



REMISSYTTRANDE
2016-08-17

Vårt dnr: 16/00108
Ert dnr: N2016/00206/PUB

Näringsdepartementet
103 33 Stockholm

n.registrator@regeringskansliet.se

Plats för fler som bygger mer (SOU 2015:105)

Kommuninvest i Sverige AB har inbjudits att lämna synpunkter över utredningens betänkande om Plats för fler som bygger mer. Synpunkterna lämnas istället av bolagets ägare, Kommuninvest ekonomisk förening, vars medlemmar består av 282 kommuner och landsting.

Sammanfattning

Kommuninvest ekonomisk förening (Föreningen) anser att det är positivt att frågan om förhållandena på den svenska byggmarknaden har utretts. Många kommuner har idag behov av att producera bostäder och möjligheten att producera bostäder till rimliga priser är av betydelse för den långsiktiga finansiella bärkraften i kommunsektorn.

I utredningen görs bedömningen att finansiella restriktioner inte utgör något hinder för ett ökat bostadsbyggande. Föreningens bedömning är att kommunsektorn och de kommunala bostadsbolagen i allt väsentligt har en god finansiell förmåga och ser därmed i dagsläget inget som väsentligt hindrar bolagets fortsatta kreditgivning till kommunala bolag. Föreningen instämmer således i utredningens bedömning.

Nedan anges Föreningens kommentarer mer i detalj.

Allmänna synpunkter

Föreningen anser att utredningen har berört ett väsentligt område och kan bara instämma i att det finns stora behov av nya bostäder. Dessutom kan Föreningen konstatera att nyproduktionsfrågan står högt upp på många kommuners investeringsplaner. En av de största utmaningarna för kommunerna och dess allmännyttiga bostadsbolag är att förhålla sig till höga byggkostnader. Därför är möjligheterna till ökad konkurrens och transparens, en framgångsfaktor för att få ner produktionskostnaden.

Föreningen ser också positivt på en ökad kommunal samverkan t.ex. genom SABOs ramupphandling av Kombohus. Detta är något som minskar produktionskostnaderna. Med rimligare produktionskostnader blir



det utifrån ett kapacitetsperspektiv enklare för bolagen att genomföra investeringarna med bibehållen affärsmässighet. Investeringar som i sin tur ökar kommunernas tillväxtmöjligheter. Vilken på sikt leder till en ökad finansiell bärkraft.

Konkurrens och bostadsbyggande

Kommuninvest följer löpande den kommunala sektorns finansiella utveckling. Uppföljningen utgår ifrån ett kommunkoncernperspektiv vilket innebär att de kommunala bolagen inkluderas. Utifrån uppföljningen görs bedömningen att de allmännyttiga bostadsbolagen har en god finansiell förmåga. Dock kan höga produktionskostnader inverka negativt. Inte minst gäller detta förhållande på kommuner med relativt sett svagare bostadsmarknader. En stor utmaning i dessa kommuner är att det bokförda värdet inte sällan överstiger det beräknade marknadsvärdet. Det vore därför positivt om reglerna för nedskrivning av nyproducerade bostäder sågs över.

Finansiering av bostadsbyggande

Kommuninvest är idag den främsta kreditgivaren till kommunsektorn (inkl. kommunala bolag), med en marknadsandel på ca 47%. Kommunerna och de kommunala bolagen har i nuläget stora investeringsbehov och där bostadsinvesteringar står för en betydande del. De stora investeringsbehoven leder till ett ökat finansieringsbehov och Kommuninvest har de senaste åren sett en skuldtiltväxt om ca 7%. Sammantaget gör dock Föreningen bedömningen att kommunsektorns finansiella förmåga är god. Till följd av detta så bedöms de kommunala bostadsbolagens återbetalnings förmåga i dagsläget som tillfredsställande, vilket möjliggör för fortsatt goda möjligheter för Kommuninvest att lämna krediter till dessa.

Kommuninvest använder sig inte av kreditgarantier i sin kreditgivning, men har krav på kommunal borgen för att lämna kredit till ett kommunalt bostadsbolag. Däremot ser föreningen att det finns behov av att ha en mångfald av finansieringskällor och verktyg för att säkerställa finansieringen av bostadsinvesteringar och ser därmed att de statliga kreditgarantierna har en viktig roll.

KOMMUNINVEST EKONOMISK FÖRENING

Göran Färm
Styrelsens ordförande

Tomas Werngren
Verkställande direktör