



## Nytt nummer av BKN:s Marknadsrapport

I vår andra marknadsrapport analyserar vi den svenska förmögenhetsutvecklingen och vad den säger om priserna på tillgångar och privat konsumtion. Vi finner att utvecklingen av bostadsförmögenheten är av stor betydelse för tillväxten i privat konsumtion och ofta viktigare än tillväxten i de reala disponibla inkomsterna.

BKN förstärker sin bevakning av förhållandena på bostadsmarknaderna. Marknadsrapporten analyserar utvecklingen på marknaden för bostäder utifrån ett helhetsperspektiv. Marknadsrapporten kommer ut tre gånger per år, i februari, maj och oktober.

Du hittar Marknadsrapporten i sin helhet samt en möjlighet att beställa en prenumeration på [www.bkn.se/marknadsrapport](http://www.bkn.se/marknadsrapport)

## Kreditgarantier under byggtiden

BKN har föreslagit regeringen att det ska bli möjligt att få statliga garantier även för lån under byggtiden. Idag finns en bestämmelse som säger att BKN får ställa ut garantier först när en byggnad är färdigställd. Regeringen förväntas ge besked i frågan inom kort.

Under förutsättning att regeringen går på BKN:s linje kommer vi att erbjuda de kreditinstitut som har ramavtal med BKN att teckna garantier för lån under byggtiden, s.k. byggkreditiv. Det kommer i allt väsentligt att vara samma garanti som vi idag erbjuder.

BKN bedömer att det finns en efterfrågan på garantier under byggtiden, och sedan rapporten överlämnades till regeringen har vi haft kontakt med flera intresserade byggföretag och kreditinstitut.

Förslaget finns att läsa på [www.bkn.se](http://www.bkn.se) där vi också kommer att publicera information så snart vi vet hur regeringen ställer sig till förslaget. För mer information, kontakta Lars Arell, 08-545 13 762, [lars.arell@bkn.se](mailto:lars.arell@bkn.se)

## BKN:s produkter och finanskrisen

BKN har i uppdrag att analysera om det finns behov av att anpassa BKN:s garantiprodukter och/eller ta fram nya produkter mot bakgrund av den finansiella krisen. En första rapport överlämnades till regeringen i januari.

BKN har övervägt åtgärder för särskilt utsatta hushåll som komplement till de försäkringsmöjligheter som finns på marknaden. Flera långgivare tillhandahåller idag möjligheter att försäkra lånebetalningar mot ofrivillig arbetslöshet och sjukdom. BKN bedömer att de som har tecknat denna typ av försäkring står väl rustade men att den stora mängden låntagare står utan detta skydd.

I rapporten redovisas en form av överbrygningsgarantier. BKN gör dock bedömningen att det f.n. inte finns tillräckliga skäl att införa sådana garantier, men att de skulle kunna aktualiseras om den ekonomiska utvecklingen inte förbättras.

Däremot menar BKN att det finns anledning att redan nu vidta åtgärder för att underlätta finansieringen av bostadsbyggandet. En sådan åtgärd representeras av det ovan nämnda förslaget om garanti under byggtiden. Vidare pekar BKN på en fråga som botten i att långgivare och företag som producerar bostadsrätter har beskrivit förekomsten av osålda bostadsrätter som ett problem för lån till nya projekt. De har då väckt tanken att BKN skulle garantera lån med osålda bostadsrätter som säkerhet. BKN ser nu närmare på för- och nackdelar med ett sådant garantiprogram.

Hela rapporten finns att läsa på [www.bkn.se](http://www.bkn.se) och en andra rapport ska lämnas i oktober. En viktig fråga i detta fortsatta arbete är marknadernas funktionsätt avseende betalnings- och värdesäkring för enskilda aktörer. Vilka försäkrings- och garantimöjligheter erbjuds på marknaden – och till vilka priser? Finns skäl att staten stöder utvecklingen av mer efterfrågeanpassade och effektivare försäkringar och garantier?

För mer information, kontakta Per-Anders Bergendahl, 08-545 13 767, [per-anders.bergendahl@bkn.se](mailto:per-anders.bergendahl@bkn.se)



## Internationella översikter

BKN har tagit fram översikter rörande statliga finansiella åtgärder för att nå bostadspolitiska mål i England respektive Nederländerna.

Rapporterna "Policies to increase affordable housing: experience in England" och "Housing policies in a rapidly changing world. Government financial measures to promote homeownership and housing affordability in the Netherlands" överlämnades till regeringen i december 2008.

Av rapporterna framgår bl.a. att den statliga bostadspolitiken i England bedrivs med särskilda hybridlån, medan insatserna i Nederländerna är inriktade mot lånegarantier.

BKN har också tagit fram en översikt över den roll "building societies" spelar på bolånemarknaden i Storbritannien. Rapporten "The Nature and Role of Building Societies in the UK" överlämnades också i december 2008.

Alla tre rapporterna finns tillgängliga på [www.bkn.se](http://www.bkn.se). För mer information, kontakta Per-Anders Bergendahl, 08-545 13 767, [per-anders.bergendahl@bkn.se](mailto:per-anders.bergendahl@bkn.se)

# Upprustning av miljonprogrammet

Det finns ett stort behov av upprustning av de flerbostadshus som byggdes under det s.k. miljonprogrammet. Flera områden karakteriseras av segregation och utbrett utanförskap och potentialerna för förbättringar av boendekvalitet och boendemiljö är stora. Ansvaret för att byggnaderna underhålls och hålls i gott skick ligger primärt på fastighetsägarna. Fastighetsägarna har också ansvar för att ordna finansiering av investeringarna. Det finns emellertid ett antal faktorer som verkar för en alltför låg investeringsverksamhet och som därmed konserverar sämre boendemiljöer. Ett centralt förhållande då det handlar om hyresfastigheter är att bostadsföretag och boende helt enkelt är olika aktörer med skilda mål och värderingar. Med andra ord kan den samhällsekonomiska lönsamheten av en investering skilja sig från den företags- eller privatekonomiska.

Det centrala motivet för staten att stimulera investeringsverksamheten med finansiella åtgärder är just att söka korrigeras för de faktorer som hämmar marknadernas funktionssätt – och därigenom förbättra förutsättningarna för de boende att få en tillfredställande boendekvalitet. Statlig medverkan i finansieringen ska ge förutsättningar för upprustningar av miljonprogramsområden.

BKN har föreslagit en modell med statligt garanterade lån med vissa garantivillkor och vissa kompletterande stöd. Modellen är utformad för bostadsområden med utbrett utanförskap, men är öppen för en generell tillämpning.

Den samverkan mellan olika parter som modellen förutsätter kräver närmare förhandlingar för att utmyнна i specifika och detaljerade villkor. Modellen ska därför ses som en grundstruktur som utgör basen för ett kommande samarbete mellan parterna.

Huvudelementen i modellen är:

- Lånegarantier
- Lån
- Möjligheter till ägaröverföring
- Särskilda stimulansbidrag

BKN föreslår ett garantiprogram för upprustningslån till flerbostadshus:

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

En rapport med dessa förslag lämnade BKN i slutet av december 2008 till regeringen. Rapporten "Upprustning av miljonprogrammets flerbostadsområden. Statlig medverkan i finansieringen" finns tillgänglig på [www.bkn.se](http://www.bkn.se).

För mer information, kontakta Per-Anders Bergendahl, 08-545 13 767, [per-anders.bergendahl@bkn.se](mailto:per-anders.bergendahl@bkn.se)



# Många kommuner har ännu inte behandlat frågan om kommunala hyresgarantier

BKN har på regeringens uppdrag utvärderat stödet till hyresgarantier. Utvärderingen har haft särskilt fokus på varför kommuner valt eller inte valt att ställa ut kommunala hyresgarantier. BKN har varit i kontakt med ett stort antal kommuner och noterat att många fortfarande inte har tagit ställning till hyresgarantier. Erfarenheterna så här långt är att de kommuner som använder sig av hyresgarantier främst ställer ut dem till personer/hushåll som kommunen har kontakt med sedan tidigare.

Under de 1,5 år det har varit möjligt att ställa ut hyresgarantier har 14 kommuner använt sig av verktyget. Hyresgarantierna är verkningsfulla för de 127 hushåll som fått ett förstahandskontrakt. Över hälften av de utfärdade garantierna har ställts ut till hushåll med barn. Garantierna är jämnt fördelade på kvinnor och män. Det förekommer dock skillnader i könsfördelning avseende olika hushållstyper. 75 hushåll med svensk bakgrund och 52 hushåll med utländsk bakgrund har blivit hjälpta av en garanti. 60% av de utfärdade hyresgarantierna avser hushåll som bor hos ett kommunalägt bostadsföretag, 40% avser hushåll boende hos en privat fastighetsägare.

Att ha en eller flera betalningsanmärkningar innebär att det kan vara svårt att få en egen bostad. Nästan hälften av de hyresgarantier som utfärdats beror på att hyresgästen har eller har haft betalningsanmärkningar.

Flertalet av de kommuner som utfärdat hyresgarantier har valt att lägga ansvaret för utfärdandet av garantier på socialförvaltningen. Flera kommuner har använt hyresgarantier för att omvandla s.k. sociala kontrakt, där kommunen hyr av fastighetsägaren och sedan hyr ut lägenheten i andra hand, till förstahandskontrakt.

För mer information, kontakta Susann Bard, 08-545 13 766, susann.bard@bkn.se

## Garantiföreningar för byggande och boende

Privata garantiföreningar kan vara viktiga för att stödja mindre aktörer inom bygg- och bostadssektorn. Det är en av BKN:s slutsatser mot bakgrund av en intressent- och behovsanalys. Analysen pekar på att många marknadsaktörer upplever brister i finansieringsmöjligheterna på marknaderna lokalt. Den pekar också på att garantiföreningar kan vara intressanta komplement.

En kreditgarantiförening innebär i princip att medlemmarna tillsammans går i god för varandras krediter. Kreditgarantiföreningarnas syfte är att förbättra medlemsföretagens möjligheter och villkor vid lån i bank. De kreditgarantiföreningar som är verksamma i Sverige idag ställer ut garantier till belopp som inte överstiger 900 000 kr. Byggverksamhet innebär emellertid investeringskostnader som normalt är väsentligt högre. Av det skälet har BKN föreslagit en kompletterande form av garantiförening till de etablerade.

Den modellskiss som diskuterats med aktörer är en nationell privat organisation med statligt stöd. En faktor som flera organisationer framhöll som central är vikten av engagemang från privata intressenter. Om en förening ska bli framgångsrik behövs engagerade intressenter. En annan faktor som också särskilt lyfts fram är värdet av flexibilitet i meningen att garantier kan formas efter helt olika efterfrågeförhållanden.

BKN föreslår statligt stöd till kreditgarantiföreningar för byggande och boende som innebär ett stöd under ett uppbyggnadsskede med 5 mnkr per år under tre år, en statlig återförsäkring och en statlig kapitalinsats som motsvarar 20 % av de medel som tillskjuts av andra intressenter – dock högst 100 mnkr.

Rapporten överlämnades i december och finns att läsa på [www.bkn.se](http://www.bkn.se). För mer information, kontakta Per-Anders Bergendahl, 08-545 13 767, per-anders.bergendahl@bkn.se

## Beviljade bidrag hyresgarantier

Beviljat bidrag i kr per kommun för perioden 1/7 2007—31/12 2008

Arboga	20 000
Gnesta	5 000
Gotland	35 000
Hässleholm	230 000
Kungälv	90 000
Lekeberg	20 000
Luleå	5 000
Lund	5 000
Nybro	60 000
Skövde	25 000
Strängnäs	5 000
Svenljugna	55 000
Upplands-Bro	70 000
Vaggeryd	10 000

*Totalt* 635 000



## Kreditgarantier vid utgången av 2008

Garanterat belopp i mnkr för kreditgarantier, exkl. garantier för Avlösen av borgensåtagande.

<i>Nybyggnad</i>	
Bostadsrätt	890
Hyresrätt	595
Egnahem	138

<i>Ombyggnad</i>	
Bostadsrätt	176
Hyresrätt	127
Egnahem	23

*Totalt* 2 001

## Avslutade avtal kommunstöd

Vid utgången av 2008 avslutades avtalen avseende stöd för omstrukturering av kommunala bostadsföretag i följande kommuner:

Bräcke  
Härnösand  
Karlskoga  
Kiruna  
Lysekil  
Olofström  
Smedjebacken

## OmBoende.se

Nu finns det en ny webbplats för dig som vill ha snabb och korrekt information i olika boende-frågor. OmBoende är ett samarbete mellan Boverket och Konsumentverket.

[www.omboende.se](http://www.omboende.se)



BKN:s nyhetsbrev publiceras även elektroniskt. Om du hellre vill ha ditt nyhetsbrev via e-post, eller om du inte vill ha nyhetsbrevet alls, skicka ett mejl till [registrator@bkn.se](mailto:registrator@bkn.se)

## Samband mellan bostadsmarknad och arbetsmarknad

Forskning pekar på starka samband mellan bostadsmarknad, arbetskraftens rörlighet och tillväxt. Det anges i BKN:s rapport rörande bostadsmarknadens betydelse för arbetsmarknaden.

Generellt är de som bor i hyresrätt mer rörliga än de som äger sitt boende. En förklaring är att de som riskerar en framtida arbetslöshet eller planerar en snar flytt föredrar att hyra sin bostad. Den lägre rörligheten för bostadsägare kan även förklaras av höga transaktionskostnader, regionala prisskillnader och förväntade framtida prisskillnader. Bostadsägare kan bli inlåsta av höga lån och av potentiella förluster. Lägre rörlighet kan vidare följa av en fastare regional anknytning och livsvärden som innebär en lägre flyttbenägenhet.

BKN konstaterar att storleken på transaktionskostnader inom olika delmarknader och i olika slag av uppgörelser är central för rörlighet och tillväxt. Transaktionskostnader inkluderar alla typer av kostnader som är förknippade med att söka och teckna avtal om en ny bostad och eventuellt avveckla en tidigare. Exempel på åtgärder som kan minska transaktionskostnaderna och förbättra matchningsförutsättningar är:

- En öppnare hyresmarknad (flexiblare priser och utbud) minskar förutsättningar för existensen av en svart marknad
- Flexiblare kontraktsformer vid uthyrning
- Förändrad kapitalvinstbeskattning

En slutsats rörande rörligheten är att frågan om sätt att minska transaktionskostnader bör stå i fokus snarare än frågan om en viss storlek på hyressektorn.

BKN överlämnade i december 2008 rapporten "Samband mellan bostadsmarknad, arbetskraftens rörlighet och tillväxt". Rapporten är en kunskapsöversikt och innehåller inte några förslag. Den finns tillgänglig på [www.bkn.se](http://www.bkn.se). För mer information, kontakta Per-Anders Bergendahl, 08-545 13 767, [per-anders.bergendahl@bkn.se](mailto:per-anders.bergendahl@bkn.se)

## Nya ansikten på BKN

Den 1 september 2008 fick BKN två nya medarbetare.



Lars Arell, till vänster, är lantmätare och arbetar med utredningar.  
Kontakt: 08-545 13 762  
[lars.arell@bkn.se](mailto:lars.arell@bkn.se)



Bengt Hansson, till höger, är nationalekonom och arbetar med marknadsanalys.  
Kontakt: 08-545 13 765  
[bengt.hansson@bkn.se](mailto:bengt.hansson@bkn.se)