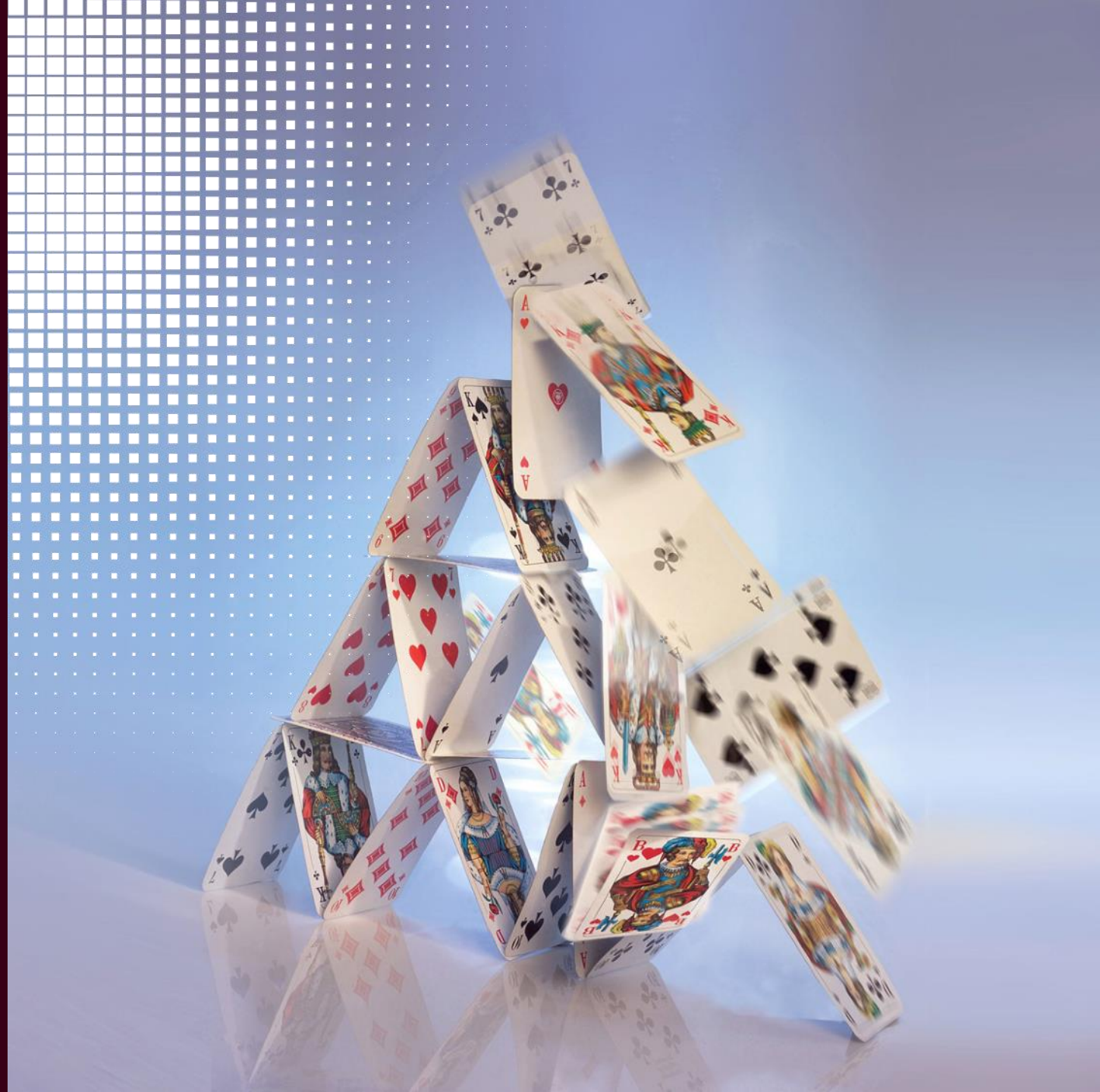




Kollaps för bostadsbyggandet kräver ny politik för riskdelning

2023-09-14

Lennart Weiss, kommersiell direktör, Veidekke



VEIDEKKE

Happy days are here again

Samhällsbyggnadssektorn i Sverige
Analys och prognos

SEPTEMBER 2021

»... men cementpris och
avsaknad av politiska beslut kan
snabbt få musiken att tystna.«

VEIDEKKE

Festen som kom av sig

Uppdatering av
Samhällsbyggnadssektorn i Sverige
analys och prognos, från september 2021

MARS 2022

»De optimistiska
prognoser som ställdes
ut i slutet av 2021 får
anses obsoleta.«

VEIDEKKE

En perfekt storm

Veidekkes marknadsrapport
analys och prognos, från oktober 2022

OKTOBER 2022

»Det pessimistiska
scenariot är mer sannolikt
än det optimistiska.«

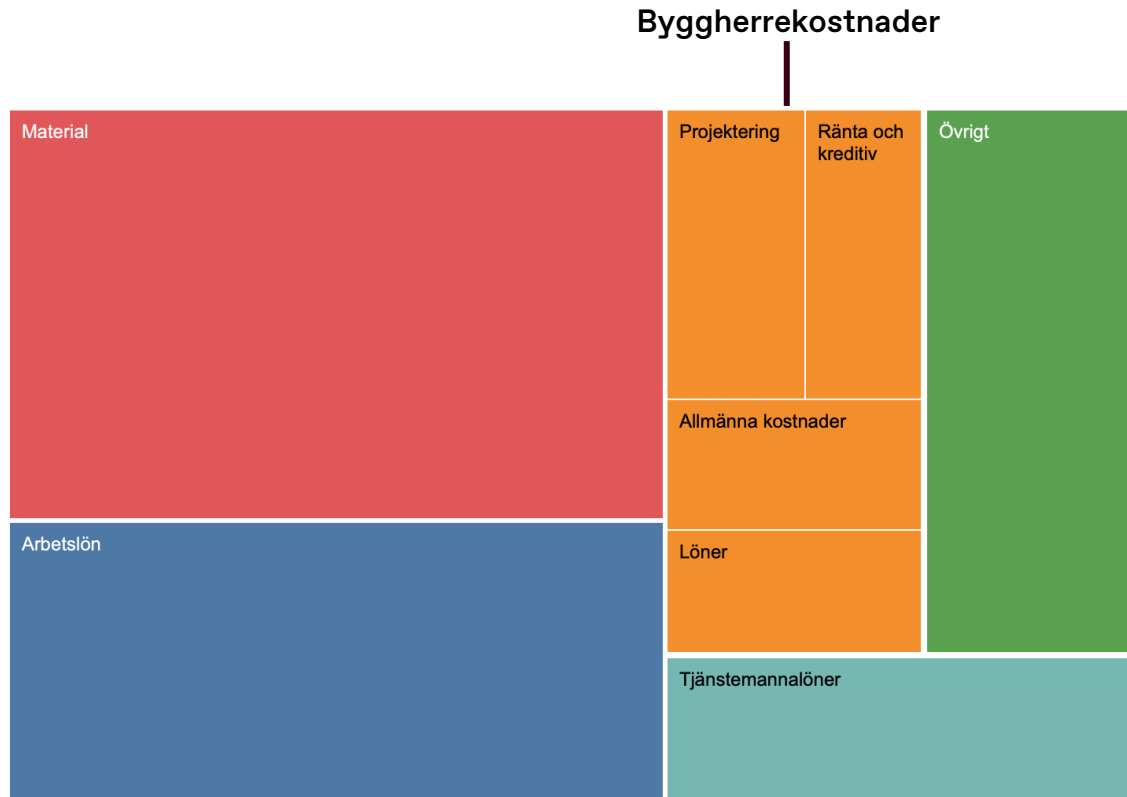
Finans- och fastighetskrisen orsakades inte av den ekonomiska krisen i sig, utan av en snabbt genomförd skattereform.

50 procent – 2/3 av krisen förorsakades av politiska åtgärder.

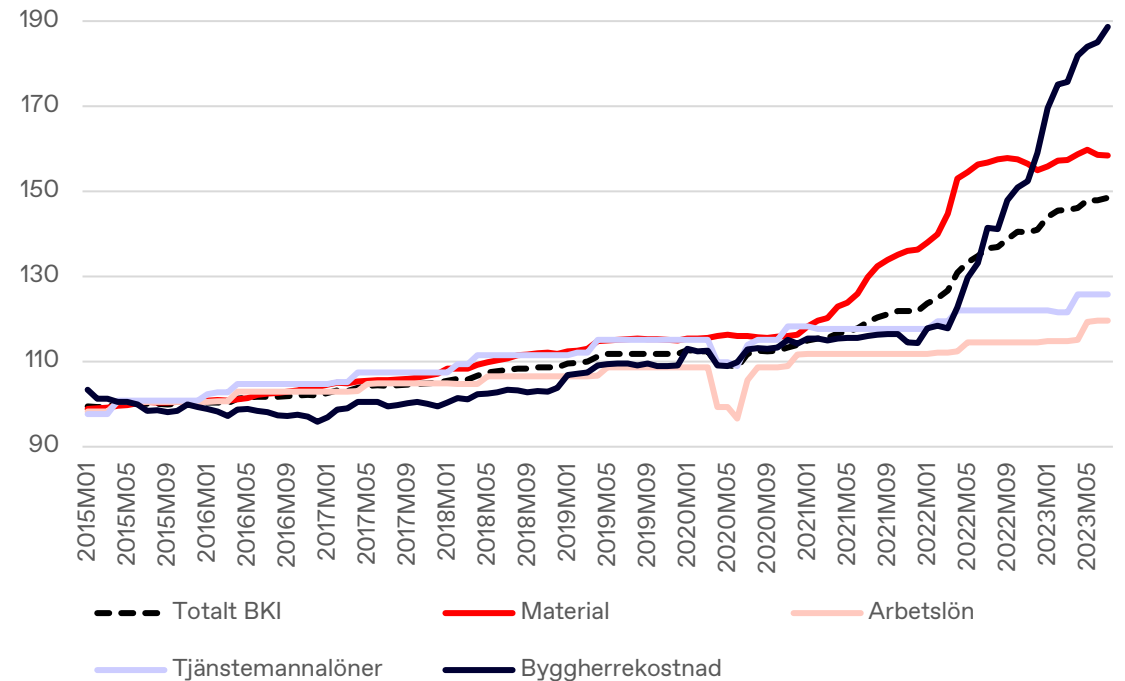
Peter Englund

Svensk skattepolitik i teori och praktik

Materialkostnaderna har planat ut men byggherrekostnaderna ökar snabbt



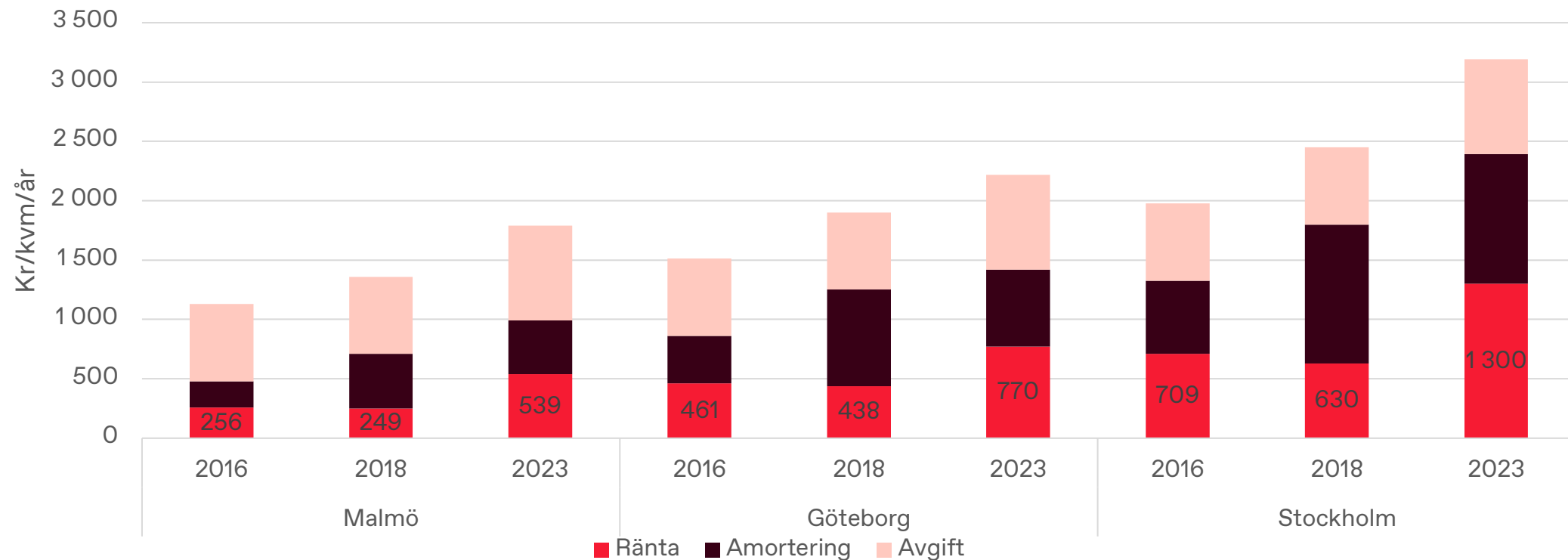
Byggekostnadsindex (BKI) för bostäder exkl. löneglidning och moms, flerbostadshus



Källa: SCB och Evidens

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

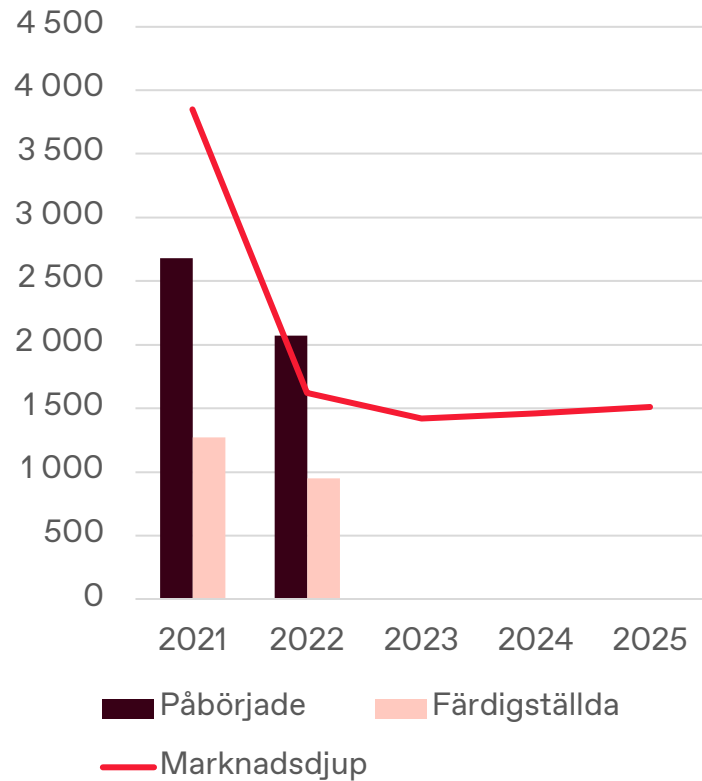
Fasta priser 2023:1



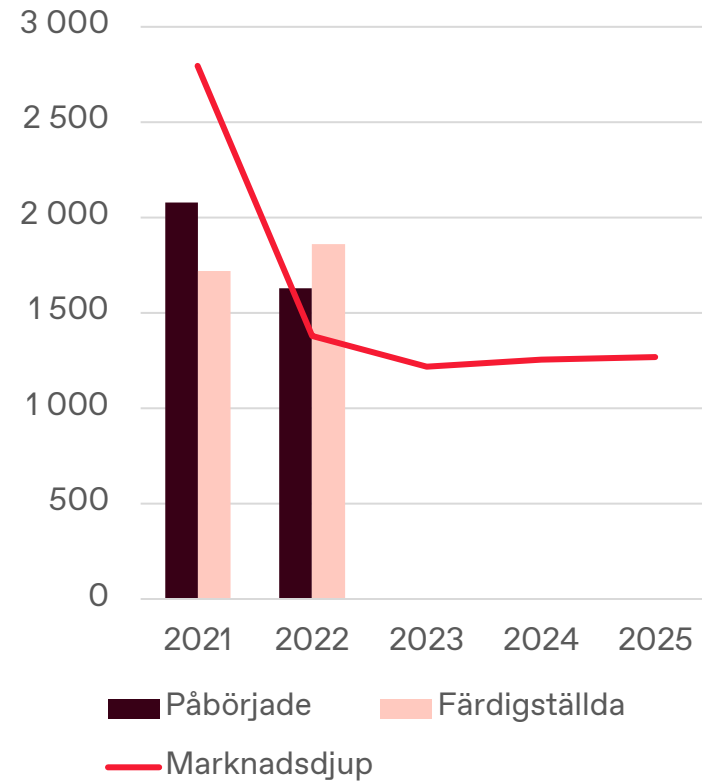
Källa: Egna beräkningar

Marknadsdjup och byggande av BR i flerbostadshus

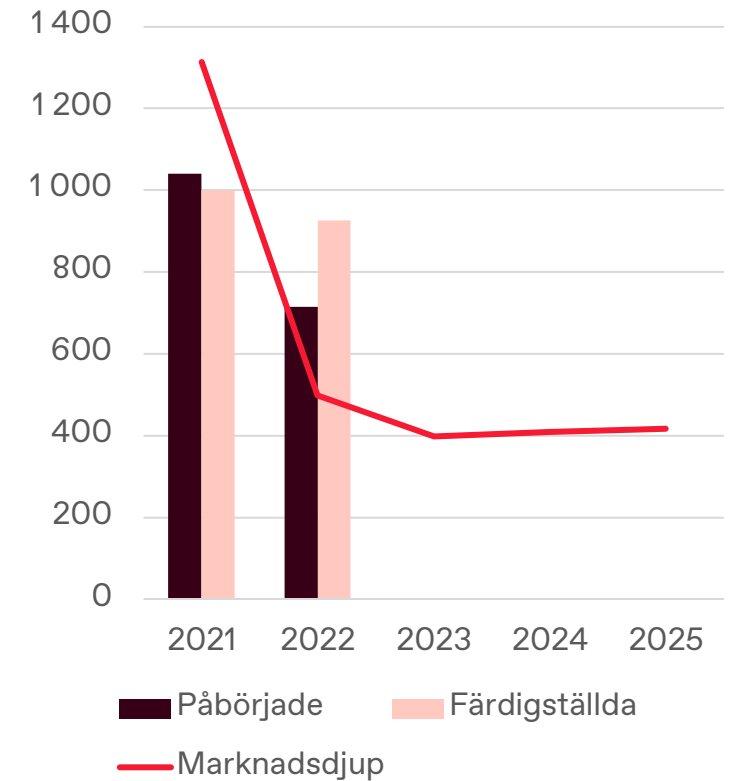
Stockholm



Göteborg



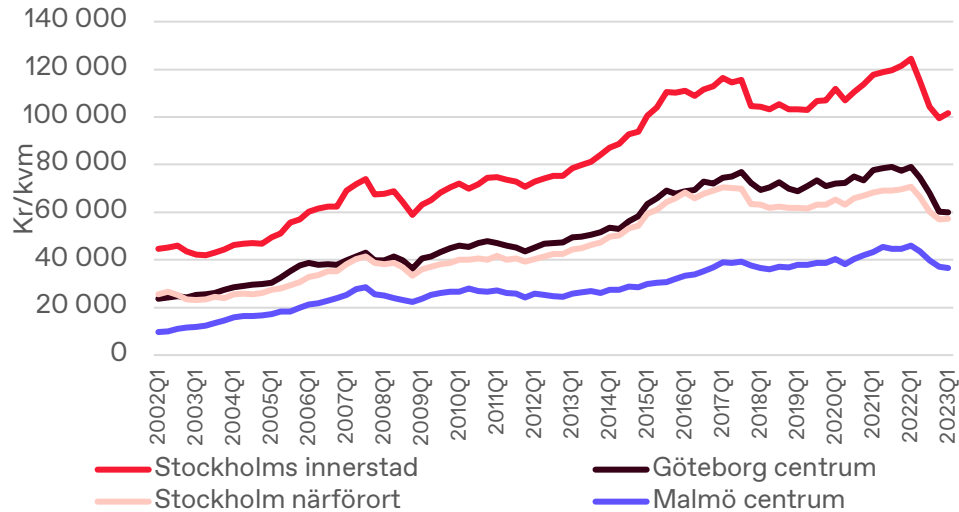
Malmö



Källa: Egna beräkningar

Blodröda kalkyler

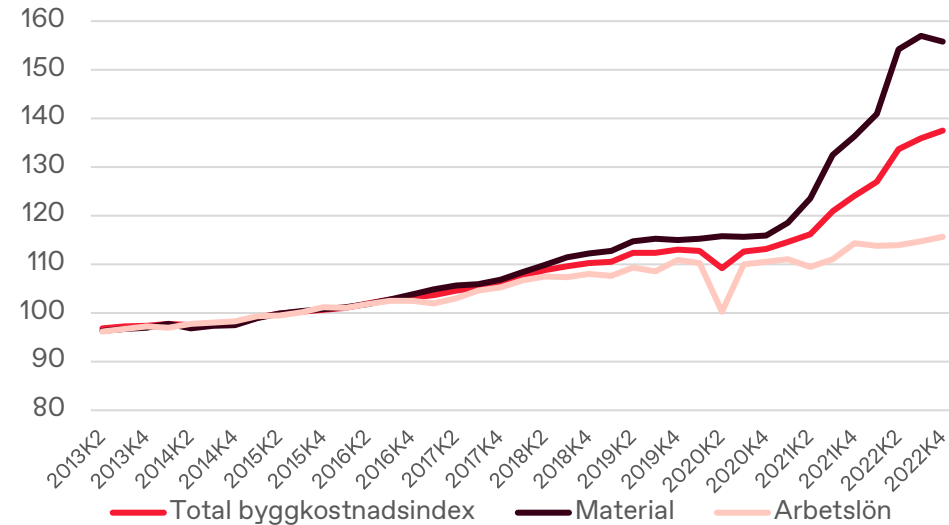
Byggkostnadsindex



Källa: Svensk Mäklarstatistik och Evidens

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

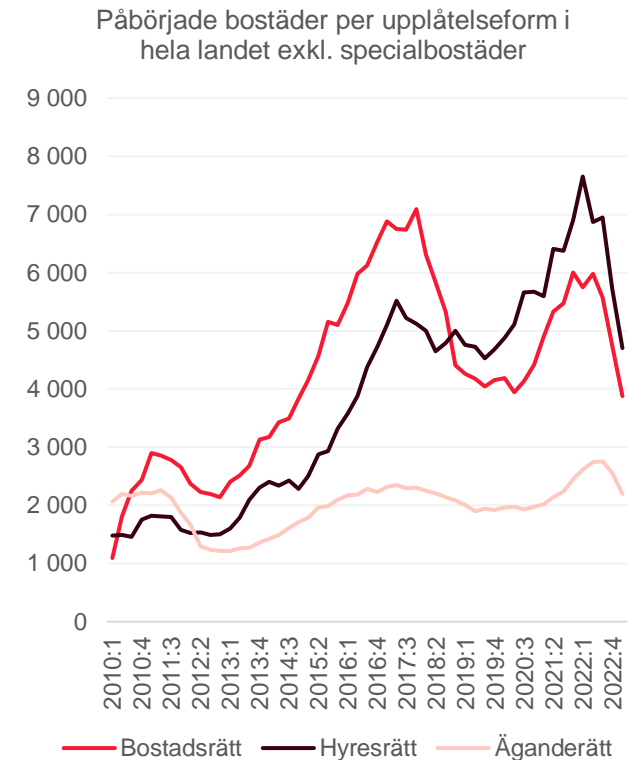
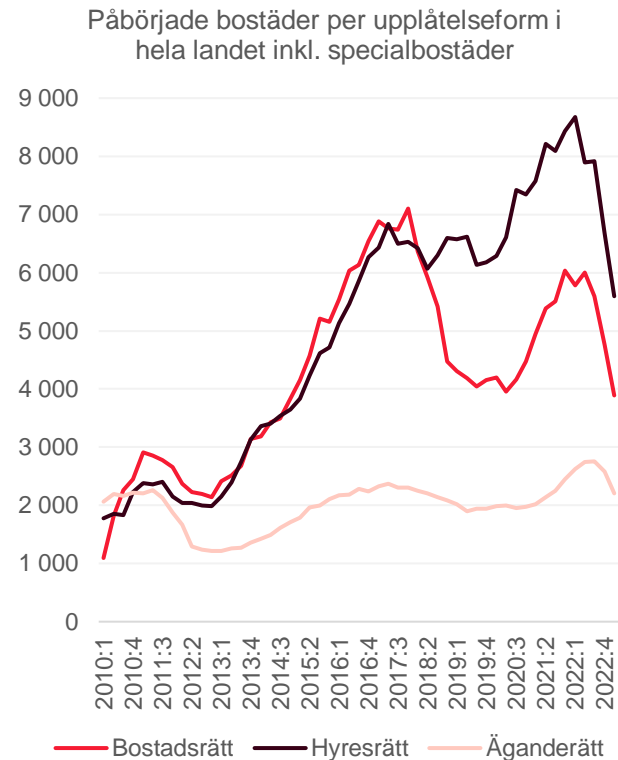
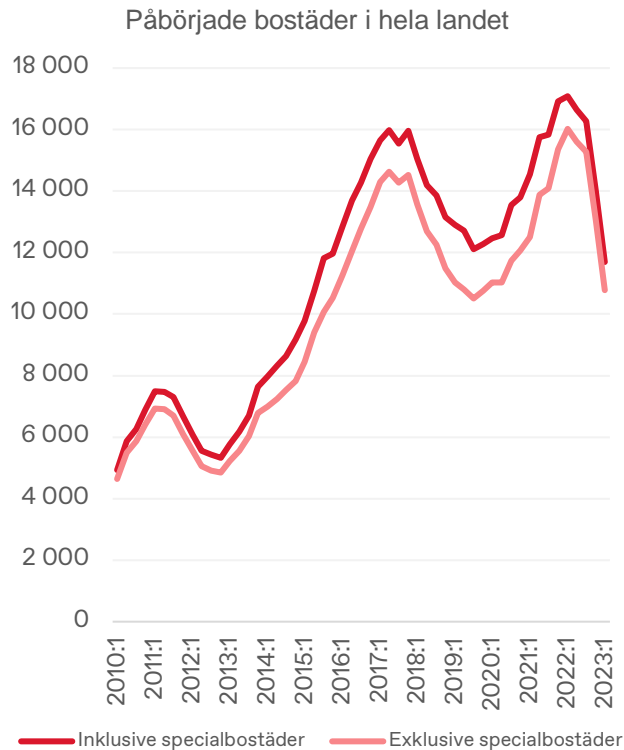
Bostadsrättspriser



Källa: SCB

Arbetskraftsförsörjningen
allvarligt hotad

Halvering av bostadsbyggandet



Källa: SCB och Evidens

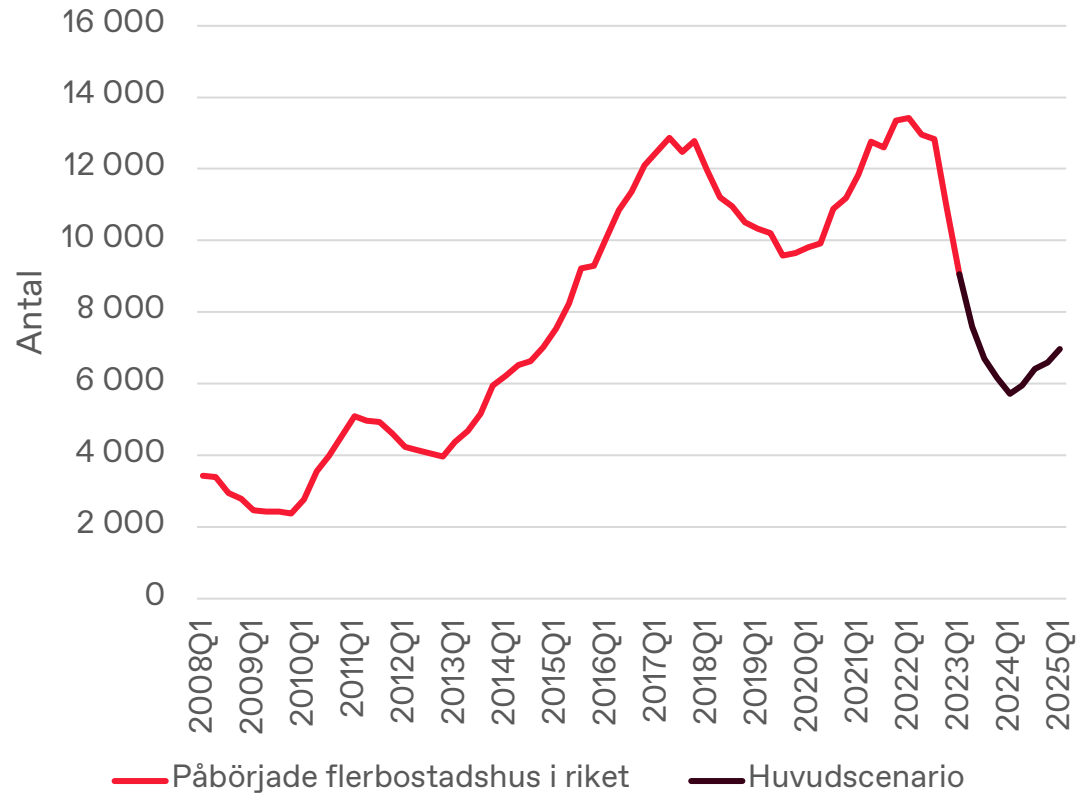
Första kvartalet 2022 mot första kvartalet 2023

- 50 procent i riket
- 68 procent i Stockholm
- 25 procent i Göteborg

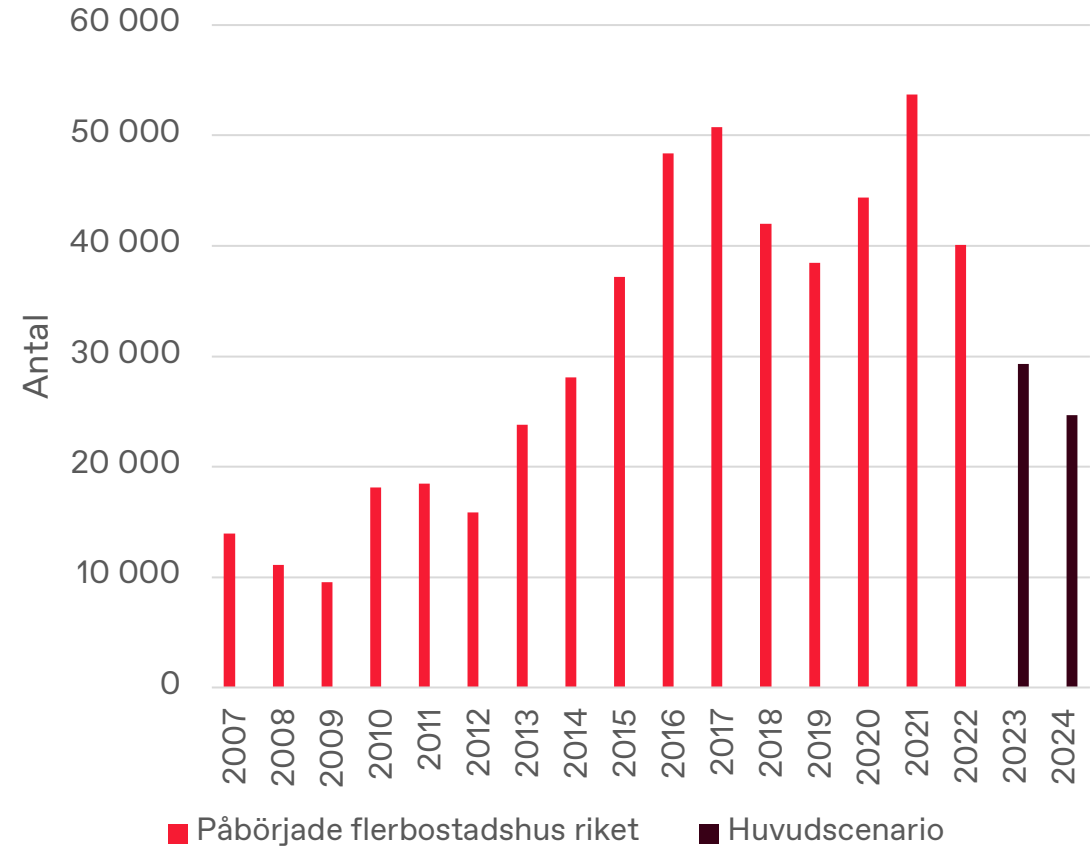
Startbesked vs. faktiska byggstarter?

Påbörjade bostäder

Påbörjade flerbostadshus i riket, glidande medelvärde per kvartal







Påbörjade flerbostadshus i riket



Källa: SCB och Evidens

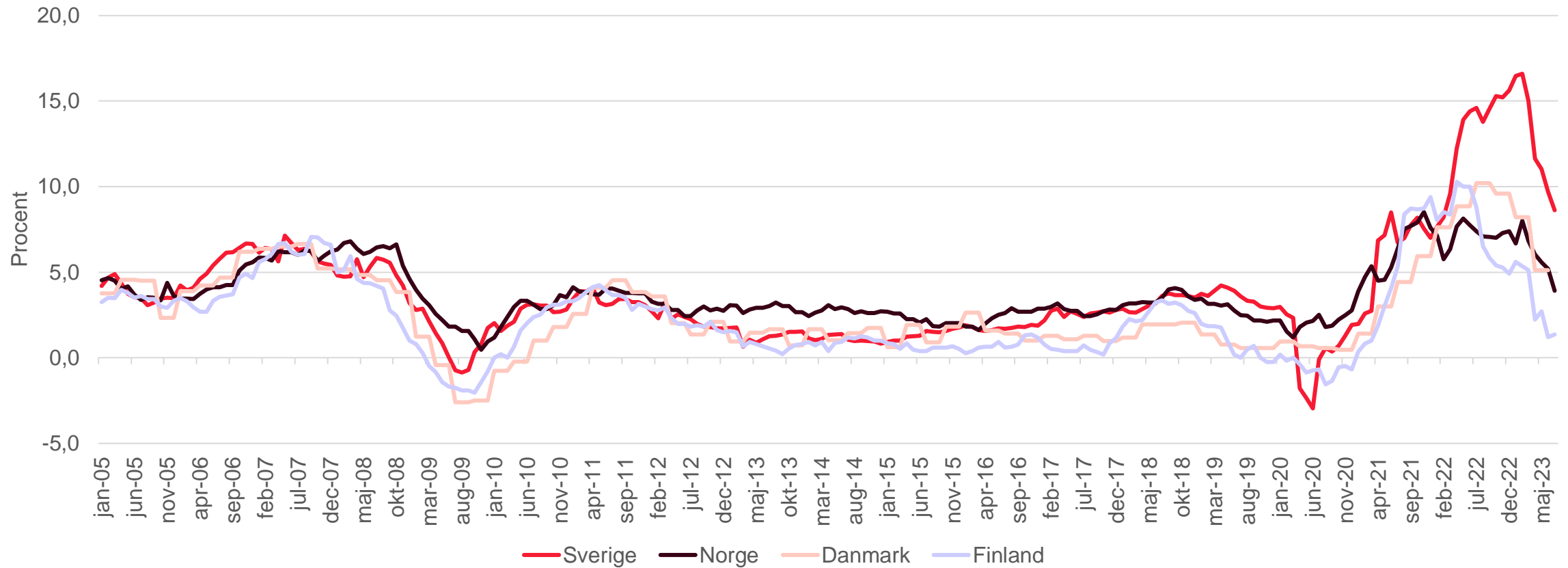
Fyra finansiella ekonomiska utmaningar

...kräver ny typ av riskdelning

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

Byggkostnadsutveckling för flerfamiljshus

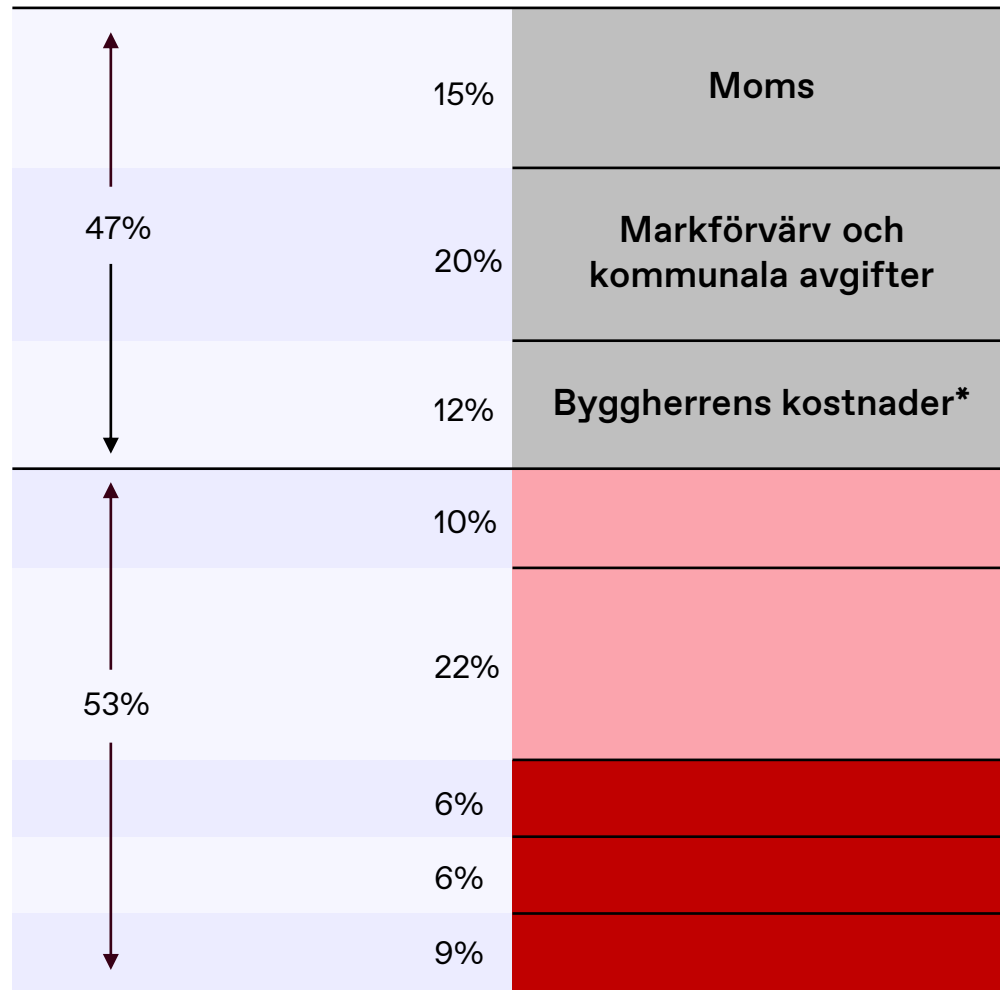
Årstakt i procent



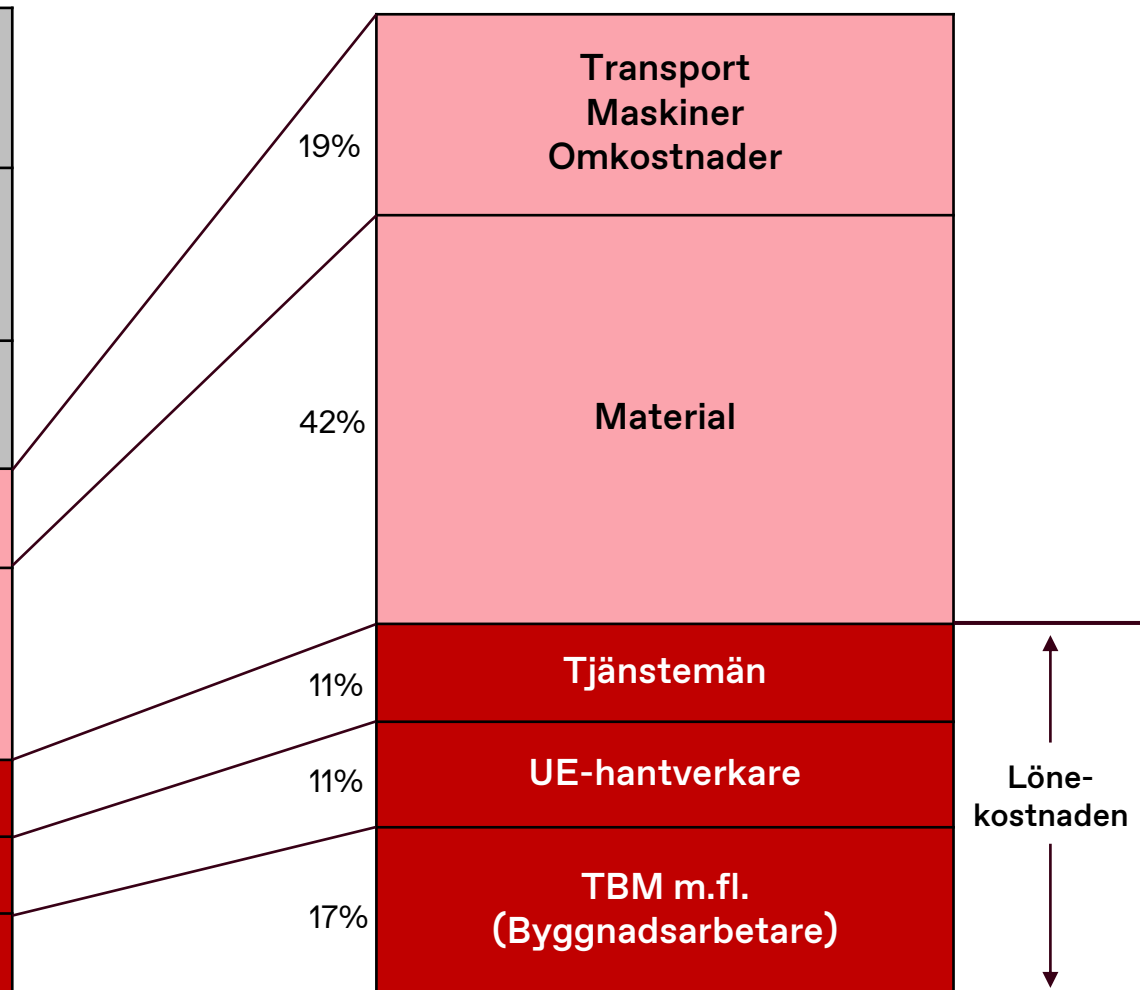
Källa: Byggföretagen (SCB, SSB, Statistics Denmark, Statistics Finland)

Byggkostnaden ca 53% av totalkostnaden (Källa: Byggföretagen)

PRODUKTIONSKOSTNAD



BYGGKOSTNAD



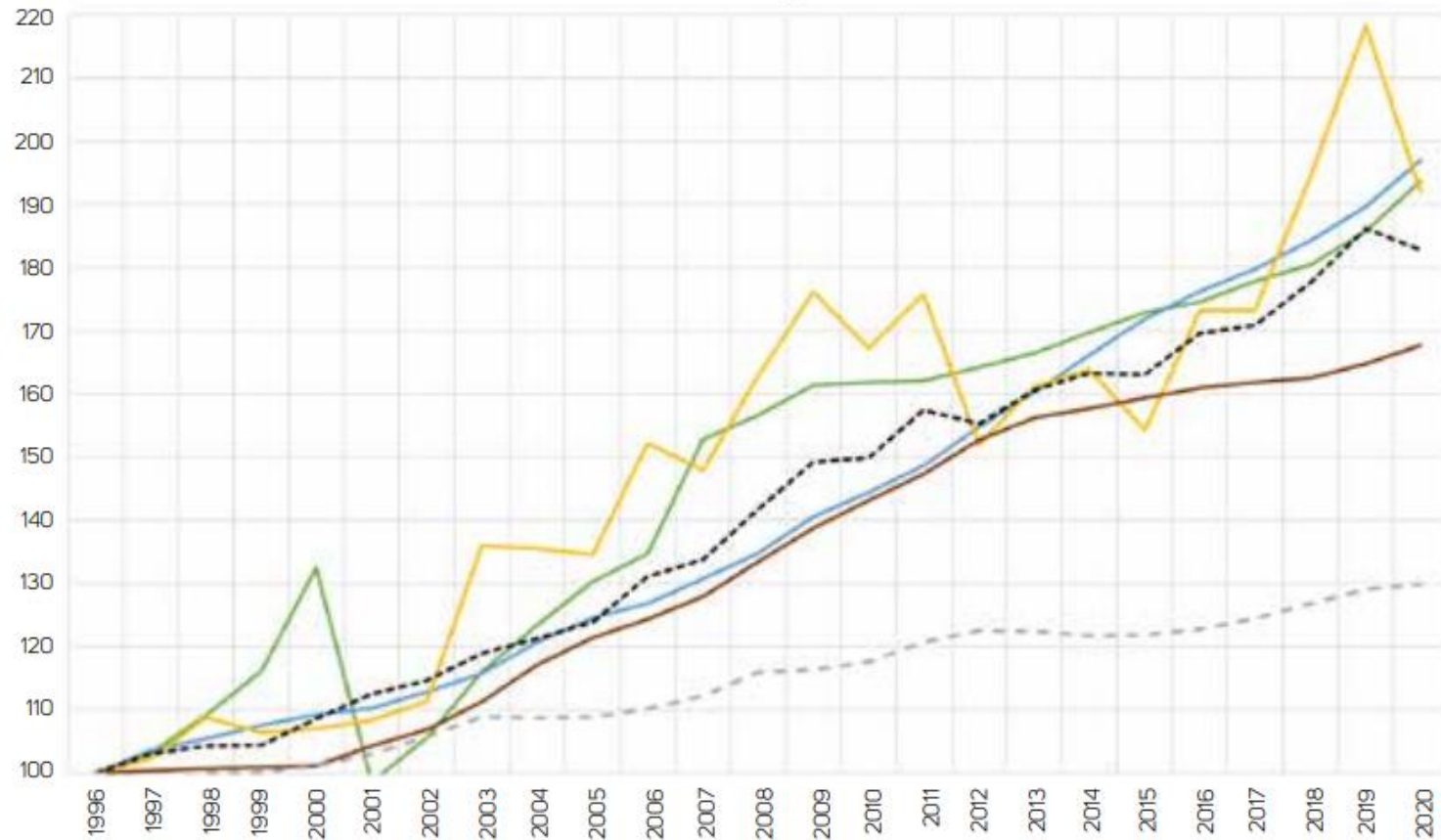
Löne-
kostnaden

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

Källa:

Utvecklingen av fjärrvärme, el, vatten och avfallshämtning

KPI för perioden 1996 – 2014



Utveckling av fjärrvärme, el, vatten och avfallshämtning samt KPI, år 1996–2020 (Index 1996 = 100)

— Avfall — VA — El — Fjärrvärme - - - Totalt - - - KPI

6 Nyheter



Fakta. Tips för att få lägre kostnader

- **Skapa byggbar mark till rimliga priser**
Kommunerna behöver planlägga mark och se till att kommunala avgifter samt priser på kommunal mark är rimliga.
- **Avstå från kommunala särkrav**
Kommunerna bör avstå från att ställa kommunala särkrav på tekniska egenskapskrav i exploaterings- och markansökningsavtal.
- **Skapa flexibla detalplaner**
Kommunerna behöver skapa förutsättningar för bostadsbyggande genom att besluta om flexibla detalplaner.

Sofia Hansdotter är expert fastighetsutveckling på Sveriges Allmännytta. Hon vill ha bättre planprocesser i kommunerna.

FOTO: HELENE AHLBERG

Mark. Allmännyttan ryter i från mot de höga priserna

Snabbt ökande byggpriser brukar skyllas för de höga hyrorna i nya bostäder.

Men en färsk rapport från Sveriges allmännytta visar att markpriserna stigit ännu mer och att det i hög grad beror på kommunerna.

Många kommuner har svårt att få fram tillräckligt med nya bostäder, inte minst hyresrätter med en hyra som folk har råd att betala. Alltför höga byggpriser är standardsvaret på varför.

Men en ny rapport från Sveriges allmännytta visar att kommunerna kan ha sig själva att skylla också. Markpriserna har nämligen ökat ännu mer än själva byggkostnaderna.

Rapporten visar hur produktionspriserna för en hyresrätt ökat i snitt

132 procent mellan åren 2000 och 2021. Men markpriserna har under samma period stigit 317 procent. När rapporten tittar på bostadsrätter blir trenden än tydligare, här har markpriset stigit 370 procent.

Byggkostnadernas del av det totala produktionspriset är naturligtvis större och det gör att vi diskuterar byggpriser väldigt mycket. Men vi behöver lyfta markprisernas del i utvecklingen också för de har stigit enormt, konstaterar Sofia Hansdot-

ter, expert på fastighetsutveckling hos Sveriges allmännytta.

Den största ökningen av markpriserna skedde fram till 2011 ungefär. Därefter går markpriserna mera i takt med byggpriserna. Markpriset utgör i dag i snitt cirka 15 procent av hyresrättens totala produktionspris. Och den aktör som har överlägset störst inflytande på markpriserna – det är kommunerna.

Kommunerna har planmonopolet, de sitter på hela kortleken vad gäller marken. De bestämmer utbudet utan hänsyn till efterfrågan. Det finns platser i hela landet där man kan möjliggöra mer mark och därmed skapa billigare bostäder, men det sker inte. Varför tilldelar man inte mer byggbar mark? Det vill vi veta, säger Sofia Hansdotter.

Kommuner ska ta ut marknadsmässigt pris på mark för bostäder. Problemet är inte själva prissättningen utan den långa vägen fram till ett markpris. Sveriges allmännytta pekar på planprocessen som en viktig bakgrund till att markpriserna stiger så kraftigt.

Det tar lång tid för kommunerna att få fram planlagd mark och tiden går långsamt. Problemet blir extra tydligt i storstäderna, framhåller Sofia Hansdotter.

Ju längre ut från storstäderna man kommer desto mer minskar det här problemet. Där får man fram byggbar mark med processer som går ganska fort och inte leder till stora kostnader. Det har vi tydliga bevis på, säger hon. Marken är en viktig del av produk-

tionspriset, och priset på marken avgörs i hög grad i planeringsprocessen, menar Sveriges allmännytta.

Redan i planeringen bestäms förutsättningarna för vilken hyra som blir möjlig, säger Sofia Hansdotter och ger ett konkret tips till kommunerna för fler bostäder till billigare hyror.

Planera bättre. Skapa rätt förutsättningar i planeringsprocessen genom att tidigt samverka med aktörerna som ska bygga. Annars blir det för dyrt, säger hon.

Måns Wikstrand
mw@dagenssamhalle.se

Fakta. Markpriser i olika typer av kommuner

• **Rapporten visar** dels skillnader i pris mellan mark som går till allmännyttan och mark som säljs till privata aktörer. Och vem som betalar mer varierar beroende på kommuntyp. Prisnivån varierar också stort beroende på befolkningsstorlek.



• **Storstäder**
Snittpris till allmännyttan: 9 500 kr/kvadratmeter
Snittpris till privata aktörer: 7 500 kr/kvadratmeter

• **Storstadsnära kommuner**
Snittpris till allmännyttan: 5 000 kr/kvadratmeter
Snittpris till privata aktörer:

• **Större städer**
Snittpris till allmännyttan: 3 500 kr/kvadratmeter
Snittpris till privata aktörer: 4 000 kr/kvadratmeter



• **Mindre städer och landsbygd**
Snittpris till allmännyttan: 2 000 kr/kvadratmeter
Snittpris till privata aktörer:

DET HISTORISKA PERSPEKTIVET



VÄLFÄRD

”färdas väl genom livet”

Den svenska välfärdsmodellen

Idé och konkreta politiska lösningar

- Offentliga sektorns finansiering
- Socialförsäkringssystemet
- Aktiv arbetsmarknadspolitik
- Den sociala bostadspolitiken - ”fjärde benet”

-
- Barnbidraget
 - Inkomstprövat, 1937
 - Allmänt, 1938
 - Allmän sjukförsäkring (1955)
 - ATP (1959)
 - CSN-stödet (1964)
 - Bostadssociala utredningen (1933)
 - Låne- och bidragsformer, 1946
 - Bostadsstandarden, 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 – övergång till en efterfrågestyrd bostadsmarknad

Den gamla bostadspolitiken

Staten finansierade bostadsbyggandet

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

Den nya bostadspolitiken

Hushåll, fastighetsbolag & banker finansierar bostäderna

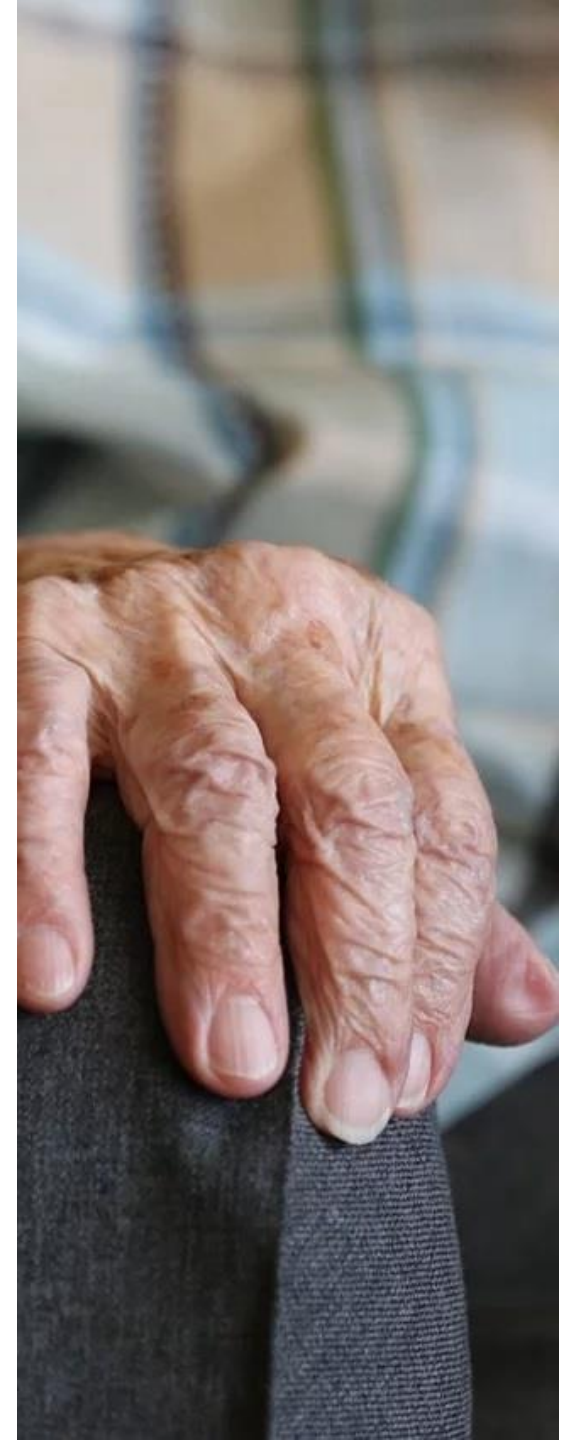
- Höga krav på eget kapital
- Marknadspris på lånat kapital



Gäller samhällskontraktet?

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

*Den gamla bostadspolitiken
avvecklades utan att ersättas av en ny*



BOSTADSPOLITIKENS UTMANINGAR

Bostadssociala behov

Finansieringen

Arbetsmarknadens behov

VILKEN ROLL SKA HYRES- OCH ÄGARMARKNADEN SPELA?

1. Bostadssocialt tomrum

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

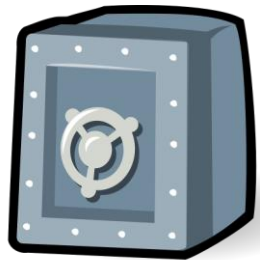
- Sverige saknar politik för en social bostadsägarmarknad (Norge, Kanada, Australien)
- Sverige saknar politik för en social hyresmarknad med sikte på svaga grupper (Österrike, Tyskland, Finland)



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

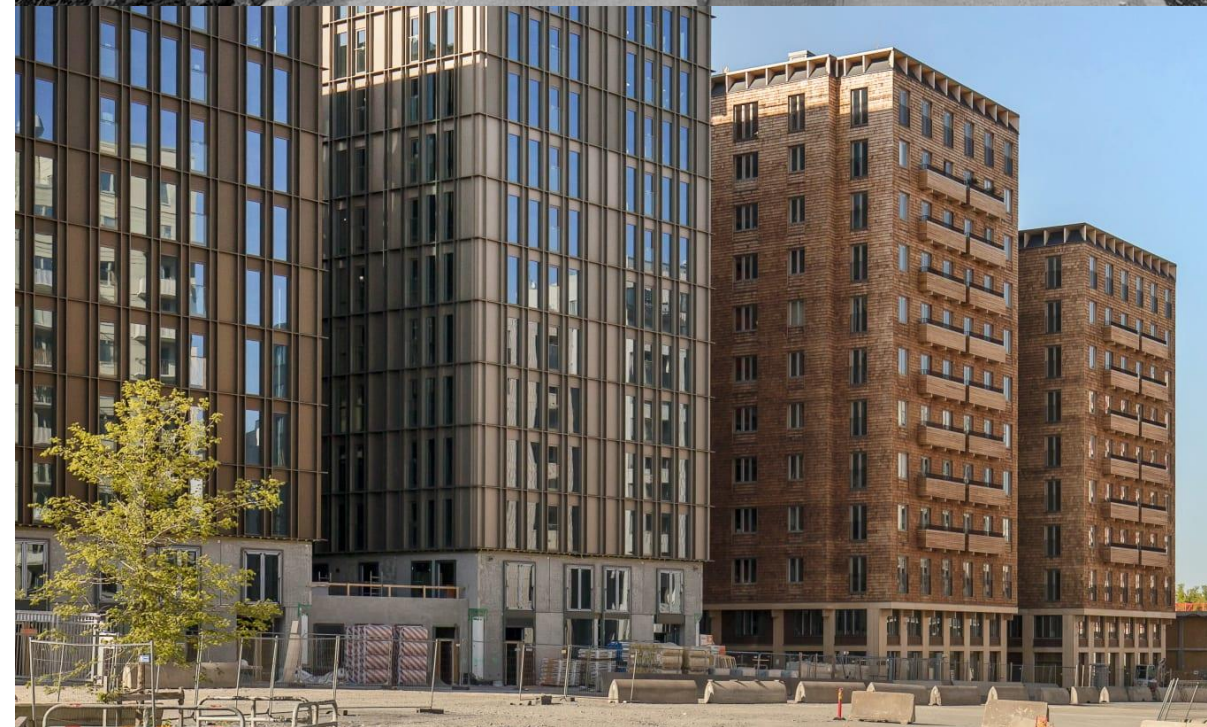
2030/40-talen

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



Hyresmarknaden



Före systemskiftet:

- Allmännyttan
- Finansiellt och skattemässigt gynnad
- Motor i bostadsbyggandet
- Hörnpelare i den sociala bostadspolitiken
- Hyresmarknaden
- Förhandlade hyror baserat på bruksvärde

Efter systemskiftet:

- Investeringsstöd (byggpolitik)
- Försvar av hyressystemet
- Skattemässiga villkor mellan ägt och hyrt

Frågetecknen:

- Segregationen
- Bostadsfinansieringen
- Arbetsmarknadens behov
- Hemlösa, ekonomiskt svaga

Hyresmarknaden



Före systemskiftet:

- Motstånd mot (S)-reformer, acceptans i efterhand
- Friggebo införde räntebidragen
- Kritik mot miljonprogrammet
- Ideologisk kritik mot hyressystemet, men ovilja att ta politisk strid

Efter systemskiftet:

- Marknadsmässig finansiering
- Ombildningar till BR
- Marknadshyror (?)
- Fastighetsskatten

Frågetecken:

- Hyresmarknad – arbetsmarknad
- Finska eller tyska modellen
- Marknadshyror
- Bostadsfinansieringen

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



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



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

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.





Bostadssociala behov
Finansieringen
Arbetsmarknadens behov

