

Bostadsbyggande handlar om finansiering

Riksbanken 24 april

Lennart Weiss & Hans Edvinsson



Tre epoker

- Privat hyresrätt (1942)
- Allmännyttan (1945 – 1993)
- Hushållen ges ansvaret (1993 -)
 - Ägda bostäder dominerar
 - Internationell kapital- och valutamarknad

Nuläge – Stockholms län

- Antal bygggrätter: 47 000
- Borde byggas: 18 000
- Byggs: 8 000

Samma läge i samtliga 5 undersökta län

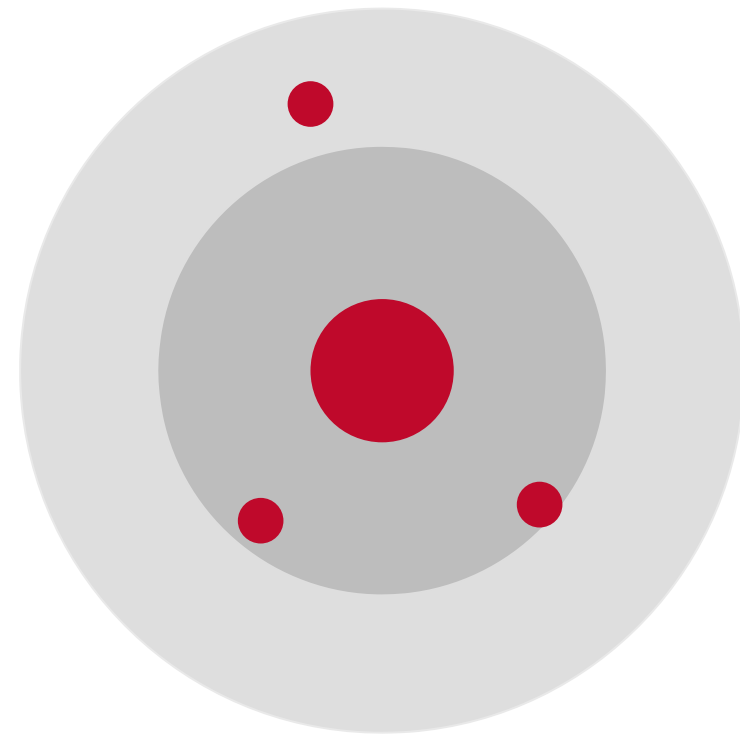
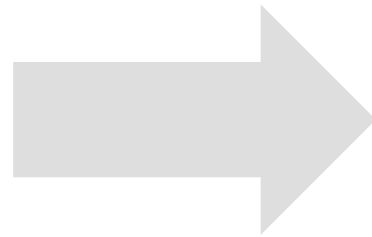
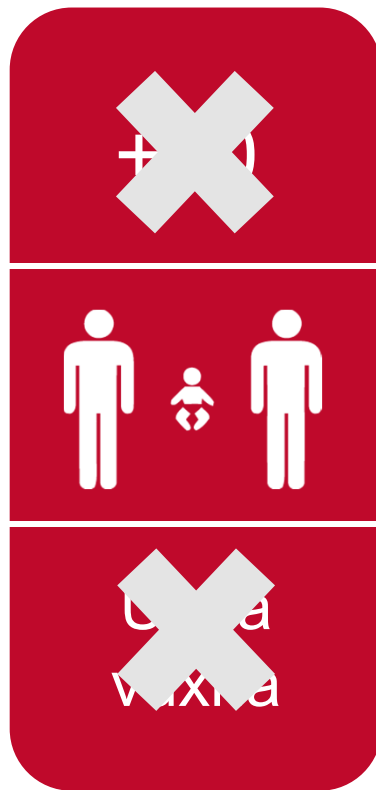
Marknaden



70% av hushållens förmögenheter



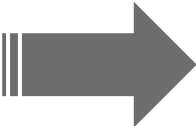
80% saknar helt kapital

... och påverkan på efterfrågan



- Tryck på succession i centrala lägen
- Prisspiral
- Brist på mark i A-lägen

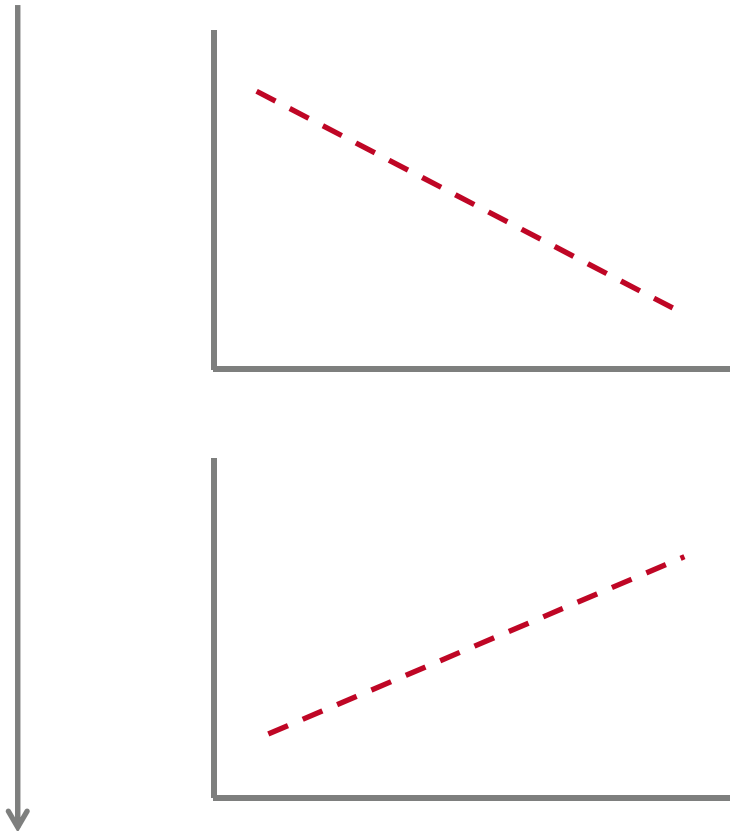
Restriktioner och konsekvenser

- "Flyttskatt" (ROT, fst. skatt) 
 - Kapital blir "inlåst"
 - Flyttkedjor havererar
- Bolånetak 
 - "Dubbla lås"
 - Tryck på minsta lgh.
 - Branschen styr om
- Bankerna
 - Mer EK
 - Ökade riskvikter
 - Hårdare krav på EK
 - "Fullgörandegarantier"
 - Svårt för nya, kapitalsvaga aktörer

Slutsats: kunder, banker, företag avkrävs mer EK

Statens och hushållens skulder

- 93



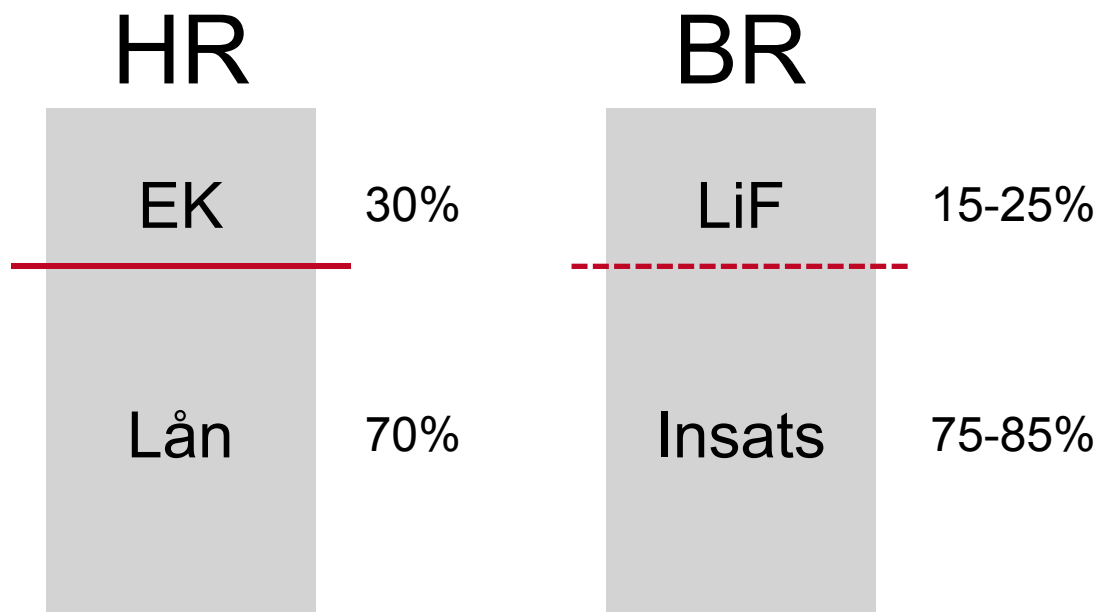
Statens skulder

Hushållens skulder:

- Nyproduktionen i sig
- Urbaniseringen
- Ombildning från HR till BR

Hushållen lånar inte mer
– det är *fler* hushåll som lånar

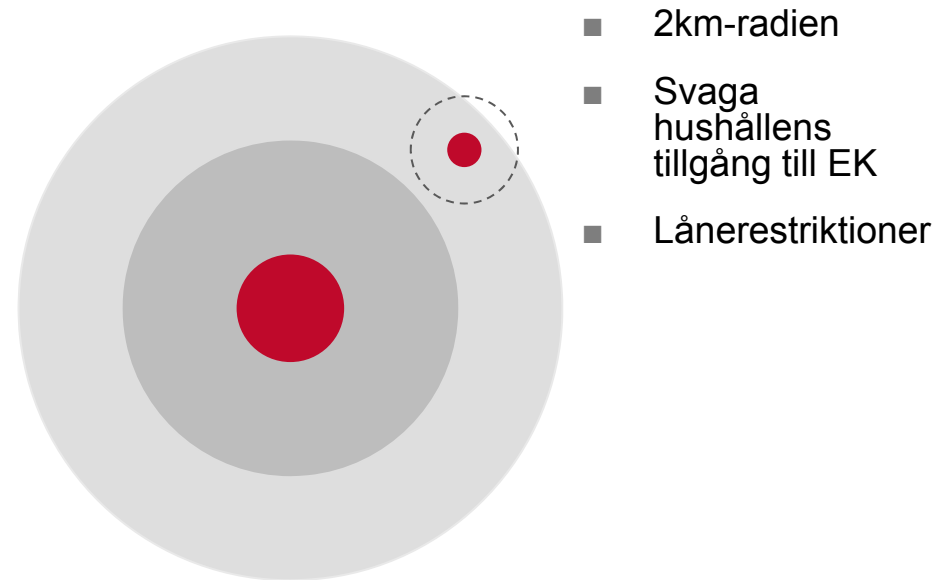
Byggande kräver finansiering



- 100% bankfin.
- Garantier
 - Marknads- och entreprenadrisk
- Fin. regelverk
 - Ökat pris på risk = avkastning på EK
 - Ökad försiktighet

Den finansiella utmaningen - exempel

- 140" lgh
- Produktionskostnad 500 mdr SEK
- Insatser 375 mdr
- Bank (LiF) 125 mdr
- Privatlån 262 mdr
- EK (privat) 113 mdr








Finns real efterfrågan?

Slutsatser

- Tillgång till kapital – helt avgörande
- Finansiellt relaterad bransch
- Developers och fastighetsbolag: A, B & C-lag
- Banksektorn är motorn
- ... annars måste staten åter in på banan

Åtgärder

- Locka kapital till HR 
 - Neutrala villkor (HR) 
 - Reformera Allbolagen 
 - Underlätta för kapitalsvaga aktörer 
 - Stödja "unga vuxna" bygga upp EK 
 - Hyresrätt
- Hyressystemet
 - Kvitta bort byggmomsen
 - Bolag i svaga marknader
 - Reducera garantikrav via BKN
 - Subventionerat bosparande och "startlån" till unga
 - Amorteringskultur
 - Bostadsbidrag

Utmaningar och obesvarade frågor

- Ger ökat kommersiellt byggande (HR) minskade risker?
 - Var i fastighetssektorn finns risker?
- Urbaniseringen leder till att *fler* hushåll lånar. Varför är det ett problem? (Och vad är alternativet?)
- Varifrån ska den nödvändiga ökningen av EK komma ifrån? (hushåll, fastighetsbolag, developers)
- Unga vuxna saknar kapital men är nödvändiga för en fungerande arbetsmarknad. När kommer särlösningar?
- Om inte hushållen ska finansiera bostäderna – vem ska göra det?