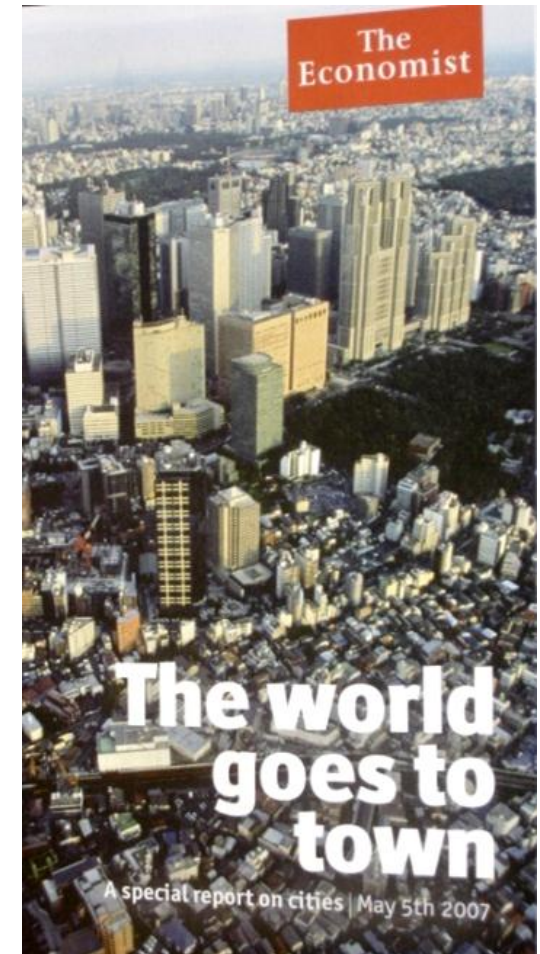

Bostaden är lösningen

- en helhetssyn på bostadsfrågan



Bostadsmarknaden i ett sammanhang

- Befolkningsökning.
- Industrisamhället ersatts med tjänstesamhälle.
- Urbanisering.
- Utflyttning från glesbygd med många äldre.
- Växande storstadsregioner med många unga.
- Ökad regional konkurrens.
- Klimatproblematik.



Befolkningsutmaningen

- färre ska försörja fler

Sverige hör till de länder i Europa där det föds flest barn, samtidigt blir fler äldre.

- År 2017 passerar Sverige 10 miljoner och drygt fyrtio år senare beräknas vi vara över 11,5 miljoner invånare.
- År 2012 föddes över 113 000 barn.
- Idag är 1,8 miljoner människor i Sverige över 65 år.
- Om drygt femton år kommer den siffran att ha ökat till 2,4 miljoner.

Utmaningar för svensk bostadsmarknad

- Utbredd bostadsbrist.
- Stor efterfrågan på små lägenheter.
- Låg nyproduktionstakt.
- Högsta produktionskostnaderna i EU.
- Stark prisutveckling på bostäder.
- Dyrare att flytta än att bo kvar.
- Höga trösklar på bostadsmarknaden.
- Osäker andrahandsmarknad.
- Omfattande upprustningsbehov.
- Behov av energieffektivisering.



Låg nyproduktion, höga bostadspriser och bostadsbrist

- Höga markkostnader
- Kommunala särkrav
- Långa plan- och byggprocesser
- Bristfällig konkurrens
- Tillgång på krediter, låga räntor, frånvaro av amorteringskultur.
- Marknadsprissättning på bostäder



Konsekvenser och långsiktiga samhällseffekter

- Låg nyproduktion.
- Bostadsbrist i och utanför storstadsregionerna.
- Stora grupper kan inte efterfråga de bostäder de har behov av.
- Människor kan inte flytta till studier och arbete
- Bostadsbristen påverkar rekryteringsmöjligheterna.
- Universitetens konkurrenskraft påverkas negativt.
- Högt skuldsatta hushåll - hot mot ekonomisk stabilitet.
- Tillväxt och konkurrenskraft hotas.



Låg rörlighet

- Billigare att bo kvar med fastighetsavgiften.
- Dyrare att flytta med höjd kapitalvinstskatt.
- Ensidig bebyggelse och brist på varierade upplåtelsesformer gör det svårt att flytta inom närområdet.
- Låg nyproduktion av hyresrätter.



Konsekvenser och långsiktiga samhällseffekter

- Förändringar i skattesystemet hämmar rörligheten.
- Få lämpliga bostäder för äldre hämmar rörligheten.
- Svårigheter att få lån för renoveringsobjekt hämmar rörligheten.
- Bostadsbeståndet utnyttjas inte effektivt.
- Människor kan inte efterfråga de bostäder de har behov av.



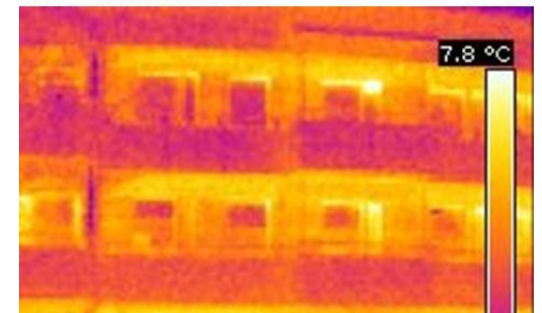
Stort upprustningsbehov i befintligt bestånd

- Bostadsbeståndet motsvarar inte dagens behov.
- Svårt att flytta inom närområdet.
- Omfattande upprustningsbehov i äldre bestånd.
- Brister i tillgänglighet, modern kommunikationsteknologi, elsäkerhet, osv.
- Hög energiförbrukning
- Strukturella och inbyggda problem



Underlag till en färdplan
för ett Sverige utan
klimatutsläpp 2050

RAPPORT 0031 • OKTOBER 2012



Konsekvenser och långsiktiga samhällseffekter

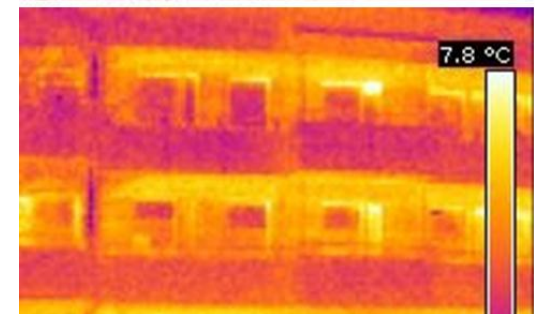
- Allt mer nedslitna bostadsområden
- Långsam upprustningstakt
- Svårt med finansieringen

- Inlåsnings effekter
- Ökad segregation
- Fortsatt hög energiförbrukning
- Utan en omfattande upprustning nås inte miljömålen.



Underlag till en färdplan
för ett Sverige utan
klimatutsläpp 2050

RAPPORT 0031 • OKTOBER 2017



Stort behov av bostäder för äldre

- Antalet +65 år ökar med ca 40 000 per år.
- Äldre bor i bostäder som inte är anpassade efter deras behov.
- Hög andel äldre bor i utflyttningsorter.
- Låg nyproduktion av hyresrätter och små lägenheter
- Behov av äldreboende mellan ordinarie bestånd och vård- och omsorgsboende.
- Kommunal kostnad för äldreomsorg i hemmet är 180 000 kr/år, i vård- och omsorgsboende 500 000 kr/år.

Ca 50% av alla över 80 år bor i lägenhet över markplan utan hiss
Ca 25% av alla över 85 år bor i villa



Konsekvenser och långsiktiga samhällseffekter

- Dyrt att flytta med höjd kapitalvinstskatt.
- Svårt med finansiering för nyproduktion och för ombyggnad på glesorter.
- Bristen på lämpliga bostäder gör det svårt flytta.
- Äldre riskerar att isoleras i sina hem.
- Många äldre kommer att behöva flytta till ett särskilt boende i förtid.

- En av kommunernas viktigaste framtidsutmaningar blir äldreomsorgen.
- Från 22 miljarder år 2008 till 150 miljarder år 2050.



Stort behov av bostäder för yngre

- Stort antal unga.
- Ökat antal singelhushåll.
- Låg nyproduktion, speciellt av små bostäder.
- Ökad andel visstidanställningar bland unga vuxna.
- Höga inkomstkrav och bedömning av framtida betalningsförmåga för hyresbostäder.
- Ökade krav på kreditmarknaden.
- Få unga har kapitalinsats för bostadsköp.
- Höga hyror på andrahandmarknaden.



Konsekvenser och långsiktiga samhällseffekter

- Svårt för unga att klara kraven på hyresmarknaden.
- Svårt för unga att klara kraven på ägandemarknaden.
- Svårt för unga att konkurrera med andra grupper.
- Hänvisas till dyr och osäker andrahandsmarknad.
- Minskad möjlighet att efterfråga studier och arbete.

- Etablering på arbets- och bostadsmarknad försenas.
- Unga missar förmögenhetsbildning i ägande av bostad.
- Hög skuldnivå för unga hushåll, känsliga för konjunkturförändringar.



Samhällskonsekvenser

Att bostadsmarknaden fungerar är en förutsättning för:

- Konkurrenskraftiga universitet och en hög utbildningsnivå.
- En flexibel och väl fungerande arbetsmarknad.
- Motverka segregation och främlingsfientlighet.
- Växande storstadsregioner som klarar global konkurrens.
- Framtida ekonomisk tillväxt.
- Ett hållbart samhälle där fastställda miljömål nås.
- Försörjning av en allt äldre befolkning.

1960 var det 6 yrkesverksamma på varje pensionär
2010 var det 2 yrkesverksamma på varje pensionär
2030 är det 1,5 yrkesverksamma på varje pensionär

Riksbyggen utvecklar,
förvaltar och förbättrar
rummen som du bor
och arbetar i.

Kontaktuppgifter

Lotta Jaensson
Kommunikationsenheten
Kungsbron 21, 106 18 Stockholm
08-698 42 96
Lotta.Jaensson@riksbyggen.se