

Till Regeringen  
Finansdepartementet

## Kreditgarantier till byggande av egna hem i glesbygd

### Sammanfattning och förslag

BKN har analyserat byggandet av egna hem i de kommuner där produktionskostnaden överstiger andrahandsvärdet för egna hem. Resultatet av analysen kan sammanfattas enligt följande:

- Områden med svaga eller mycket svaga villkor för nyproduktion av egna hem är inte begränsade till glesbygdskommuner. Samma villkor finns i landsbygdskommuner och i de yttre delarna av några av landets större lokala bostads- och arbetsmarknader.
- Det finns ett signifikant samband mellan befolkningsutveckling och q-värden (förhållandet mellan produktionskostnaden och fastighetens marknadsvärde).
- Vare sig det totala beståndet av bostäder eller beståndet av egna hem i svaga bostadsmarknader är särskilt lågt.
- Produktionen av egna hem är visserligen känslig för de lokala marknadsvillkoren, men det produceras ett betydande antal egna hem även i kommuner där marknadsvärdet för egna hem är lägre än produktionskostnaden. Även i områden med extremt låga marknadsvärden sker viss nyproduktion.

Från denna utgångspunkt är det tveksamt om det finns något mera allmänt behov av att med ökade statliga stödinsatser öka beståndet av egna hem i kommuner där produktionskostnaden överstiger marknadsvärdet.

Något egentligt empiriskt stöd för att det är ett generellt problem att bygga i områden där produktionskostnaden är högre än marknadsvärdet finns knappast. Mera än en fjärdedel av nyproduktionen av egna hem under åren 2004 – 2006 skedde i dessa kommuner.

Frågan om finansieringsproblem beträffande särskilt nyproduktion av egna hem i de nu aktuella kommunerna, och då särskilt i glesbygdskommunerna, har dock tagits upp i olika sammanhang och av flera aktörer.

Mot denna bakgrund föreslås att BKN:s tidigare förslag beträffande byggande av egnahem i glesbygd genomförs på försök under två år i de kommuner som enligt Glesbygdsverkets definition är glesbygdskommuner.

### Inledning

Statens Bostadskreditnämnd (BKN) har i regleringsbrevet för budgetåret 2008 fått i uppdrag att utreda behov av och förutsättningar för kreditgarantier till byggande av egnahem i glesbygd. Uppdraget preciseras på följande sätt:

*”Kreditgarantier till byggande av egnahem i glesbygd*

BKN ska analysera behovet av stöd för byggande av egnahem i områden där produktionskostnaden överstiger andrahandsvärdet på egnahem. Om analysen stöder behovet av insatser ska det tidigare avrapporterade uppdraget ”Stöd till byggande av egnahem i glesbygd” (dnr Fi2007:105) utvecklas. Det utvecklade förslaget ska i sådant fall ta ställning till avgränsningar för stödet, risk för inlåsnings effekter om stödet genomförs etc. Uppdraget ska redovisas till regeringen (Finansdepartementet) senast den 14 mars 2008.”

I rapporten ”Stöd till byggande av egnahem i glesbygd” föreslogs följande:

- BKN:s garantiförordning ändras så att BKN kan lämna garantier - oberoende av marknadsvärdet för huset - upp till ett belopp som motsvarar 150 % av bidragsunderlaget vid ny- eller ombyggnad av egnahem.
- Ett anslag, som disponeras av BKN, om 50 mnkr årligen inrättas för stöd av byggande av egnahem i glesbygd.
- BKN får medge att den del av garantiavgiften för lån för ny- och ombyggnad av egnahem som överstiger den avgift som skulle gällt för motsvarande lån inom 90 % av marknadsvärdet får bekostas med medel ur anslaget.
- Anslagsmedlen och garantiavgifterna tillförs BKN:s garanti-reserv och skall tillsammans motsvara statens förväntade kostnader för garantiåtagandet.
- Utfärdade garantier för byggande i glesbygd ska rymmas inom den ordinarie ram för utfärdande av kreditgarantier för ny- och ombyggnad som gäller för BKN.
- Inom dessa ekonomiska ramar kan cirka 1000 egnahem i glesbygd byggas per år med stöd av statliga kreditgarantier.
- BKN får fördela det tillgängliga utrymmet för subventionerade garantier för ny- och ombyggnad av egnahem i glesbygd på landets kommuner.

BKN har uppdragit åt TYRENS TEMAPLAN att ta fram ett underlag för analysen. I det följande redovisas en sammanfattning av rapportens<sup>1</sup> innehåll och de slutsatser som BKN drar av rapporten liksom annan tillgänglig information.

### Utgångspunkter

Som framgår av rubriken på regeringsuppdraget tar uppdraget fasta på glesbygd. Ett problem med begreppet glesbygd är bl.a. att det inte är enhetligt definierat. Tvärtom definieras begreppet på olika sätt av olika aktörer. I preciseringen av uppdraget finns inte någon avgränsning till just glesbygd. I regeringsuppdraget är utgångspunkten områden – kommuner – i allmänhet där produktionskostnaden överstiger marknadsvärdet, dvs. alla delar av landet där de ekonomiska villkoren för nyproduktion är svaga eller mycket svaga. BKN har valt denna senare utgångspunkt för den följande analysen.

Förhållandet mellan fastighetens marknadsvärde och produktionskostnaden uttrycks normalt genom en kvot - Tobins  $q$  - som är ett väl etablerat begrepp för denna typ av analyser. Ett  $q$ -värde lika med 1 innebär att den normala produktionskostnaden motsvaras av ett lika stort marknadsvärde för likvärdiga hus.

Om  $q$ -värdet däremot är mindre än 1 innebär det att det förväntade marknadsvärdet är lägre än produktionskostnaden. Eftersom bara en del av investeringen kan återvinnas vid försäljning på den aktuella marknaden är den således förenad med förluster. Långivarna kan förväntas känna stor tveksamhet att finansiera sådana projekt fullt ut.

Från renodlat kommersiella utgångspunkter genomförs naturligtvis inte denna typ av investering. Detta utesluter dock inte att investeringen genomförs t.ex. för eget boende och att man vill lånefinansiera investeringen. En statlig kreditgaranti kan då underlätta finansieringen.

Det lokala utbudet av bostäder och egnahem kan ha olämplig sammansättning i förhållande till förväntad befolkningsutveckling, till vad som är rimligt i förhållande till andra kommuner eller till särskilda politiska mål om lokal tillgång till bostäder.

Det kan också finnas rent privata skäl till att bygga ett nytt egnahem i en viss kommun eller på en viss plats oberoende av utsikterna att återvinna investeringen. Sådana affektionsvärden är inget specifika för glesbygd eller andra svaga bostadsmarknader.

Man kan förvänta sig att produktionen av egnahem är mycket låg i kommuner där marknadsvärdet är lägre än produktionskostnaden. Samtidigt skulle en särskilt låg tillgång på bostäder och egnahem kunna motivera en större produktion av egnahem. En förväntad positiv förändring av befolkningsutvecklingen skulle också kunna tala för en ökad produktion av egnahem.

En central fråga är naturligtvis vem som ska ta risken för den riskfyllda investeringen. I första hand handlar det naturligtvis om den som gör investeringen

---

<sup>1</sup> PM om egnahem, marknadsvärden och glesbygd TYRENS- TEMAPLAN mars 2008

och långgivaren. Redan i dag kan staten lyfta av en del av risken genom statliga kreditgarantier, också för lån som inte inryms i marknadsvärdet. Någon möjlighet till subvention av garantiavgiften finns dock inte i nuläget, utan avgiften ska täcka den risk som garantiåtagandet innebär. Som nämnts ovan har BKN i rapporten ”Stöd till byggande av egnahem i glesbygd” föreslagit att möjligheterna till garanti utökas i glesbygd.

Det är i och för sig ingen självklarhet att det är staten som ska bära risken för den osäkra investeringen. Man kan också tänka sig att övriga intressenter som har intresse av att nyproduktion sker bär en del av risken, t.ex. den berörda kommunen eller lokala företag, möjligen i form av garantiföreningar.

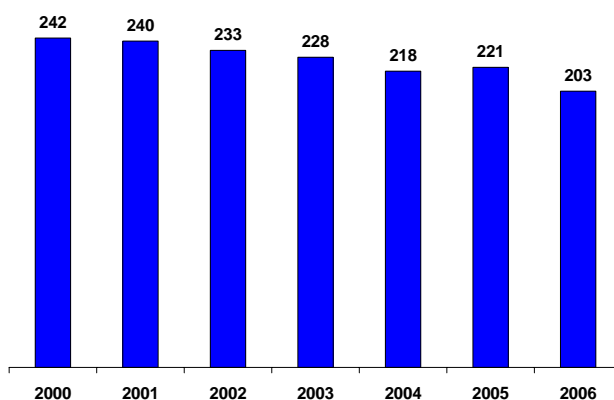
Följdfrågan blir om ett ökat utbud av egnahem talar för särskilda statliga stödinsatser och om kreditgarantier är ett lämpligt instrument.

### Marknadsvärde – produktionskostnad

Att marknadsvärdet i stora delar av landet är lägre än produktionskostnaden är inget nytt fenomen. Detta är främst ett uttryck för att den lokala efterfrågan – eller mera korrekt den **långsiktigt förväntade** lokala efterfrågan - är låg i förhållande till utbudet/beståndet.

De senast årens utveckling beträffande Tobins q illustreras av nedanstående diagram.

### **Antal kommuner där marknadsvärdet av egnahem är mindre än produktionskostnaden**



Källa:IBF

Som helhet är strukturen beträffande q-värden för egnahem tämligen stabil. Förhållandena har förbättrats en del i många kommuner under senare år i samband med den starka ekonomiska utvecklingen. Fortfarande fanns dock under både 2005 och 2006 över 200 kommuner där marknadsvärdet på egnahem var genomsnittligt lägre än produktionskostnaden. Med hänsyn till att antalet renodlade glesbygdskommuner (enligt Glesbygdsvverkets definition) inte är flera än ett tjugotal är förekomsten av svaga bostadsmarknader mångfalt större. Fördelningen sammanfattas av följande tabell.

**Fördelning av q-värden för egnahem 2006**

<b>Marknadsvärde Nyproduktionskostnad (q-värde)</b>	<b>Antal kommuner</b>	<b>Antal glesbygds- kommuner</b>	<b>Antal landsbygds- kommuner</b>	<b>Antal övriga kommuner</b>
Mindre än 0,4	40	14	25	1
0,4 – 0,6	80	5	52	23
0,6 – 0,8	50	2	34	14
0,8 – 1,0	33	0	14	19
1,0 – 1,2	26	1	11	14
1,2 – 1,4	27	0	7	20
Större än 1,4	34	0	13	21
<b>Totalt</b>	<b>290</b>	<b>22</b>	<b>156</b>	<b>112</b>

Källa: SCB, IBF

Som framgår av tabellen finns det 120 kommuner där marknadsvärdet är mindre än 60 % av kostnaden för nyproduktion. Bland dessa ingår nästan samtliga glesbygdskommuner och nästan 80 landsbygdskommuner. Det finns således också ett betydande antal andra – utöver utpräglade gles- eller landsbygdskommuner - som präglas av låga q-värden. Denna bild förstärks om samtliga kommuner där marknadsvärdet är mindre än produktionskostnaden innefattas.

**Slutsatsen blir att områden med svaga eller mycket svaga villkor för nyproduktion av egnahem inte är begränsade till gles- och landsbygdskommuner. Samma villkor finns i de yttre delarna av några av landets större lokala bostads- och arbetsmarknader.**

Befolkning – Tobins q

Som konstaterats är låga lokala marknadsvärden för egnahem i förhållande till produktionskostnaden för nya framför allt ett uttryck för en svag långsiktigt förväntad bostadsefterfrågan. Detta beror som regel på att befolkningen växer obetydligt eller krymper.

Om befolkningstillväxten däremot är långsiktigt positiv kan man däremot förvänta sig att marknadsvärdena för egnahem växer och överstiger produktionskostnaderna. Följande tabell som baseras på den tidigare redovisade fördelningen belyser detta.

## Fördelning av Tobins q för egnahem och befolkningstillväxt

<b>Marknadsvärde Nyproduktionskostnad (q-värde)</b>	<b>Total befolkning i aktuella kommuner</b>	<b>Årlig folkökning (medeltal 2004, 2005, 2006)</b>	
		<b>Procent</b>	<b>Personer</b>
Mindre än 0,4	332 000	-0,8	-2 700
0,4 – 0,6	1 199 000	-0,2	-3 300
0,6 – 0,8	929 000	0,1	700
0,8 – 1,0	1 273 000	0,4	5 400
1,0 – 1,2	1 263 000	0,7	8 300
1,2 – 1,4	1 105 000	0,8	9 200
Större än 1,4	3 012 000	0,9	28 200

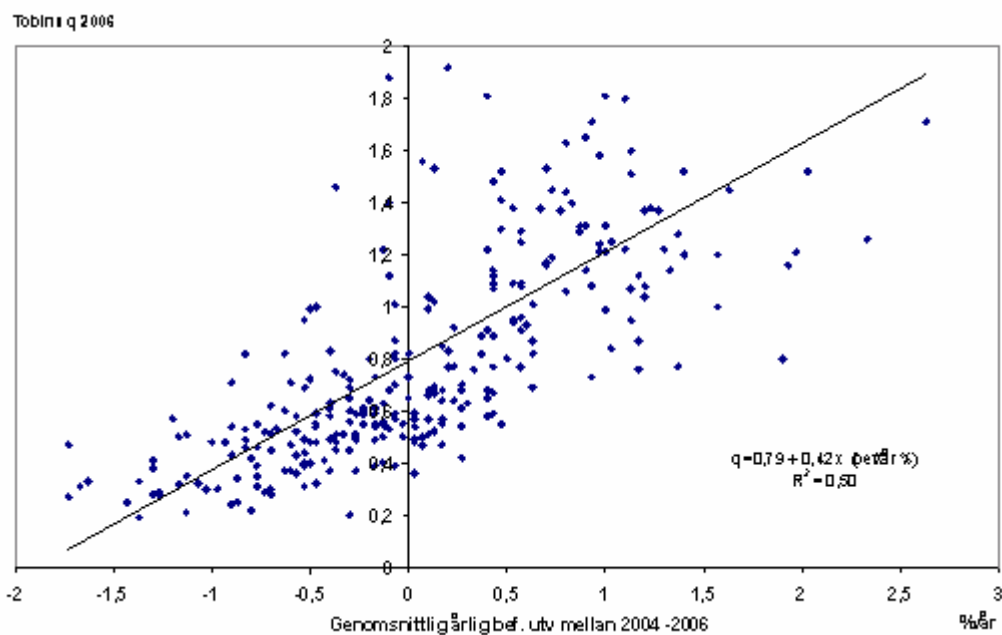
Källa: IBF och SCB

De kommuner som har q-värden på mindre än 40 % av produktionskostnaden präglas av en ständigt krympande befolkning, i genomsnitt med 0,8 % per år. Detta motsvarar tillsammans i de aktuella kommunerna 2700 innevånare per år. Med en boendetäthet av drygt 2 personer per bostad minskar då det långsiktiga bostadsbehovet i dessa kommuner med drygt 1000 lägenheter per år.

I gruppen med q-värden mellan 0,4 och 0,6 krymper också befolkningen i flertalet kommuner, men långsammare. q-värden nära 1 är i allmänhet förenade med en klart positiv befolkningstillväxt.

Av följande diagram som omfattar samtliga landets kommuner framgår också att det finns ett klart positivt samband mellan befolkningstillväxt och q-värden för egnahem. Det finns enstaka kommuner med relativt höga q-värden trots en svag befolkningstillväxt. Det beror på särskilda lokala värden. Åre är ett exempel. Det finns å andra sidan också många exempel på kommuner med relativt svaga marknader trots att befolkningen växer med mera än 0,5 % per år. Spridningen i q-värden är klart mindre bland de kommuner som har svag befolkningstillväxt än bland dem med positiv.

## Sambandet mellan befolkningsutveckling och Tobins q för egnahem



Sambandet mellan befolkningsutveckling och q-värde som illustreras av diagrammet innebär att befolkningstillväxten bör överstiga 0,5 % per år för att marknadsvärdet på egnahem med någon rimlig säkerhet ska överstiga produktionskostnaden. I allmänhet innebär således inte en stationär befolkning att marknadsvärdet på egnahem överstiger produktionskostnaden.

**Slutsatsen blir att det finns ett signifikant samband mellan befolkningsutveckling och q-värden. För att marknadsvärdet för egnahem med någon rimlig säkerhet ska överstiga produktionskostnaden krävs en befolkningsutveckling som överstiger 0,5 % per år.**

### Svaga marknader och tillgången på bostäder

Sambanden mellan befolkningsförändringar och marknadsvillkor som redovisats ovan väcker frågan om hur tillgången på bostäder varierar med marknadsvillkoren, eller annorlunda uttryckt – präglas kommuner med svaga marknadsvillkor också av en låg tillgång på bostäder/egnahem?

Följande tabell ger en översikt. För tidigare redovisade klasser av q-värden redovisas det samlade beståndet av bostäder per 100 innevånare.

## Fördelning av Tobins q och totalt bostadsbestånd 2006

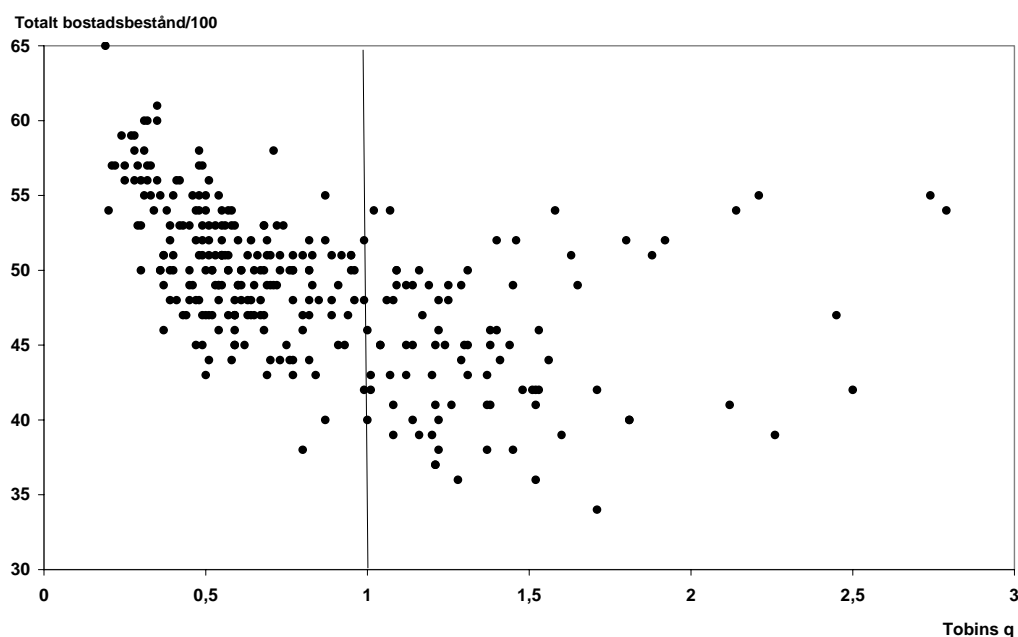
<b>Marknadsvärde Nyproduktionskostnad (q-värde)</b>	<b>Totalt bostadsbestånd</b>	<b>Befolkning</b>	<b>Antal bostäder/100 invånare</b>
Mindre än 0,4	153 000	332 000	46
0,4 – 0,6	605 000	1 199 000	50
0,6 – 0,8	457 000	929 000	49
0,8 – 1,0	620 000	1 273 000	49
1,0 – 1,2	600 000	1 263 000	48
1,2 – 1,4	494 000	1 105 000	45
Större än 1,4	1 473 000	3 012 000	49
<b>Totalt</b>	<b>4 402 000</b>	<b>9 113 000</b>	<b>48</b>

Källa: SCB

Som framgår av tabellen verkar det inte finnas något systematisk variation. Svaga bostadsmarknader har i allmänhet inte ett mindre bestånd av bostäder i förhållande till folkmängden än kommuner med starka marknader.

I följande diagram som innefattar samtliga kommuner, visas hur tillgången på bostäder fördelas med avseende på q-värden.

### Bostadsbestånd/100 invånare och Tobins q. Fördelning av kommuner 2006



Som synes utmärks inte kommuner med svaga bostadsmarknader (extremt låga q-värden) av särskilt låg eller begränsad tillgång på bostäder, snarare är sambandet

det omvända. I många kommuner med marknadsvärden på mindre än hälften av produktionskostnaderna finns det mer än 50 bostäder per 100 innevånare.

Om tillgången på egnahem analyseras framträder följande bild.

### Fördelning av Tobins q och tillgången på egnahem 2006

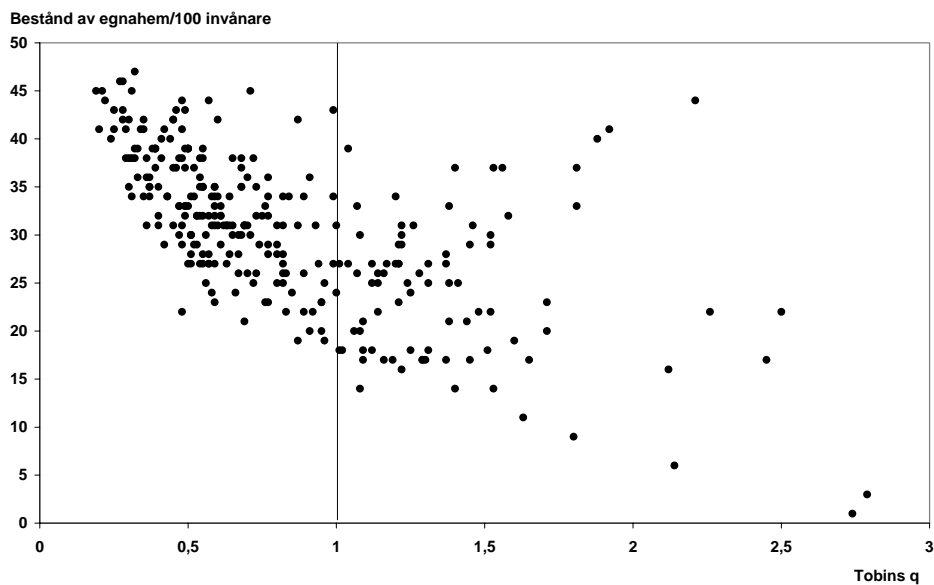
<b>Marknadsvärde Nyproduktionskostnad (q-värde)</b>	<b>Totalt bestånd av egnahem</b>	<b>Befolkning</b>	<b>Egnahem/100 invånare</b>
Mindre än 0,4	108 200	331 700	33
0,4 – 0,6	375 700	1 199 200	31
0,6 – 0,8	276 200	929 300	30
0,8 – 1,0	314 500	1 273 200	25
1,0 – 1,2	256 600	1 263 200	20
1,2 – 1,4	250 300	1 105 000	23
Större än 1,4	412 900	3 011 600	14
<b>Totalt</b>	<b>1 994 400</b>	<b>9 113 200</b>	<b>22</b>

Källa: SCB

I kommuner med låga marknadsvärden finns i genomsnitt drygt 30 egnahem per 100 innevånare. I starkare marknader är motsvarande tillgång cirka 20. Resultatet är kanske inte så överraskande. Det relativt större beståndet av egnahem i svagare marknader är givetvis en återspeglning av att det är frågan om mindre kommuner och tätorter med relativt låg täthet.

I följande diagram som innefattar samtliga kommuner, visas hur tillgången på egnahem fördelas med avseende på q-värden.

## Egnahem/100 invånare. Fördelning av kommuner 2006



Det finns ett mindre antal kommuner med låga q-värden som har mindre än 25 egnahem per 100 innevånare, men det gäller också i många kommuner med starkare bostadsmarknader.

**Slutsatsen blir att vare sig det totala beståndet av bostäder eller beståndet av egnahem i svaga bostadsmarknader är särskilt lågt och därför begränsande på något avgörande sätt.**

### Nyproduktion av egnahem

Krympande befolkning, ett förhållandevis stort antal bostäder och låga marknadsvärden i förhållande till produktionskostnaderna talar för att produktionen av nya egnahem skulle var närmast obefintlig. Statistiken över de senaste årens byggande av egnahem ger dock en delvis annan bild. Detta illustreras av följande tabell.

## Fördelning av Tobins q och färdigställda egnahem

<u>Marknadsvärde</u> Nyproduktionskostnad (q-värde)	Antal färdigställda egnahem			Färdigställda egnahem per 1000 inv och år (Medeltal 2004 2005, 2006)
	2004	2005	2006	
Mindre än 0,4	64	56	53	0,2
0,4 – 0,6	502	352	560	0,4
0,6 – 0,8	704	713	943	0,8
0,8 – 1,0	1 409	1 491	1 908	1,3
1,0 – 1,2	2 048	1 852	2 026	1,6
1,2 – 1,4	2 438	2 406	2 264	2,1
Större än 1,4	4 413	3 207	3 282	1,2
Totalt	11 579	10 077	11 036	1,2

Källa: SCB

I kommuner med extremt svaga bostadsmarknader (q-värden mindre än 0,4) tillkom trots allt mellan 50 och 60 egnahem per år. Detta kan vara en återspeglning av att det inom dessa kommuner finns en mycket stor spridning i aktuella marknadsvärden (och q-värden), dvs. det finns enskilda lägen/tomter med mycket stora lägeskvaliteter och tillhörande marknadsvärden som kan motivera en nyproduktion trots de genomsnittligt mycket svaga marknadsvillkoren i respektive kommun. Det kan också – som tidigare nämnts – vara ett uttryck för att dessa bostäder är förenade med mycket stora affektionsvärden vid sidan av marknadens generella preferenser.

Produktionen av egnahem verkar vara känslig för de lokala marknadsvillkoren. I klassen där marknadsvärdena ligger mellan 40 och 60 % av produktionskostnaden är nyproduktionen väsentligt större - 0,4 egnahem per 1000 innevånare – än i den tidigare klassen där den uppgår till 0,2. Går vi ytterligare en klass uppåt verkar nyproduktionen åter fördubblas.

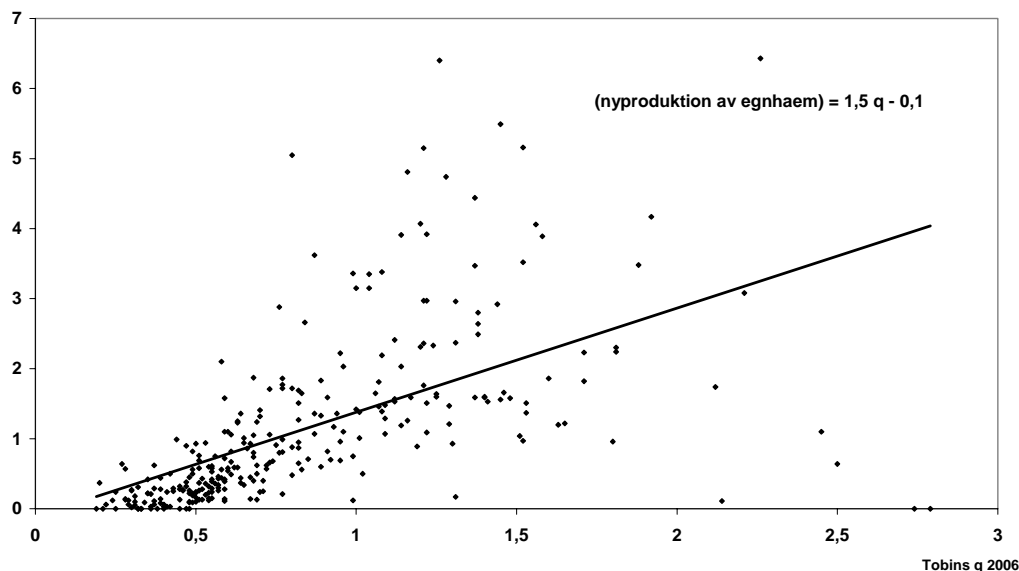
Tar man fasta på samtliga kommuner där marknadsvärdet för egnahem är mindre än produktionskostnaden är nyproduktionen visserligen väsentligt lägre, men ändå betydande. I dessa kommuner tillkommer årligen mellan 2700 och 3500 egnahem, vilket motsvarar mellan 25 och 30 % av hela landets nyproduktion av egnahem.

Om man i stället ser på den del av nyproduktionen av egnahem som skett i de 22 glesbygdskommunerna så uppgår den till 65 – 85 egnahem per år, varav 45 – 65 avser glesbygdskommuner som har ett q-värde < 1. Återstående 15 – 20 egnahem per år har byggts i Åre kommun som är glesbygdskommun, men har q-värdet 1,07.

Följande diagram visar sambandet mellan q-värden och nyproduktion av egnahem per 1000 innevånare. Som synes är spridningen stor och växer med stigande marknadsvärden.

### Årlig nyproduktion av egnahem per 1000 invånare och Tobins q. Fördelning av kommuner

Nyproduktion av egnahem/1000 inv och år (genomsnitt för 2004-2006)



**Slutsatsen blir att produktionen av egnahem visserligen är känslig för de lokala marknadsvillkoren, men att det produceras ett betydande antal egnahem även i kommuner där marknadsvärdet för egnahem är lägre än produktionskostnaden. Även i områden med extremt låga marknadsvärden sker viss nyproduktion.**

#### BKN:s slutsatser av den genomförda analysen

##### *Behovet av stödåtgärder*

Inledningsvis kan konstateras att en stor del av landets kommuner – inte bara gles- och landsbygdskommuner – präglas av genomsnittligt relativt låga marknadsvärden för egnahem, med därmed sammanhängande stora ekonomiska risker och otillräckliga säkerheter för krediterna vid byggande av nya egnahem. Redan detta faktum gör att det är väldigt svårt att avgränsa den kommungrupp som skulle vara berättigad till särskilda statliga stödinsatser på grund av en ofördelaktig relation mellan produktionskostnad och marknadsvärde.

Låga marknadsvärden och låg produktion av nya bostäder är ytterst ett uttryck för att den lokala förväntade efterfrågan är låg i förhållande till befintligt bestånd. Denna efterfrågan är låg framförallt därför att befolkningen i flertalet av dessa kommuner krympt under en lång följd av år. Som BKN konstaterade i rapporten ”Analys av svaga bostadsmarknader” som avlämnades till Regeringen i december 2006 (BKN.s Dnr 52-308706) är detta en process som kan förväntas fortsätta. BKN:s bedömning är att man inte kan förvänta att antalet kommuner, där

marknadsvärdet för egnahem understiger produktionskostnaderna för nya, kommer att minska på något mera dramatiskt sätt framöver. I stora delar av landet kommer förutsättningarna för att producera nya egnahem att förbli svaga.

Som analysen visar har kommuner med låga marknadsvärden för egnahem i allmänhet ett relativt stort antal bostäder jämfört med tillväxtkommuner. Från denna utgångspunkt är det tveksamt om det finns något mera allmänt behov av att med ökade statliga stödinsatser öka beståndet av egnahem i dessa kommuner.

Dessutom är det så att det faktiskt byggs nya egnahem även i kommuner med svaga bostadsmarknader. En förklaring till att det trots allt byggs nya egnahem i dessa kommuner kan vara att den som bygger bortser från möjligheten att fullt ut återvinna den nedlagda produktionskostnaden vid försäljning på marknaden, och har andra värderingar än marknaden i allmänhet, dvs. utbudet på småhusmarknaden motsvarar inte önskemålen hos denna grupp, t.ex. avseende bostadsstandard.

Det är därtill sannolikt att även i kommuner med genomsnittligt låga marknadsvärden (och q-värden) finns delområden med unika värden som möjliggör finansiering. Det underlagsmaterial som Glesbygdsverket 2003 tog fram till sin rapport "Bolån på landet" och som redovisar q-värden per "kilometer-ruta" visar att även inom kommuner med låga q-värden ofta finns "öar" med högre värden. Även om BKN inte har något statistiskt underlag är det sannolikt att nyproduktionen i första hand har skett i dessa områden.

Frågan om finansieringsproblem beträffande nyproduktion – men också ombyggnad - av egnahem i de nu aktuella kommunerna, och då särskilt i glesbygdskommunerna, har tagits upp bl.a. i den nyss omnämnda rapporten från Glesbygdsverket och i rapporten "Från hopplöshet till hetluft? (Sveriges Kommuner och Landsting 2007). Även andra aktörer har påpekat problemet i olika sammanhang.

#### *Försöksverksamhet*

Varken BKN:s analys eller annat tillgängligt material redovisar något egentligt empiriskt stöd för att det är ett generellt problem att bygga i områden där produktionskostnaden är högre än marknadsvärdet. Mera än en fjärdedel av nyproduktionen av egnahem sker i dessa kommuner.

Som ovan har nämnts har dock redovisats i ett antal rapporter att det i många fall finns ett reellt finansieringsproblem vid byggande i glesbyggd. Att det är så kan naturligtvis inte uteslutas även om det är svårt att finna något empiriskt stöd för detta. Detta skulle kunna vara ett skäl att stödja egnahemsbyggande i glesbyggd.

Ett annat skäl att stödja tillkomst av nya egnahem kan vara att det absoluta utbudet av moderna och lämpliga egnahem är mycket litet – eller kanske periodvis obefintligt – därför att marknaderna är så små. För hushåll, som överväger inflyttning eller boende som behöver en modern bostad, kan det vara mycket svårt att faktiskt finna en lämplig bostad.

Det är också svårt att säga i vad mån en statlig kreditgaranti skulle underlätta finansieringen. Även med en statlig garanti är det ju så att det är låntagaren som får stå för hela ”investeringsförlusten”. Mot denna bakgrund kan det vara lämpligt att få problematiken ytterligare belyst genom att man genomför en försöksverksamhet under förslagsvis två år i glesbygdskommunerna.

Som konstaterats inledningsvis definieras glesbygd på olika sätt av olika aktörer. Enligt glesbygdsverkets definition är 22 kommuner glesbygdskommuner. Som framgår av den tidigare redovisningen har 19 av dessa kommuner q-värden på 0,6 eller lägre. Två kommuner ligger i intervallet 0,6 – 0,8 och en kommun (Åre) i intervallet 1,0 – 1,2. Under åren 2004 och 2006 byggdes 65 - 85 egnahem per år i de 22 glesbygdskommunerna, varav Åre och Krokoms kommuner svarade för mer än hälften.

Om avgränsningen skulle inkludera även landsbygdskommuner, enligt Glesbygdsverkets definition, tillkommer ytterligare 156 kommuner (varav 125 med q-värden upp till 1,0) dvs. totalt 178 kommuner, vilket BKN bedömer vara för många för en försöksverksamhet

Sveriges Kommuner och Landsting har en något vidare definition av Glesbygdskommuner (mindre än 7 innevånare per kvadratkilometer och mindre än 20 000 innevånare). Med denna definition är 39 kommuner glesbygdskommuner. Fördelningen beträffande q-värden är i huvudsak densamma som om Glesbygdsverkets definition tillämpas. Under åren 2004 – 2006 byggdes 100 -125 egnahem per år i dessa 39 kommuner.

BKN föreslår att BKN:s tidigare förslag genomförs på försök under två år i de kommuner som enligt Glesbygdsverkets definition är glesbygdskommuner.

#### *Utformning av en kreditgaranti*

BKN kan inom ramen för nuvarande garantisystem endast garantera nybyggnad av egnahem – inte ombyggnad. Med hänsyn till att det rör sig om en försöksverksamhet bör denna begränsning bibehållas.

Samma utökning av möjligheten att lämna kreditgarantier – oberoende av marknadsvärdet bör gälla för försöksverksamheten, dvs. garanti bör kunna lämnas upp till 150 % av bidragsunderlaget vid nybyggnad.

Enligt de principer som gäller för statlig garantigivning ska den avgift som tas ut täcka in den risk som BKN tar på sig. Eventuella subventioner ska redovisas tydligt och finansieras särskilt. I praktiken kommer flertalet av de aktuella garantierna att behöva subventioneras.

Den del av garantiavgiften som överstiger den avgift som skulle gälla för motsvarande lån inom 90 % av marknadsvärdet bör således kunna subventioneras. Finansieringen bör ske inom ramen för BKN:s garantireserv för äldre kreditgarantier.

BKN redovisade i rapporten ”Stöd till byggande av egnahem i glesbygd” en preliminär analys att den del av avgiften för ett egnahem i glesbygd som

subventioneras i normalfallet skulle uppgå till cirka 50 000 kr. Utifrån den utgångspunkten skulle en försöksverksamhet som innebär att ca 200 garantier utfärdas under en tvåårsperiod motsvara ett subventionsbelopp på 10 mkr.

Kreditgarantin bör ha samma karaktär som hittillsvarande garantier, dvs. vara av typen enkel borgen. Garantins konstruktion innebär således att statens ansvar begränsas genom att låntagaren själv primärt svarar för skulden. Garantin utlöses först vid obestånd och att låntagaren blir återbetalningsskyldig för den del av garantibeloppet som inte täcks av priset vid försäljning.

En kreditgaranti med detta innehåll innebär naturligtvis en viss inlåsnings effekt, på det sättet att låntagaren inte skuldfri kan lämna sitt hus om det måste säljas med förlust, men desamma gäller gentemot långgivaren även om projektet finansierats utan kreditgaranti. Det innebär ju att risktagandet som nämnts slutligen hamnar hos den som tar investeringsbeslutet.

BKN gjorde i rapporten "Statliga bostadskreditgarantier i framtiden" bedömningen att statliga kreditgarantier som stödjer byggande av egnahem i glesbygd är förenliga med EU:s statsstödsregler. Denna bedömning kvarstår.

#### *En utökad stimulansåtgärd*

Som ovan har nämnts innebär en statlig kreditgaranti för egnahemsbyggande att finansieringen underlättas. En betydande risk ligger dock kvar hos låntagaren. Han kanske lånar 1,5 mkr för att bygga ett hus som i färdigt skick är värt såg 800 000 kr. Om han t.ex. av arbetsmarknadsskäl tvingas lämna orten innebär det att han måste sälja huset för 800 000 kr, men har en restskuld till banken på 700 000 kr. Detta förhållande är i sig inget som utlöser kreditgarantin. Det är endast om han är på obestånd och inte kan betala ränta och amorteringar som den statliga garantin utlöses genom att BKN ersätter långgivaren för förlusten på lånet. BKN får då i stället en regressfordran gentemot låntagaren. BKN kan komma överens med låntagaren om hur denna fordran ska betalas eller i vissa fall avskrivna den.

Mot denna bakgrund skulle man kunna överväga mera långtgående stödåtgärder för att underlätta egnahemsbyggande på landsbygden. Ett motiv som ibland anförts för att underlätta finansieringen av egnahem i dessa kommuner är att ett reducerat privat risktagande på svaga bostadsmarknader skulle stimulera till inflyttning av nyckelpersoner av betydelse för lokal utveckling av företag och näringsliv.

Ansvar för en sådan mera långtgående stimulans i detta avseende bör inte självklart åvila staten. Det är ju också ett lokalt och regionalt näringslivsintresse. Hur rollfördelningen ska se ut för detta bör belysas närmare. BKN har i årets regleringsbrev fått i uppdrag att analysera behovet av s.k. garantiföreningar och

om det finns behov att stödja bildandet av föreningar lämna förslag om hur staten kan medverka. Den nu aktuella frågan bör analyseras inom ramen för detta uppdrag.

Statens bostadskreditnämnd

Lars Magnusson

Rolf Westerlund