, sysselsättning m.m. bedömdes gruppen 2015 komma att uppgå till 91 kommuner. Dessa bedömningar kvarstår. För en mera detaljerad beskrivning av uppdateringen hänvisas till nämnda budgetunderlag.

Ett antal kommuner har mycket höga (ökande) vakanser

För att bedöma vilka kommunala bostadsföretag som kan komma att få svårigheter räcker det inte med att bedöma hur efterfrågan kan komma att utvecklas. Man måste också beakta vakansgraden i företagen. Generellt kan sägas att vakansnivåerna i de kommuner med mycket svaga bostadsmarknader som identifierades år 2006, är i stort sett oförändrad mellan åren 2006 och 2009, knappt 6 procent. 45 företag har mer än 6 procent vakanser. En uppdaterad befolkningsprognos som BKN nu tagit fram visar i kombination med utfallsiffror från 2005-2009 att den prognostiserade genomsnittliga befolkningsminskningen i dessa kommuner sannolikt accelererar från totalt ca 2,5 procent åren 2005-2010 till knappt 6 procent åren 2010-2015. Detta kommer sannolikt att innebära ökade vakanser hos de aktuella företagen.

Som framgår i det föregående har antalet, men också vilka, kommuner som karaktäriserats som mycket svaga bostadsmarknader varierat vid de olika uppdateringar och prognoser som gjorts. För att bedöma behovet av framtida stöd har BKN valt att i år analysera samtliga kommuner som någon gång tillhört gruppen. Antalet kommuner uppgår då till 123 st. 20 av dessa kommuner har exkluderats från analysen av olika skäl (saknar bostadsföretag, bostäderna förvaltas i kommunen utan tillräcklig särredovisning, förvaltning i kommunförbund eller saknar vitala indata för bedömningen), varefter 103 företag kunnat analyseras. Dessa kan klassificeras i fyra kategorier, beroende på aktuell vakansgrad och förväntad befolkningsutveckling under de närmaste åren. I en första grupp finns de bostadsföretag och kommuner som redovisar minst 5 procent vakansgrad och där befolkningen förväntas minska med mer än 1 procent per år till år 2015. Dessa 31 kommuner – varav 20 tidigare erhållit statligt stöd – förväntas möta de svåraste marknadsvillkoren. Nästa kategori bostadsföretag redovisar också vakanser om minst 5 procent men finns i kommuner med en befolkningsminskning som är mindre än 1 procent per år till år 2015. Här finns 20 kommuner, varav 6 tidigare erhållit statligt stöd.

Till dessa båda grupper måste man lägga till ytterligare två riskgrupper. Dessa är bostadsföretag på marknader som 2009 redovisar relativt låga vakanser, mindre än 5 procent, men där den prognostiserade befolkningsminskningen uppgår till mer än 1 procent per år till år 2015. I denna grupp finns 20 kommuner, varav 11 tidigare erhållit statligt stöd. Den sista gruppen omfattar kommuner på mycket svaga bostadsmarknader som redovisar relativt låga vakansgrader och en måttlig prog-

nostiserad befolkningsminskning om mindre än 1 procent per år till år 2015. I denna kategori finns det ett antal kommuner som inte klassificerades som mycket svaga år 2006. Gruppen omfattar totalt 32 kommuner, varav 5 kommuner tidigare erhållit statligt stöd.

Sammantaget betyder detta att det kan komma att vara ett 100-tal kommuner med kommunala bostadsföretag som riskerar att få höga (högre) vakanser under de närmaste åren. Ser man endast till bostadsföretagens möjligheter att få avsättning för sina produkter, kan det åter bli en ökning av efterfrågan på kommunalt – och i vissa fall statligt stöd – för rekonstruktionsåtgärder. Särskilt gäller det för den första respektive den tredje gruppen enligt ovan. I dessa grupper är den prognostiserade befolkningsutvecklingen svagast och dessa kommuner tillhörde också med några få undantag de mycket svaga bostadsmarknaderna även år 2006.

Statistiska centralbyrån (SCB) genomförde under hösten 2009 sin senaste inventering av antalet outhyrda lägenheter i de allmännyttiga bostadsföretagen per den 1 september samma år. Uthyrningsbara reguljära bostadslägenheter har avskiljts från specialbostäder och andra gruppförhyrda bostäder som inte hålls tillgängliga på den allmänna bostadsmarknaden. Någon motsvarande inventering genomfördes inte 2010 och nästa inventering sker hösten 2011.

Av inventeringen framgår att de allmännyttiga bostadsföretagens totala bostadsbestånd består av 764 000 uthyrningsbara reguljära bostadslägenheter. Av dessa var 2009 totalt 10 200 lediga, vilket motsvarade 1,3 procent av det totala antalet reguljära lägenheter i företagen. Det är en ökning med 1 200 lägenheter jämfört med året dessförinnan. För att indikera det egentliga överskottet på bostäder har från de lediga lägenheterna i varje enskilt företag räknats av det som ses som en nödvändig omsättningsreserv i företagen. Omsättningsreserven anses normalt behöva uppgå till 2 procent av ett företags utbud av bostadslägenheter. De lediga lägenheter som finns därutöver kan anses övertaliga.

Definierat på detta sätt hade de allmännyttiga företagen i september 2009 ca 1 000 fler övertaliga lägenheter än motsvarande tidpunkt året dessförinnan. Det är en ökning från ca 3 500 till ca 4 500 övertaliga lägenheter, vilket motsvarade 0,6 procent av det totala antalet reguljära lägenheter i företagen. De övertaliga lägenheterna var spridda på företag i 123 kommuner. I 155 kommuner fanns inga övertaliga lägenheter. 12 kommuner saknar allmännyttiga bostadsföretag.

Även om vakanserna inom de kommunala bostadsföretagen inte innebär något generellt problem så är fortfarande de regionala skillnaderna mycket stora. En närmare granskning visar att bilden är långt ifrån entydig. I tillväxtregionerna råder stor brist på hyreslägenheter medan de outhyrda lägenheterna ökar i 100 av landets kommuner med ca 1500 lägenheter. I 23 kommuner minskar vakanserna med ca 500 lägenheter.

SCB konstaterar i sin undersökning att många större kommuner har ett fåtal lediga lägenheter, medan mindre kommuner visar en helt annan bild. Ca 76 procent av de lägenheter som står lediga för uthyrning återfinns i kommuner med färre än 75 000 invånare.

Behov av avveckling av lägenheter

Bland de 103 kommuner som omfattas av BKN:s senaste uppdatering finns 82 kommuner som har ett akut behov att avveckla lägenheter för att komma ner till en vakansnivå på 2 procent. Det rör sig om ca 3 600 lägenheter av totalt ca 4 500 lägenheter i landet som enligt SCB:s septemberundersökning 2009 redovisas som outhyrda av de kommunala bostadsföretagen. Det innebär att 80 procent av de outhyrda lägenheterna i landet finns i drygt 80 kommuner med mycket svaga bostadsmarknader. Kostnaderna för att avveckla eller utveckla dessa lägenheter (nedskrivning och rivningskostnader) beräknas uppgå till ca 900 mnkr (ca 250 tkr per lägenhet, varav 70 tkr för avveckling och 180 tkr för nedskrivning av fastighetsvärden).

Den regionala obalansen förstärks ytterligare av befolkningsutvecklingen. I de 103 kommuner som ingår i BKN:s sammanställning förväntas befolkningen minska med drygt 10 500 invånare årligen fram till och med år 2015. Det motsvarar en befolkningsminskning på närmare 1,2 procent per år, dock med stora variationer mellan kommunerna. I ett 15-tal kommuner förväntas befolkningsminskningen bli mycket kraftig med en årlig minskning på 2 procent eller mer.

Detta innebär att det finns ett behov av att avveckla ytterligare ca 800 lägenheter årligen enbart i de 103 kommuner som ingår i analysen. Från år 2010 fram till år 2015 kan därmed ytterligare ca 4 000 lägenheter bli övertaliga. Om inget görs leder detta till ökade bostadsöverskott i dessa kommuner och i förlängningen också till behov av kapitaltillskott till företagen. Kostnaden för de kommunala bostadsföretagen för denna ytterligare avveckling kan grovt uppskattas till ca 1 025 mnkr.

Nya villkor för de kommunala bostadsföretagen

Från och med den 1 januari 2011 ska de allmännyttiga och kommunala bostadsföretagen enligt riksdagens beslut i juni 2010 verka enligt affärsmässiga principer och åläggas normala avkastningskrav (prop. 2009/10:185, bet. 2009/10:CU24, rskr. 2009/10:142), vilket gör att frågan om en anpassning av bokförda värden i företagen till faktiska marknadsvärden kommer i fokus. Beslutet kan komma att öka behovet av nedskrivningar av fastighetsvärden.

Bakgrunden är att det har gjorts gällande att tidigare regelverk har varit oförenligt med EU-rättens regler om statsstöd i de fall företag har kommuner som ägare. Regeln om utdelningsbegränsning i den s.k. allbolagen har fungerat som en indirekt självkostnadsprincip (prop. 2001/02:58, s. 20) och medfört att lägre avkastningskrav har kunnat ställas på allmännyttiga bostadsföretag än på bostadsföretag som inte är allmännyttiga. Avstående från marknadsmässig avkastning har kunnat innebära att företagen har fått en ekonomisk fördel i förhållande till andra bostadsföretag, som skulle kunna bedömas som statsstöd.

Genom riksdagsbeslutat införs en ny lagstiftning om allmännyttiga kommunala bostadsföretag. Enligt den nya lagen ska företagen bedriva sin verksamhet enligt affärsmässiga principer med marknadsmässiga avkastningskrav. Det innebär bl.a. att bolagen ska undantas från självkostnadsprincipen och förbudet mot att driva företag i vinstsyfte i kommunallagen.

Affärsmässighet avser enligt propositionen (s. 44 ff.) det övergripande förhållningssätt som ett icke subventionerat företag på en marknad intar inför investeringar, i sin dagliga drift och i relation till andra aktörer. Kommunen ska agera på samma sätt som en jämförbar privat ägare av ett jämförbart privat bostadsbolag. Den ska ställa ett avkastningskrav på det kommunala bolaget som tar hänsyn till den aktuella marknadssituationen, beståndets belägenhet, ålder och underhållsstatus liksom den risk man är beredd att ta. Avkastningskraven måste även beakta att kommunala bostadsföretag omfattas av lokaliseringsprincipen, dvs. verksamheten ska ha anknytning till kommunens område (2 kap. 1 § KL), vilket innebär att företagens möjligheter att minska riskerna genom att sprida sina bostadsinvesteringar geografiskt är begränsade.

Avkastningskraven måste således vara marknadsmässiga utifrån den valda risknivån, i vart fall på lång sikt. Samma krav ska ställas på dessa företag som på övriga företag på bostadsmarknaden som har ett långsiktigt

perspektiv på sitt ägande. En konsekvens av förändringen blir att många företag kan behöva skriva ner sina bokförda värden på fastighetsinnehaven till verkliga värden, vilket skulle kunna bli ekonomiskt mycket kännbart, särskilt på orter med låga marknadsvärden. Många av de kommunala bostadsföretagen på mycket svaga bostadsmarknader har idag en belåning i sina fastigheter som överstiger fastigheternas bokförda värden och bokförda värden som överstiger fastigheternas faktiska marknadsvärden.

Räntekänslighet

Något år in på 2000-talet började de tidigare höga marknadsräntorna att sjunka kraftigt. Denna utveckling fortsatte t.o.m. våren 2005. Tack vare räntenedgången blev det möjligt för de kommunala bostadsföretagen att förbättra sina resultat alternativt att åtgärda eftersatt underhåll, då hyrorna samtidigt förblev i huvudsak oförändrade.

Med hänsyn till den successivt ökande räntenivån fr.o.m. hösten 2005, gjorde BKN i rapporten Bostadsföretag på orter med vikande befolkningsunderlag bedömningen att ett drygt tiotal företag skulle kunna få stora ekonomiska problem, om räntenivån låg kvar på den då gällande nivån eller ökade ytterligare.

Utvecklingen blev en helt annan med en kontinuerligt fallande räntenivå ner till den rekordlåga reporäntenivån 0,25 procent under senare delen av 2009 och början av 2010. Denna räntenedgång är sannolikt en starkt bidragande orsak till att tillströmningen av stödansökningar varit mycket liten under senare tid.

Från halvårsskiftet 2010 har Riksbanken successivt åter höjt reporäntan till f.n. 1,25 procent (december 2010). Riksbankens prognos i december 2010, den s.k. räntebanan, innebär att reporäntan under 2011 stiger till ca 2 procent för att i slutet av 2013 ligga på ca 3,5 procent. Reporäntan skulle då ligga på samma nivå som under 2007.

Med dessa förutsättningar kommer företagen att möta successivt ökade räntekostnader. Genomslaget är naturligtvis beroende av vilka räntebindningstider som valts i respektive företag. Överslagsmässigt skulle en räntehöjning med 3 procentenheter – vid en belåning på 3 200 kr/m² – vid fullt genomslag innebära en genomsnittlig kostnadsökning på närmare 100 kr/m² motsvarande ca 12 procent av nuvarande hyresnivå (2009) i de kommunala företagen. Om denna högre nivå skulle bli bestående, kan problemen bli stora i vissa bostadsföretag.

Kommunernas ekonomi

Kommunernas ekonomi bestäms i hög grad av den samhällsekonomiska utvecklingen. Den starka konjunkturen mellan 2005 och 2008 med stigande sysselsättning och därmed ökande skatteintäkter har stärkt kommunernas ekonomiska resultat och finansiella ställning. Sektorn som helhet har fram till 2009 uppvisat resultat som torde ligga i linje med vad som bedöms vara god ekonomisk hushållning.

För kommuner som definieras som svaga bostadsmarknader har emellertid inte utvecklingen varit lika positiv. En förklaring är den vikande befolkningsutvecklingen. Medan befolkningen i landet som helhet sedan 2000 ökat med drygt 5 procent har den i stället minskat med 4,4 procent i kommuner som kan klassificeras som mycket svaga bostadsmarknader. Trots den ekonomiska uppgången sedan 2005 kvarstår de regionala skillnaderna och har även ökat i en del avseenden. Kommuner som hör till mycket svaga bostadsmarknader har fortfarande sämre resultat och svagare finansiell ställning.

Finanskrisen 2008 och den därpå följande lågkonjunkturen förändrade radikalt planeringsförutsättningarna, om än inte så att de värsta farhågorna besannades, då Sveriges ekonomi utvecklas bättre än väntat. Det framgår av den prognos som presenterades av regeringen i budgetpropositionen för 2011 (prop. 2010/11:1, Finansplan). En starkare utveckling i omvärlden och minskad osäkerhet bland företag och hushåll gör att tillväxten blir högre och arbetslösheten lägre än i tidigare prognoser. Prognosen visar på starkare återhämtning och en lägre men alltjämt bekymmersamt hög arbetslöshet än i den prognos som lämnades i budgetpropositionen för 2010.

I regeringens nya prognos justeras den svenska BNP-tillväxten upp 2011. Detta till följd av starkare inhemsk efterfrågan, starkare återhämtning i den internationella konjunkturen och minskad osäkerhet bland företag och hushåll. Sammantaget bedöms BNP i Sverige öka med 3,7 procent 2011, vilket är en uppjustering med 0,6 procentenheter sedan budgetpropositionen för 2010.

Den starkare efterfrågan ger en förbättrad utveckling på arbetsmarknaden. Den leder till ökad efterfrågan på arbetskraft främst i sysselsättningsintensiva tjänstebanscher. Samtidigt väntas sysselsättningen utvecklas starkare i varubranscherna. Arbetslösheten väntas ligga på 8,0 procent 2011 för att sedan falla till 6,0 procent 2014, vilket är snabbare än vad som tidigare förutsetts.

Sveriges kommuner och landsting (SKL) anser i sin samhällsekonomiska analys från september 2010

(MakroNytt 3/2010) att den starka utvecklingen i huvudsak ska beskrivas som en rekyll – en återhämtning från det omfattande ras i produktion och efterfrågan som skedde vintern 2008/2009. Detta ras var emellertid så stort att det inte räcker med en tillväxt på 4 till 4,5 procent i två års tid för att förhållandena ska hinna bli fullt ut normala. SKL räknar med att det tar längre tid än så. Först 2015 beräknas arbetslösheten vara tillbaka på den nivå som rådde före krisen.

Att återhämtningen beräknas bli så utdragen beror på förhållanden i omvärlden. Åtskilliga länder brottas med omfattande statsfinansiella underskott samtidigt som problemen i de finansiella systemen ännu inte övervunnits helt. Förutsättningarna i Sverige är i dessa avseenden betydligt bättre. Statsfinanserna är i god ordning och svenska hushåll har under en rad av år haft ett högt sparande. De inhemska förutsättningarna för en fortsatt snabb tillväxt och återhämtning är på flera sätt mycket goda, men problemen i omvärlden bromsar denna återgång.

Översatt till förändring mellan kalenderår innebär det enligt SKL:s bedömning att även om sysselsättningen i kommunsektorn väntas minska de närmaste åren kommer antalet arbetade timmar, som minskat under senare år, att vända upp under 2011 och öka med 0,5 procent 2012 främst p.g.a. minskad sjukfrånvaro. Det reala skatteunderlaget väntas växa med 1,0 – 1,7 procent per år 2011 – 2013, vilket ska jämföras med i genomsnitt 4,5 procent per år under åren 2005 – 2008.

Den kraftiga nedgången av skatteunderlaget som följde av lågkonjunkturen motverkas under 2010 och 2011 av höjda statsbidrag och sänkta premier för avtalsförsäkringar. Bortfallet av det tillfälliga konjunkturstödet och relativt stora demografiskt betingade behovsökningar ger enligt SKL emellertid markant sämre förutsättningar redan 2011.

Hårdast skulle då de kommuner drabbas som inte har några marginaler, om SKL:s bedömning visar sig riktig, och dit hör många av kommunerna på svaga bostadsmarknader.

De kommunala bostadsföretagens ekonomi

Under de första åren på 2000-talet förbättrade sjunkande räntor påtagligt ekonomin i de kommunala bostadsföretagen samtidigt som hyrorna var i stort sett oförändrade i reala termer (Ekonomisk statistik – SABO:s medlemsföretag 2009). Under senare år har emellertid nettoräntekostnaden stigit i takt med avvecklingen av rän-

tebidragen och många av bostadsföretagen kan få ökade räntekostnader även de närmaste åren till följd av förväntade räntehöjningar.

Enligt SABO-statistiken, som avser företag med ca 90 procent av de kommunala bostadsföretagens lägenhetsbestånd, är det genomgående de minsta företagen som redovisar de sämsta ekonomiska resultaten. Av redovisningen i avsnitt 5.1 i det föregående framgår att det finns ett samband mellan de kommuner som tillhör kategorin mycket svaga bostadsmarknader och kommunens eller den lokala arbetsmarknadens storlek. Landets minsta kommuner är tydligt överrepresenterade i den grupp av kommuner som BKN i sina analyser har karaktäriserat som mycket svaga bostadsmarknader.

Resultatutvecklingen och den ekonomiska situationen i de minsta kommunala bostadsföretagen är därför av särskilt intresse vid en bedömning av de ekonomiska risker för företagen som ligger i den förväntade demografiska utvecklingen och befolkningsomflyttningen de närmaste åren. Likaså är det sannolikt de minsta företagen som kommer att utsättas för de största ekonomiska påfrestningarna i samband med att företagen fortsättningsvis ska verka enligt affärsmässiga principer och åläggas normala avkastningskrav.

SABO:s ekonomiska statistik för 2009 omfattar 246 kommunala bostadsföretag, varav 36 företag har mindre än 500 lägenheter och ytterligare 56 företag har 500-1 000 lägenheter. 129 företag finns i kommuner med mindre än 25 000 invånare.

När det gäller de bokförda värdena på fastigheter ägda av alla företag uppgår de i genomsnitt i landet till drygt 4 000 kr/kvm, vilket motsvarar ca 77 procent av det genomsnittliga taxeringsvärdet. I företag med mindre än 1 000 lägenheter däremot, liksom i företag belägna i kommuner med mindre än 25 000 invånare, uppgår det bokförda värdena till drygt 120 procent av taxeringsvärdet. De årliga nedskrivningarna har de senaste åren i genomsnitt uppgått till 1-2 procent av det bokförda värdet. Samtidigt ligger belåningsgraden i de minsta företagen (< 500 lägenheter) på drygt 90 procent av det bokförda värdet att jämföras med genomsnittet i alla företag på knappt 80 procent.

Det genomsnittliga förvaltningsnettot i samtliga företag uppgick 2009 till 19 kr/kvm och resultatet efter finansiella poster till 59 kr/kvm. Företag med 500-1 000 lägenheter hade samma år ett förvaltningsnetto på 2 kr/kvm och ett resultat efter finansiella poster på 21 kr/kvm. Resultatet efter finansiella poster var endast 13 kr/kvm i företag belägna i kommuner med mindre

25 000 invånare.

Sammantaget har de minsta företagen (< 1 000 lägenheter eller företag belägna i kommuner med mindre än 25 000 invånare) följande utmärkande drag i förhållande till medelstora och större kommunala bostadsföretag.

- Företagen har de högsta bokförda värdena i förhållande till taxeringsvärden och den högsta belåningsgraden i sina fastigheter och är av de skälen särskilt känsliga för värdeförändringar som kan uppkomma som en följd av krav på affärsmässighet och ökade nedskrivningar. Samma företagskategorier har därmed också den sämsta synliga soliditeten, 12-13 procent att jämföra med genomsnittet för alla företag på drygt 20 procent. Skuldsättningsgraden är 6,5-7,5 att jämföra med knappt 4 i genomsnitt för alla företag.
- Företagen har det sämsta drift- och förvaltningsnettot och samtidigt de högsta hyresbortfallen för bostäder (4-4,5 procent att jämföra med mindre än 2 procent i genomsnitt för alla företag). Lägenhetsomsättningen uppgår till närmare 25 procent per år att jämföra med knappt 20 procent i genomsnitt för alla företag. De minsta företagen blir därmed särskilt känsliga för en negativ utveckling av den lokala bostadsmarknaden i form av ökade vakanser.

Att döma av SABO-statistiken är det sannolikt en grupp med ett 90-tal företag med mindre än i storleksordningen 1 000 lägenheter vardera, där riskerna är störst för betydande ekonomiska problem i samband med krav på affärsmässighet och ökad avkastning parat med en negativ befolkningsutveckling på många orter. Ett 65-tal av dessa företag är belägna i kommuner med mindre än 15 000 invånare som samtliga väntas minska sin befolkning de närmaste åren. Den principiella slutsatsen måste självfallet förses med en reservation om att bakom statistiken döljer sig stora individuella variationer med såväl ekonomiskt starka mindre företag som ekonomiskt svagare medelstora och större företag. Att antalet bostadsföretag i den mest utsatta gruppen i stort sett råkar motsvara antalet mycket svaga bostadsmarknader enligt BKN:s uppdaterade analys, betyder inte nödvändigtvis att dessa företag och marknader också sammanfaller.

*Hur stort är behovet av **kommunalt stöd** till de egna bostadsföretagen?*

Som konstaterats har efterfrågan på statligt stöd till kommunala bostadsåtaganden har varit mycket svag under senare år. Även om den glädjande utvecklingen med minskade vakanser har vänt 2009, utgör dock vakanserna på kort sikt sannolikt inte något generellt problem.

Som framgått har ett antal kommuner har emellertid bostadsöverskott som behöver avvecklas tämligen omgående för att uppnå balans mellan utbud och efterfrågan på bostäder. Den regionala obalansen förstärks ytterligare av den negativa befolkningsutvecklingen i de analyserade kommunerna och på fem års sikt bedöms bostadsöverskottet till och med vara större än det omedelbara avvecklingsbehovet, även om det omedelbara överskottet skulle avvecklas från marknaden.

De kommunala bostadsföretagens omedelbara kostnader för att avveckla drygt 3 600 lägenheter för att nå balans på bostadsmarknaden i de kommuner som är mycket svaga bostadsmarknader kan som tidigare nämnts uppskattas till drygt 900 mnkr. Härtill kommer ett behov av avveckling av ytterligare 4 000 lägenheter med hänsyn till den minskade befolkningen som under åren till och med år 2015 kan uppskattas till drygt 1 000 mnkr. Den totala kostnaden för att åstadkomma den nödvändiga anpassningen av utbudet av bostadslägenheter skulle därmed uppgå till ca 1 900 miljoner kronor till och med 2015.

BKN gör fortsatt bedömningen att de problem som återstår i form av bostadsöverskott i huvudsak kan lösas utan statligt stöd. Företagen själva väntas kunna bära ca 1 100 mnkr, medan behovet av stöd från ägarna kan komma att uppgå till ca 800 mnkr. De kommunala bostadsföretag som kan komma att behöva kapitaltillskott från ägaren finns främst i de kommuner som redan har eller tidigare har haft avtal om statligt stöd för rekonstruktion av sitt bostadsföretag. De är mer utsatta än andra kommuner, har alltså en kraftigt minskande befolkning och har trots högre utdebitering dessutom väsentligt sämre resultat och lägre soliditet jämfört med andra kommuner i landet.

Redan i sitt remissvar (BKN dnr 10-204/09) på departementspromemorian Allmännyttiga kommunala bostadsföretag – överväganden och förslag (Ds 2009:60), konstaterade dock BKN att om de kommunala bostadsaktiebolagen ska verka på fullt marknadsmässiga villkor, krävs stora nedskrivningar av de bokförda värdena för anpassning till aktuella marknadsvärden.

Eftersom nedskrivningar direkt belastar bolagens resultat, skulle effekten bli att det skulle krävas stora ekonomiska insatser från ägaren till de kommunala företagen och i förlängningen från staten. BKN uppskattade då kostnaden för dessa nedskrivningar i de företag som är aktiva på mycket svaga bostadsmarknader till ca 3,1 miljarder kronor.

Eventuella nedskrivningsbehov avgörs av relationen mellan bokförda värden på bolagens fastigheter och faktiska marknadsvärden på de orter där företagen är verksamma. Gemensamt för dessa mycket svaga bostadsmarknader är att efterfrågan på bostadsfastigheter är begränsad och i många fall obefintlig, vilket innebär att det är mycket svårt att hitta välgrundad information om prisbildning och prisutveckling för s.k. normala köp. Exekutiva eller benefika förvärv ger i regel ingen rättvisande bild av prisbildningen på marknaden och kan därför sällan användas som riktlinje för marknadsvärdering i t.ex. en årsredovisning.

Samtidigt går utvecklingen i redovisningssammanhang generellt sett mot tydligare krav på att årsredovisningar i bostads- och fastighetsbolag ska ta upp förvaltningsfastigheter till sina verkliga värden och att eventuella nedskrivningar ska belasta resultatet, en fråga som accentueras med riksdagsbeslutet om nya villkor för de kommunala bostadsföretagen. Relevanta marknadsvärden är dessutom en förutsättning för att ägaren – kommunen – ska kunna ställa korrekta och marknadsmässiga avkastningskrav på det kommunala bolaget, vilket är en avsikt med den nya lagstiftningen.

Den faktor som vid sidan av fastigheternas ålder och skick, driftkostnadsbild mm kommer att betyda mest för marknadsvärderingen av objekt på mycket svaga bostadsmarknader är sannolikt den risk som är förenad med att investera i och förvalta bostadsfastigheter på orten ifråga eller i kommunen. Hur ser den lokala arbetsmarknaden ut och hur stor är risken för vakanser i framtiden med åtföljande kostnader för rivning eller omvandling av bostäder? Redovisningen i det föregående har visat att risktagandet på just dessa lokala marknader torde vara betydande för framtida kostnader som vid värderings-tidpunkten inte går att fastställa fullt ut.

Högre risk vid en investering innebär i värderingssammanhang högre direktavkastningskrav. Erfarenhetsmässigt har direktavkastningskraven på bostadsfastigheter på den typ av lokala marknader som mycket svaga bostadsmarknader utgör, legat på nivån 7-9 procent. BKN har i den nu aktuella analysen uppdaterat sin tidigare beräkning av nedskrivnings-

behoven och funnit att nedskrivningsbehovet i ungefär hälften av de 103 kommunala bostadsföretag som omfattas av den tidigare redovisade utredningen är i stort sett oförändrat – ca 3 000 mnkr – vid ett genomsnittligt direktavkastningskrav på 8 procent. En känslighetsanalys visar att om det genomsnittliga kravet sänks med en procentenhet till 7 procent blir nedskrivningsbehovet ca 1 600 mnkr, medan motsvarande höjning av kravet till 9 procent innebär ett nedskrivningsbehov på ca 4 600 mnkr.

Vid ett nedskrivningsbehov på ca 3 000 mnkr väntas berörda företag själva kunna bära ca 400 mnkr och berörda kommuner ca 800 mnkr, medan behovet av statligt stöd kan komma att uppgå till ca 1 800 mnkr.

*Hur stort är behovet av **statligt stöd** till omstrukturering till de kommunala bostadsföretagen?*

Enligt regelverket för statligt stöd till omstrukturering av kommunala bostadsföretag får statligt bidrag lämnas om BKN viden samlad bedömning av kommunens ekonomi finner att kommunen inte kan bära kostnaden själv.

Statligt stöd har hittills lämnats till kostnader för avveckling av övertaliga lägenheter med åtföljande nedskrivningar. I kombination härmed – och ibland fristående – har stöd lämnats för finansiella rekonstruktioner som inneburit att bolagens belåning minskats till en långsiktigt hållbar nivå. Normalt har de bokförda värdena skrivits ned motsvarande. Något statligt stöd till nedskrivningar föranledda av anpassning till aktuella marknadsvärden har inte varit aktuellt.

Som framgår i det föregående behöver drygt 3 600 övertaliga lägenheter i 83 företag avvecklas tämligen omgående. Kostnaden för denna avveckling, ca 900 mnkr bör som konstaterats i huvudsak kunna hanteras av företagen och kommunen utan statligt stöd.

Som också framgår behöver ytterligare 4 000 lägenheter avvecklas till och med 2015. Kostnaden för denna avveckling uppgår till drygt 1 000 mnkr. Av denna kostnad kan företagen bedömas bära ungefär hälften och resten tillskjutas av kommunen. Inte heller för dessa kostnader bedöms finnas något behov av statligt stöd.

Som konstaterats kan det behov av nedskrivning av bokförda värden så att de motsvarar aktuella marknadsvärden inte sägas vara en direkt effekt av de nya villkoren för de kommunala bostadsföretagen som gäller från årsskiftet. Problemet har diskuterats och även praktiskt hanterats under lång tid. De förändrade reglerna att företagen ska drivas enligt affärsmässiga principer innebär

dock sannolikt att frågan får ökad aktualitet. Problemet är särskilt stort på svaga bostadsmarknader med låga fastighetsvärden.

Det är i nuläget svårt att bedöma vilken effekt ökade krav på nedskrivningar får i praktiken och hur snabbt genomslaget i så fall blir. En strikt genomförd anpassning skulle som nämnts föranleda ett nedskrivningsbehov på ca 3000 mnkr. Företagen själva kan bedömas orka bära 450 mnkr och kommunerna behöva skjuta till ca 2 600 mnkr. Då kommunerna enligt ovan förväntas tillskjuta medel för avveckling av övertaliga lägenheter kan ett eventuellt statligt stödbehov under dessa förutsättningar uppskattas till ca 1 800 mnkr. Dock ska observeras att den finansiella börda företagen och kommunerna mäktar med är beräknad efter den akuta avvecklingen men före den framtida. I beräkningarna har förutsatts att fastigheternas bokförda värden inte justeras upp i de fall de kan förmodas understiga marknadsvärdet.

Redan den schematiska kostnadsuppskattning som BKN gjort visar att nämnda nedskrivningar skulle innebära stora kostnader, vid sidan av kostnaderna för anpassning av företagens bostadsbestånd.

En konsekvent genomförd anpassning av de bokförda värdena skulle således – utan att egentligen påtagligt förbättra de aktuella bolagens förutsättningar för framtiden – innebära stora kostnader för företagen och deras hyresgäster och nödvändiggöra stora tillskott från de berörda kommunerna och i förlängningen från staten.



STATENS BOSTADSKREDITNÄMND

Ronnebygatan 40, Box 531, 371 23 Karlskrona, Telefon 0455-33 49 40, Fax 0455-805 70, E-post registrator@bkn.se www.bkn.se