

# Bostadsbyggande handlar om finansiering

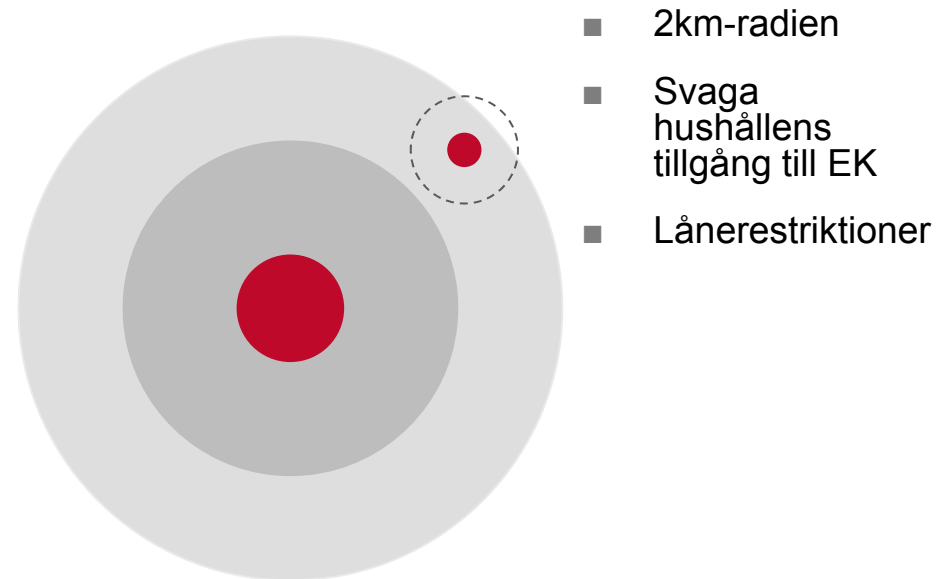
---

18 sept, Business Arena  
**Lennart Weiss, Veidekke**



# Den finansiella utmaningen - exempel

- 300" lgh
  - Finansieringsbehov ca 1000 mdr SEK
  - Insatser 750 mdr
  - Bank (LiF) 250 mdr
- 
- Privatlån 525 mdr
  - EK (privat) 225 mdr



- *Finns real efterfrågan i svaga lägen?*
- *Hur påverkas skuldsättningen?*
- *Hur påverkas byggandet av lånebegränsningar?*

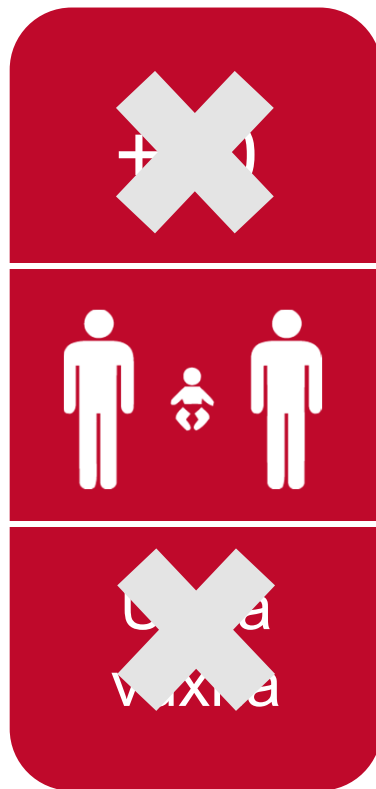
# Marknaden



70% av hushållens förmögenheter

80% saknar helt kapital

# ... och påverkan på efterfrågan



"Flyttskatt", ROT



- Kapital blir inlåst
- Flyttkedjor havererar



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

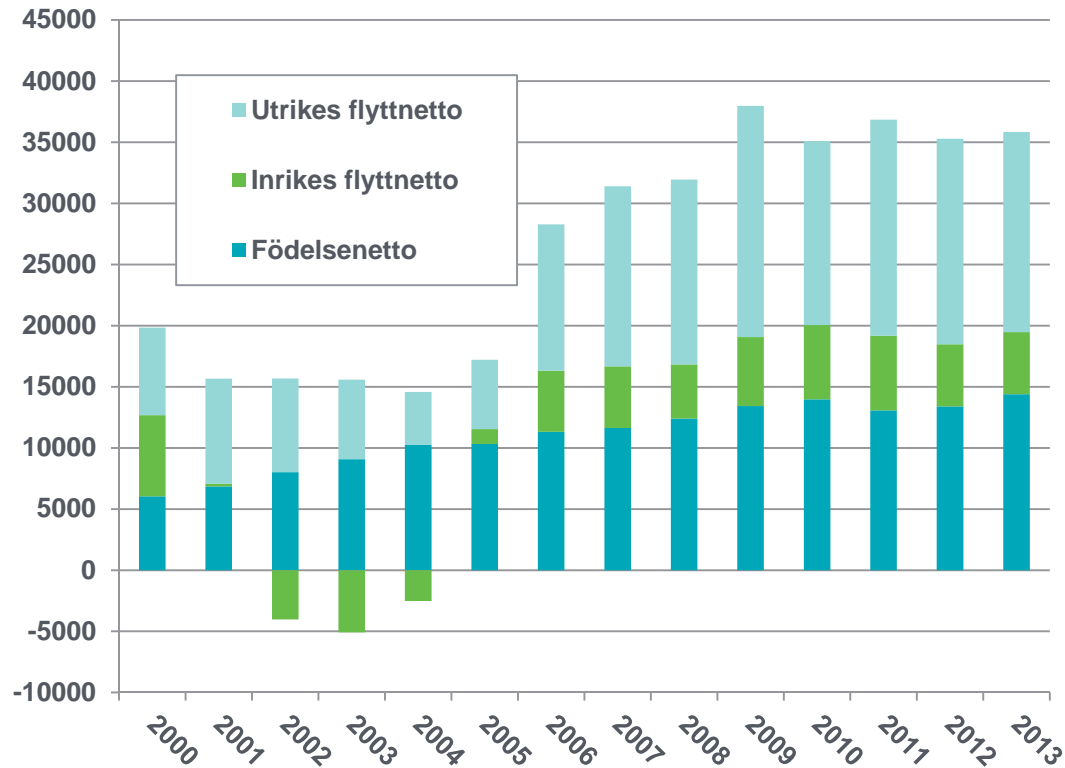
Bolånetak



- "Dubbla lås"
- Tryck på minsta lgh

# Invandring och höga födelsetal driver befolkningstillväxten

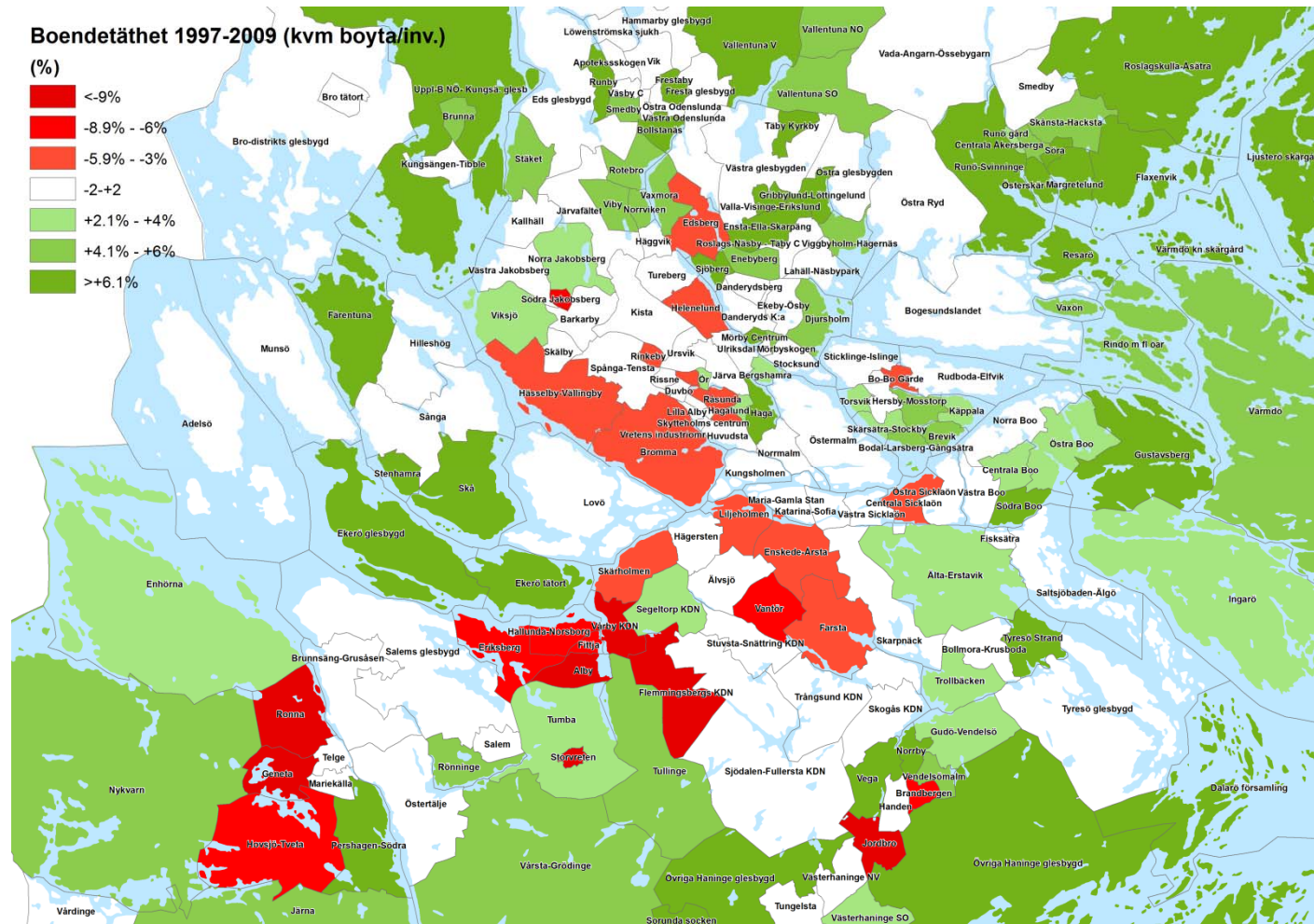
Befolkningstillväxt 2000-2013 fördelat på födelsenetto samt utrikes- och inrikes flyttnetto.



<b>Totalt 2000-2013</b>	
<b>Utrikes flyttnetto:</b>	<b>+166 506</b>
<b>Födelsenetto:</b>	<b>+154 215</b>
<b>Inrikes flyttnetto:</b>	<b>+ 38 882</b>
<hr/>	
<b>S:a</b>	<b>+359 602</b>

Källa: WSP:s bearbetning av data från Omådesdatabasen, TMR/SLL

# Boendetätheten ökar mest i de yttre södra förorterna







Källa: WSP:s bearbetning av data från SCB

# Slutsatser

- Finansiellt relaterad bransch
- Tillgång till kapital – helt avgörande
- Banksektorn är motorn
- ... annars måste staten åter in på banan

# Åtgärder

- Stödja "unga vuxna" och resurssvaga att bygga upp EK 
  - Subventionerat bosparande
  - "Startlån" (norska modellen)
  - Amorteringskultur
- Frigöra kapital i beståndet 
  - Ersätta "flyttskatt" med kom. Fastighetskatt
- Locka kapital till investeringar i HR 
  - Hyressystemet
- Socialt bostadsbyggande för svaga grupper 
  - Bostadsbidrag
  - Reformera Allbolagen
  - "Ny" aktör (?)