

Nya möjligheter för en fungerande efterfrågan på nyproduktion

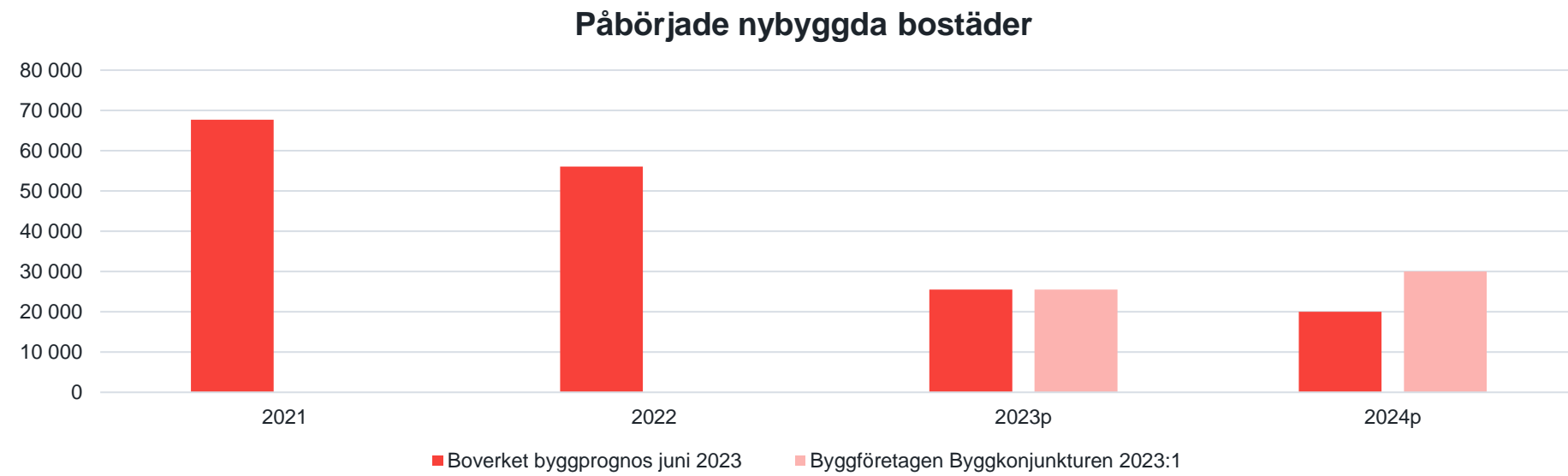
Linda Lövgren, senior bostadsanalytiker WSP Advisory
Bofrämjandets vårseminarium
13 juni 2023



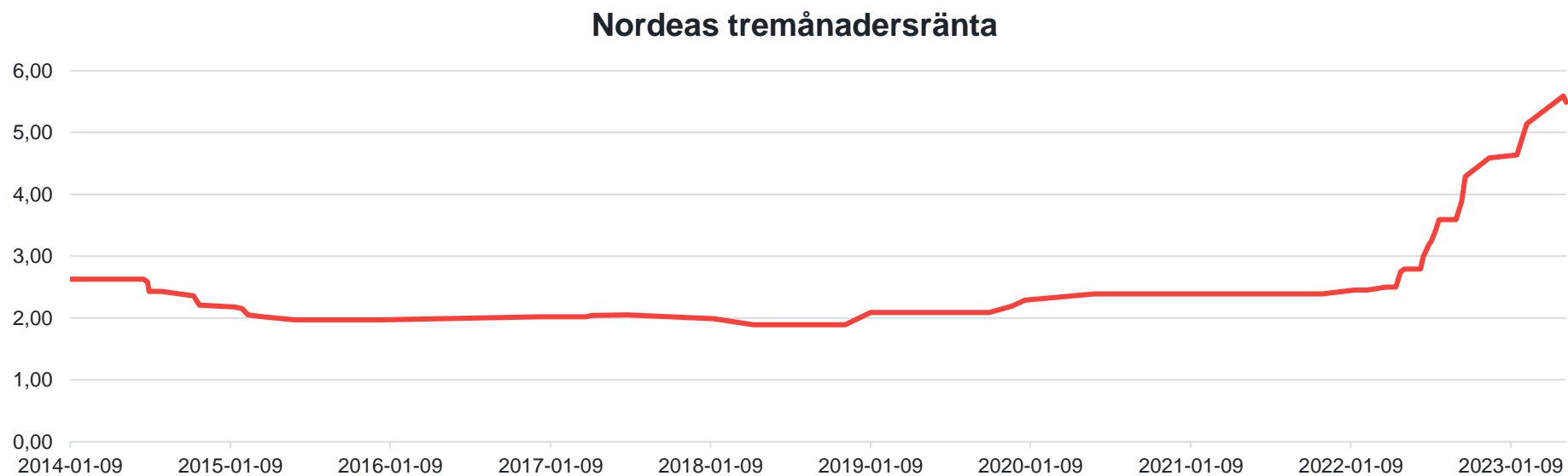
Förutsättningar

- PM skrivet av Linda Lövgren, Niklas Domeij, Maria Pleiborn
- Sammanställning av existerande analyser plus egna förslag
- Syfte underlätta efterfrågan på nyproduktion
- Lågt hängande frukter! Åtgärder som enkelt och relativt snabbt går att genomföra utan större påverkan på budgeten (en liten påverkan är dock oundviklig)
- Inga strukturomvälvande åtgärder, inget som det råder större politisk oenighet kring eller där det krävs längre politisk beredning
- Snabbrörlig materia – utspel varannan dag!

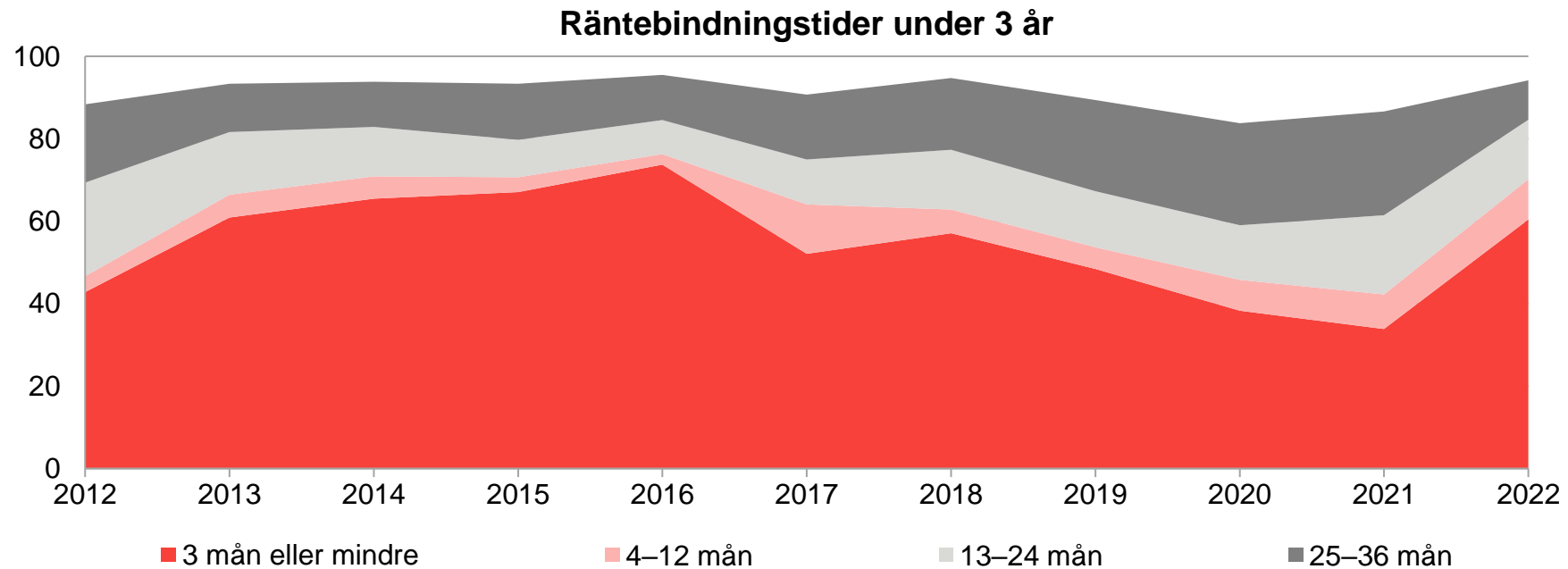
Bostadsbyggandet stört dyker – varje ny prognos blir allt mer negativ



MOTIVERAR HÖGA RÄNTOR NYA FINANSIERINGSLÖSNINGAR?



Förändra/ta bort ränteskillnadsersättningen



Avgiften chockhöjs innan Malin ens flyttat in – banken drar tillbaka lånelöfte

Har inte råd att flytta in • ”Man b

Bostadsrättsförening tomträttsavgift höjdes – med 500 procent

Peab förlorade tvist – par fick säga upp förhandsavtal

Ett par i Arenastaden i Solna ville häva ett förhandsavtal på en lägenhet som de tecknat 2016, på grund av försenad byggnation.

Bostadsrättsköpare i Västerås fick chockhöjd avgift – tar strid för att slippa flytta in

UPPDATERAD 4 APRIL 2023 PUBLICERAD 4 APRIL 2023

Hög avgift för radhuset cent

Utöka statliga kreditgarantier

BRT i Engelberts lyxbygge hotas av räntesmocka

10 maj 2023

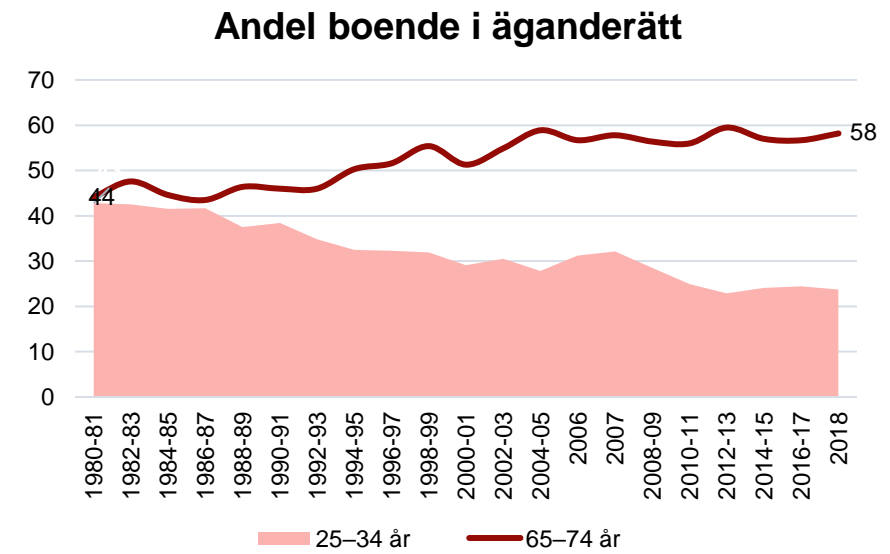
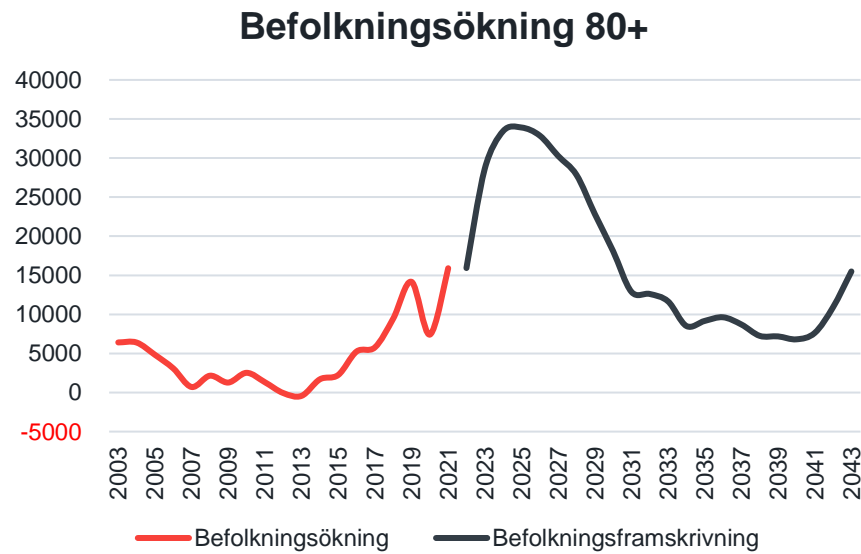
Dela

Dela



stadsrättsföreningen Innovationen i Osar Properties lyxbygge rra Tornet i Stockholm hotas nu av en rejäl räntesmocka. nekostnaderna har ökat med 245 procent på bara 15 månader.

Underlätta bolån för seniorer



Källa: SCB, Undersökningarna av levnadsförhållanden (ULF/SILC)

HUR SÄNKA TRÖSKLARNÄ FÖR KÖP AV BOSTAD?



Inför förmånliga startlån

- Startlån till förstagångsköpare.
- Målgrupp de som inte ägt en primär bostad i Sverige de senaste tio åren och som har behov av att låna mer än 85 % av bostadens värde.
- Statlig garanti till bolåneaktörer upp till 95 %
- Max 250 000 kr eller 10 % av bostadens värde
- Uppskattningsvis kan cirka 386 000 personer få hjälp att köpa en bostad, som annars inte skulle ha råd
- Det är personer som har lång återstående sparandetid till en kontantinsats, men kan nyttja startlånet och kan på så sätt spara till insatsen på 5 år eller mindre.

Använd ISK som bosparande

- Sparande i ISK upp till 250 000 kr kan användas skattefritt som för köp av en första lägenhet
- På så sätt kan existerande sparande i ISK användas som ett bosparande
- En möjlighet är att skattefrihet genomförs utan krav på köp av bostad

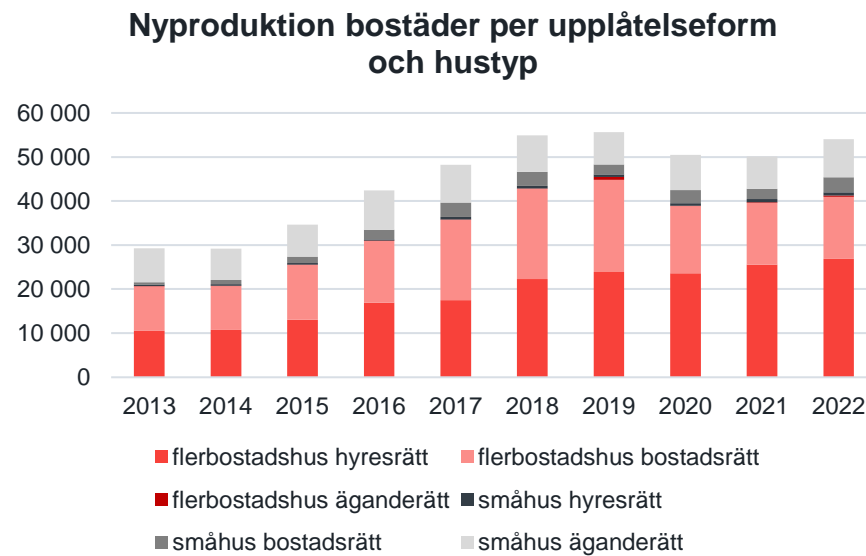
Ta bort/skjut upp amorteringskraven

- FI utreder amorteringskraven – klara senast 30 juni 2023
- Undantag av amorteringskrav kan utökas
- Undersökningar visar att lägre amorteringskrav minskar fallet i bostadsbyggandet

Ta bort/skjut upp reavinstbeskattning för de som bott länge

- Sverige är ovanligt med en evig reavinstbeskattning
- Detta leder till ett ineffektivt nyttjande av bostadsbeståndet
- En borttagen reavinstbeskattning leder till att fler äldre kan och vill flytta
- En nedtrappning av reavinstbeskattningen efter ett antal år leder till att fler äldre flyttar, flyttkedjor kommer igång och behovet av byggande minskar

KAN ANDRA FORMER AV ÄGANDE HJÄLPA KONSUMENTEN?



Inför deläggande/hyrköp som upplåtelseform

- Utredning för en ny modell för hyrköp av bostäder klar senast 2 december 2024
- OBOS och HSB har egna modeller för hyrköp
- En enhetlig modell med hyrköp/deläggande som en upplåtelseform kan möjliggöra för fler bostadsutvecklare att erbjuda modellen och för en enklare finansiering.

Inför delningsboende som upplåtelseform

- Nytt: Svenska Colivingförbundet
- Delningsboende som egen boendeform
- Förändringar i hyreslagstiftningen, säkerhetsregelverk och PBL behövs
- Fler bostäder går att skapa med förändrat regelverk

Förenkla uthyrning och ändra kreditprövningsregler för komplementbostadshus

- I Norge är det vanligt att kunna hyra ut delar av bostaden
- I Sverige begränsas uthyrningen av hyres- och skattelagstiftningen
- Schablonavdrag på 40 000 kr och avdrag av 20 % av bruttointäkterna
- Utökad schablonavdrag ger ökat intresse för uthyrning av komplementbostad
- Ändrade regler för kreditprövning kan ge möjligheter för fler att bygga en uthyrningsbostad för att finansiera sitt boende

Tack



wsp.com