

evidens:

**Få fart på
bostadsbyggandet – med
en annan riskdelning?**



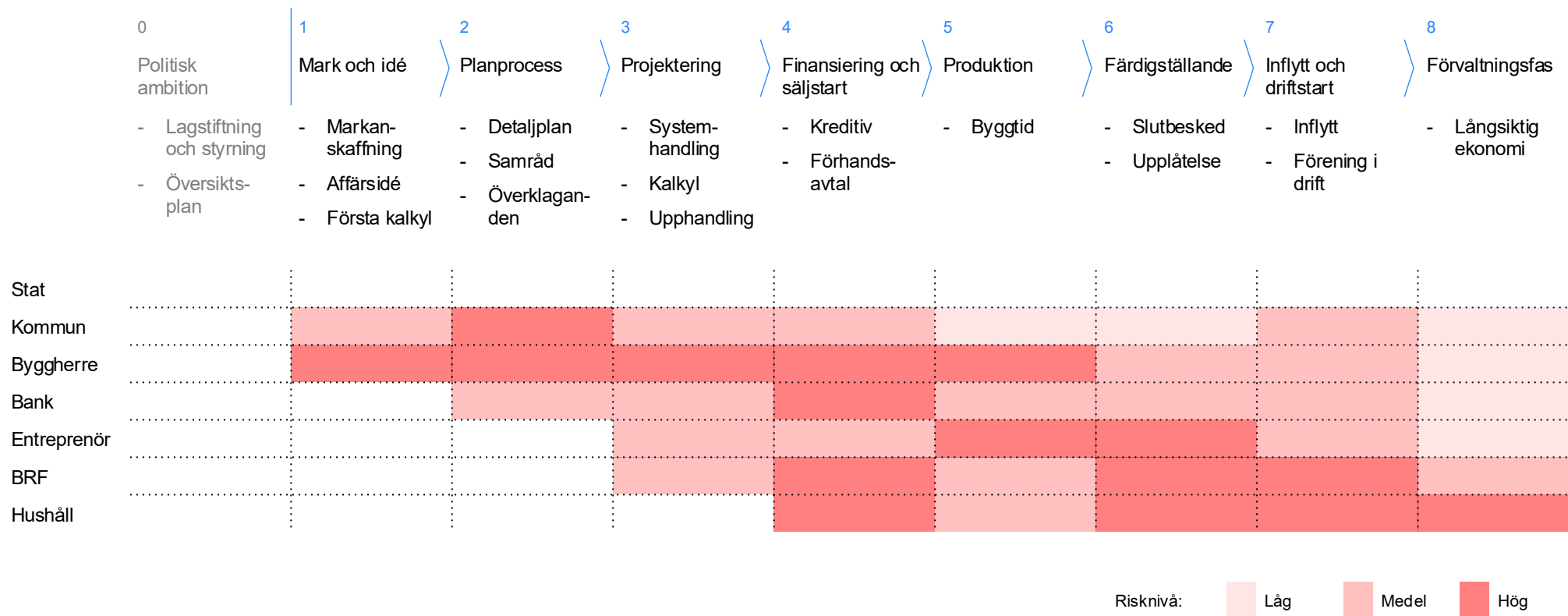
Bostadsbyggandets svängningar över tid i Sverige är stora

	Standardavvikelse färdigställda bostäder	Standardavvikelse BNP exkl. bostadsinvesteringar	Kvot standardavvikelse färdigställda bostäder / standardavvikelse BNP exkl. bostadsinvesteringar
Sverige	0,203	0,025	8,22
Finland	0,201	0,029	6,97
Danmark	0,200	0,031	6,43
Nederländerna	0,121	0,032	3,76
Tyskland	0,094	0,028	3,41
Norge	0,125	0,091	1,37

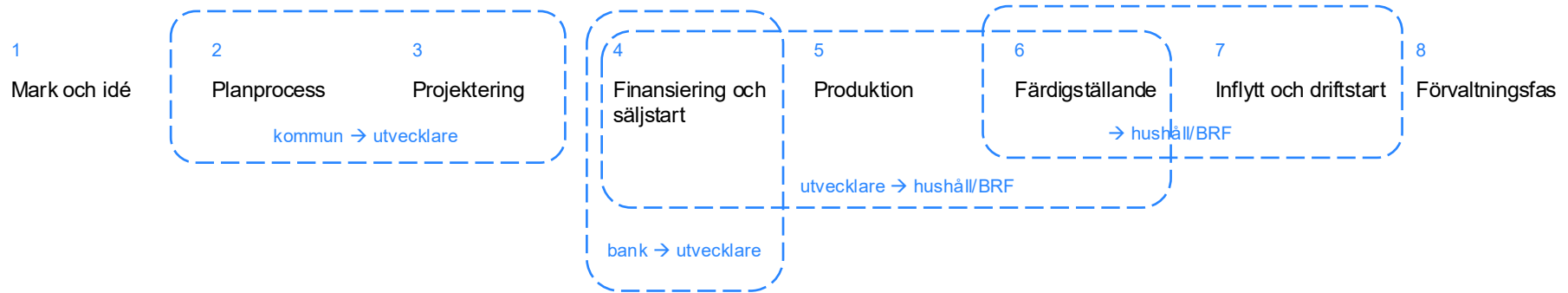
Risk och riskfördelning i bostadsbyggandet



Processteg och aktörer



Betydelsefulla risköverföringspunkter – processen är en kedja där aktörer successivt för över risk på nästkommande part



1. **Fas 2–3:** Kommunens krav/tid → **tids- och planrisk** hamnar hos utvecklaren
2. **Fas 4:** Bankens kreditvillkor → **finansieringsrisk** pressas på utvecklaren (EK, förhandsnivåer, kovenanter)
3. **Fas 4–6:** Förhands- och upplåtelseprocess → marknadsrisk (pris/efterfrågan) flyttas gradvis från utvecklare → **köpare/BRF**
4. **Fas 6–7:** Fastigheten “landar” i BRF → långsiktig **ränte- och driftrisk** materialiseras som avgiftsrisk för hushållen

Relativ riskexponering = Potentiell förlust / Eget kapital

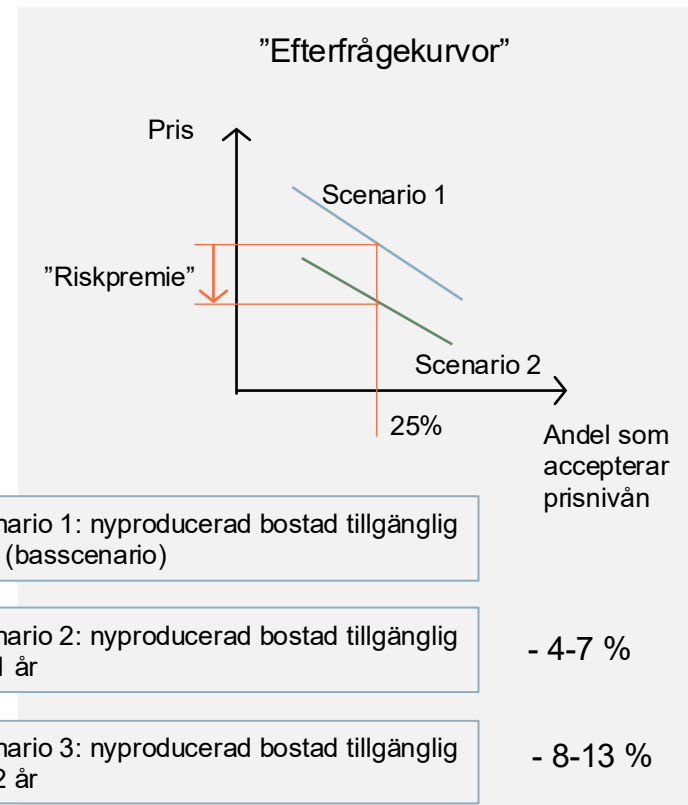
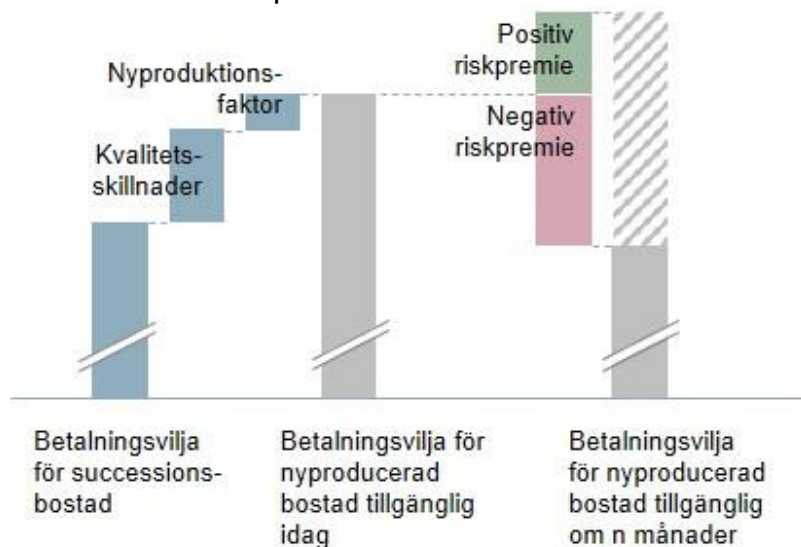
Aktör	Exempel på exponering	Eget kapital/buffert	Potentiell förlust	Relativ riskexponering
Hushåll	Bostad värd 4,0 mnkr	0,6 mnkr	0,8 mnkr vid 20 % prisfall	1,3×
Utvecklare	Projekt om 100 mnkr	10 mnkr	20 mnkr vid 20 % kalkyl-/värdefall	2,0×
Bank	Utlåning mot samma projekt/lån	Stor kapitalbas	Kreditförlust i enskilt engagemang	Låg i relation till kapitalbas

→ Systemet är konstruerat så att:

- aktörer med **störst kapital** bär **kontrollerad risk**
- aktörer med **minst kapital** bär **hög relativ risk**

Riskpremie vid nyproduktion

- Hushåll har svårt att hantera risk
 - Diversifiering
 - Hedging
- Kräver en stor riskpremie



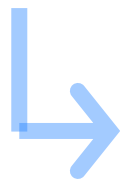
Riskhantering utan "stötdämpning" – så funkar få andra system i Sverige

BR-byggande:

Sida	Flexibilitet
Intäkter	Rörliga (priser)
Kostnader	Tröga
Finansvillkor	Diskreta trösklar
Regler	Stela

Byggandet bygger på **asymmetrisk flexibilitet** – risk fungerar som accelerator i systemet och inte som stötdämpare, jämför

- **industriella leverantörskedjor** där risk kan fördelas över tid och mellan flera aktörer, undviker efterfrågefall → masskonkurser, istället efterfrågefall → lager → anpassning



Dimension	Marknad med "stötdämpare"	BR-produktion
Riskbärare	Starka aktörer / stat	Svaga hushåll/BRF
Buffertar	Kapital, budget, lager	Små / privata
Anpassning	Gradvis	Tröskelbaserad (ja/nej)
Statens roll	Aktiv	Indirekt
Resultat	Mjuka cykler	Branta cykler

Riskfördelningen i nyproduktionssystemet är **procyklisk**: den **förstärker uppgångar** genom att möjliggöra hög belåning och tidig risköverföring till hushåll, och **förstärker nedgångar** genom att blockera finansiering, försäljning och projektstarter.



Utvecklad riskdelning?

- En ny princip för riskfördelning i bostadsbyggandet
 - Flytta risk från hushåll
- Minska hushållens inträdesrisk i ägt boende
 - Startlån och bostadssparande
 - Nya upplåtelse- och övergångsformer mellan hyra och ägande, såsom hyrköp och delägarmodeller
- Minska försäljnings- och finansieringsrisker i projektutvecklingen
 - Utvecklade former för projektfinansiering vid sidan av det traditionella banksystemet: fonder, pensionsförvaltare och andra långsiktiga investerare
 - Mer träffsäkra och operativa statliga garantier i specifika skeden
- Använd offentliga stöd mer selektivt och konjunkturstabiliserande
 - Kontracykliskt utbudsstöd
 - Stöd till samhälls- men ej företagsekonomiskt lönsamt byggande
 - Äldre
 - Socioekonomiskt svaga områden
- Minska planriskerna genom tydligare och snabbare processer
 - Tidsrisk, utfallsrisk, utrednings- och omtagsrisk, målkonfliktsrisk, samordningsrisk, kostnadsöverföringsrisk, processrisk
- Nya hushållsstöd som dämpar efterfrågerisk utan att skapa permanenta inlåsnings

Evidens erbjuder kvalificerad analys och strategisk rådgivning åt aktörer inom samhällsbyggnadssektorn

evidens:

Ted Lindqvist

ted.lindqvist@evidensgruppen.se

Tfn + 46 70 579 12 33



Evidens

Sibyllegatan 32, 2 tr

114 43 Stockholm

Tfn växel: + 46 8 599 05 170

www.evidensgruppen.se