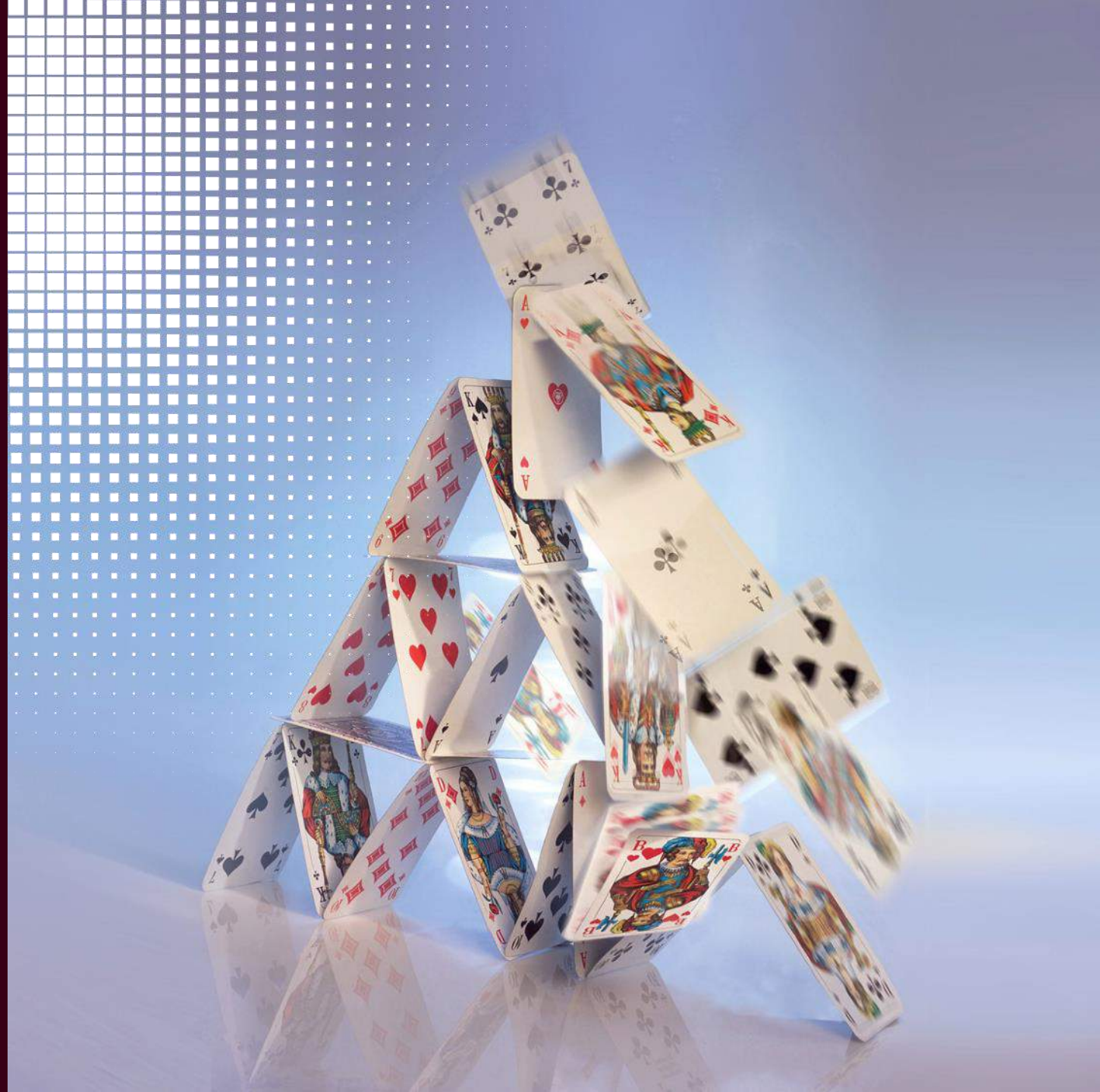




Kollaps för bostadsbyggandet

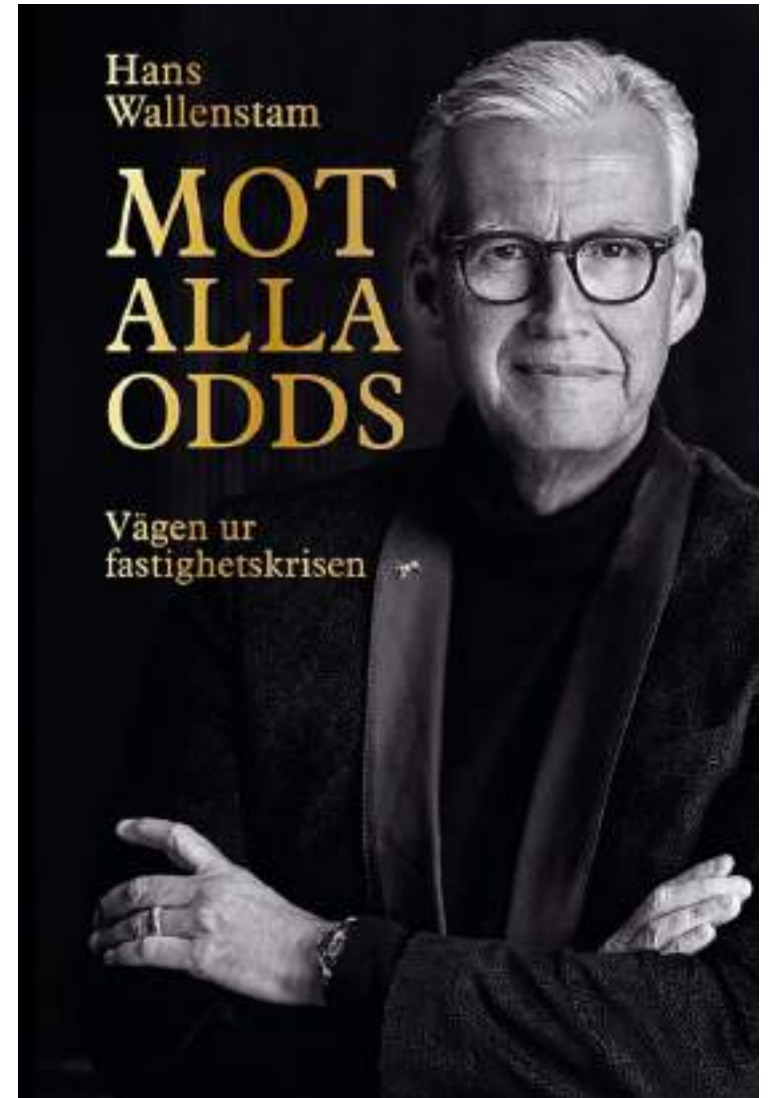
2023-10-20, G3F Marstrand

Lennart Weiss, kommersiell direktör, Veidekke





Regnbågen
Kullenberg
Aranäs
Capinova
Betongbyggen
Byggfast
Conata
Constructa
Avena
Coronado
Bohus
Landeriet
Wallenstam



Innehåll – kollaps på bostadsmarknaden

...hur långvarig blir krisen?

- Det ekonomiska läget
- Kollapsen på bostadsmarknaden
- Det historiska perspektivet
- Den bostadspolitiska utmaningen
- Vad behöver göras?
- Det gröna skiftet ger infra & anläggningsmarknaden stöd





Global och svensk ekonomi



Ingen tydlig vändning förrän 2025

BNP från användningssidan
(ENS2010), försörjningsbalans,
säsongrensad, volymförändring
föregående period

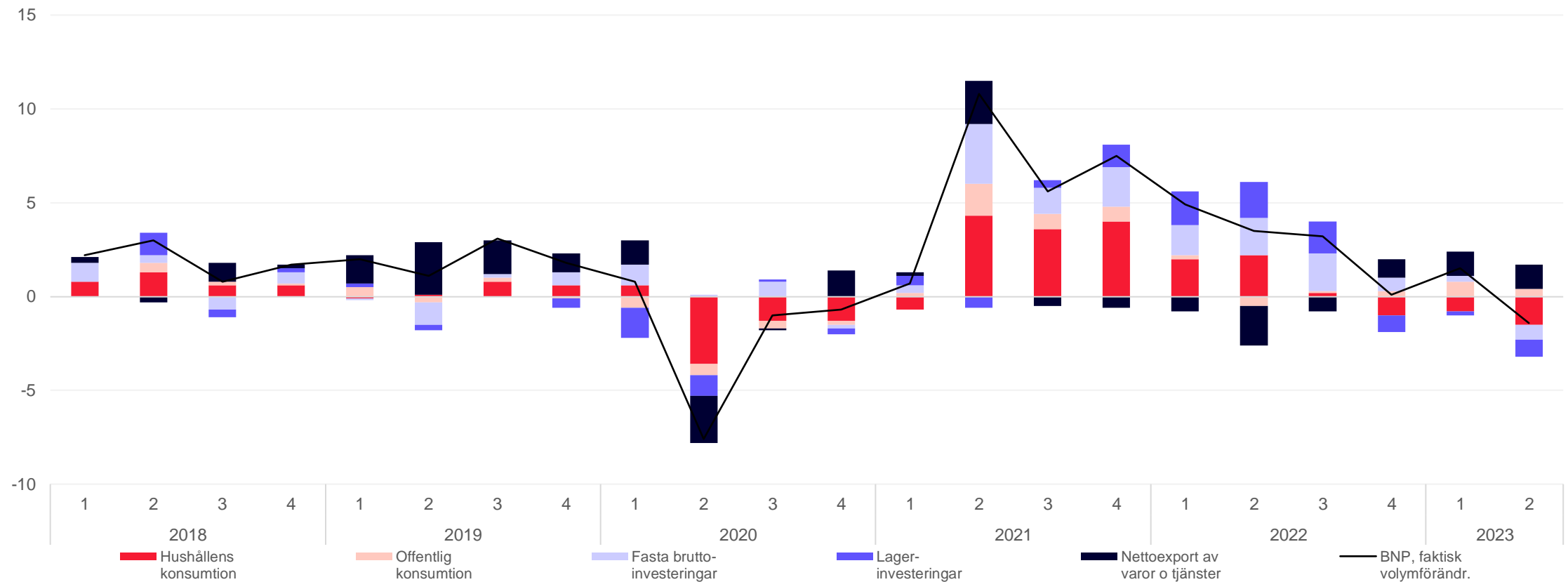


BNP-tillväxt i årstakt (kalenderkorrigerad)

Institut	Prognos-vecka	2022	2023	2024	2025
Riksbanken	38	2,8	-0,6	-0,1	2,1
Regeringen	38	2,8	-0,6	1,0	3,1
Handelsbanken	38	2,9	-0,6	0,0	2,4
Nordea	36	2,7	-1,0	-0,2	2,2
SEB	35	2,7	-1,0	0,1	2,6
Swedbank	34	2,8	-0,9	-0,3	2,3
Konjunkturinstitutet	32	2,8	-0,7	1,2	3,5

Framförallt hushållens konsumtion som drar ner BNP-tillväxten de senaste tre kvartalen

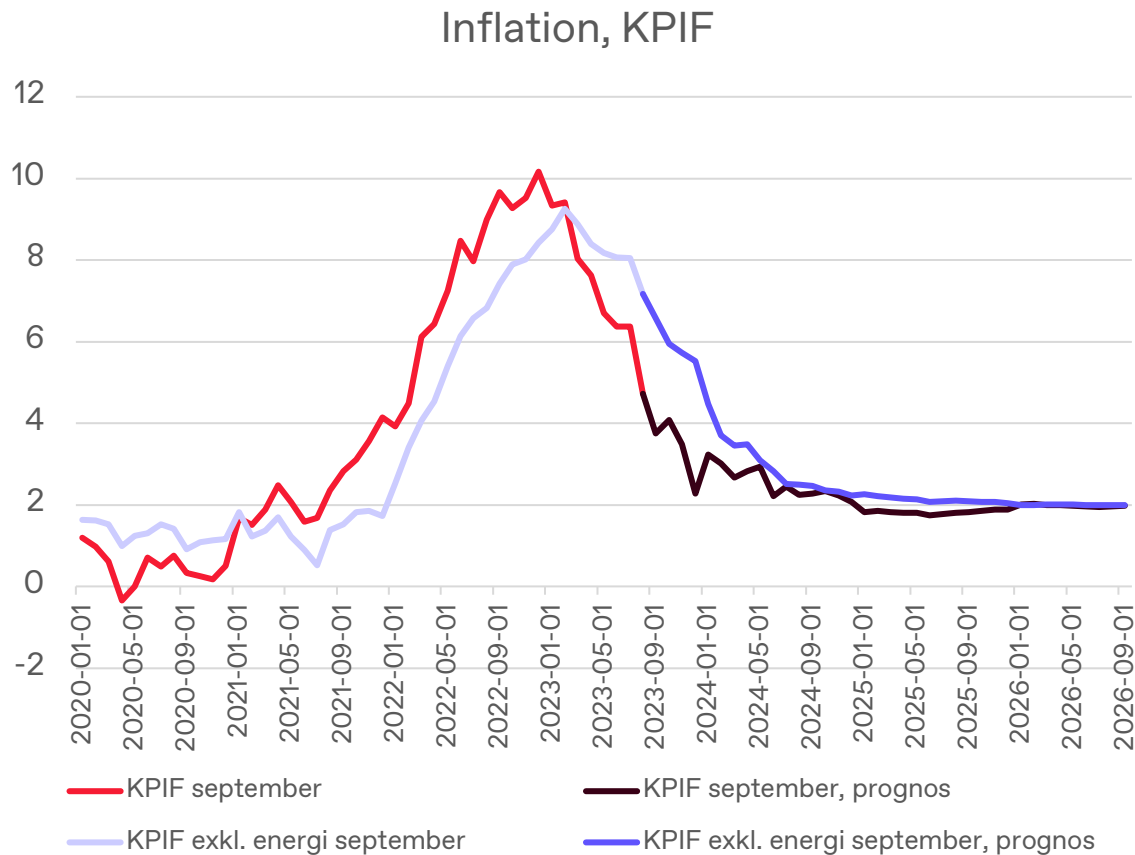
Bidrag i procentenheter till förändring i BNP (årstakt, faktiska värden)



Källa: SCB

Inflationen på väg ner

Dock fortsatt hög inflation under resten av 2023 och kanske även 2024

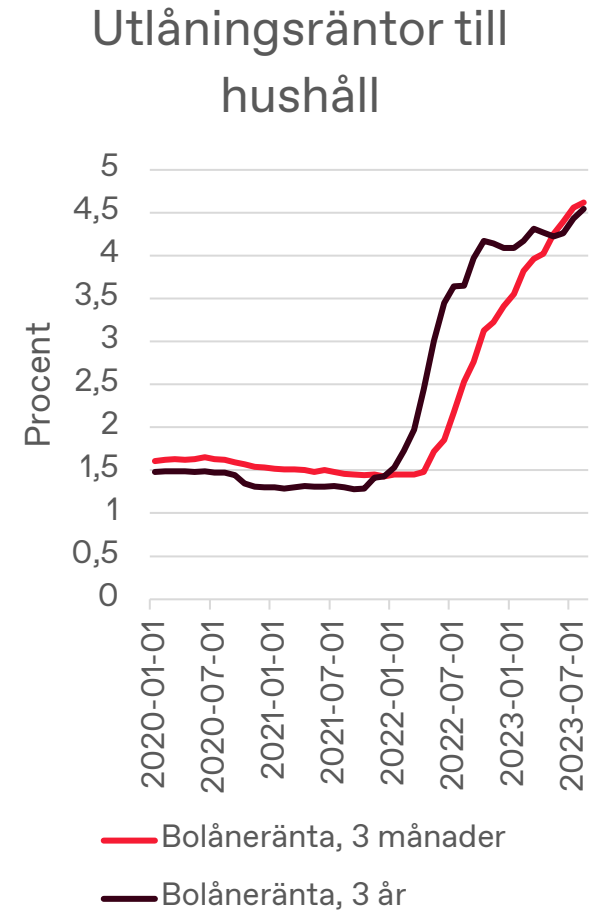
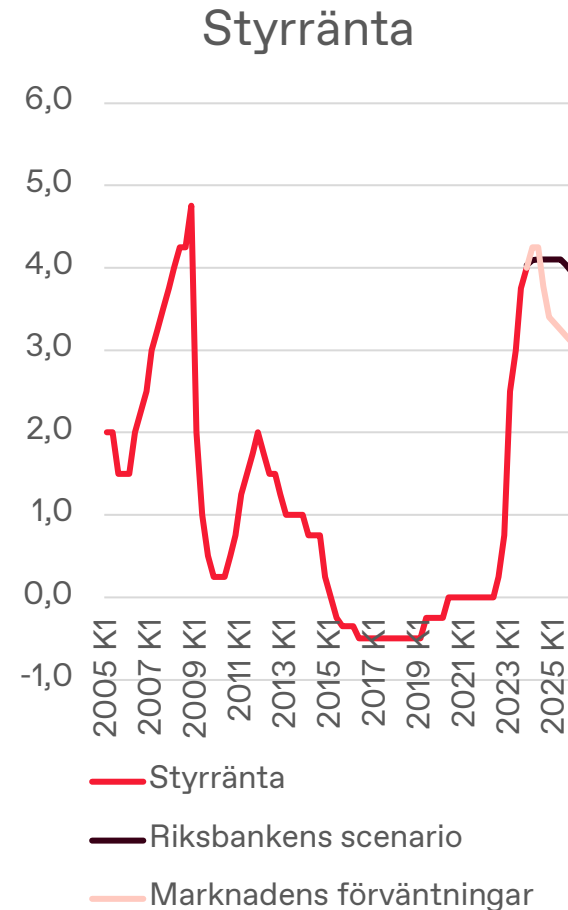


Inflation (KPIF), procentuell förändring					
Institut	Prognos-vecka	2022	2023	2024	2025
Riksbanken	38	7,7	5,9	2,5	1,8
Regeringen	38	7,7	6,0	2,7	2,0
Handelsbanken	38	7,7	6,1	2,8	2,0
Nordea	36	7,7	6,1	2,4	1,6
SEB	35	7,7	5,9	2,5	1,8
Swedbank	34	7,7	6,1	2,2	1,7
Konjunkturinstitutet	32	7,7	6,1	1,8	1,9

Enligt marknadens förväntningar toppar styrräntan på 4,25 procent i höst

Styrränta, nivå i slutet av året

Institut	Prognos-vecka	2022	2023	2024	2025
Riksbanken	38	2,50	4,03	4,10	3,95
Handelsbanken	38	2,50	4,25	3,75	2,75
SBAB	37	2,50	4,00	3,00	2,00
Nordea	36	2,50	4,25	3,75	2,50
SEB	35	2,50	4,00	3,50	2,50
Swedbank	34	2,50	4,25	3,50	2,50
Konjunkturinstitutet	32	2,50	4,00	2,80	-

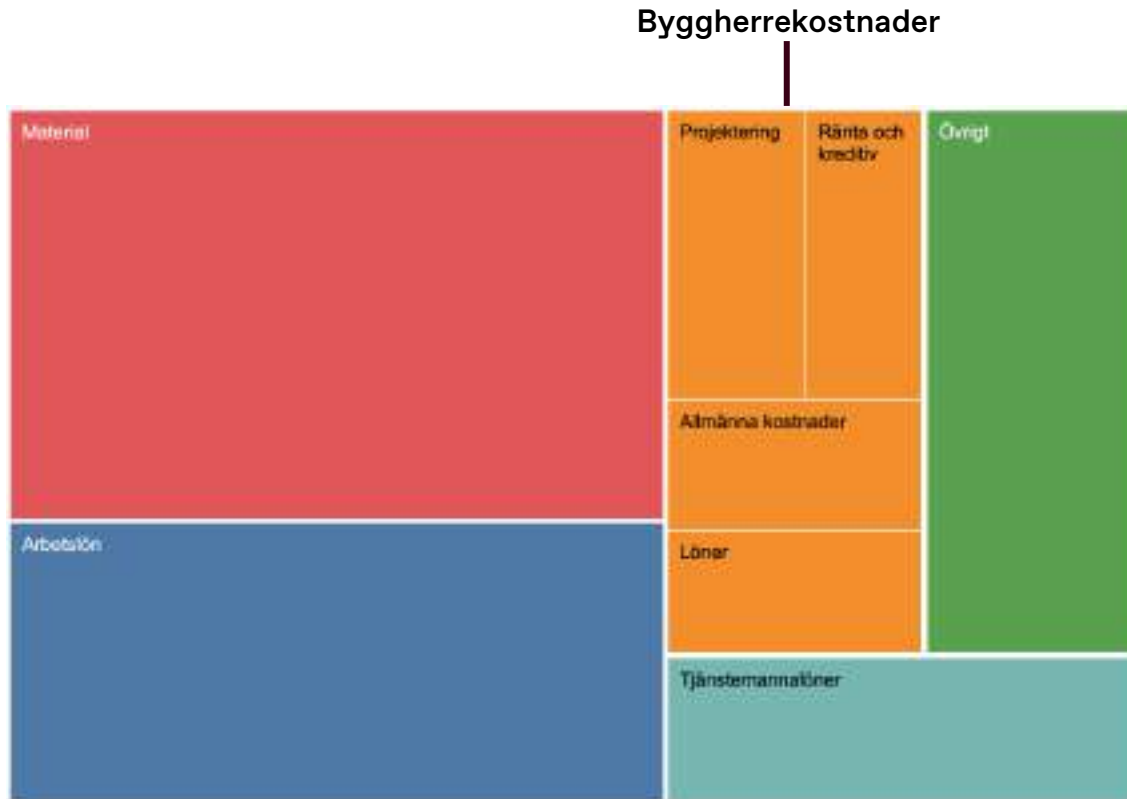




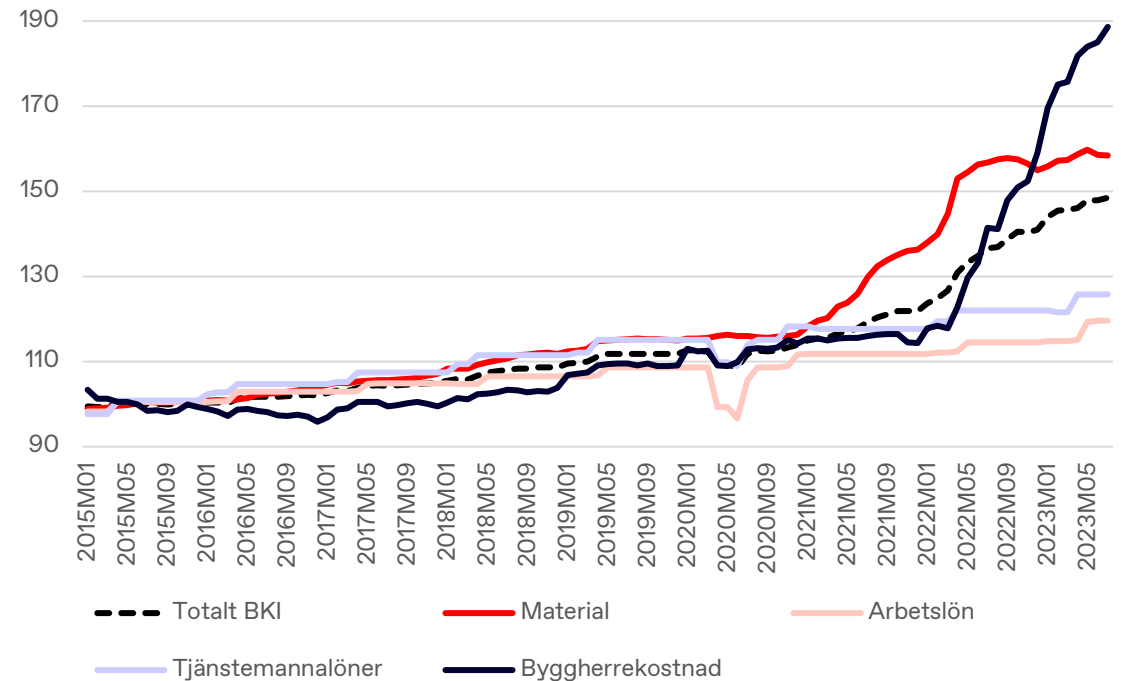
Bostadsmarknad och byggande



Materialkostnaderna har planat ut men byggherrekostnaderna ökar snabbt



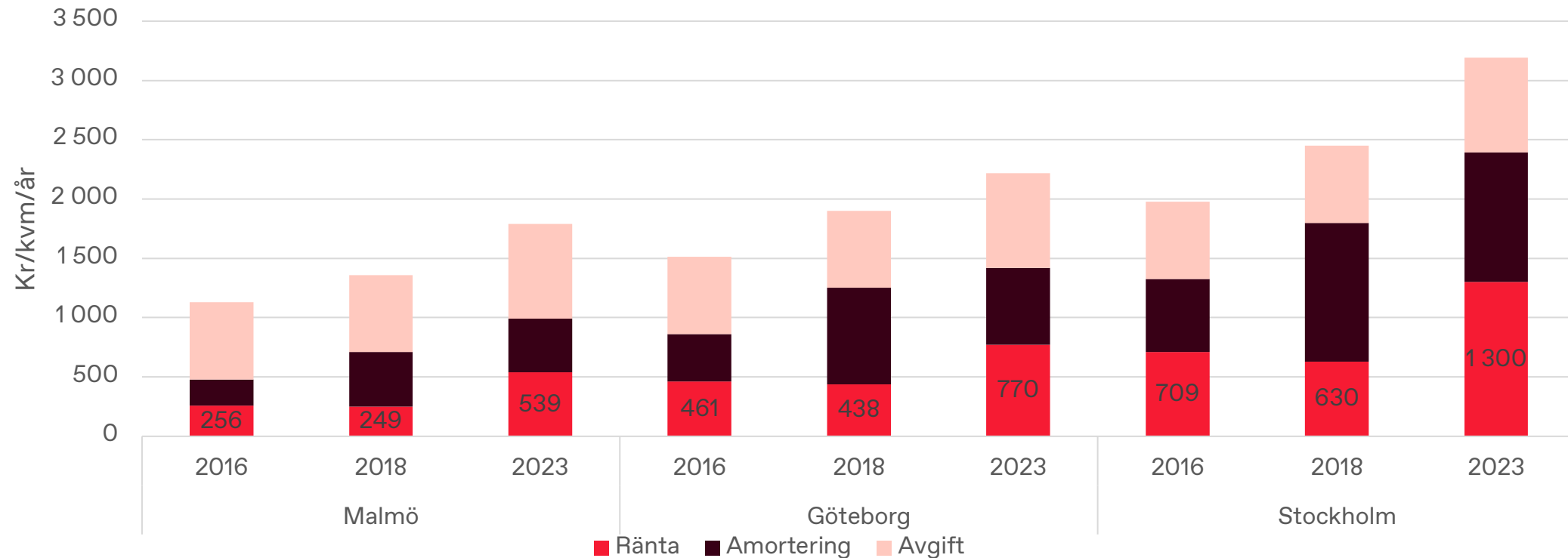
Byggekostnadsindex (BKI) för bostäder exkl. löneglidning och moms, flerbostadshus



Källa: SCB och Evidens

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

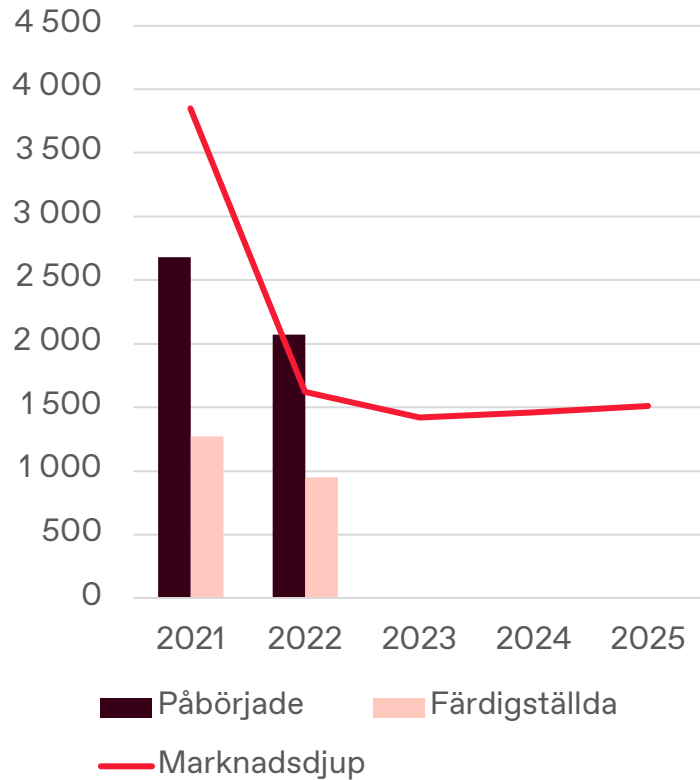
Fasta priser 2023:1



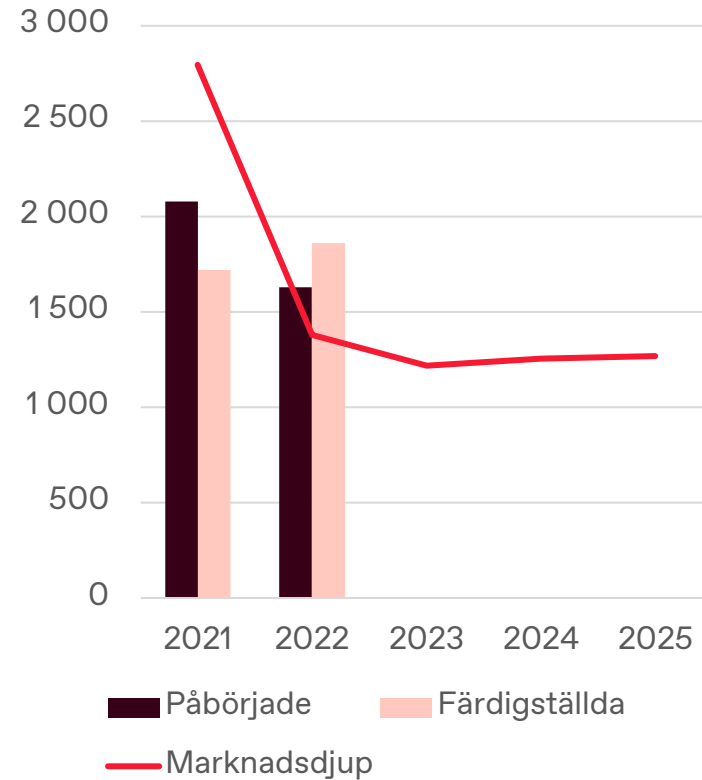
Källa: Egna beräkningar

Marknadsdjup och byggande av BR i flerbostadshus

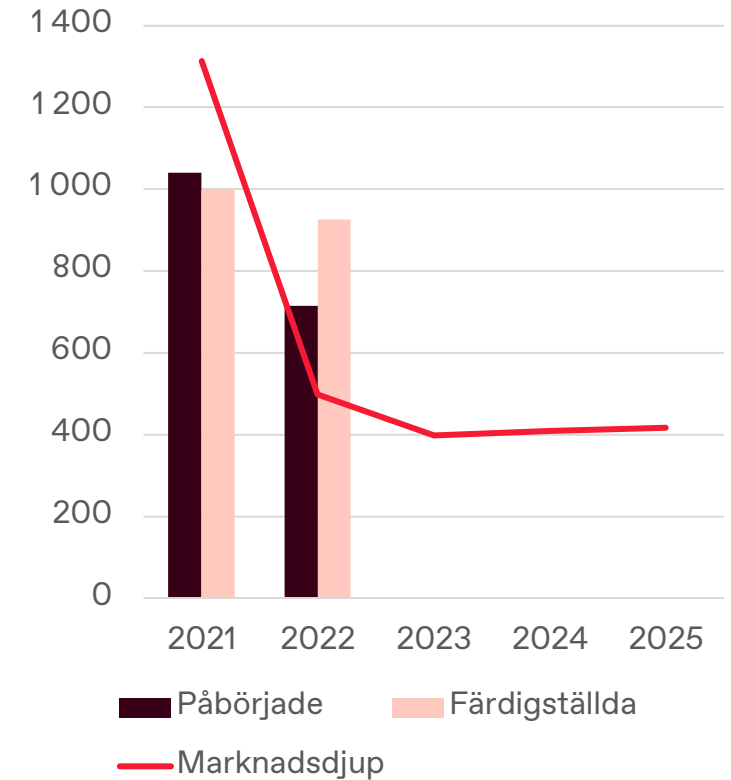
Stockholm



Göteborg



Malmö

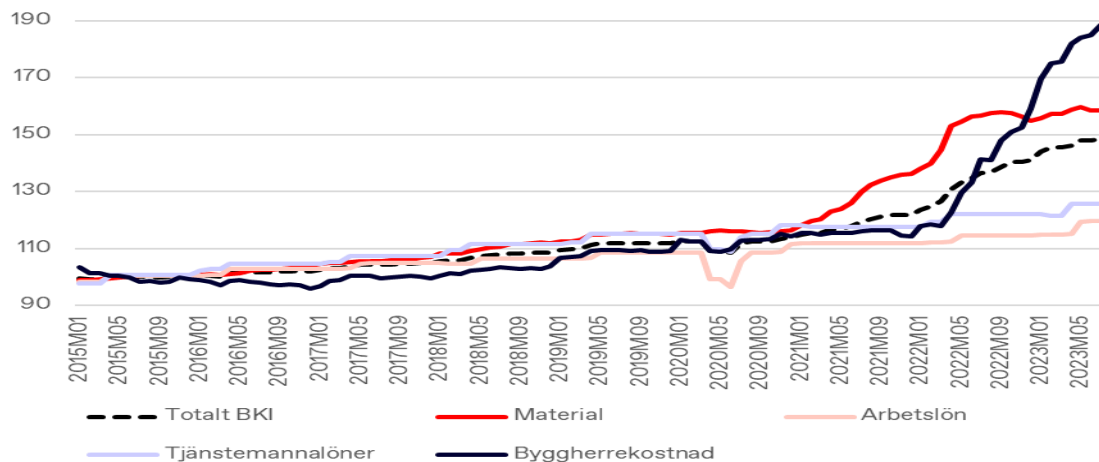


Källa: Egna beräkningar

Blodröda kalkyler

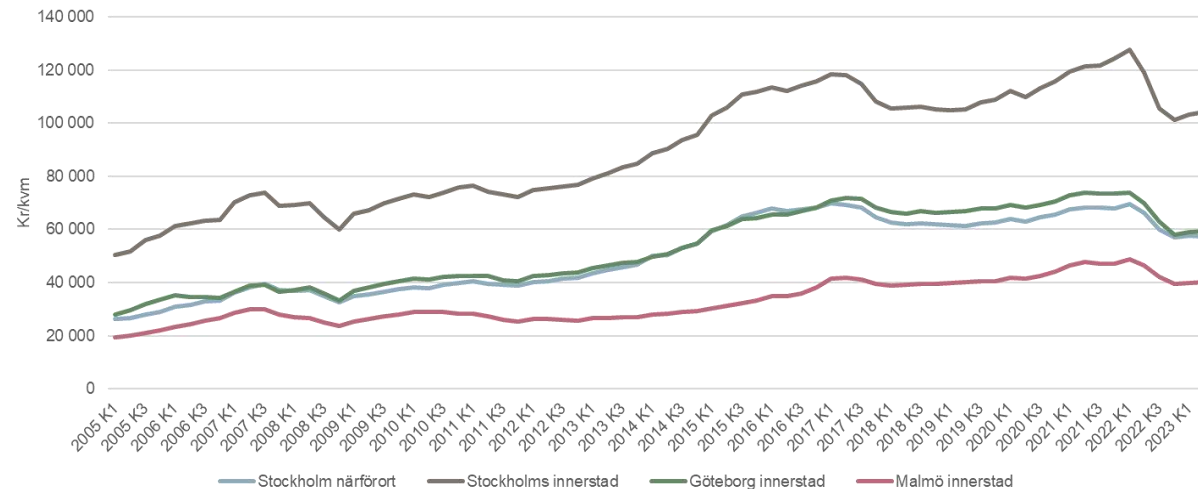
Byggkostnadsindex

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



Bostadsrättspriser

Bostadsrättspriser, fasta priser



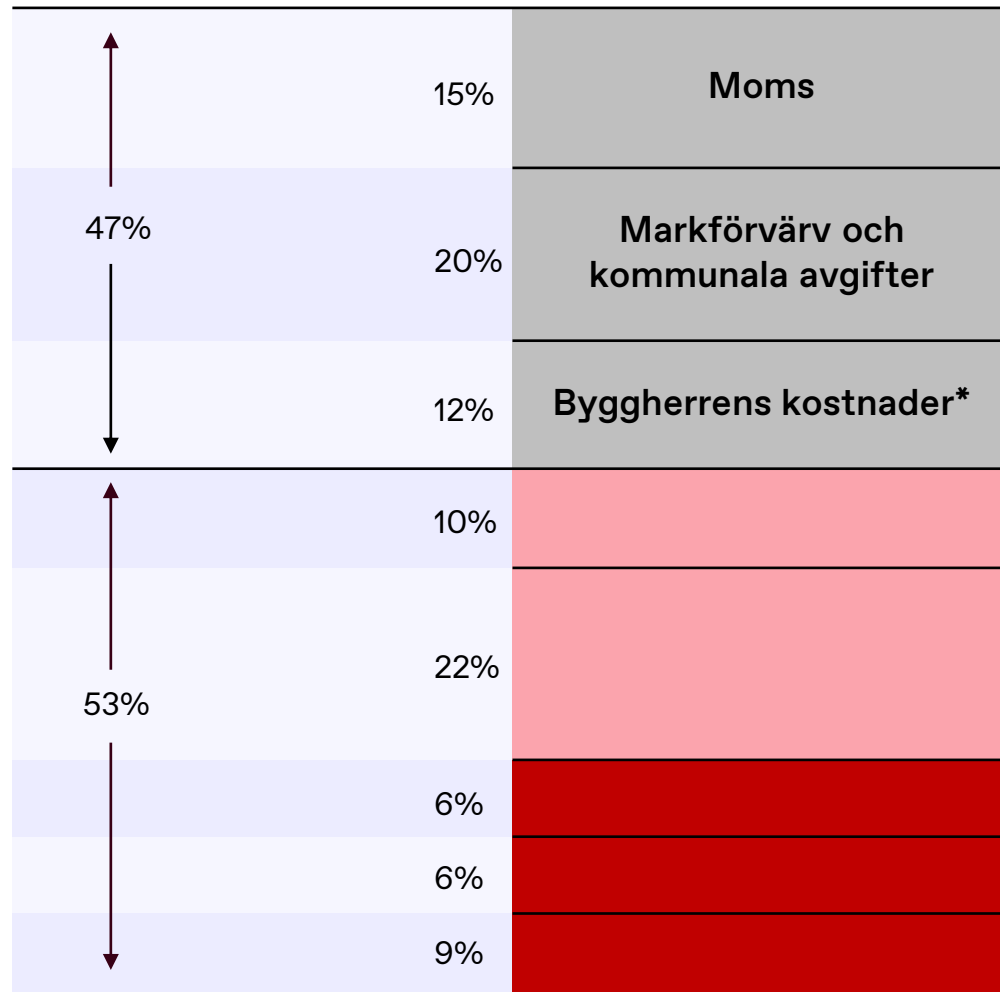
Källa: SCB

- Byggpriser vs BR-priser
- Hyresrätter finansieras över lång tid
- Bankerna ställer högre krav på eget kapital (HR)
- Premiumlägen – enda som fungerar

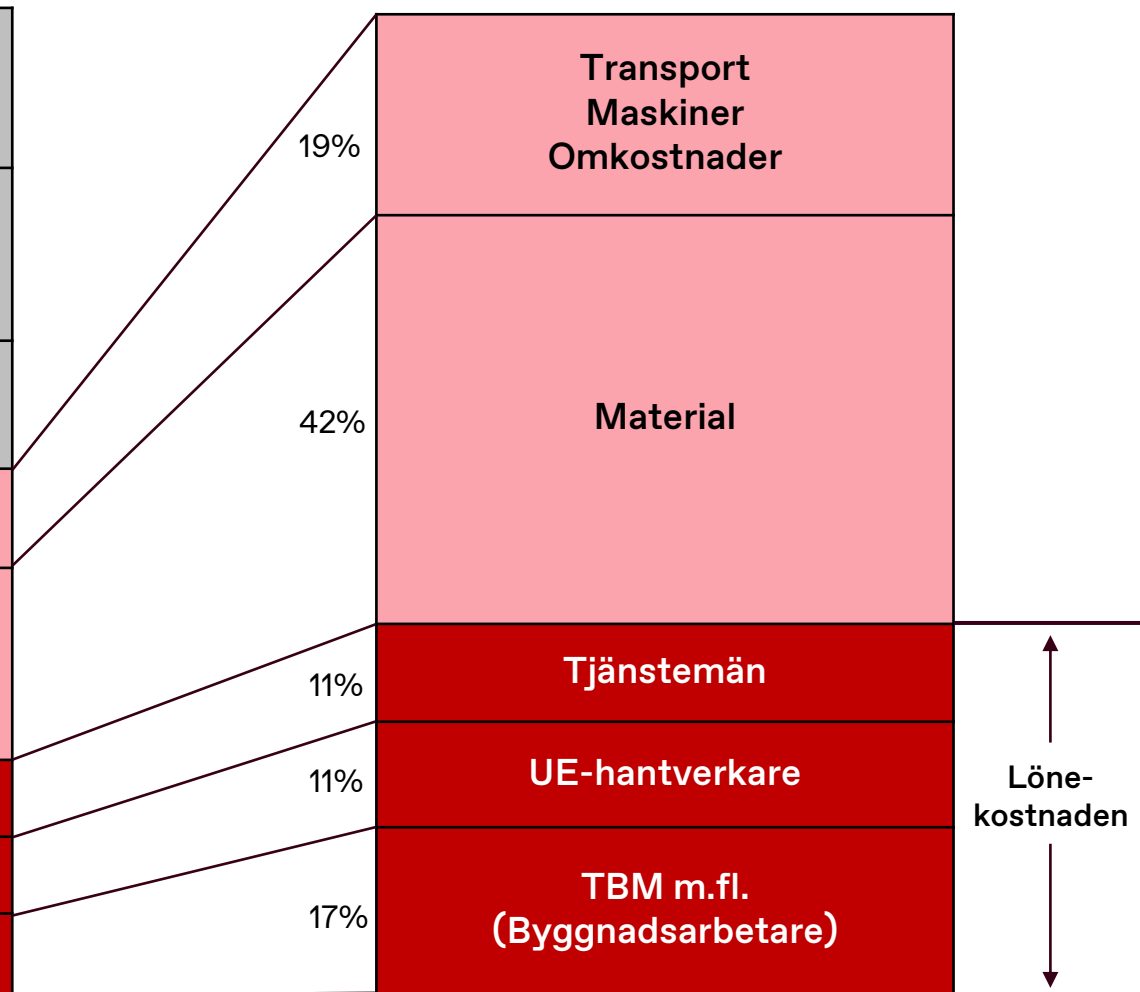
Arbetskraftsförsörjningen
allvarligt hotad

Byggkostnaden ca 53% av totalkostnaden (Källa: Byggföretagen)

PRODUKTIONSKOSTNAD



BYGGKOSTNAD

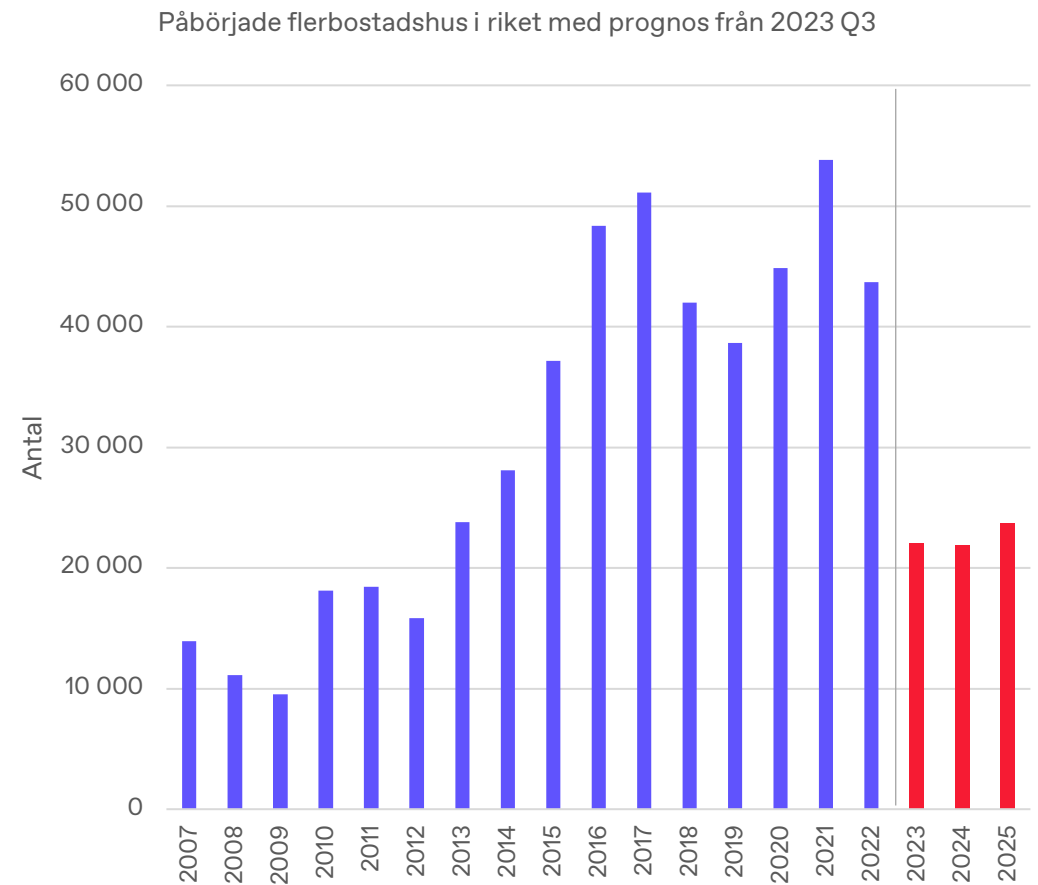
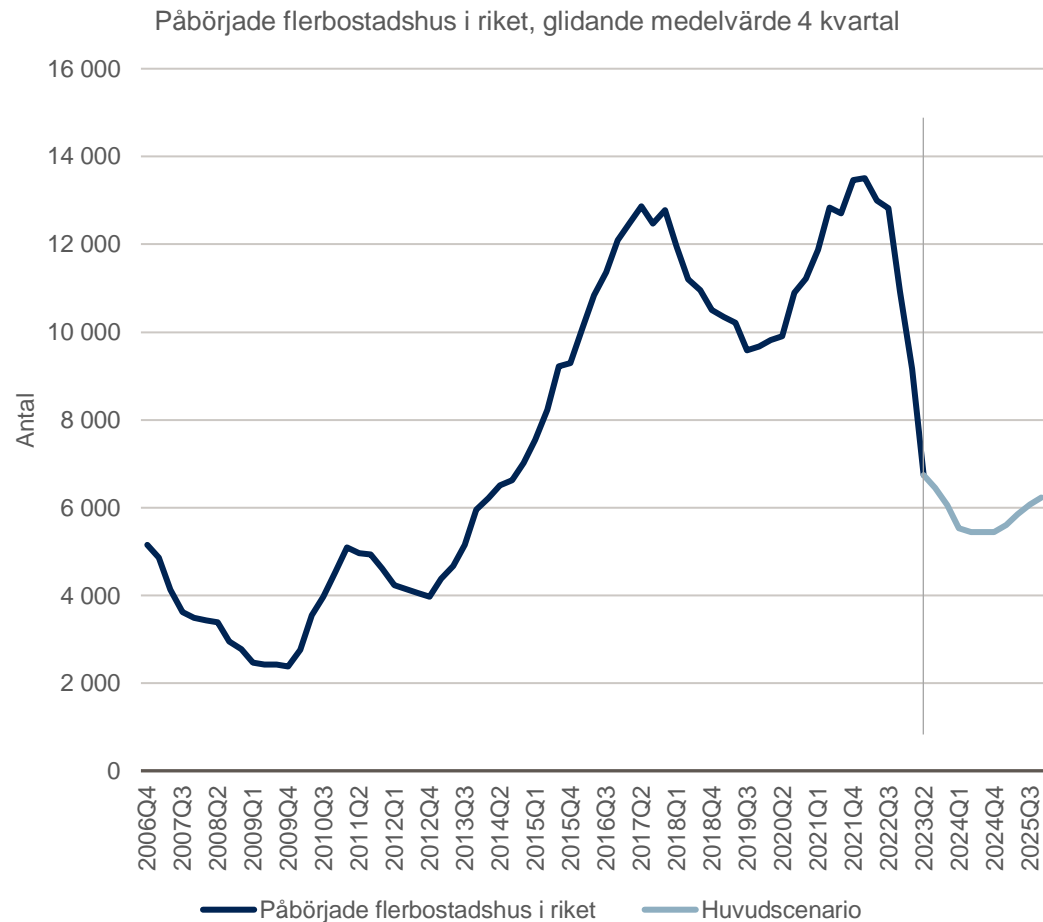


Löne-
kostnaden

*projektering, kontroll, besiktning, garanti, försäkring, kreditivränta

Källa:

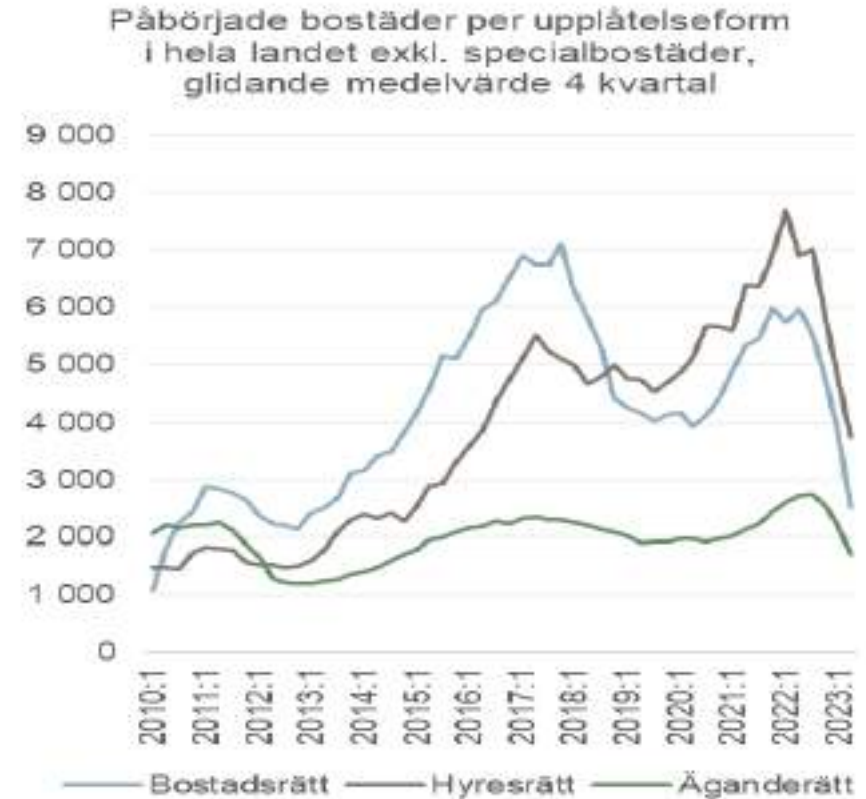
Påbörjade bostäder i flerbostadshus



Källa: SCB

Mer än halvering av bostadsbyggandet

(-75% ??)



Första kvartalet 2022 mot första kvartalet 2023

- 50 procent i riket (Q 2: 65%)
- 68 procent i Stockholm
- 25 procent i Göteborg

Startbesked vs. faktiska byggstarter?

Fyra finansiella & ekonomiska utmaningar

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

...kräver ny typ av riskdelning

DET HISTORISKA PERSPEKTIVET

Den svenska välfärdsmodellen

Idé och konkreta politiska lösningar

- Offentliga sektorns finansiering
 - Socialförsäkringssystemet
 - Aktiv arbetsmarknadspolitik
 - Den sociala bostadspolitiken
-
- Barnbidraget
 - Inkomstprövat, 1937
 - Allmänt, 1938
 - Allmän sjukförsäkring (1955)
 - ATP (1959)
 - CSN-stödet (1964)
 - Bostadssociala utredningen (1933)
 - Bostadsfinansieringen, 1946
 - Boendestandarden, 1947



SLUTBETÄNKANDE

AVGIVET AV
BOSTADSSOCIALA UTREDNINGEN

DEL I

ALLMÄNNA RIKTLINJER FÖR DEN
FRAMTIDA BOSTADSPOLITIKEN
FÖRSLAG TILL LÅNE- OCH
BIDRAGSFORMER

S T O C K H O L M

1 9 4 5

Systemskiftet

Den gamla bostadspolitiken

Staten finansierade bostadsbyggandet

- Låga krav på eget kapital
- Lågt pris på lånat kapital, genom garanterad ränta

Den nya bostadspolitiken

Efterfrågestyrd bostadsmarknad

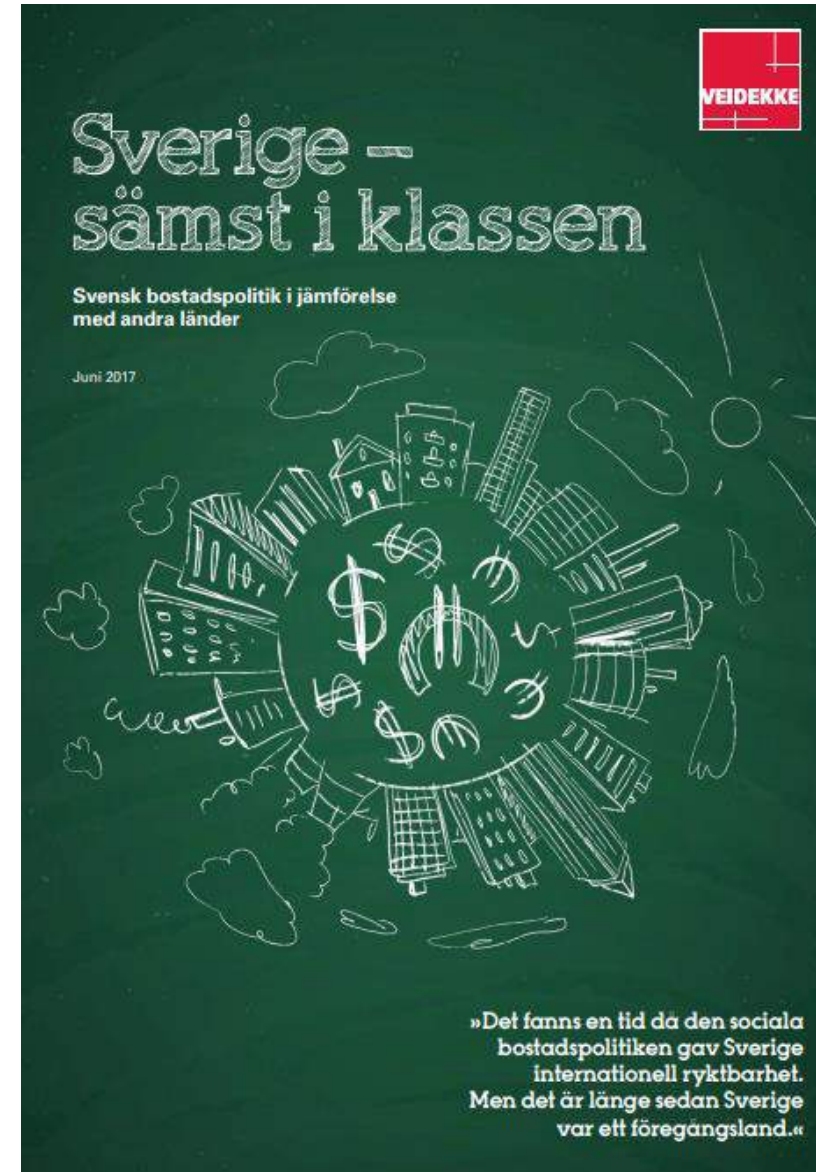
- Höga krav på eget kapital
- Marknadspris på lånat kapital



1. Bostadssocialt tomrum

Sverige – sämst i klassen avseende bostadssociala ambitioner i jämförelse med 12 västerländska välfärdsländer.

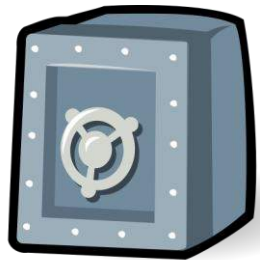
- Sverige saknar politik för en social bostadsägarmarknad (Norge, Kanada, Australien)
- Sverige saknar politik för en social hyresmarknad med sikte på svaga grupper (Österrike, Tyskland, Finland)



2. Vem ska finansiera framtidens bostäder enligt den nya bostadspolitiken?



= RISK



Riksbanken &
Finansinspektionen
ifrågasätter
skuldsättningen i alla
led - men saknar en
alternativ lösning

3. Arbetskraftsförsörjningen

1950/60-talen

Rehn-Meidnermodellen (solidariska lönepolitiken)

- Snabb strukturomvandling
- Flyttbidrag
- Riksbankens bosättningslån
- Miljonprogrammet

2030/40-talen

Grönt industriskifte och dynamisk tjänstesektor

- Nya ekonomin – urbanisering – växande tjänstesektor
- Nyindustrialiseringen i norr
 - 100 000 arbetstillfällen från Timrå till Kiruna

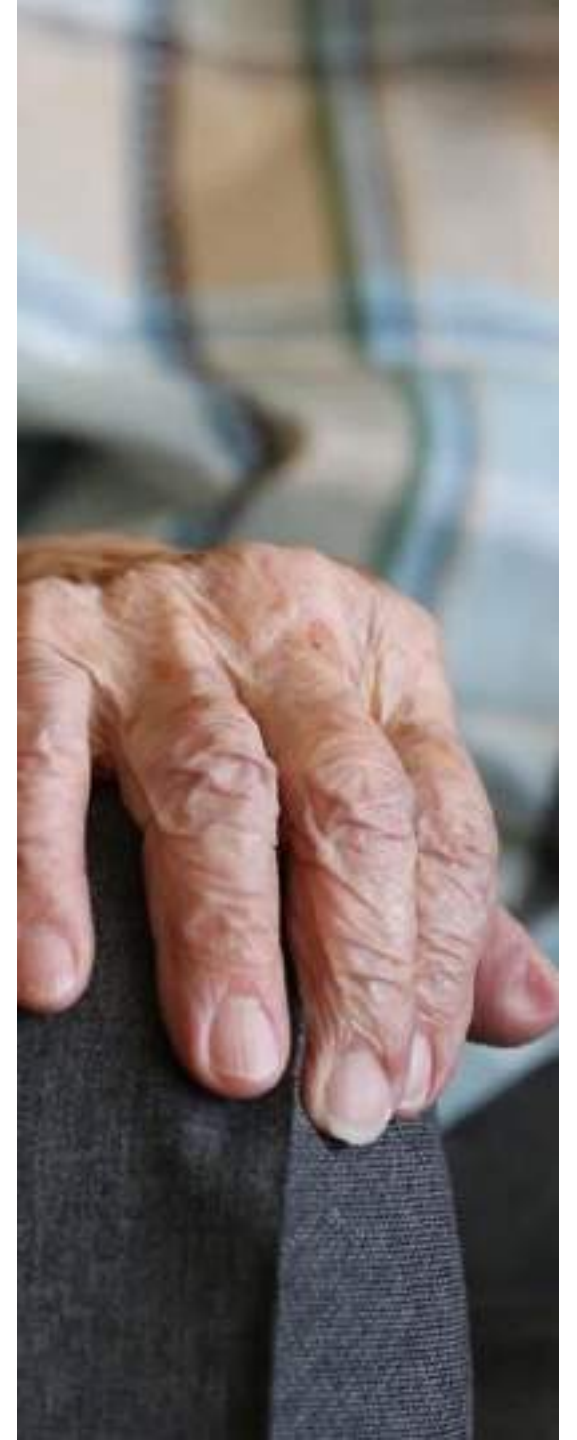
Slutsats:

Arbetskraftsförsörjningen kräver nya bostäder men är nu allvarligt hotad



Gäller samhällskontraktet?

- Yngre som vill bilda familj
- Äldre – anpassad bostad
- Socialgrupp 4
- Insiders vs. outsiders



BOSTADSPOLITIKENS UTMANINGAR

Bostadssociala behov

Finansieringen

Arbetsmarknadens behov

VILKEN ROLL SKA HYRES- OCH ÄGARMARKNADEN SPELA?

Regeringens bostadspolitik

- Öka utbudet av mark
- Regelförenklingar – korta planprocesserna
- Öka incitamenten att bygga
- Ge fler människor möjligheten att äga
- Utredning om amorteringskraven

... och i BP 2024:

- Förbättringar av ROT & RUT
- Stimulanser för konvertering av kontor
- Planeringsstimulans för byggande av fler småhus

”Det viktigaste och det som behövs är strukturella reformer som möter de strukturella hinder som finns på bostadsmarknaden ...”

Bostadsminister Andreas Carlsson, SR Ekot 29/5 2023



Kommunernas agerande spelar roll

Tid kostar binder kapital och medför fördröjningar

- Öka utbudet av *färdiga* byggrätter.
- Se över tillståndsprocessen och sätt tvingande stopptider.
- Markpolitik måste vara en del av samhällsplaneringen, inte primärt en affärsverksamhet.
 - se över avgifter för V/A, fjärrvärme, vägkostnader m m.
- Öppna böcker – variabel markersättning genom reglering av slutpriset när projektet är slutavräknat.

Staten behöver se över stämpelskatten, lagfartsavgiften m m samt handläggningstider och överklagandeprocesser.



Fyra finansiella ekonomiska utmaningar

...kräver ny typ av riskdelning

- | | | |
|--|---|---|
| 1. Bristande lönsamhet/ohållbara kalkyler | → | Produktionsstöd |
| 2. Långsiktig finansiering till rimliga villkor | → | Stöttning av banksystemet, t ex genom mellankapitalfinansiering |
| 3. Byggkreditivfinansiering till rimliga villkor | → | Statliga kreditgarantier |
| 4. Hushållen har svårt att finansiera ett bostadsköp | → | Stöd till uppbyggnad av EK, låga trösklar in på bomarknaden, undantagsregler från kreditrestriktioner |

... men samlad lösning kräver även en bred överenskommelse om skatterna.

Vad behöver göras?

- **Gör en grundlig nulägesanalys**
 - Hur många bostäder byggs de facto?
 - Hur ser behovet ut i storstäderna och i norra Sverige?
- **Bokriskommission** (kortsiktigt perspektiv)
 - Identifiera snabbt genomförbara åtgärder
 - Riskdelning stat, kommun och bransch
 - Konkreta åtgärder i höstens budget
- **Bostadspolitisk expertutredning** (långsiktigt perspektiv)
 - Hur och av vem ska framtidens bostäder finansieras?
 - Politik för en fungerande efterfrågestyrd bostadsmarknad
 - Permanenta boendelösningar för hemlösa och ekonomiskt utsatta
 - Politik för arbetsmarknadens behov





Det ”gröna skiftet” kräver att samhället byggs om

- Netto noll - fossilfritt Sverige 2045
 - Idag, ca 140 TWh
 - Omställningen kräver ca 350 TWh
- Stor omställning av produktion & transmission
- Underhållsbehov av:
 - Järnvägsnätet
 - Vatten & avlopp
 - Vägnätet
- Nyindustrialisering i Norr
- Uppsving för svensk gruvnäring
 - Cement, jordartsmineraler
 - Uran, slutförvar och brytning (?)



Sju svåra år...?

”Det skall komma sju år med stort överflöd i hela Egypten. Men efter dem kommer sju hungerår, så svåra att man inte skall minnas något av överflödet.”

(Josefs tolkning av Faraos dröm.)





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





