

BKN

STATENS BOSTADSKREDITNÄMND

Stöd till byggande av egnahem i glesbygd

24 februari 2006

Stöd till byggande av egna hem i glesbygd

Förslaget i sammanfattning

- BKN:s garantiförordning ändras så att BKN kan lämna kreditgarantier upp till ett belopp som motsvarar 150% av bidragsunderlaget¹, vid ny- eller ombyggnad av egna hem. Förslaget innebär i princip att hushåll med tillräcklig betalningsförmåga kan få bottenlån upp till schablonbeloppet, oavsett marknadsvärde på huset.
- Ett anslag om 50 miljoner kronor årligen inrättas för stöd av byggande av egna hem i glesbygd. Anslaget disponeras av BKN.
- BKN får medge att den del av garantiavgiften för lån för ny- och / ombyggnad av egna hem som överstiger den avgift som skulle gälla för motsvarande lån inom 90% av marknadsvärdet får bekostas med medel ur anslaget.
- Anslagsmedlen och garantiavgifterna tillförs BKN:s garantireserv, och skall tillsammans motsvara statens förväntade kostnader för garantiåtagandet.
- Utfärdade kreditgarantier för byggande i glesbygd skall rymmas inom den ordinarie ram för utfärdande av kreditgarantier för ny- och ombyggnad som gäller för BKN
- Inom dessa ekonomiska ramar kan cirka 1000 egna hem i glesbygd byggas per år med stöd av statliga kreditgarantier.
- BKN får fördela det tillgängliga utrymmet för subventionerade garantier för ny- och ombyggnad av egna hem i glesbygd på landets kommuner.

BKN har i regleringsbrevet för 2006 fått i uppdrag att undersöka förutsättningarna att underlätta byggande av egna hem i glesbygd med hjälp av kreditgarantier. Enligt önskemål från Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet skall uppdraget redovisas senast den sista februari 2006.

Den korta tiden för uppdraget har inneburit att det inte funnits möjligheter för BKN att genomföra några nya undersökningar av hur problembilden kring finansiering och byggande av egna hem i glesbygd ser ut. Förutsättningarna för byggande i glesbygd har dock tidigare uppmärksammats i olika sammanhang. Ett exempel är Glesbygdsverkets rapport Bolån på landet. Enligt den rapporten finns det problem att finansiera ny- och ombyggnad av bostäder i områden där fastighetspriserna är låga. Låga marknadsvärden på bostäder medför krav på höga kontantinsatser eller annan säkerhet, till exempel i form av borgensåtaganden, för dem som vill bygga nya fastigheter. Svårigheten att få tillräckliga lån i landsbygden motverkar inflyttningen och därmed det regionalpolitiska målet om väl fungerande lokala arbetsmarknader med en god servicenivå i hela landet. De som bygger på landet har enligt rapporten starka motiv för sitt val av byggplats. De väljer vanligtvis särskilda tomtlägen och/eller har en stark social anknytning till bygden. Glesbygdsverket föreslår bland annat att förutsättningarna att bygga på landsbygden förbättras genom att de statliga kreditgarantierna för ny- och ombyggnad av bostäder förbättras.²

¹ Med bidragsunderlag avses det belopp som kan beräknas med tillämpning av 10 § förordningen (1992:986) om statlig bostadsbyggnadssubvention.

² Bolån på Landet. Om finansiering av bostäder i gles- och landsbygder. Glesbygdsverket Mars 2003

BKN instämmer i åtminstone delar av Glesbygdsvverkets rapport. Enligt BKN:s bedömning orsakas de problem som kan finnas att finansiera ny- och ombyggnad av egna hem i glesbygd i huvudsak av låga marknadsvärden.

Sedan Glesbygdsvverkets rapport publicerades har priserna på bostäder stigit i många regioner, inklusive glesbygdsområden. Fortfarande är dock marknadsvärdena i många kommuner så låga att de bara motsvarar en del av nyproduktionskostnaden för en normal bostad. Enligt SCB:s statistik över småhuspriser översteg 2004 det genomsnittliga huspriset 1,5 miljoner kronor bara i femtio av landets kommuner. I knappt 200 kommuner var genomsnittspriserna lägre än 1 miljon kronor per hus. Produktionskostnaderna för ett nybyggt småhus av normal modell i glesbygd torde i många fall kunna uppgå till närmare 2 miljoner kronor.

Förutsättningarna att låna pengar är beroende av marknadsvärden

Bankerna prövar i låneärenden både värdet av de säkerheter som kan lämnas för lånet och låntagarens återbetalningsförmåga.

Bottenlån mot säkerhet i fastighet kan vanligtvis lämnas upp till cirka 75 % av marknadsvärdet, även om nivån i viss mån kan variera. Utöver bottenlån kan bankerna även lämna topplån. En sammanlagd belåning mot säkerhet i fastighet kan uppgå till 90-95 % av marknadsvärdet.

Lånemöjligheterna är även starkt beroende av den bedömda återbetalningsförmågan. I vissa fall finns möjligheter att låna pengar över marknadsvärdet på en bostad. För hushåll med en mycket stark ekonomi torde det i dagsläget inte vara några större problem att erhålla önskvärd belåning (i form av topplån eller lån utan säkerhet, s.k. blacolån) för nybyggnad i regioner med låga marknadsvärden.

För hushåll med mer normal ekonomi kan det dock vara problem att få lån i tillräcklig omfattning där marknadsvärdena är låga. Det förekommer även att bankerna erbjuder topplån upp till produktionskostnaden men att hushållet bedömer att villkoren inte är acceptabla, till exempel på grund av högre ränta på ett topplån, kortare amorteringstid eller krav på borgen.

För många hushåll kan det alltså vara problem att låna tillräckligt mycket pengar - eller att få tillräckligt stora lån i form av bottenlån med låg ränta - för att möjliggöra nybyggnad av egna hem i regioner med låga marknadsvärden.

Schablonbeloppet för kreditgarantier höjs

BKN kan redan idag lämna garantier för lån över marknadsvärdet. Enligt garantiförordningen lämnas garanti upp till 90 % av marknadsvärdet, dock högst 2 miljoner kronor per lägenhet. BKN får emellertid också lämna kreditgaranti upp till en nivå motsvarande det s.k. bidragsunderlaget, även om detta belopp överstiger marknadsvärdet. Med gällande bidragsunderlag innebär detta att BKN kan i sådana fall lämna garanti upp till ca 1 miljon kronor per lägenhet.

Eftersom byggkostnaderna för ett enfamiljshus idag väsentligt överstiger 1 miljon kronor, även i regioner med låga marknadsvärden, innebär BKN-garantin inte någon lättnad för nyproduktion av egna hem.

Ett enkelt sätt att ge bättre förutsättningar att bygga bostäder i regioner med låga marknadsvärden, och som även föreslogs i Glesbygdsvverkets rapport, skulle vara att höja det schablonbelopp som BKN kan använda som alternativ till marknadsvärdet för att beräkna garantins storlek.

En sådan åtgärd skulle i princip innebära att alla hushåll som har en tillräcklig återbetalningsförmåga skulle kunna få bottenlån åtminstone upp till schablonbeloppet, dvs marknadsvärdet skulle inte längre vara avgörande för belåning upp till denna nivå.

Om det är angeläget att införa åtgärder för att underlätta byggande av egnahem i glesbygd föreslår BKN en höjning av schablonbeloppet till 150 procent av bidragsunderlaget, vilket motsvarar cirka 1,5 miljoner kronor.

Garantiavgiften bekostas delvis med anslag

BKN bestämmer avgifterna för de kreditgarantier som lämnas. Avgifterna skall täcka statens kostnader för risk och övriga kostnader för åtagandet.

Garantiavgiften för en kreditgaranti för byggande av egnahem i glesbygd blir dels beroende av sannolikheten för att kreditgarantin skall infrias, dvs sannolikheten att låntagaren inte klarar att betala tillbaka lånet, dels storleken på förlusten om detta inträffar.

Enligt BKN:s preliminära beräkningar skulle garantiavgiften för ett lån högt över marknadsvärdet bli avsevärd. Detta beror framför allt på att förlusten vid en eventuell betalningsinställelse är hög eftersom bara en del av lånet kan återvinnas vid exekutiv försäljning, på grund av det låga marknadsvärdet.

I normalfallet får förutsättas att kreditinstitutet låter låntagaren betala garantiavgiften. En avgift på den nivå som beräknats skulle dock sannolikt inte vara möjlig att ta ut av låntagaren. Om låntagaren måste betala garantiavgiften förtas effekten av höjda schablonbelopp.

För att möjliggöra byggande av egnahem i glesbygd föreslår BKN därför att avgiften för dessa garantier delvis skall finansieras med anslagsmedel. Utgångspunkten för förslaget är att kreditinstitutet/hushållet betalar en avgift för garantin som motsvarar den garantiavgift som skulle ha gällt för lånet i en region med höga marknadsvärden, dvs en avgift som motsvarar en garanti för ett lån inom 90 procent av marknadsvärdet. Den överskjutande delen av avgiften finansieras med anslagsmedel. Avgiften för denna del bör tas ut som en engångsavgift vid garantins utfärdande.

Ett särskilt anslag för att stödja byggande av egnahem i glesbygd inrättas

BKN föreslår att ett särskilt anslag upprättas för att stödja byggande av egnahem i glesbygd (regioner med låga marknadsvärden) och att BKN får disponera anslaget. Vid utfärdande av garanti för egnahem i glesbygd belastar BKN anslaget för den del av garantiavgiften som ligger över 90 % av marknadsvärdet. Anslagsmedlen tillförs BKN:s garantireserv, tillsammans med de garantiavgifter som betalas av kreditinstitutet. På detta sätt kommer garantireservens storlek att motsvara statens kostnader för risk och övriga kostnader för garantierna.

Preliminära analyser indikerar att den del av avgiften för ett egnahem i glesbygd som subventioneras i normalfallet skulle uppgå till cirka 50 000 kr. Uppskattningsvis bör en ram som medger byggande av 1000 egnahem per år i regioner med låga marknadsvärden anslås. För att finansiera byggande av i storleksordningen 1000 egnahem per år behövs alltså ett anslag om 50 miljoner kronor per år.

Eftersom det handlar om kreditgarantier för ny- och ombyggnad av bostäder, dvs. kreditgarantier av i övrigt normal typ, behöver inte riksdagen ta ställning till någon särskild beviljanderam för garantierna. Kreditgarantierna hanteras inom BKN:s gällande ram för utfärdande av kreditgarantier för ny och ombyggnad.

I och med att det kommer att finnas ett begränsat anslagsutrymme att ta i anspråk för subvention av garantiavgifter kan bara en viss mängd garantier utfärdas varje år. BKN bör därför kunna fördela det tillgängliga garantiutrymmet på landets kommuner.