



Vi söker tre nya medarbetare

BKN har som regeringens myndighet två roller. Som *expertmyndighet* bedriver BKN utrednings- och analysverksamhet rörande samspelet mellan bostads-, finansierings- och byggmarknaderna. Som *aktör* medverkar BKN i finansiering av bostadsbyggnad genom att ställa ut statliga kreditgarantier.

Vi behöver nu förstärka enheten *Utredning och analys* med

- en nationalekonom med inriktning mot makroekonomisk analys
- en företags-/national-ekonom med inriktning mot analys av marknadsbrister

Vi behöver också förstärka enheten *Produkter* med

- en företags-/fastighets-ekonom

Sista ansökningsdag 31 mars.
Läs mer på www.bkn.se

Hushållens skuldsättning i spåren av finanskrisen - en internationell jämförelse

I BKN:s senaste marknadsrapport analyserar vi hushållens skuldsättning internationellt för att förstå vilka faktorer som driver hushållens skuldsättning och belysa riskerna med denna.

Den nuvarande finansiella krisen har drabbat många länder hårt. Det står klart att bostadsprisernas utveckling och hushållens skuldsättning är viktiga förklaringar till varför vissa länder har drabbats hårdare än andra. Anpassningsproblemen har varit störst i de länder där hushållen skuldsatt sig som snabbast.

Bankernas vilja att låna ut pengar till bostäder var mycket stor fram tills krisen på allvar bröt ut under 2008. Bostadsutlåningen ansågs innebära liten risk och det fanns gott om kapital till låg ränta. Räntorna på bostadsobligationer liksom övriga räntor minskade under 00-talet. De låga räntorna var en nödvändig förutsättning för de stigande bostadspriserna och överhettningen. Men även andra förändringar på bostadskreditmarknaderna, som ökad benägenhet att välja rörliga framför bundna räntor, högre belåningsgrader, lägre amorteringskrav och amorteringsfria lån har spelat stor roll. Förändringarna på kreditmarknaden, marknadsvärdering av bostäder och uttag av eget kapital förklarar, tillsammans med låga räntor, stigande inkomster och underskattning av risk, varför vi fått se allt högre bostadspriser och ökad skuldsättning.

Hela rapporten finns att läsa på www.bkn.se/marknadsrapport. För mer information kontakta Bengt Hansson, 08-545 137 65, bengt.hansson@bkn.se

Förslag om ökade möjligheter att stödja nybyggande i glesbygd

I en rapport till regeringen föreslår BKN, efter förebild från den statliga politiken för företagsutveckling, att myndigheten får i uppdrag att erbjuda mindre och medelstora byggherrar råd om finansiering. Samtidigt föreslås att möjligheterna att stödja byggande i glesbygd förbättras. Den nuvarande begränsningen av möjligheten att ställa ut garantier för nybyggda bostäder utöver marknadsvärdet, föreslås förändras. Garantier ska i framtiden kunna ställas ut upp till en beloppsgräns på 16 000 kronor per kvadratmeter bruksarea. För att inte avgifterna för sådana garantier ska bli orimligt höga, när marknadsvärdet på den bebyggda fastigheten ligger lågt, kommer det i många fall att bli aktuellt med kompletterande säkerheter.

I rapporten redovisar BKN också sin syn på möjligheten att genom pilotprojekt gynna framväxten av regionala garantiföreningar som ett stöd till bostadsbyggande. Det går att se sådana möjligheter, men med hänsyn till att statens engagemang i garantiföreningar för närvarande utvärderas, lämnas inga förslag.

Hela rapporten finns att läsa på www.bkn.se/publikationer.
För mer information kontakta Per-Anders Bergendahl, 08-545 13 767, per-anders.bergendahl@bkn.se

B

Erfarenhetsforum hyresgarantier

Arbetet med hyresgarantier ser olika ut i olika kommuner. För att informera och möjliggöra för kommunerna att utbyta erfarenheter kommer BKN även under 2011 att anordna ett erfarenhetsforum.

Erfarenhetsforumet kommer att genomföras i september.

Har ni funderingar eller frågor som ni vill att vi ska ta upp på erfarenhetsforumet, kontakta Anna Dyberg-Ek, 0455-33 49 51, anna.dyberg-ek@bkn.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

Utvärdering av hyres- och förvärvsgarantier

BKN gör bedömningen att det finns etableringshinder på bostadsmarknaden, både på hyresmarknaden och på ägarrättsmarknaden. Bl.a. bedöms unga vuxna ha svårigheter att nå upp till de inkomstkrav som ställs på hyresmarknaden, samtidigt som de ofta inte har ett eget sparade kapital vilket försvårar på bolåne- marknaden.

Hyresgarantier respektive förvärvsgarantier infördes som ett led i att stärka den enskilda individens möjligheter till ett förstahandskontrakt eller ett bolån. När nu hyresgarantier funnits i drygt tre år och förvärvsgarantier i drygt 2,5 år konstaterar vi att utfallet inte blivit det förväntade.

BKN föreslår att hyresgarantier behålls i dagens utformning, men med en medvetenhet om att det hjälper hushåll på marginalen och att omfattningen inte kommer att vara mycket större än idag. BKN bedömer att det statliga bidraget inte har en avgörande betydelse för kommunernas användning av hyresgarantier, men föreslår ändå att bidraget kvarstår.

BKN bedömer att det finns etableringshinder på bolånemarknaden men att förvärvsgarantier i nuvarande form inte är en lösning på problemet. BKN föreslår därför att förvärvsgarantier avvecklas och att en ny stödform utreds på nytt i nära samarbete med intressenterna på marknaden.

Hela utvärderingen finns att läsa på www.bkn.se/publikationer. För mer information kontakta Anna Dyberg-Ek, 0455-33 49 51, anna.dyberg-ek@bkn.se

Svaga bostadsmarknader

Bland de ca 100 kommuner som utgör landets svagaste bostadsmarknader finns ett behov att avveckla lägenheter för att komma ner till en normal omflyttningsvakans. Det rör sig om ett akut avvecklingsbehov om ca 3 600 lägenheter och ett långsiktigt behov av ytterligare ca 4 000 lägenheter. Bakgrunden är att befolkningen i de aktuella kommunerna kan förväntas minska med drygt 10 500 invånare årligen fram t.o.m. år 2015. Den totala kostnaden för avveckling kan förväntas uppgå till ca 1,9 mdkr. Till detta kan komma ett nedskrivningsbehov om ca 3 mdkr om de bokförda värdena i företagen skulle anpassas till faktiska marknadsvärden.

Kostnader av denna omfattning skulle komma att ställa stora krav på tillskott från de aktuella kommunerna, kommuner som redan tidigare drabbats hårt av avfolkning och stora vakanser. Även hyresgästerna i de kommunala bostadsföretagen har fått bära stora delar av de hittillsvarande anpassningskostnaderna. BKN gör bedömningen att den beskrivna problematiken inte enbart är ett bostadsproblem och att en bred konsekvensanalys behöver genomföras av vilka effekter nämnda anpassning kan komma att få i de berörda kommunerna. Vidare bör de nuvarande redovisningsregler, som kan leda till stora nedskrivningsbehov, analyseras huruvida de är ändamålsenliga för de kommunala bostadsföretagen.

För mer information kontakta Rolf Westerlund, 08-545 13 764, rolf.westerlund@bkn.se