



Botten är passerad

*...men återhämtningen
kommer att ske långsamt*

Umeå

2024-09-05

Lennart Weiss, kommersiell direktör



Innehåll

- Bostadskrisens orsaker och beståndsdelar
- Hur långvarig blir bostadskrisen?
- Vad behöver göras?

Lennart Weiss

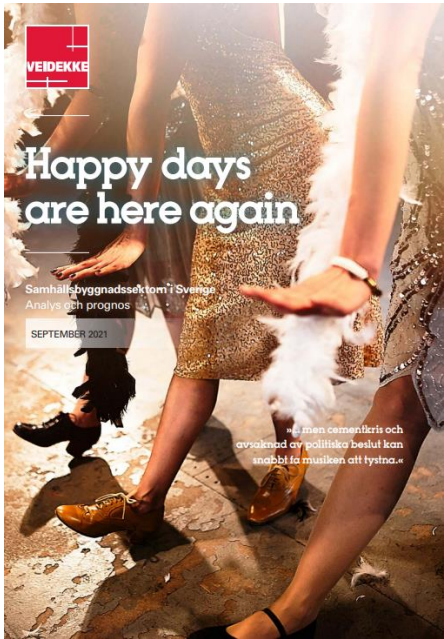
- Kommersiell direktör, Veidekke
 - ansvarig för omvärlds- och marknadsanalys
 - ansvarig för compliance/ regelefterlevnad
 - Chefredaktör, bostadspolitik.se/ bopolpodden
 - Styrelseordförande, 2nd Chance Samhällsservicebolaget
 - Styrelseledamot, Anna Lindhs minnesfond
-

Gift, ett barn, två barn-barn

Fritidshus på Gotland, fritidsbåt på Bullandö/ Värmdö

Sommelier, spelar tennis och golf, jägare, fritidsfiskare,
badbryggeräddare, landskapsvårdare





Bostadskrisen är finansiell

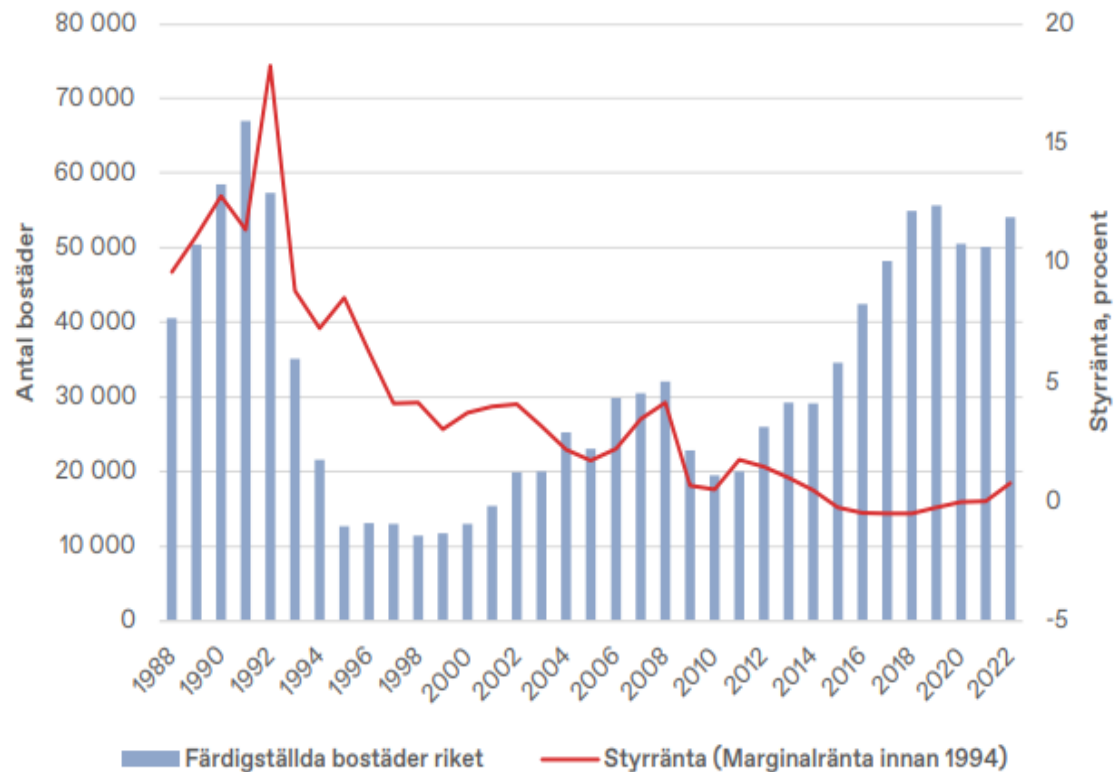
1. Bristande lönsamhet/ohållbara kalkyler
2. Långsiktig finansiering
3. Byggkreditivfinansiering
4. Hushållen har svårt att finansiera ett bostadsköp

... och kräver en ny typ av riskdelning

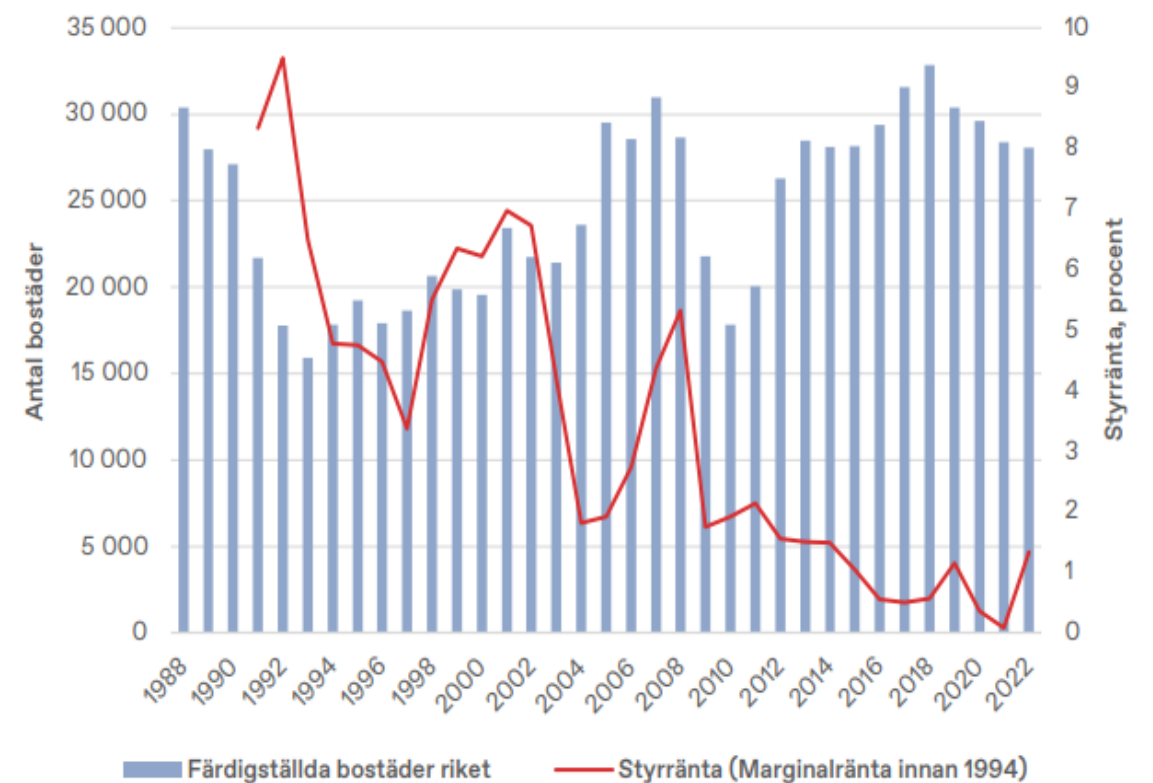
Styrräntan och totalt byggande

Sverige vs. Norge

Sverige 1988–2022



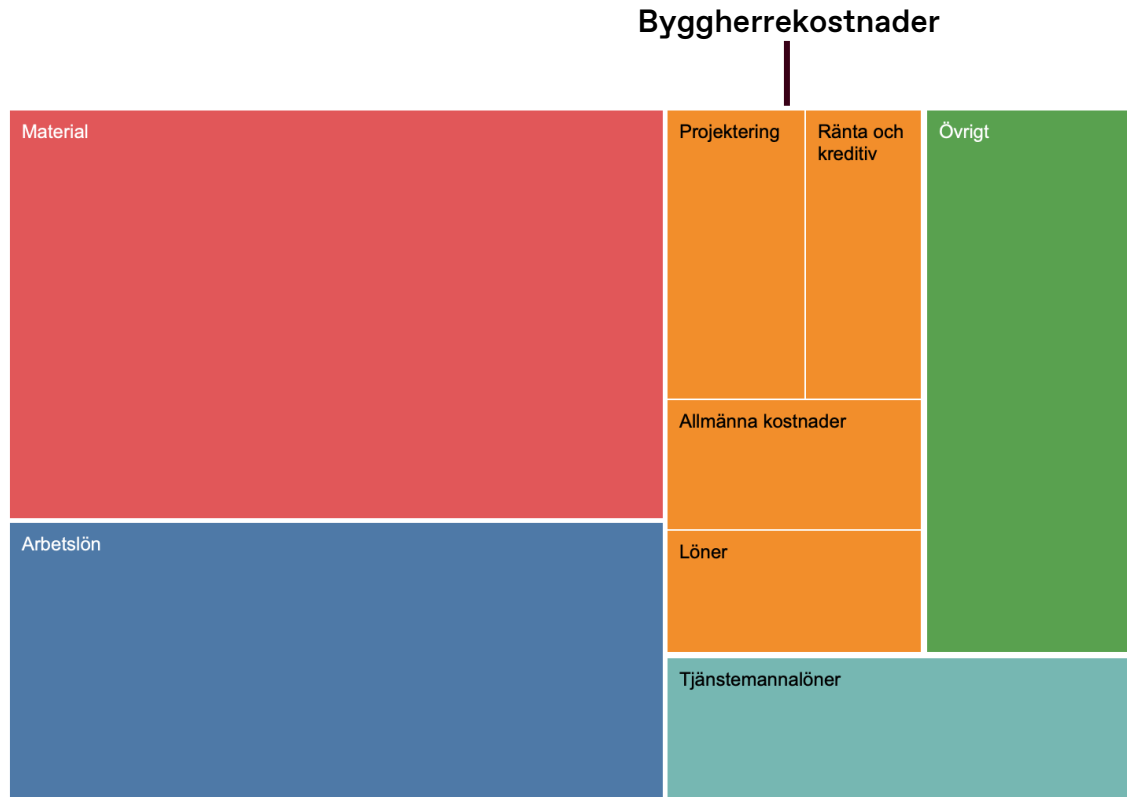
Norge 1988–2022



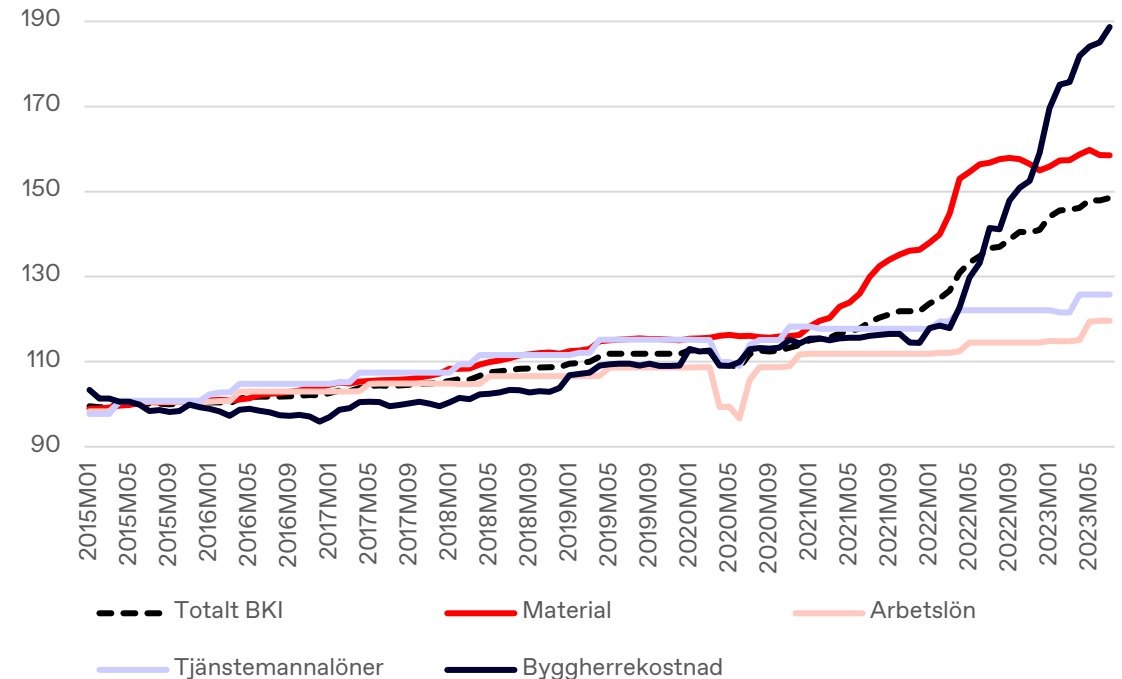
Källa: SCB



Materialkostnaderna har planat ut men faller inte Byggherrekostnaderna ökade snabbt men viker nedåt



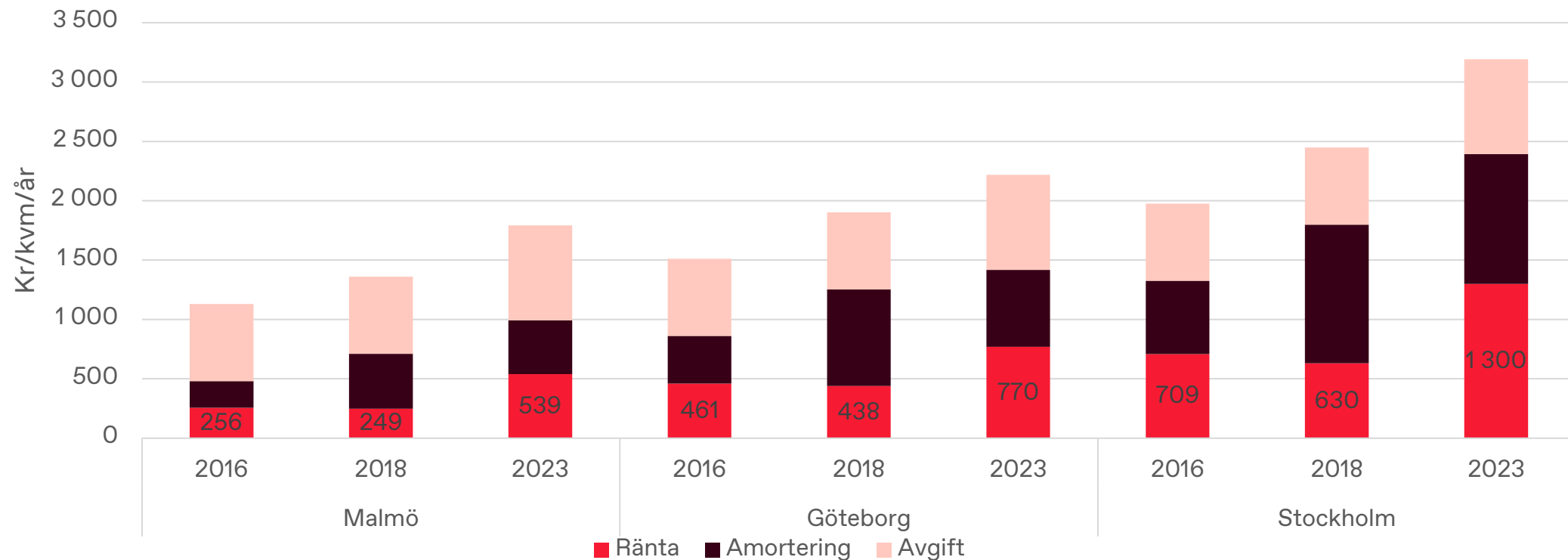
Byggkostnadsindex (BKI) för bostäder exkl. löneglidning och moms, flerbostadshus



Källa: SCB och Evidens

Beräknade boendegifter i de tre storstads- kommunerna, 2016 till 2023

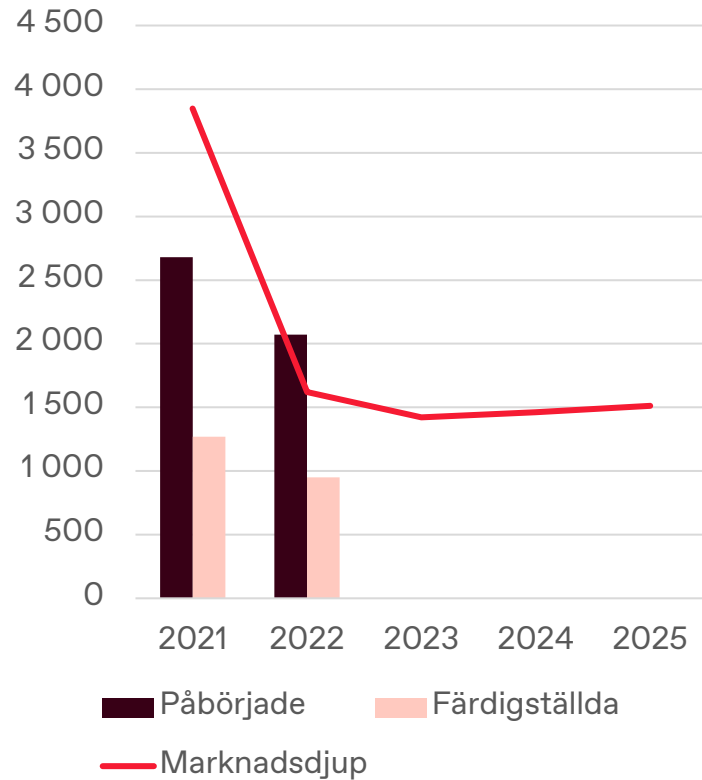
Fasta priser 2023:1



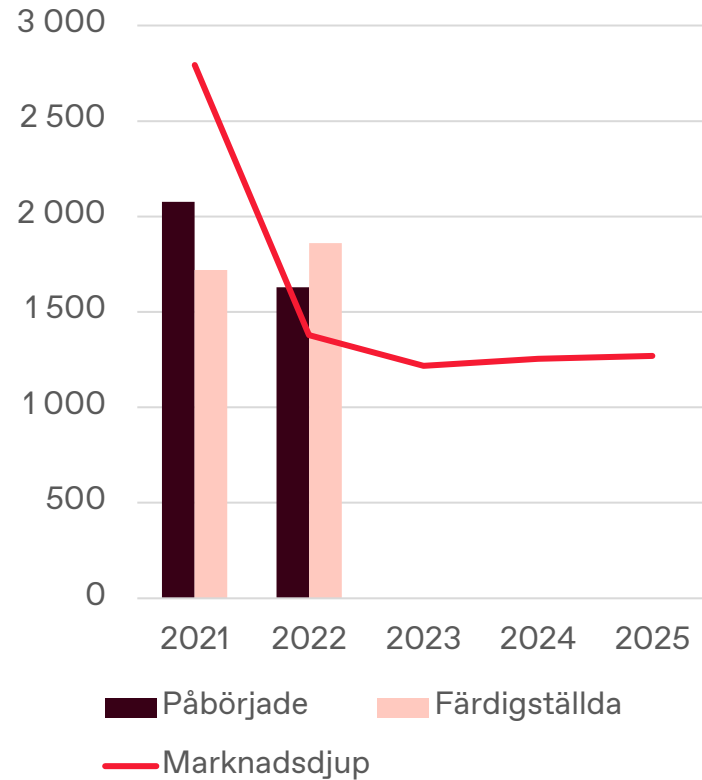
Källa: Egna beräkningar

Marknadsdjup och byggande av BR i flerbostadshus

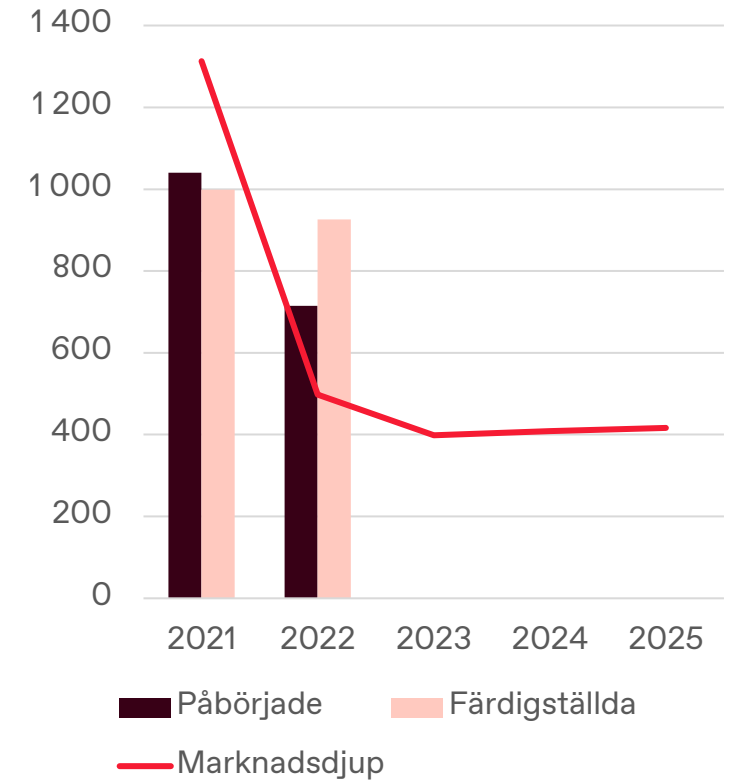
Stockholm



Göteborg



Malmö

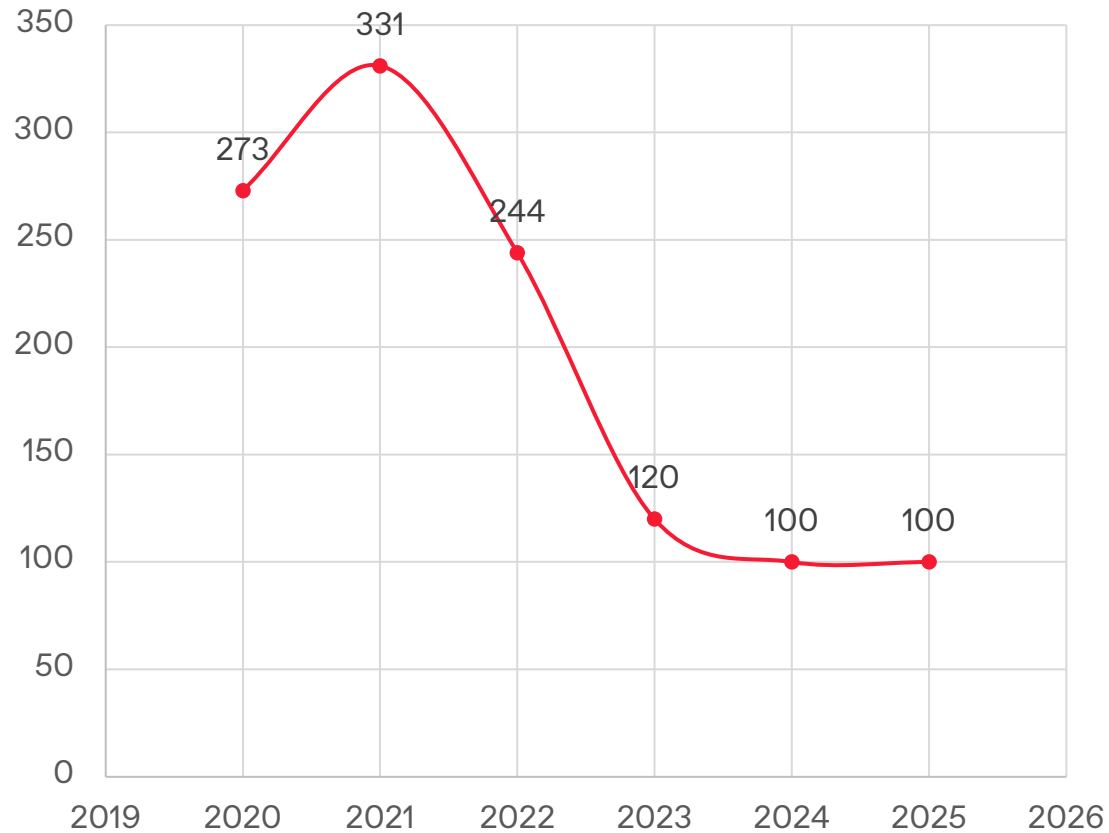


Källa: Egna beräkningar

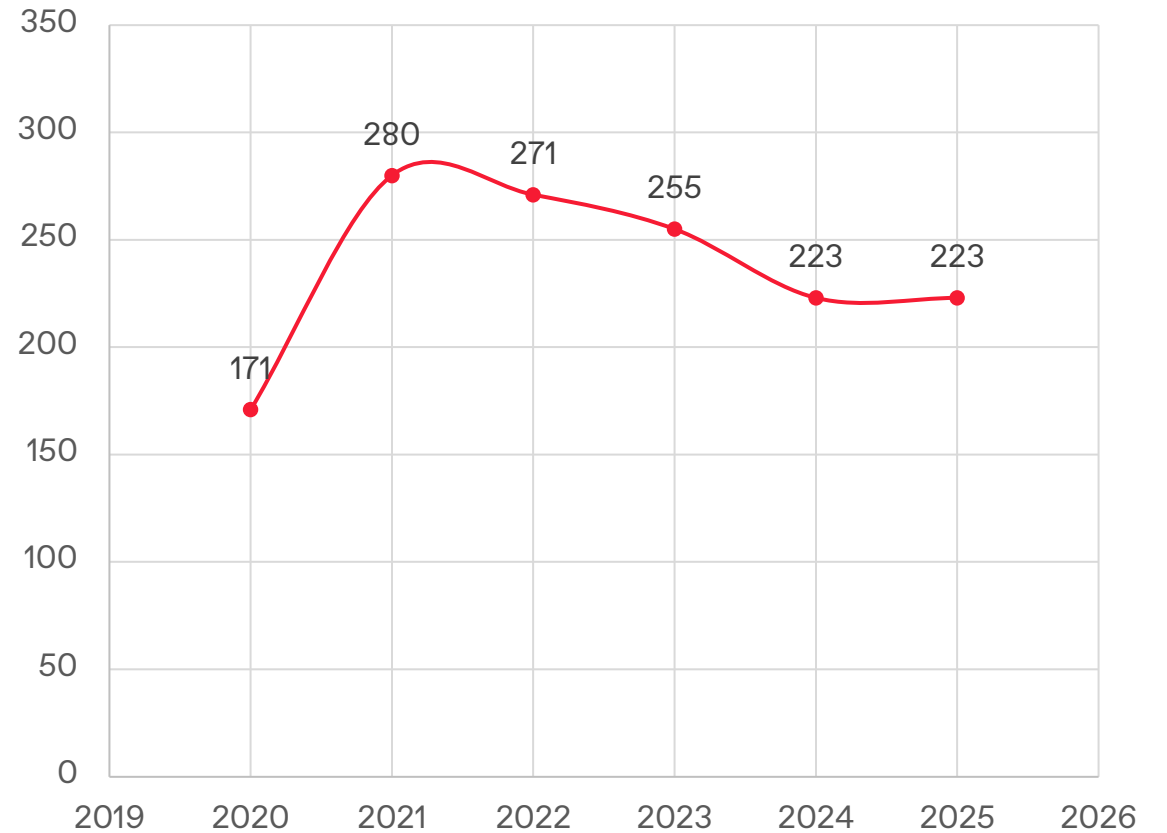
Marknadsdjup BR och HR

Luleå kommun

Bostadsrätt



Hyresrätt

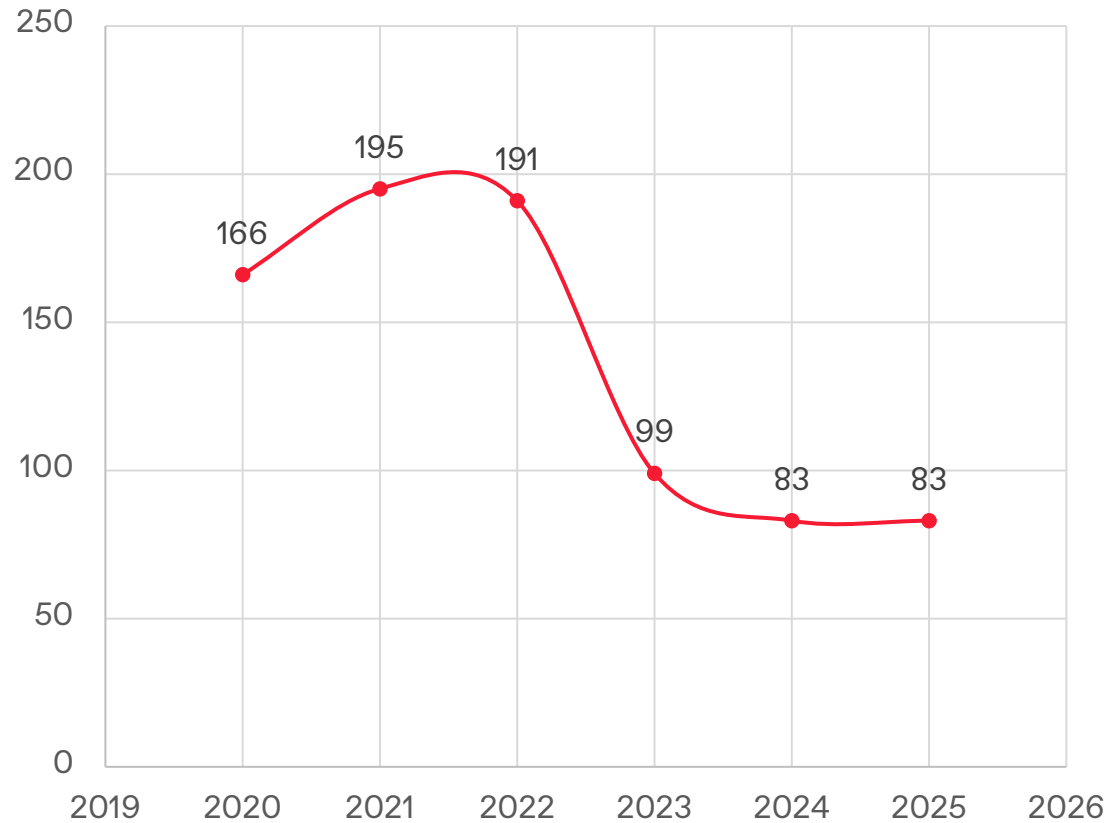


Källa: Egna beräkningar

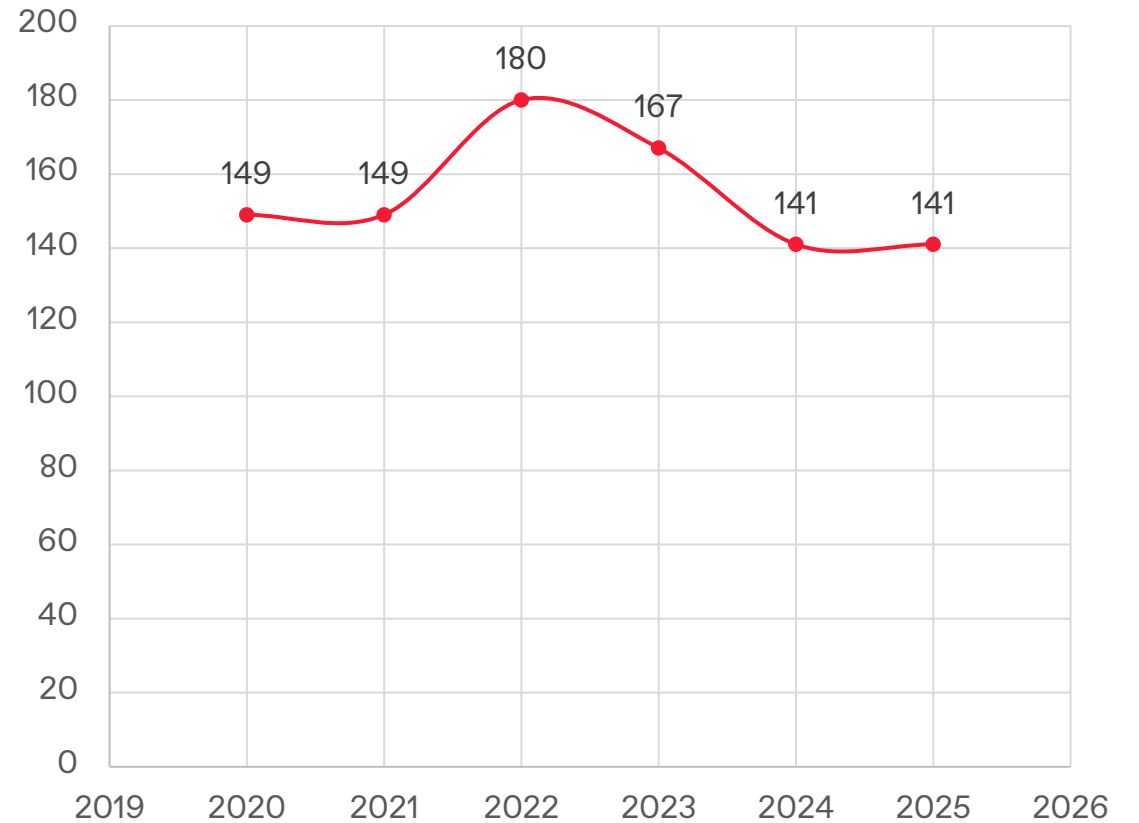
Marknadsdjup BR och HR

Skellefteå kommun

Bostadsrätt



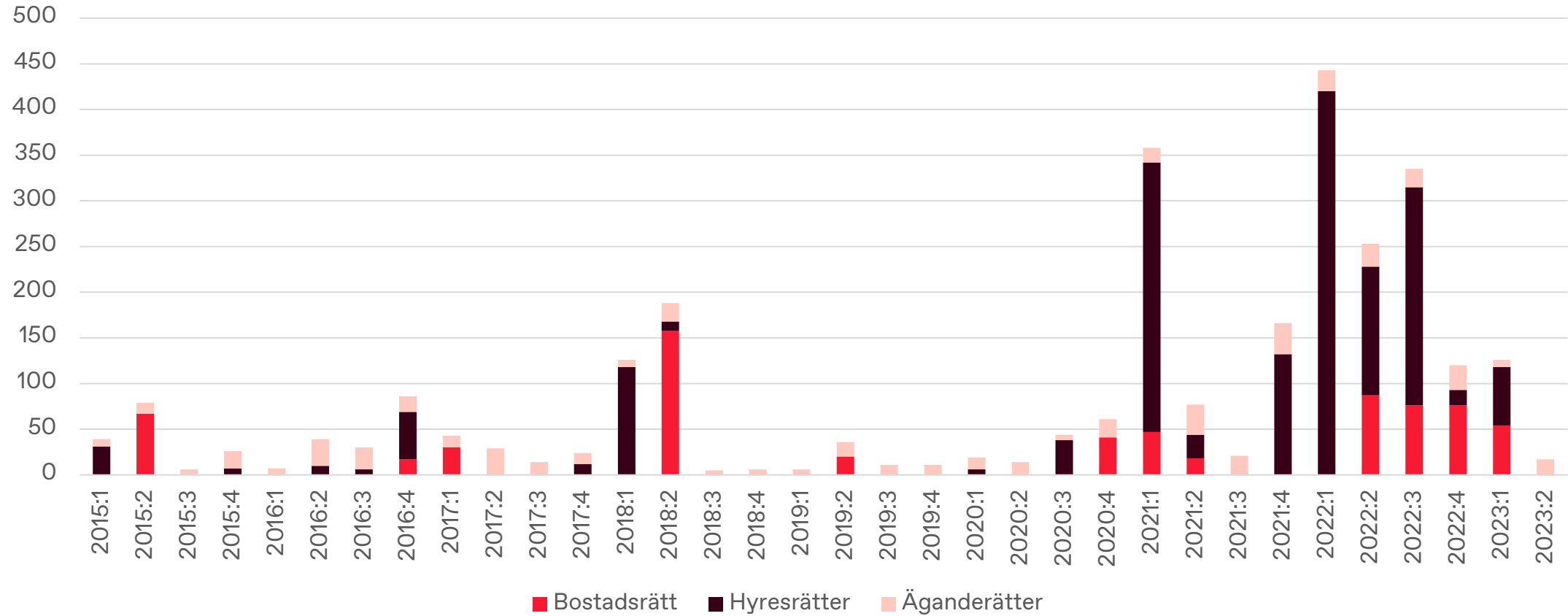
Hyresrätt



Källa: Egna beräkningar

Antal påbörjade lägenheter

Skellefteå kommun

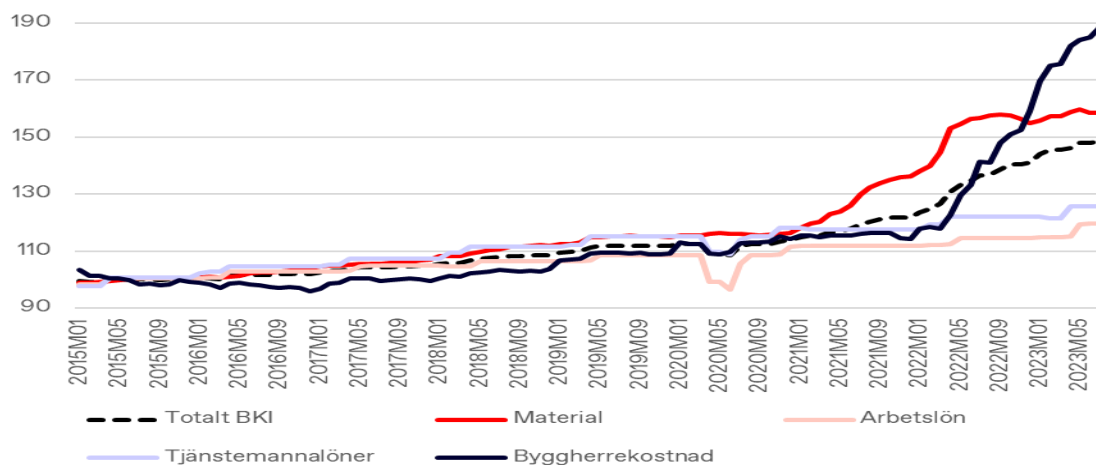


Källa: SCB

Blodröda kalkyler

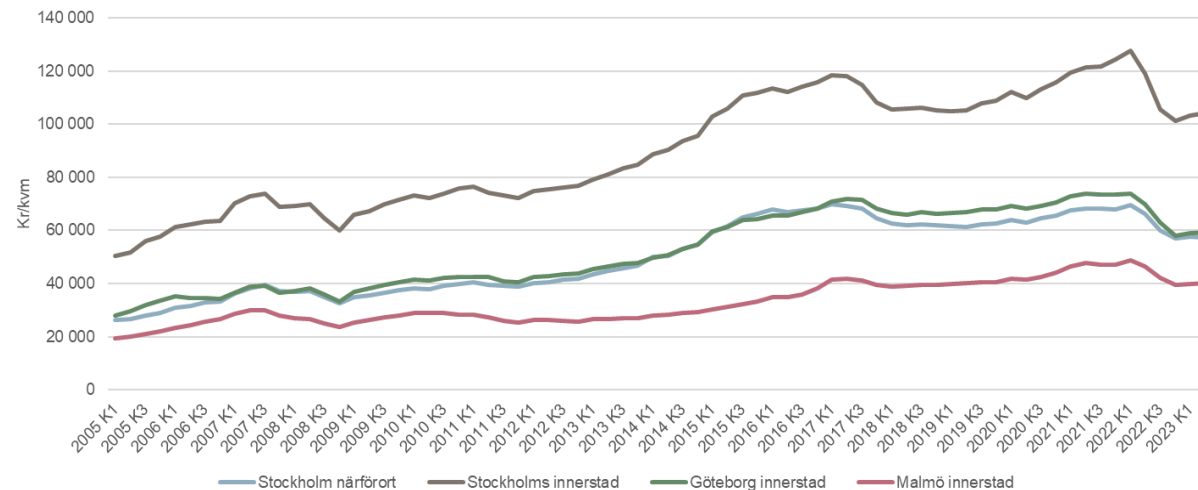
Byggkostnadsindex

Byggkostnadsindex (BKI) för bostäder exkl. löneglidning och moms, flerbostadshus



Bostadsrättspriser

Bostadsrättspriser, fasta priser



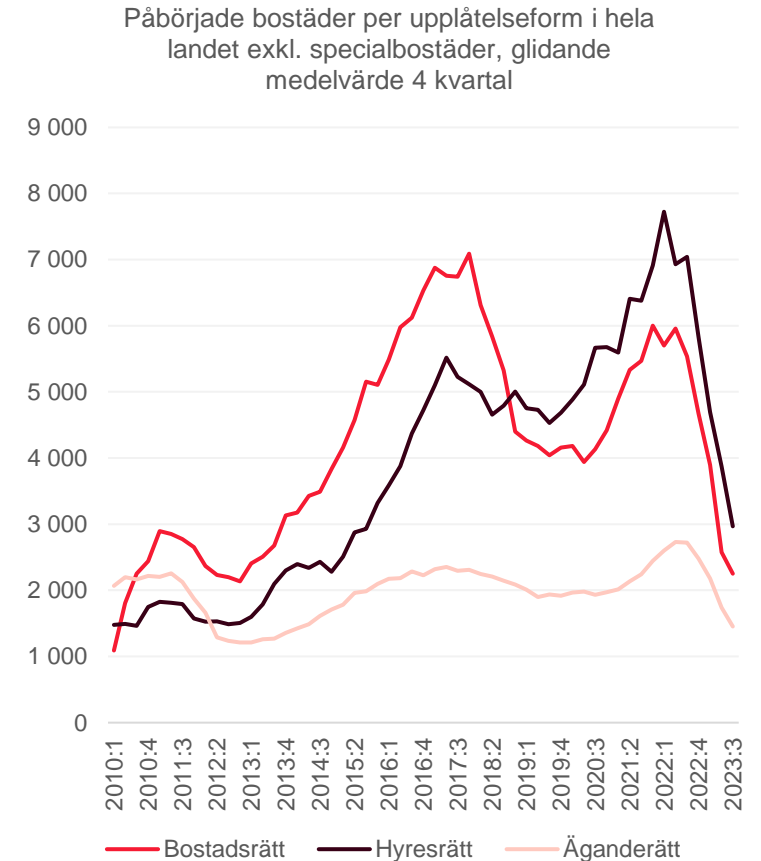
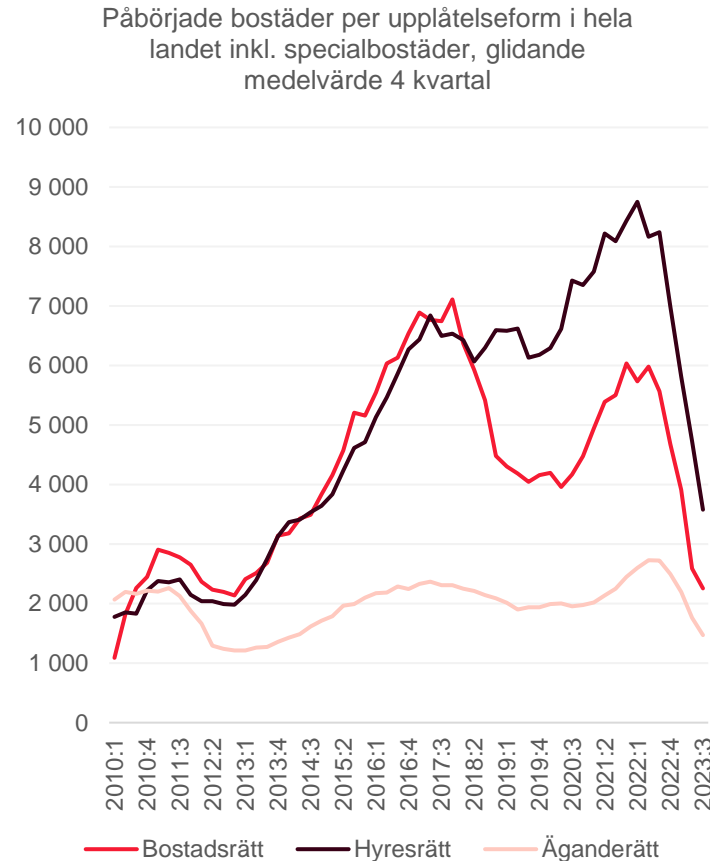
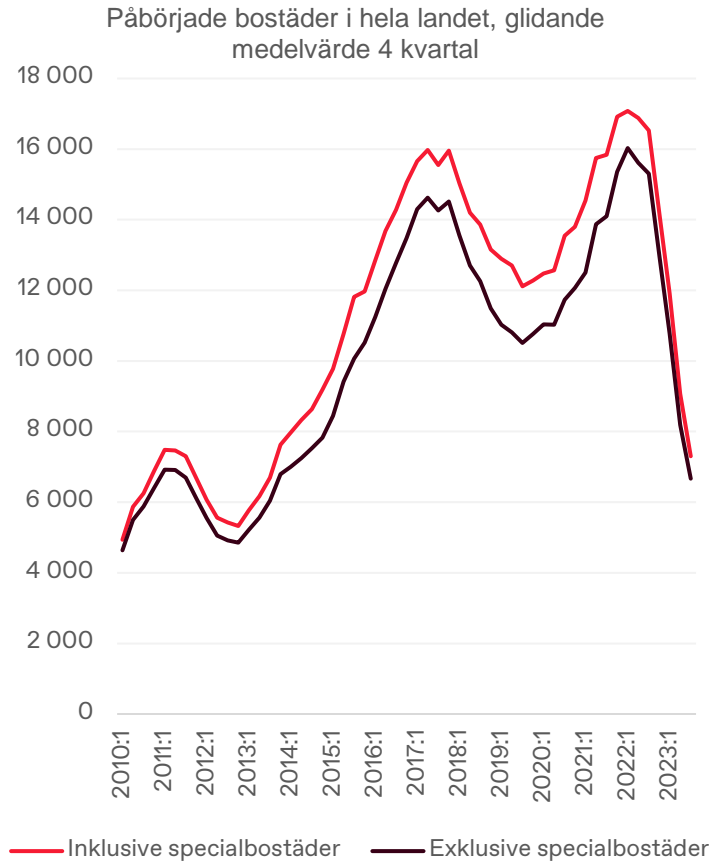
Källa: SCB

- Byggpriser vs BR-priser
- Hyresrätter finansieras över lång tid
- Bankerna ställer högre krav på eget kapital (HR)
- Premiumlägen dominerar efterfrågan

Arbetskraftsförsörjningen
allvarligt hotad

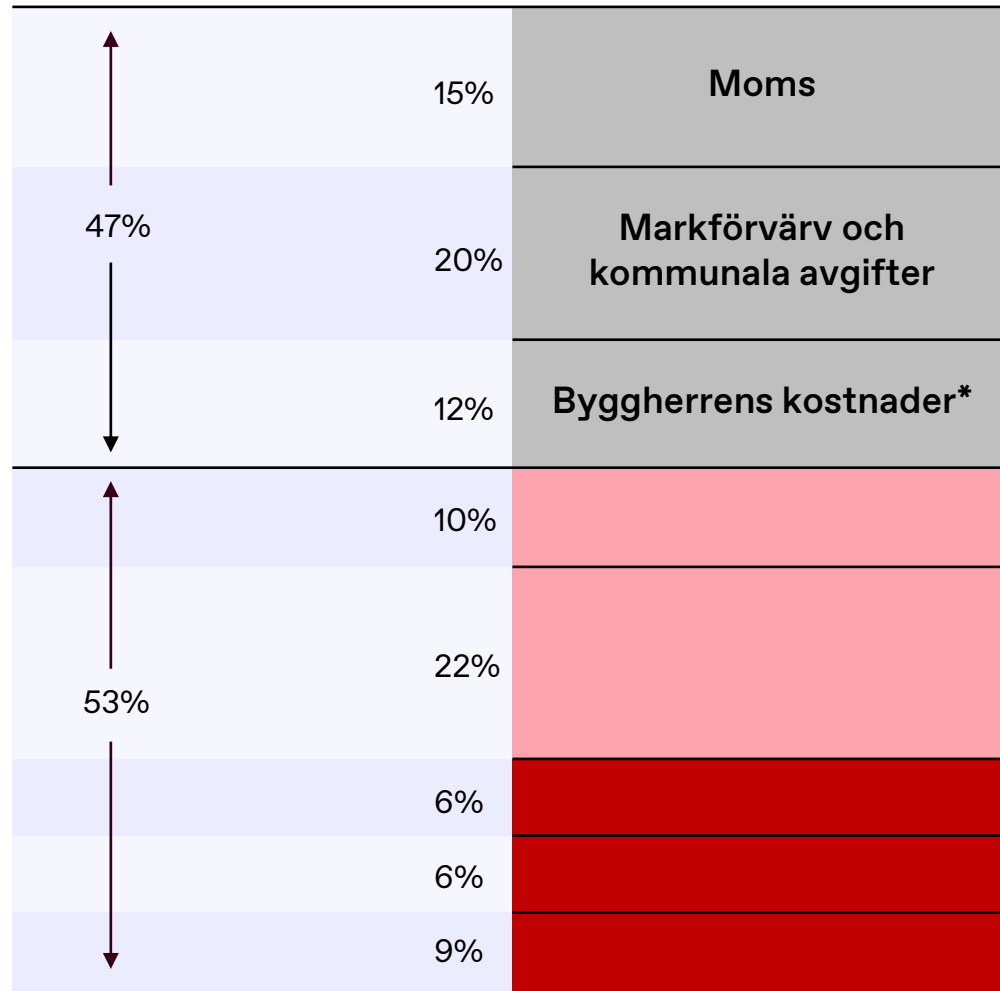
Fortsatt kraftigt fall av antal påbörjade bostäder

Startbesked vs faktiska byggstarter – stor skillnad

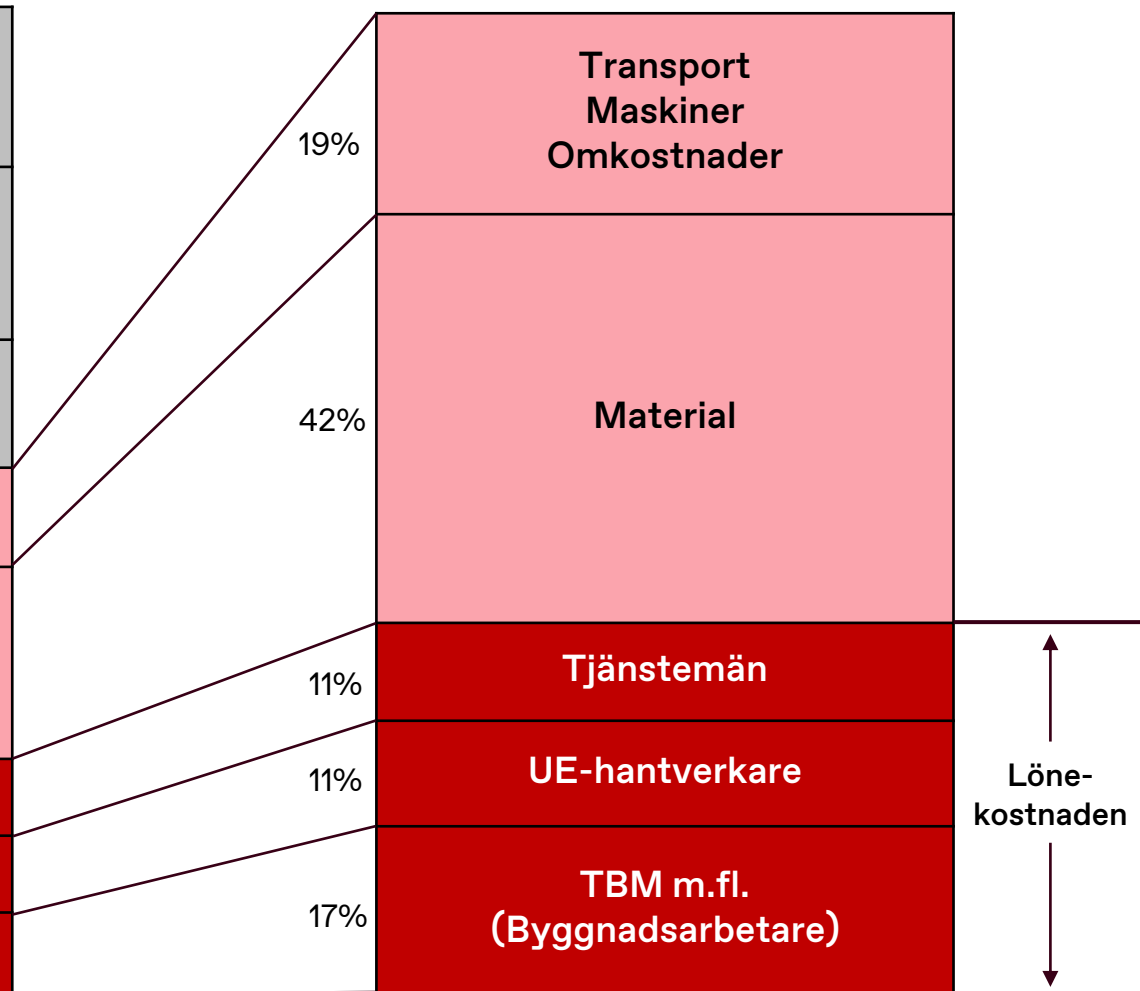


Byggkostnaden ca 53% av totalkostnaden (Källa: Byggföretagen)

PRODUKTIONSKOSTNAD



BYGGKOSTNAD

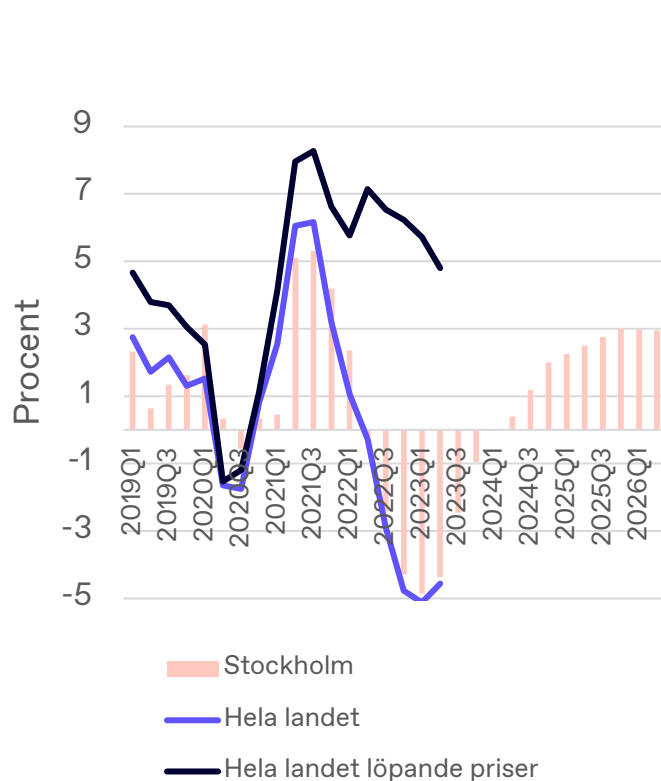


Hur långvarig blir bostadskrisen?

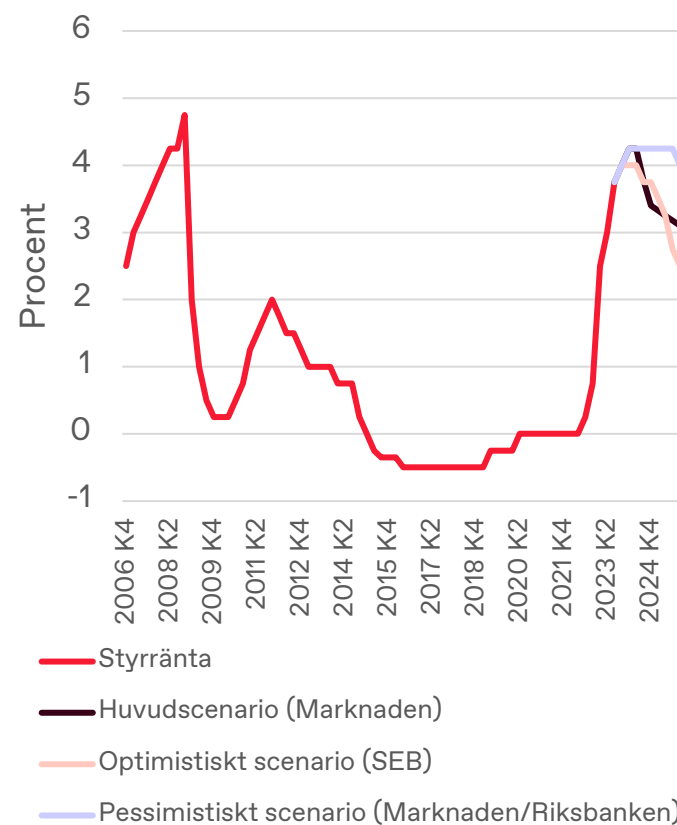
Makrorelaterade antaganden om variabler som påverkar prognoser om bostadspriser och byggande

- stigande realinkomster, fallande räntenivå och ökande finansiella tillgångar

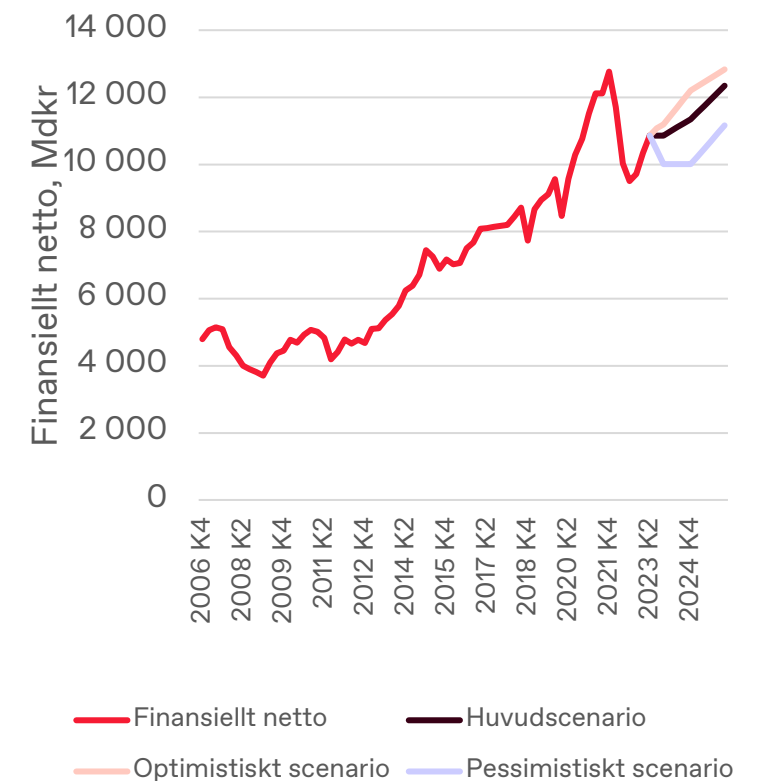
Förändring av total lönesumma, säsongrensad, årstakt, fasta priser



Riksbankens styrränta



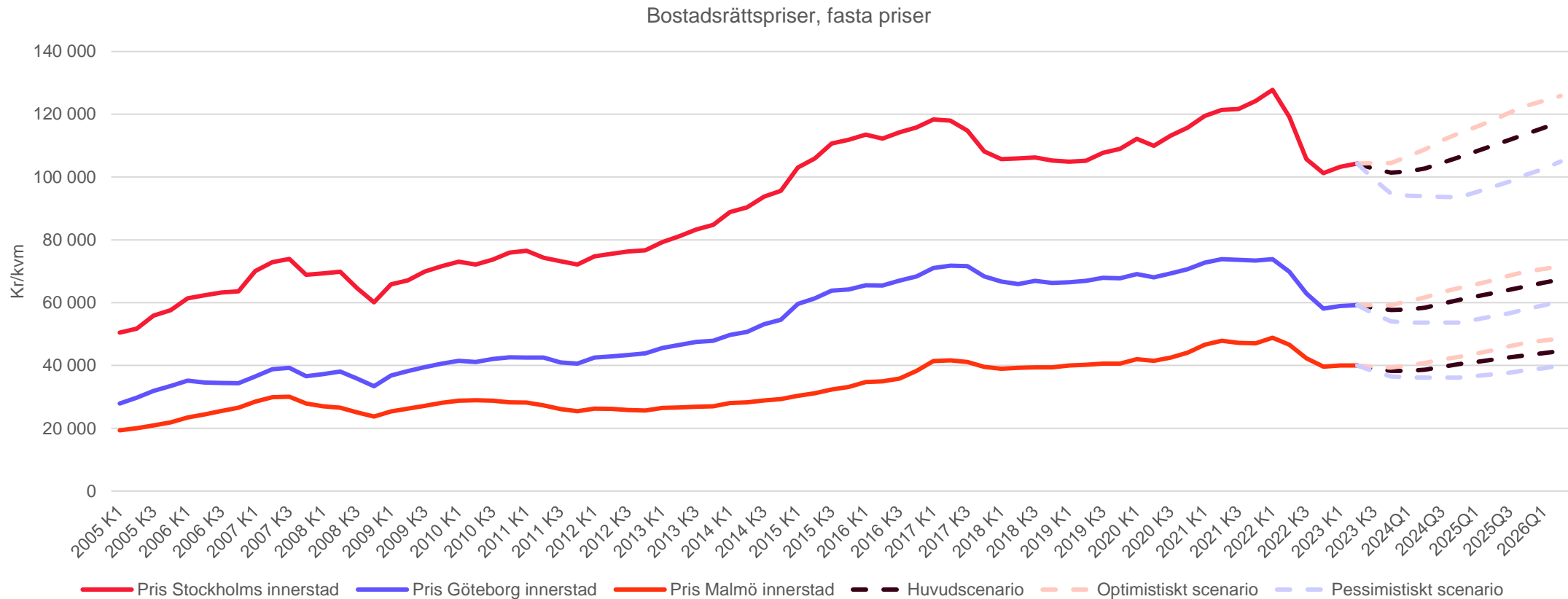
Hushållens finansiella netto och bostadsrättspris, fasta priser



Källa: Egna beräkningar

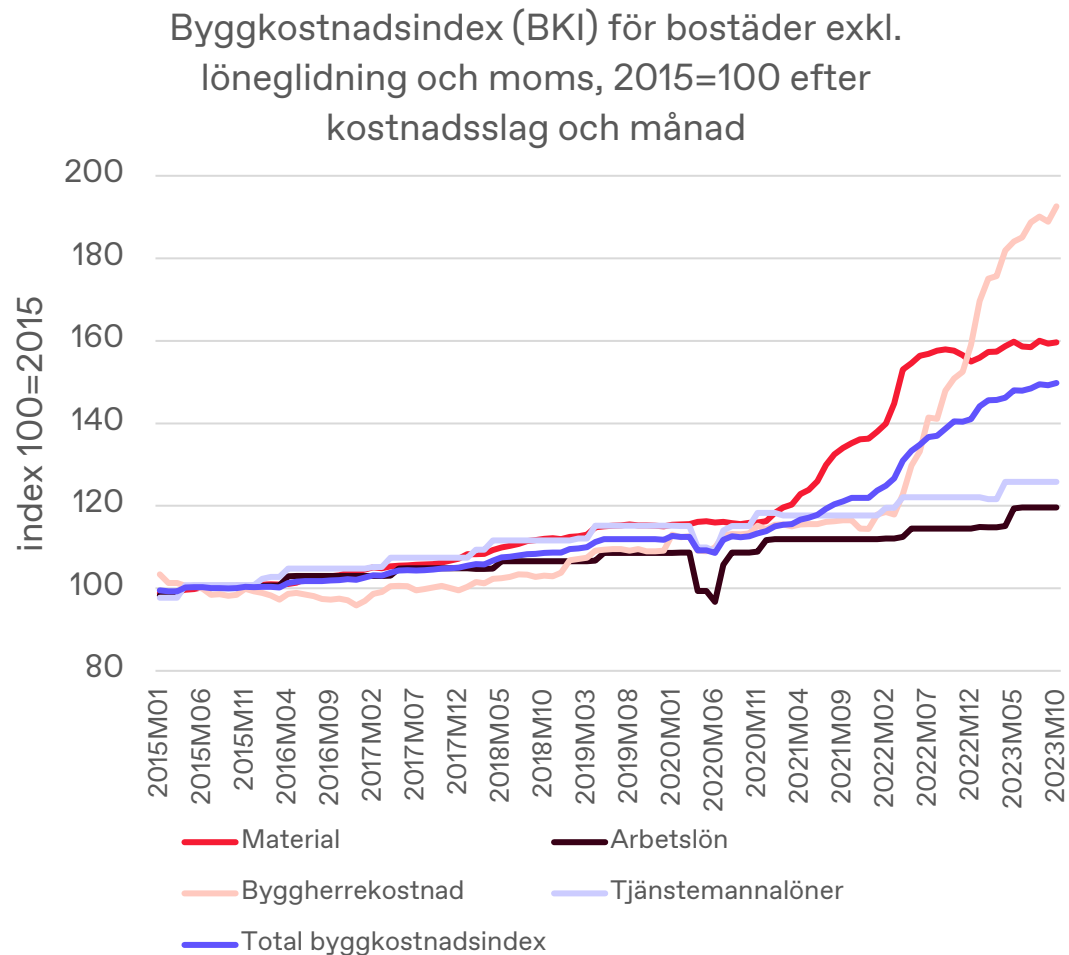
Scenarier för bostadsrättspriser

Med gjorda makroantaganden förväntas priserna stiga måttligt i reala termer

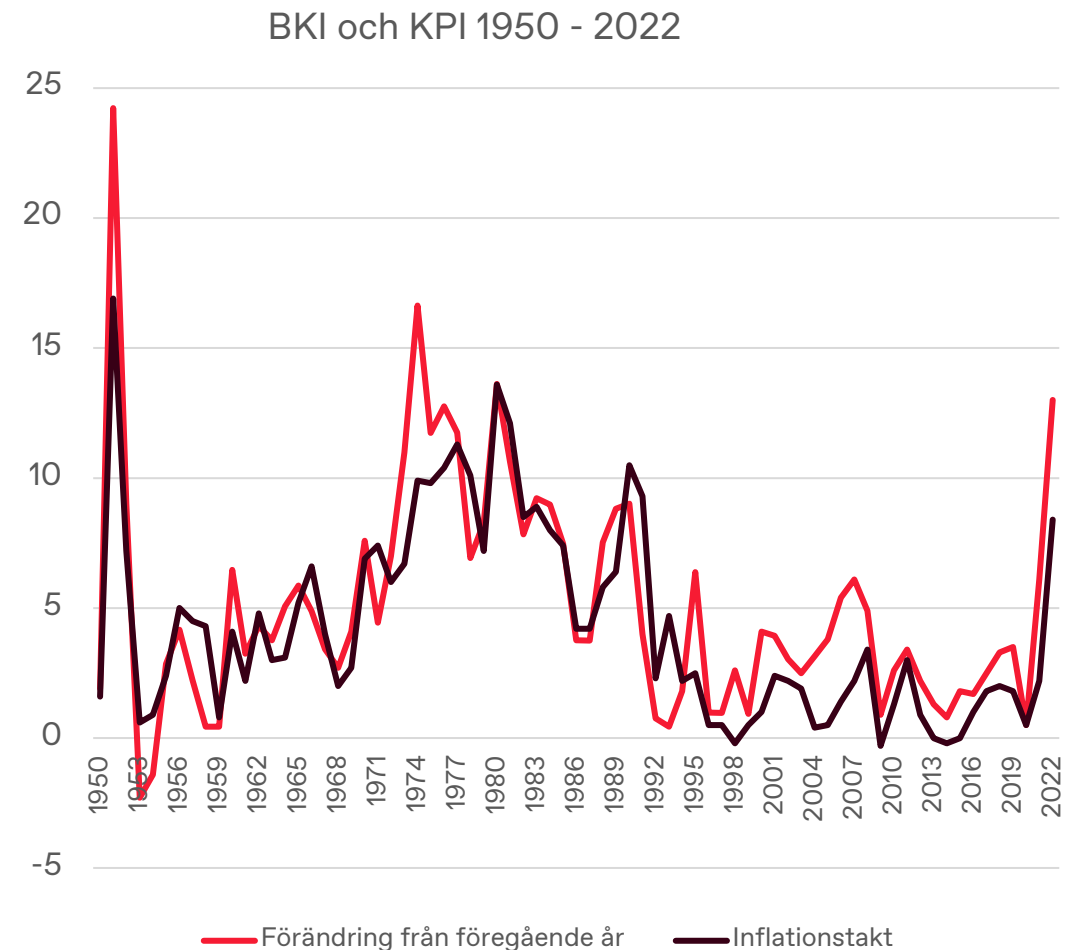


Källa: Egna beräkningar

Snabbaste kostnadsutvecklingen i byggsektorn sedan 1970-talet bromsar möjligheterna att skapa lönsamma projekt

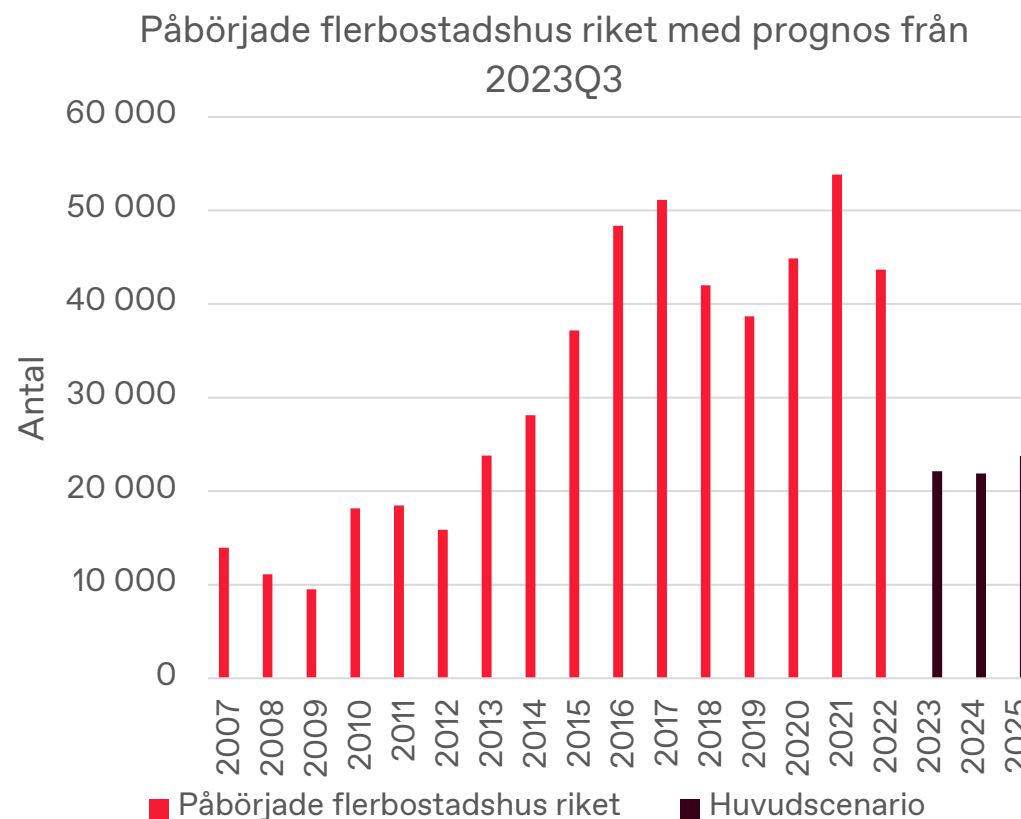
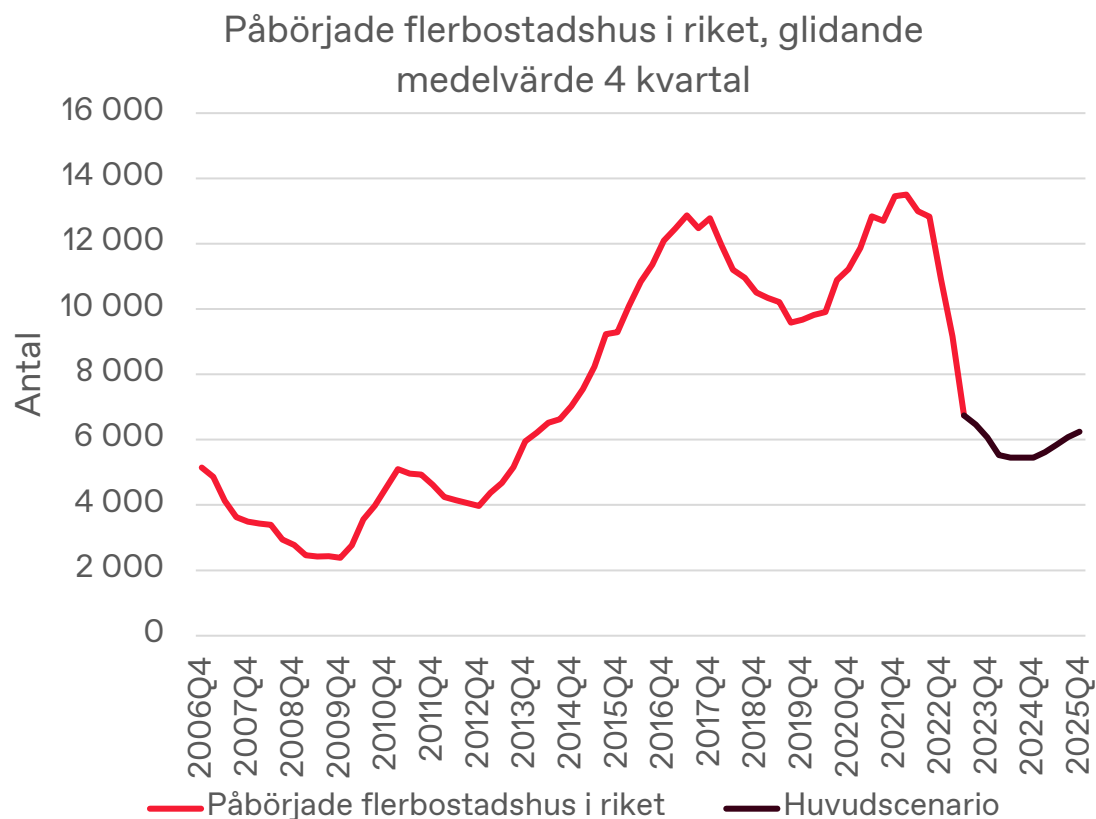


Källa: Egna beräkningar



Huvudscenariot indikerar lågt bostadsbyggande de närmaste åren trots svagt stigande priser.

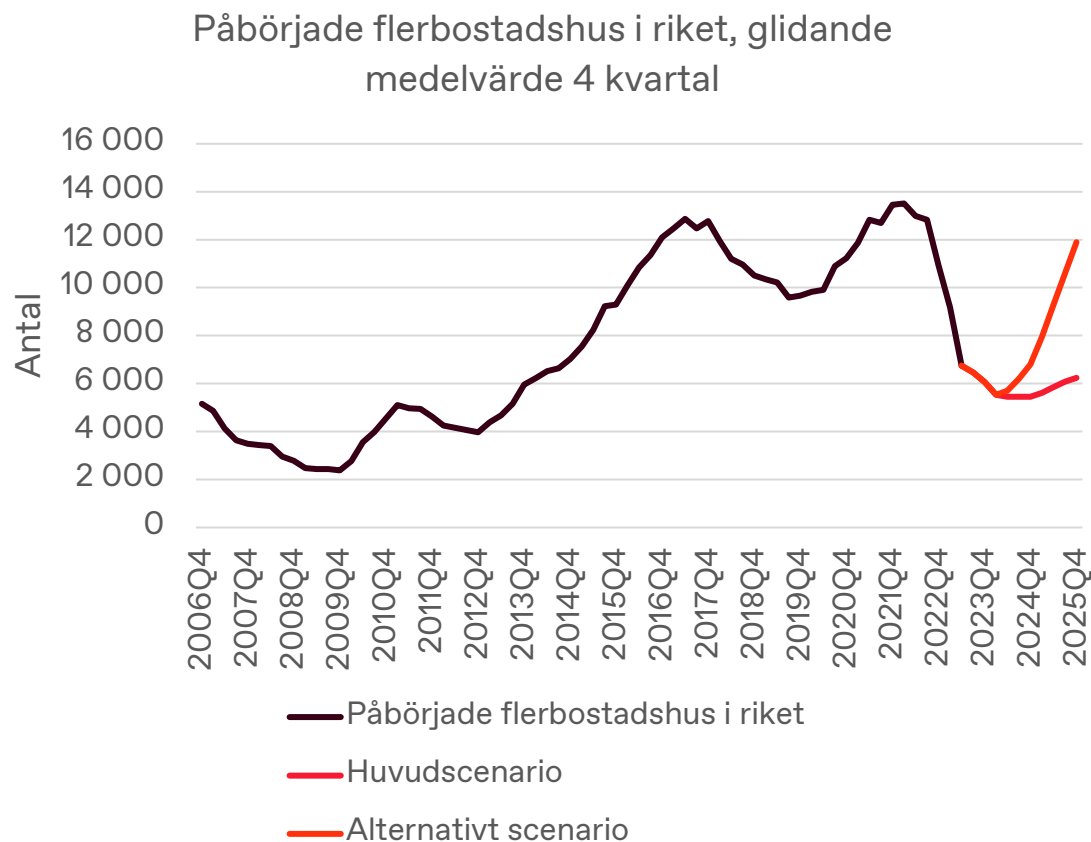
Höga bygg- och finansieringskostnader bromsar



Källa: Egna beräkningar

Alternativt scenario om 40 000 påbörjade bostäder 2025:

Det kräver att bostadspriserna stiger med 10 procent per år och att byggkostnaden faller med fem procent per år.

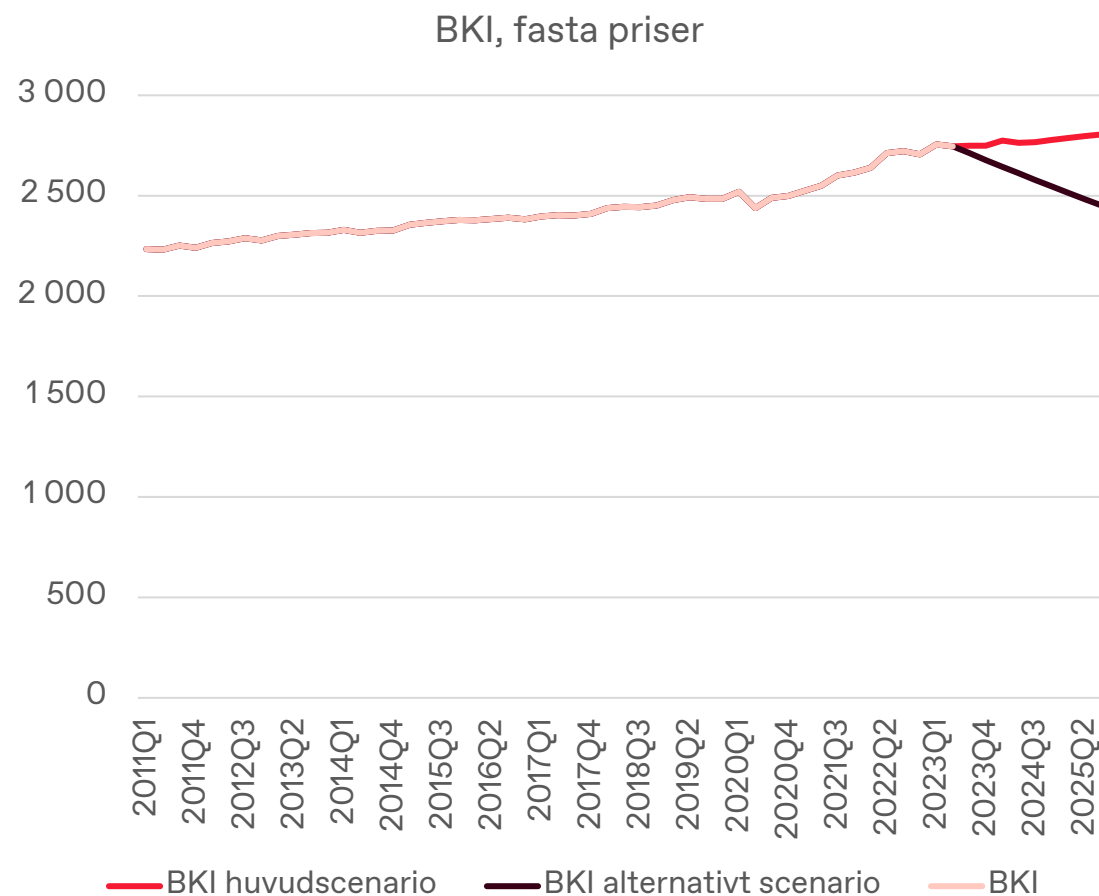
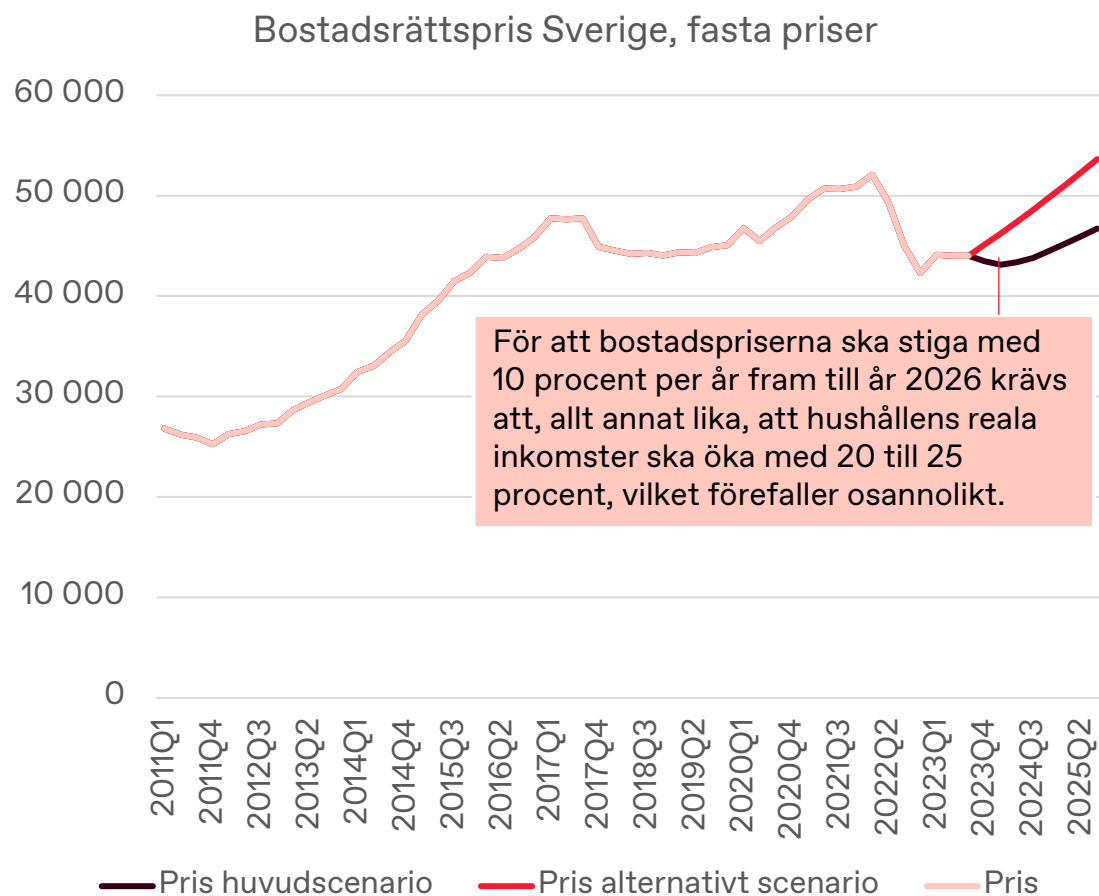


Antaganden, procent per år i fasta priser

	Bostadspriser	BKI
Huvudscenario	3%	1%
Alternativt scenario	10%	-5%

Källa: SCB och Evidens

För att antal påbörjade bostäder ska nå 40 000 år 2025 behöver priserna öka med 10 procent per år samtidigt som byggkostnaderna minskar med 5 procent per år



Källa: Egna beräkningar

Kreditrestriktioner och avsaknaden av stöd till efterfrågan, har gjort bostadsmarknaden extremt beroende av låga räntor.

- För lite – volatilt
- Svaga grupper i kläm
- Samhällsbygget hackar

*Varaktigt högre
normalränta påverkar
bostadsutbudet*

Deflation - *igen...?*



Nya finansieringsmodeller testas...

- Deläga (Obos, HSB)
- Bostart (Obos)
- Hyrköp
- Co-living
- Brf 2.0
- Andelsägarboende (HR/BR)

... men är mest plåster på såren



Riskdelning i olika kontext

ÄGARMARKNAD

- Bosparande (Norge, UK, Kanada)
- Bausparande (Tyskland)
- Statliga lån för hyrköp (UK)
- Amorteringstrappa (Frankrike, Nederländerna)
- Startlån (Norge)
- Statliga garantier för bolån (Australien, UK, Kanada)

HYRESMARKNAD

- Behovsbostäder för socialt och strukturellt hemlösa med inkomstkrav (besittningsrätt)
 - Large: Österrike
 - Medium: Finland
 - Small: Norge
 - Special, både HR/BR: England
- Bostadsbidrag

Statlig riskdelning via sparstimulanser, amorteringstrappa, lånegarantier, hyresgarantier och en ny form av statliga lån (mellankapitalfinansiering)

Bostadspolitisk agenda

Bostadssociala behov

Finansiering – riskfördelning - skuldsättning

Arbetsmarknadens behov

Bostadsfinansiell agenda för en fungerande bostadsmarknad

- Stimulera sparande till egen bostad
- Låga trösklar in – livscykelperspektiv
 - amorteringsfrihet första fem åren
 - Startlån
- ... alternativt av-/ omreglering av införda kreditrestriktioner
- Stötta etableringen av en ny social hyresmarknad (mikro social housing)
- Öka och bredda bostadsbidragen
- Dela finansiell risk (statliga lån) med kommuner och företag vid stora industrietableringar
- Skapa förutsägbara villkor för marknadsfinansiering av hyresrätter



**Få nyhetsbrevet från
bostadspolitik.se –
kostnadsfritt**

