



## Nya kunder hos BKN

Tre kreditinstitut har tecknat ramavtal med BKN och har nu möjlighet att teckna kreditgarantier.

Nya kunder är:  
Färs och Frosta Sparbank  
Swedbank  
Swedbank Sjuhärad

## Nytt avtal rörande kommunstöd

BKN och Ånge kommun har kommit överens om fortsatt omstrukturering av Ånge Fastighets- och Industriaktiebolag (ÅFA).

Överenskommelsen innebär att ca 180 av ÅFA:s bostadslägenheter avvecklas fram till utgången av år 2014.

Kommunens sammanlagda åtagande enligt överenskommelsen uppgår till 22,4 mnkr, varav staten lämnar ett bidrag med högst 12,6 mnkr.

## GD har ordet

Som vi redovisade i den förra marknadsrapporten har den finansiella krisen inte påverkat hushållens möjligheter till bostadslån negativt. Den rekordlåga räntan har tvärtom gjort att hushållen fått billig finansiering, och prisanpassningen har skjutits på framtiden. Som framgår av vår senaste marknadsrapport, går det att prognostisera utvecklingen av bostadspriserna. Den anpassning av priserna som kommer att ske när räntorna stiger till mera uthålliga nivåer, kommer att bli kännbar för många hushåll.

För företag som producerar flerbostadshus har den finansiella krisen haft mera negativa effekter. Särskilt när det gäller finansiering av byggprojekt under byggtiden. Sedan den 1 juli har BKN därför fått möjlighet att ställa ut statliga garantier för sådan finansiering. Även om problemen inte alls är lika stora som de var i vintras har den nya garantiformen väckt stort intresse.

/ Lars Magnusson

## Ökat intresse för kreditgarantier

Intresset för att använda kreditgarantier som en del i en finansieringslösning har ökat under finanskrisen. Både låntagare och långivare har, i högre utsträckning, ansökt om förhandsbedömningar för att få BKN:s preliminära bedömning av om statlig garanti kan lämnas för ett projekt. Även antalet utställda garantier har ökat, dock från en låg nivå. Under årets första nio månader har BKN ställt ut nya garantier för 90 miljoner kronor. Garantierna avser drygt 700 färdigställda bostäder, samtliga upplåtna med hyresrätt.

Att BKN numera även kan ställa ut garantier under byggtiden har inneburit att ytterligare några banker har tecknat ramavtal för att få möjlighet att teckna kreditgarantier. Under perioden juli-september har det kommit in ansökningar rörande garantier under byggtiden för knappt 800 bostäder med ett sökt garantibelopp på knappt 1,2 miljarder kronor.

BKN får ställa ut kreditgarantier upp till 10 miljarder kronor. I slutet av september var den utestående garantistocken ca 2,4 miljarder kronor, samtliga avser färdigställda fastigheter.

För mer information kontakta Susann Bard, 08-545 137 66,  
susann.bard@bkn.se

## Kommunala hyresgarantier

Under perioden juni, juli augusti har 11 kommuner beviljat kommunala hyresgarantier och 43 hushåll har fått hjälp till ett eget boende med förstahandskontrakt.

Nästa tillfälle för kommunen att redovisa och ansöka om statligt bidrag för utfärdade garantier är den 10 december.

## Nytt nummer av BKN:s Marknads- rapport

Prisnedgången på bostäder har stannat av på en hög nivå. Mätt i relation till boendekostnaden ("hyran") är priserna idag i nivå med tidigare toppar från åttio- och nittiotalen. Den historiska utvecklingen visar att höga bostadspriser i relation till "hyran" följs av en låg avkastning på boendet till följd av fallande bostadspriser. Det finns liten eller ingen anledning att tro att det skall vara annorlunda nu jämfört med tidigare, utan lägre priser väntar oss.

Marknadsrapporten kommer ut 3 gånger per år, i februari, maj och oktober.

Marknadsrapporten och en möjlighet att prenumerera hittar du på [www.bkn.se/marknadsrapport](http://www.bkn.se/marknadsrapport)



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)

## Vad lär vi av finanskrisen?

Finanskrisen har satt fokus på bolånemarknaderna och deras brister. Med utgångspunkt från marknadernas funktionssätt i ett mikroorienterat perspektiv föreslår BKN fördjupat utredningsarbete inom tre områden:

1. marknadernas funktionssätt med utgångspunkt från hur incitaments- och informationsasymmetrier liksom transaktionskostnader påverkar marknadsresultatet. BKN har för avsikt att engagera forskarvärlden i arbetet med sådana analyser.
2. förutsättningarna för nya typer av aktörer som ömsesidiga kredit- och garantiinstitut att etablera sig på marknaden. En sådan utredning bör bl.a. innefatta att se närmare på building society-sektorn i Storbritannien.
3. förutsättningar för att hantera prisrisker på bostadsmarknaderna. Ett sådant utredningsarbete inriktas på om staten bör bidra till en marknadsutveckling – och i så fall hur. I arbetet bör ingå att närmare ta tillvara olika internationella erfarenheter.

BKN föreslår fördjupade analyser inom dessa områden i rapporten "Om åtgärder på längre sikt för en väl fungerande finansiering inom bostadssektorn" som lämnades till regeringen 15/10. Ett av underlagen till rapporten utgjordes av rapporten "Metoder för att hantera prisrisker på bostadsmarknaderna". Båda 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).

## Nya ansikten på BKN



Monika Hjeds Löfmark kommer närmast från Växjö universitet där hon bland annat forskat kring omvandlingsekonomier och disputerade i nationalekonomi 2008. Monika har under det senaste året arbetat med flera av BKN:s rapporter.

Monika kommer nu framförallt att arbeta med internationella frågor.

Kontakt: 08-545 13 763,  
[monika.hjeds@bkn.se](mailto:monika.hjeds@bkn.se)



Sebastian Johansson har tidigare arbetat på riksdagens utredningstjänst. Han har en utbildning inom nationalekonomi och statistik. Sebastian kommer att arbeta med marknadsanalys.

Kontakt: 08-545 13 768,  
[sebastian.johansson@bkn.se](mailto:sebastian.johansson@bkn.se)