



## Vad bestämmer bostadsinvesteringarna?

Många är bekymrade över att det byggs för lite trots en stor bostadsbrist. Det finns en del som tyder på att oron är överdriven och att bostadsinvesteringarna är på väg att ta fart. Innan finanskrisen bröt ut fick vi ca 34 tusen nya lägenheter per år, inte så många mindre än de 35 tusen lägenheter som långsiktigt krävs för att bygga bort bostadsbristen. Enligt våra beräkningar medförde finanskrisen att omkring 20 tusen lägenheter aldrig blev byggda. Något som ytterligare ökar behovet att bygga de kommande åren.

Bostadsinvesteringarna är känsliga för bostadspriserna vilket ger anledning till optimism men de är också känsliga för produktionskostnaderna. Enligt våra beräkningar kräver en varaktig ökning av bostadsbyggandet lägre produktionskostnader framöver. Under det senaste decenniet är det framförallt den kraftiga ökningen av materialkostnaderna som har hållit tillbaka bostadsbyggandet. Två tredjedelar av ökningen kan hänföras till stigande priser på byggnadsmaterial.

Det låga bostadsbyggandet under det senaste decenniet beror, förutom på finanskrisen och den osäkerhet som den förde med sig, på höga produktionskostnader som trots en urstark efterfrågan hållit tillbaka bostadsbyggandet. För att komma till rätta med bostadsbristen måste vi få kontroll över byggkostnaderna.

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 hyresgarantier

BKN kommer även detta år att anordna ett erfarenhetsforum för att möjliggöra för kommuner som arbetar med eller är på gång att arbeta med hyresgarantier att diskutera och utbyta erfarenheter.

Erfarenhetsforumet kommer att hållas i Stockholm den 15 september. Boka in denna dag redan nu!

Under dagen kommer vi bl.a. få höra om Kronofogdens projekt om hur man kan undvika att ungdomar blir vräkta samt prata om olika målgrupper för hyresgarantier.

Inbjudan och program kommer att skickas ut under juni.

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](mailto:anna.dyberg-ek@bkn.se)

## Bostadsrätter i Gamla China med hjälp av BKN-garanti.

Under 2010 byggdes 24 bostadsrätter i centrala Jönköping. Projektet bestod av en 3D-reglerad fastighet med en affärslokal i botten. Ovanför byggdes bostadsrätter för vilka finansieringen möjliggjordes med hjälp av en kreditgaranti under byggtiden.

Bolaget bakom projektet var HP Boendeutveckling AB och långgivare var Swedbank i Jönköping. Kundens ansvarig Dan Andersson på Swedbank menar att de hade en positiv grundsyn till projektet men det startade upp mitt under finanskrisen och i det läget var BKN den pusselbit som fick projektet att komma igång som planerat. I efterhand kan vi se att det var ett lyckat projekt säger Dan. Samtliga lägenheter var sålda i god tid innan inflyttning.

Speciellt för detta projekt var dels att vissa lägenheter var anpassade som studentlägenheter samt att på stamfastigheten fanns gammal bebyggelse varav delar var tvungna att bevaras och byggas in i den nya byggnaden.



**B**

## Nytt ramavtal

Sparbanken Nord och BKN har tecknat två ramavtal; ett om kreditgarantier för lån till ny- och ombyggnad av bostäder och ett om förvärvsgarantier för lån till förstagångsköpare.

Följande organisationer har tecknat ramavtal med BKN.

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

Organisationer med en \* har även ramavtal gällande förvärvsgarantier.

## Garantier för ombyggnad av bostäder

BKN lämnar kreditgaranti för ombyggnad av hyres- eller bostadsrättshus. BKN har tidigare ställt krav på att ombyggnadsåtgärderna ska ha varit bygglovspliktiga. Kravet hade sitt ursprung i, de numera upphävda, bestämmelserna och föreskrifterna om räntebidrag.

Inriktningen är att en ombyggnad är liktydig med en påtaglig förnyelse eller upprustning av en byggnads infrastruktur. BKN kan därmed lämna garanti även för förnyelser och upprustningar som inte kräver bygglov. Garanti kan lämnas för lån till projekt som i huvudsak är ombyggnadsprojekt, men inte för projekt som i huvudsak är renodlade underhållsåtgärder. Sådana ombyggnadsprojekt kan också omfatta t.ex. moderniseringar av en fastighets infrastruktur som värme- och vattensystem liksom av byggnaders energiprestanda (energi-effektiveringar).

Den förändrade inriktningen ansluter också till innebörden i begreppet "ombyggnad" i den moderniserade plan- och bygglagstiftningen som trädde i kraft den 2 maj.

Övriga garantivillkor är oförändrade.

## Förordningsändringar garantier

Paragraferna om avgift, risk, regress m.m. har upphävts i förordning (2004:105) om statlig kreditgaranti för lån för bostadsbyggande m.m. samt förordning (2008:20) om statliga kreditgarantier för förvärv av bostad. Bestämmelserna återfinns numera i förordning (2011:211) om utlåning och garantier.

Omflyttningen påverkar inte befintliga garantier och, i allt väsentligt, heller inte förutsättningarna för kommande garantiåtaganden.


## Uppdrag om etablering på ägarrättsmarknaden

BKN har fått i uppdrag av regeringen att utreda åtgärder för att underlätta etablering på ägarrättsmarknaden. Uppdraget omfattar grupper som har svårt att etablera sig eller återetablera sig trots att de har betalningsförmåga. BKN ska göra en bred genomgång och föreslå lämpliga instrument.

Under 2010 utvärderade BKN förvärvsgarantierna, som är det befintliga stödet för etablering på ägarrättsmarknaden, och gjorde bedömningen att det finns etableringshinder på bolånemarknaden men att förvärvsgarantierna i dess nuvarande form inte har tillräcklig effekt. BKN föreslog att förvärvsgarantin skulle avvecklas och att nya stödformer skulle utredas.

Uppdraget ska redovisas senast den 1 mars 2012.

För mer information kontakta Susann Bard, 08-545 137 66, [susann.bard@bkn.se](mailto:susann.bard@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](mailto:registrator@bkn.se)