



2024-01-29

Tomas Ernhagen: Kommandohöjder och kreditkrav bromsar byggandet

Som att störta nedför Väggen i Hundfjället. Så skulle raset i bostadsbyggandet kunna beskrivas. Under det senaste året har bostadsbyggandet mer än halverats. Drar vi ut tidsaxeln till 2021 handlar det om ett 75-procentigt ras. Kraftigt ökade bygg- och finansieringskostnader tillsammans med fallande realinkomster ligger bakom. Allt utlöst av en pandemi och ett fullskaligt krig i Europa.

Att det har gått snabbt utför råder det ingen tvekan om. Nu är frågan istället vad som händer framöver. Förvånansvärt många som jag träffar är osannolikt optimistiska. De tror att fallet är en kortare dipp och att det snart ska vända uppåt igen. Det är Riksbankens kommande sänkningar som ska göra under och åter överskölja bostadsmarknaden med investeringskapital. Så lär det inte bli.

Om vi har tur, vilket jag är tveksam till, kommer det maximalt att byggas runt 25 000 bostäder per år under lång tid framöver. Mer än så mäktade marknaden inte med att bygga när räntan låg på nuvarande nivåer under 2010-talets första decennium. Det som sedan hände lär inte upprepas på länge. Det var då, i december 2011, som Riksbankschefen Stefan Ingves och hans kollegor inledde färden mot noll- och minusräntor. Det blev startskottet på en tio års investeringsfest i bostäder, upplivad av institutionellt kapital på jakt efter avkastning. Fastighetsvärdena trycktes upp och lockade in ytterligare kapital. Antalet påbörjade bostäder ökade stadigt och nådde en topp på cirka 70 000 bostäder 2021. Sedan kom vi till Väggen och allt gick utför.

Att det inte blir fler bostäder än 25 000 framöver beror på flera saker. Lågräntans 2010-tal har tryckt upp skulderna hos såväl hushåll som bostadsbolag. Därmed slår höjda räntor hårt när lån läggs om. Det innebär också att räntekostnaderna fortsätter att stiga ett bra tag, trots att Riksbanken lättar på bromsen.

Men det är inte bara räntan som tynger. Byggkostnaderna har skenat. Och hushållens möjligheter att köpa bostadsrätter och villor hålls tillbaka av bolånetak, amorteringskrav och tuffa kalkylkrav hos bankerna. Den typen av grus i maskineriet fanns inte på den tiden då det byggdes 25 000 bostäder per år.

Att potentiella bostadsspekulanter dessutom har lärt sig att bostadspriser kan falla, en insikt som hade fallit i glömska, har dessutom dragit undan mattan för byggbolagens möjligheter att sälja lägenheter på ritning. Den affärsmodellen har varit en förutsättning för att erhålla finansiering från bankerna. Nu blir det betydligt tuffare.

Att få fart på byggandet av hyresrätter ser om möjligt ännu tuffare ut. Det beror på avsaknaden av en fungerande marknad. Intäkterna, det vill säga hyrorna, fastställs i kollektiva förhandlingar där Hyresgästföreningen står ensam på kommandohöjderna. Ingen borde därför vara förvånad över att lönsamheten i förvaltningen av hyresrätter har minskat stadigt under lång tid. Hyresutvecklingen har helt enkelt inte tillåtit hänga med kostnadsökningarna.

Bara sedan 2016 då SCB började mäta förvaltningskostnaderna, har driftnettona krympt med cirka 25 procent. Tar man hänsyn till ökade räntekostnader handlar lönsamhetstappet om det dubbla. Det är endast värdeökningarna under lågräntans 2010-tal som har räddat hyresrätten. Den räddningsplankan är borta nu. Ska det funka, måste det hyressättningsystemet säkerställa att intäkter och kostnader taktar över tiden. Det är tveksamt om det är möjligt om inte lagstiftaren plattar ut kommandohöjden.

När det går upp för fler att den nuvarande byggkollapsen inte är en tillfällig dipp, kommer politikerna att krävas på svar. Redan nu höjs röster på massiva statliga stöd. Även om finanspolitiken ska bli mer expansiv framöver lär det inte hända. Det finns för många hål att fylla. Dessutom avskräcker säkerligen galenskaperna som bidrog till att kasta in Sverige i 90-talskrisen. Då är det enklare att skruva på kreditkrav och hyressättningsregler. Det kostar inget, förutom risken att förlora lite väljarstöd. Men lite mod borde vi väl kunna kräva av våra politiska företrädare.

/Tomas Ernhagen, chefekonom på Fastighetsägarna

Fråga Lou Insights är en ny redaktionell kanal som riktar sig till den svenska fastighets-branschen. Vi publicerar regelbundet analyser, krönikor, intervjuer och kommentarer om olika händelser inom branschen, samt viktiga samhällstrender som kan påverka fastighetsaffären som helhet. Vi välkomnar också externa skribenter att dela med sig av relevanta inlägg. Som en oberoende aktör strävar Fråga Lou efter att främja kunskaps- och branschutveckling för att stödja den svenska fastighetssektorn.

