



Till:
Finansinspektionen
Box 8721
103 97 Stockholm

REMISSYTTRANDE

Ökade kapitalkrav för banklån till kommersiella fastigheter (FI Dnr 19-14171)

Sveriges Allmännyttas synpunkter

Sveriges Allmännytta är bransch- och intresseorganisation för drygt 300 allmännyttiga kommunala och privata bostadsföretag, vilka tillsammans äger och förvaltar cirka 850 000 bostäder som upplåts med hyresrätt.

Sveriges Allmännytta anser det är av största vikt att värna stabiliteten i det finansiella systemet och att Finansinspektionen självklart ska bedöma riskerna i bankernas utlåning med säkerhet i kommersiella fastigheter, eftersom det är en stor och konjunkturkänslig marknad, nära sammankopplad med det finansiella systemet.

Sveriges Allmännytta föreslår emellertid att Finansinspektionen helt avstår från att öka kapitalkraven för banklån till kommersiella bostadsfastigheter. Skillnaden i risk mellan å ena sidan kommersiella bostadsfastigheter och å andra sidan övriga kommersiella fastigheter är väsentligt större än vad Finansinspektionens förslag ger uttryck för. Historiskt sett har hyresbostadsfastigheter drabbats mindre och med kortare fluktuationer i avkastning jämfört med kommersiella fastigheter. Nedanstående graf från MSCI beskriver fluktuationerna i totalavkastning mellan olika fastighetskategorier under de senaste 34 åren.



En viktig orsak till de svagare och kortare fluktuationerna när det gäller avkastning från bostadsfastigheter är de hyressättningsprinciper som kännetecknat bostäder som upplåts med hyresrätt. Fram till 2011 fanns en direkt koppling mellan förändrade kostnader hos hyresvärden och hyresjusteringar. Därefter är den kopplingen inte reglerad men viss hänsyn tas fortfarande till kostnadsutvecklingen vid de årliga hyresjusteringarna. Fastigheter som hyrs ut till bostäder träffas därför inte lika hårt av konjunktursvängningar som andra kommersiella fastigheter. Kommunernas ansvar enligt socialtjänstlagen för att enskilda får det stöd och den hjälp som de behöver innebär vidare att risken för uteblivna hyresbetalningar är avsevärt lägre jämfört med rent kommersiella fastigheter.

Finansinspektionens promemoria indikerar att de ökade kapitalkraven kan medföra att bankernas utlåningsräntor kommer att öka med 0,15-0,3%. De allmännyttiga bostadsföretagen hade år 2018 en genomsnittlig skuldränta på 1,7%. Flertalet av Sveriges Allmännyttas medlemsföretag lånar upp kapital mot kommunal borgen. För att företagen inte ska få en konkurrensfördel gentemot privata fastighetsägare erlägger de en avgift till kommunen. Denna borgensavgift motsvarar skillnaden mellan kommunens lånevillkor och marknadens.

De ökade räntor som Finansinspektionens förslag leder till för andra aktörer kommer därför att återspeglas i de kommunala borgensavgifterna, vilket medför en ökning av de finansiella kostnaderna med minst cirka tio procent hos Sveriges Allmännyttas medlemsföretag. Det innebär drygt 400 miljoner kronor i ökade finansiella kostnader, vilket motsvarar ett behov av ökade hyror om 0,6 % i de årliga hyresjusteringarna eller cirka 500 kr per lägenhet och år. Den ökningen ber ses i relation till att hyresökningen efter de årliga hyresförhandlingarna under senare år i genomsnitt legat mellan en och två procent.

De ökade finansiella kostnaderna kommer också att försämra förutsättningarna för nyproduktion av hyresbostäder. Redan idag har många medlemsföretag svårigheter att ta ut hyror på de nivåer som produktionskostnaden kräver för att investeringskalkylen ska ge ett positivt resultat.

De större bostadsföretagen kan i dagsläget omdisponera sin finansiering mot en högre andel direkt marknadsfinansiering genom att emittera obligationer. Det är dock inte möjligt för de mindre bostadsföretagen, vilka därför också kommer att drabbas hårdare med Finansinspektionens förslag.

Finansinspektionen föreslår vidare att fastigheter som ägs av bostadsrättsföreningar undantas, vilket skulle innebära att de inte drabbas av motsvarande försämrade förutsättningar för nyproduktion. De ökade kapitalkraven kan därför komma att driva bankernas utlåning till bostadsrättssektorn trots att det råder ett stort behov av hyresrätter för den del av befolkningen som av ekonomiska eller andra skäl väljer den upplåtelseformen.

Idag är det bostadsbrist i flertalet svenska kommuner och det är framför allt fler hyresbostäder som behövs för att täcka behovet. Flera åtgärder måste vidtas för att öka byggandet av bostäder som så många som möjligt har råd att betala hyran för. Finansinspektionens förslag om ökade kapitalkrav för banklån till kommersiella bostadsfastigheter riskerar att i stället förvärra bostadsbristen. Det försämrar möjligheterna att bygga nya hus med hyresbostäder, att rusta upp befintligt bestånd och att göra investeringar i energieffektiverande åtgärder. På alla dessa områden är investeringsbehoven stora, både hos allmännyttiga bostadsföretag och privata fastighetsägare. De ökade finansiella kostnaderna leder också till ökad beskattning tack vare de nya skatte-reglerna för företagssektorn, vilka begränsar möjligheterna att dra av finansiella kostnader från det skattemässiga resultatet. Denna kostnadsökning kommer också sannolikt att hårdast drabba bostadsföretag på mindre orter med en svag bostadsmarknad.

I den remitterade promemorian klargör Finansinspektionen att kommersiella bostadsfastigheter och övriga kommersiella fastigheter skiljer sig åt ur risksynpunkt. I Finansinspektionens rapport *Stabiliteten i det finansiella systemet* (28 maj 2019) klargörs tydligt att bostadsfastigheter i regel har en stabilare uthyrning än exempelvis kontorsfastigheter. I den remitterade promemorian beaktas dock denna skillnad endast i ytterst begränsad utsträckning, genom en sänkt riskvikten från 35 till 25 procent. Men skillnaden i risk är i grunden betydande och motiverar en större skillnad när det gäller riskvikten. Sammantaget talar den stabila marknaden för hyresbostäder, den allvarliga bostadsbristen och vikten av att undvika konkurrenssnedvridning mellan de olika upplåtelseformerna för att kapitalkraven för banklån till kommersiella bostadsfastigheter över huvud taget inte bör ökas.

Stockholm den 10 december 2019

Anders Nordstrand
VD