



## Finansinspektionen föreslår sänkt belåningsgrad

Finansinspektionen, FI, vill införa allmänna råd för kreditinstitut som lämnar lån med bostad som pant. Råden innebär att lånen inte bör vara större än 85 procent av bostadens marknadsvärde när bolånet ges.

Begränsningen ska gälla nya lån och utökning av befintliga lån.

Förändringen föreslås träda i kraft 1 oktober 2010.

BKN tycker att åtgärden är ett steg i rätt riktning och ställer sig positiv till förslaget. Den föreslagna ändringen kan komma att bromsa den pris- och utlåningsspiral som vi sett de senaste åren. BKN menar dock att förslaget skulle bli mer effektivt om det kombinerades med ett krav på amortering.

## Bolån i Sverige - en begränsad marknad

De svenska hushållen ökar sina skulder i snabb takt. Vi har idag en kombination av höga skulder och rörliga räntor. En kommande ränteuppgång slår direkt på hushållens räntebetalningar och utväxlingen är större idag än tidigare eftersom hushållen är mer skuldsatta. Redan en normal bolåneränta, på 5 till 5,5 procent, kommer att påtagligt påverka hushållen. Räntebördan efter skatt stiger i ett sådant s.k. normalt ränteläge till 6,6 procent av hushållens disponibla inkomster efter skatt. Att jämföra med 3,5 procent idag.

Många hushåll skulle vinna på att ha bundna räntor. Inte alla, men särskilt högt skuldsatta hushåll, är sårbara för högre räntor. Idag saknas det dock möjlighet att binda räntan på riktigt lång sikt till konkurrensförmåiga villkor.

Ovanstående är en kort sammanfattning ur vår senaste Marknadsrapport, Bolån i Sverige - en begränsad marknad. Hela rapporten finns att läsa på [www.bkn.se/marknadsrapport](http://www.bkn.se/marknadsrapport).

För mer information kontakta Bengt Hansson, 08-545 137 65, [bengt.hansson@bkn.se](mailto:bengt.hansson@bkn.se)

## Erfarenhetsforum om hyresgarantier

Den 15 april genomförde BKN ett erfarenhetsforum om hyresgarantier för att ge de kommuner som arbetar med hyresgarantier en möjlighet att träffas och utbyta erfarenheter i kombination med att få lite nya tankar och idéer att arbeta vidare med.

Förmiddagen ägnades åt just nya tankar och idéer där Åke Dahlgvist från UC berättade om hur Sverige ser ut ur en kreditupplysares ögon. Bl.a. nämndes att det finns 99 olika typer av betalningsanmärkningar, dvs. en betalningsanmärkning behöver inte alltid vara en anledning att säga nej till t.ex. en lägenhet. Fabian Sjö från Ungdomsstyrelsen berättade att ungdomars etablering på bostadsmarknaden förskjuts allt längre upp i åldrarna någon som också Elsa Reimerson från jagvillhabostad.nu återkom till och menade på att det är inte en hållbar situation att behöva flytta runt utan att få ett eget hyreskontrakt.

Karin Jöback och Maria Nyqvist från Värmdö respektive Karlstads kommun inledde eftermiddagen med att berätta om hur de arbetar med hyresgarantier i sina respektive kommuner. Eftermiddagen bestod sedan av praktiska diskussioner om behovsprövning, målgrupper, organisationsfrågor mm. Generellt kan sägas att informationen om hyresgarantier ofta är bristfällig på kommunernas hemsidor och det är inte alltid lätt att informera i rätt forum för att de som är bostadssökande ska hitta det. Ett bra samarbete med hyresvärdarna i kommunen är av största vikt eftersom det är dit den bostadssökande vänder sig i steg ett.

En längre sammanfattning av dagen finns på [www.bkn.se/erfarenhetsforum](http://www.bkn.se/erfarenhetsforum). För mer information om hyresgarantier eller hur BKN kan stötta med information och vägledning i arbetet kontakta Anna Dyberg-Ek, 0455-33 49 51, [anna.dyberg-ek@bkn.se](mailto:anna.dyberg-ek@bkn.se)

**B**

## Nytt ramavtal

Sörmlands Sparbank har tecknat ramavtal med BKN vilket ger banken möjlighet att teckna kreditgarantier.

Följande organisationer har tecknat ramavtal med BKN.

Danske Bank\*  
Ekobanken  
Färs och Frosta Sparbank  
Nordea Hypotek\*  
Roslagens Sparbank  
SBAB  
SEB  
Sparbanken Finn  
Sparbanken Gripen  
Sparbanken 1826  
Stadshypotek  
Svenska Handelsbanken  
Swedbank  
Swedbank Hypotek  
Swedbank Sjuhärad  
Sörmlands Sparbank  
Ålems Sparbank\*

Organisationer med en \* har även ramavtal gällande förvärvsgarantier.

## Antalet lediga och övertaliga lägenheter i stort sett oförändrade jämfört med föregående år

BKN har under våren 2010 uppdragit till SCB att genomföra en inventering av antalet outhyrda lägenheter i de allmännyttiga bostadsföretagen per mars månad 2010. Uthyrningsbara reguljära bostadslägenheter har avskiljts från specialbostäder och andra gruppförhyrda bostäder som inte hålls tillgängliga på den allmänna bostadsmarknaden.

Av inventeringen framgår att de allmännyttiga bostadsföretagens totala bostadsbestånd består av 814 000 lägenheter varav 765 000 redovisas som uthyrningsbara reguljära lägenheter.

Av dessa var totalt 10 800 lediga vilket motsvarade 1,4 procent av det totala antalet reguljära lägenheter i företagen. Om man tar hänsyn till en normal omsättningsreserv i de allmännyttiga företagen kvarstår ca 5 200 övertaliga lägenheter vilket motsvarade 0,6 procent av det totala antalet reguljära lägenheter i företagen, vilket är samma andel som i den inventering som genomfördes för ett år sedan. De övertaliga lägenheterna var spridda på företag i 134 kommuner. I 142 kommuner fanns inga övertaliga lägenheter. 14 kommuner saknar allmännyttiga bostadsföretag.

Även om antalet outhyrda lägenheter är i stort sett oförändrade jämfört med föregående år så skiljer sig utvecklingen åt mellan olika kommuner. Bland landets svagaste bostadsmarknader är det ca 40 kommuner som redovisar ökade vakanser jämfört med föregående år. Största ökningen återfinns i Ovanåkers, Ånge, Strömsunds och Vaggeryds kommuner. Vakanser med mer än 10 outhyrda lägenheter per 1000 invånare finns i Ydre, Ånge, Söderhamn, Lessebo och Hultsfreds kommuner.

Fler uppgifter finns på BKN:s hemsida under [www.bkn.se/publikationer](http://www.bkn.se/publikationer). För mer information kontakta Rolf Westerlund, 08-545 137 64, [rolf.westerlund@bkn.se](mailto:rolf.westerlund@bkn.se)

## Kreditgarantier som möjliggör finansiering

När garantier under byggtiden infördes den 1 juli 2009 kunde vi se en ökad efterfråga på kreditgarantier. Det hade blivit svårare att få finansiering till nya projekt, framförallt finansiering under byggtiden var svårt och det krävdes en högre andel eget kapital för att kunna påbörja ett projekt.

Framförallt för mindre eller nyetablerade byggherrar finns det ett behov av kreditgarantier även om alla typer av bolag och projekt finns representerade bland BKN:s ärenden. BKN träffar löpande både byggherrar och banker och de nämner att kreditgarantin är en viktig pusselbit för att möjliggöra en finansiering. Garantin minskar bankens risk vilket innebär att lånefinansieringen kan bli något högre än vad som annars hade varit möjligt men också att lånekostnaderna kan sänkas tack vare kreditgarantin.



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)