

Den stora byggkrisen

Tre åtgärder för ett ökat bostadsbyggande över partigränserna

Den stora byggkrisen

Tre åtgärder för ett ökat bostadsbyggande över partigränserna

© jagvillhabostad.nu 2023

Författare: Alexander Wilson van Deurs

www.jagvillhabostad.nu

Innehåll

Sammanfattning	4
Bakgrund	7
Åtgärder för ett ökat bostadsbyggande	9
1. Sänk momsen på byggandet av nya bostäder	9
2. Ändra direktiven till SBAB eller Almi Företagspartner så att finansieringen av nya bostadsprojekt främjas genom pressade låneräntor.....	10
3. Öka schablongränsen för de statliga kreditgarantierna.....	11
Branschens åsikter	12
Undersökning.....	12
Svar från byggföretag.....	12
1. Sänk momsen på byggandet av nya bostäder	12
2. Ändra direktiven till SBAB eller Almi Företagspartner så att finansieringen av nya bostadsprojekt främjas genom pressade låneräntor.....	13
3. Öka schablongränsen för de statliga kreditgarantierna.....	15
Analys	16
Slutsatser	17



Sammanfattning

Idag befinner sig både den svenska bostadsmarknaden och byggbranschen i en krisartad situation. 80 procent av Sveriges befolkning bor i kommuner med bostadsbrist, vilket särskilt drabbar unga vuxna, samtidigt som bostadsbyggandet 2023 redan har halverats jämfört med föregående år och riskerar att minska ännu mer. Bostadsbristens effekt på samhället och individen är enorm i form av hemlöshet, psykisk ohälsa, ökad stress och ekonomisk osäkerhet, svårighet att bilda familj och minskad tillväxt.

För att komma ifatt bostadsunderskottet behövs cirka 63 400 nya bostäder årligen fram till 2030 enligt Boverket, men på grund av räntehöjningar och kostnadsökningar minskar bostadsbyggandet kraftigt. Politiken och bostadsmarknadens intresseorganisationer jobbar just nu aktivt med att komma fram med lösningar på byggkrisen, men inte sällan står lösningarna långt ifrån varandra och debatten stannar upp. Därför föreslår jagvillhabostad.nu i denna rapport tre åtgärder som vi bedömer kan underlätta byggandet av nya bostäder och finna brett stöd bland partier och intresseorganisationer.

1. För det första föreslås en sänkning av momsen på byggandet av nya bostäder för att göra kostnaderna lägre och underlätta fler projekt.
2. För det andra föreslås att direktiven till den statligt ägda banken SBAB eller statligt ägda riskkapitalbolaget Almi Företagspartner ändras så att finansieringen av nya bostadsprojekt främjas genom pressade låneräntor.
3. Slutligen föreslås en höjning av schablonsgränsen i de statliga kreditgarantierna för att underlätta finansiering av nya bostadsprojekt.

Förslagen syftar till att politiken ska bidra till att öka bostadsbyggandet och möta bostadsbristen i Sverige. De problem som sätter käppar i hjulet för bostadsbyggandet är till största del ekonomiska och därför behöver effektiva åtgärder underlätta på kostnadssidan, vilket de tre förslagen gör.

För att få en bild av vilken effekt våra förslag skulle få på bostadsbyggandet har vi frågat ett antal stora och små byggföretag om hur de tror att förslagen skulle påverka deras möjlighet att bygga fler bostäder.

De slutsatser som kan dras av branschens respons på de föreslagna åtgärderna är att samtliga tre åtgärder har god potential att leda till ett ökat bostadsbyggande och att de bör genomföras snarast. Om alla tre förslag genomfördes skulle de leda till betydande lättnader på kostnadssidan i form av skattelättnader och lägre låneräntor, tillsammans med en starkare kreditgaranti. Därmed kan nya bostäder byggas och byggkrisen motas tillbaka med en aktiv politik, vilket i sin tur möjliggör för fler unga att flytta hemifrån eller från otrygga boenden.



180 av 290

**kommuner uppger ett underskott på
den lokala bostadsmarknaden**

63 400

**nya bostäder behöver byggas varje år
till och med 2030**

8 300

**bostadslägenheter påbörjades första
kvartalet 2023, hälften så många som
2022 samma kvartal**

Bakgrund

Den svenska bostadsmarknaden befinner sig i ett krisartat läge. Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät från 2023 anger 180 av 290 kommuner att det råder underskott på den lokala bostadsmarknaden. Totalt bor hela 80 procent av Sveriges befolkning i en kommun med bostadsbrist¹, vilket drabbar vissa grupper särskilt hårt. En av dessa grupper är unga vuxna som ofta varken har kötiden, inkomsten eller kapitalet som krävs för att efterfråga en bostad på den reguljära bostadsmarknaden. Varannan ung vuxen, 54 procent, i åldern 18–29 år anger att bostadsbristen har fått dem att tveka inför större livsval såsom att bilda familj, separera, flytta, påbörja en utbildning eller ta ett jobb². Bostadsbristen minskar därmed människors möjligheter att forma sina liv och skapar stort lidande för många individer.

Likväl hämmar bostadsbristen svensk arbetsmarknad och ekonomi; när människor tvingas tacka nej till jobb och studier för att de inte hittar en bostad riskerar det leda till både arbetslöshet och produktionsbortfall. Ett exempel på problemet ser vi i flertalet regioner i norra Sverige som tampas med stora problem vid rekrytering när kompetens inte har möjlighet att flytta dit den efterfrågas. Bostadsbristen slår följaktligen även hårt mot svensk ekonomi, bland annat rapporterade Stockholms handelskammare 2018 att bostadsbristen uppskattningsvis kostar region Stockholm 36 miljarder kronor i utebliven tillväxt³.

För att komma ikapp underskottet på bostäder behövs enligt Boverket cirka 63 400 nya bostäder årligen till och med 2030, det för att svara mot den förväntade befolkningsökningen och samtidigt hantera det bostadsbehov som byggts upp de senaste

¹ Boverket. Läget på bostadsmarknaden i riket. Hämtad 2023-06-01 här: <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/region-kommun/riket/>

² Hyresgästföreningen. Hyresgästerna 2022. Hämtad 2023-06-01 här: <https://www.hyresgastforeningen.se/bostadsfakta/rapporter/hyresgasterna-2022/>

³ Stockholms Handelskammare. Bostadsmarknad. Hämtad 2023-06-01 här: <https://stockholmshandelskammare.se/naringspolitik/bostadsmarknad>

femton åren⁴. Men på grund av den senaste tidens räntehöjningar och kostnadssökningar på material störttycker nu bostadsbyggandet och enligt preliminära uppgifter från SCB kan årets nybyggnation bli den lägsta på tio år. Under det första kvartalet 2023 påbörjades totalt cirka 8 300 nya bostadslägenheter, vilket är 50 procent färre jämfört med samma kvartal 2022⁵.

Ett sådant kraftigt minskat bostadsbyggande får negativa effekter för stora delar av befolkningen och för hela samhällsekonomin. Flertalet rapporter, bland annat "Bostadsbyggandets betydelse för unga vuxna" som tagits fram på uppdrag av HSB lyfter särskilt fram unga som de stora förlorarna när bostadsbyggandet sjunker. En Novusundersökning gjord på uppdrag av Byggföretagen visar också att unga anser bostadsbristen vara den andra största samhällsutmaningen efter psykisk ohälsa, och 37 procent av de svarande känner oro inför sin boendesituation i framtiden⁶. Samtidigt larmar Byggföretagen om risk för varsel och massuppsägningar, vilket skulle kunna förlänga krisen ytterligare. Det är alltså av största vikt att politiken kliver in och tar steg för att få fart på bostadsbyggandet.

För Sveriges byggföretag är möjligheten och drivkraften att hålla uppe takten i bostadsbyggandet avhängig företagets ekonomi. Politiska åtgärder som ska fungera både på kort och lång sikt behöver därför vara utformade så att de hjälper byggföretagen att få ihop sina kalkyler. jagvillhabostad.nu har länge drivit frågan om ett återinfört och utvecklat investeringsstöd, exempelvis i form av förmånliga byggglån till branschen. Eftersom ett sådant förslag just nu inte har regeringens stöd behöver alternativa åtgärder utforskas för att förhindra den värsta kraschen i bostadsbyggandet. Vi föreslår därför tre åtgärder som vi bedömer skulle underlätta för bostadsbyggandet och samtidigt finna brett stöd bland partier och intresseorganisationer.

4 Boverket. Behov av bostadsbyggande 2022-2030. Hämtad 2023-06-02 här: <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/behov-av-bostadsbyggande/nationell-byggbehovsberakning-2022-2030/>

5 Statistiska Centralbyrån. Minskad byggtakt under det första kvartalet 2023. Hämtad 2023-06-01 här: <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostadsbyggande-och-ombyggnad/bygglov-nybyggnad-och-ombyggnad/pong/statistiknyhet/paborjad-nybyggnation-av-bostadslagenheter-1a-kvartalet-2023-preliminara-uppgifter/>

6 Byggföretagen. Mer än var tredje ung vuxen oroar sig över framtida boende. Hämtad 2023-06-19 här: <https://byggforetagen.se/2023/05/mer-an-var-tredje-ung-vuxen-oroar-sig-over-framtida-boende/>

Åtgärder för ett ökat bostadsbyggande

1. Sänk momsen på byggandet av nya bostäder

Idag omfattas all byggverksamhet av en 25 %- momsplik, vilket gör att kostnaden för att bygga nya bostäder blir högre. I nuvarande ekonomiska läge, där kostnaden för att bygga nya bostäder ökat kraftigt, föreslår vi att regeringen går fram med ett förslag om att sänka momsen på byggandet av nya bostäder tills andra åtgärder har kompenserat för de stigande kostnaderna. Det skulle leda till att fler bostadsprojekt fick kalkyler med positiva siffror, vilket gör att fler bostäder kan byggas. Samtidigt finns risken att en sänkning av byggmomsen kompenseras av byggaktörerna och inte leder till fler bostäder på grund av byggbranschens bristande konkurrens. Därför är det viktigt att effekten av en sådan momssänkning följs upp och granskas kontinuerligt för att säkerställa att kostnadsminskningen används för att möjliggöra fler bostadsprojekt.

Därför föreslår jag villhabostad.nu:

att regeringen går fram med ett förslag om att sänka momsen på byggandet av nya bostäder tills andra åtgärder har kompenserat för de stigande kostnaderna



2. Ändra direktiven till SBAB eller Almi Företagspartner så att finansieringen av nya bostadsprojekt främjas genom pressade låneräntor

Ett av de största ekonomiska hindren för finansieringen av nya bostäder idag är de kraftigt stigande räntorna. De leder till att lånen för att bekosta nya bostadsprojekt blir dyrare, vilket ökar de totala kostnaderna. Detta gör det mindre lönsamt att investera i bostadsprojekt och minskar incitamenten för byggföretag att starta nya bostadsprojekt. Högre räntor kan också skapa osäkerhet på marknaden och göra det svårare att förutse framtida kostnader och avkastning på investeringar. Detta kan leda till att byggföretag håller tillbaka och väntar med att påbörja nya projekt tills de ser en stabilare räntemiljö.

För att bekämpa problemet med de stigande räntorna har regeringen möjlighet att använda sig av den statligt ägda banken SBAB eller det statligt ägda riskkapitalbolaget Almi Företagspartner för att pressa ner räntorna till nya bostadsprojekt. Genom att ändra de statliga direktiven mot att främja ökad konkurrens och pressade priser, eller för att direkt främja ett ökat bostadsbyggande, borde räntorna till nya bostadsprojekt kunna sänkas. Detta skulle i sin tur leda till prispress på hela lånemarknaden för bostadsprojekt.

Ett liknande förslag ges i den statliga utredningen "Förbättrade finansieringsförutsättningar för ny- och ombyggnad av bostäder" (2017) av Susanne Bard som hade i uppdrag att lämna förslag på hur man långsiktigt och även i sämre tider kan säkerställa finansiering av ny- och ombyggnad av bostäder. Där föreslogs bland annat att Almi Företagspartner ska få i uppdrag att ge statliga topplån utan subventionering för ny- och ombyggnad av bostäder med hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt. Anledningen är att mindre aktörer och aktörer på svaga marknader har svårt att klara kravet på eget kapital, exempelvis vid nyproduktion av hyresrätter på svagare marknader där det idag inte går att få tillräcklig belåning på rimliga villkor, eller vid finansiering för bostadsbyggande i lågkonjunktur. Det är just där vi befinner oss idag, i en lågkonjunktur med svårigheter för byggföretag att få tillräcklig belåning på rimliga villkor.

Därför föreslår jag villhabostad.nu:

att regeringen ändrar direktiven till SBAB eller Almi Företagspartner så att finansieringen av nya bostadsprojekt främjas genom pressade låneräntor

3. Öka schablongränsen för de statliga kreditgarantierna

För kreditgivare, såsom en bank, finns både externa och interna regler som begränsar möjligheterna att ge ut tillräckligt med finansiering till bostadsprojekt. Exempelvis kan en kreditgivare behöva ställa höga krav på en byggaktör, som att kräva betalningshistorik och referenser. För mindre och nystartade byggföretag kan detta skapa hinder även för välplanerade och framgångsrika bostadsprojekt.

För att underlätta för mindre och nystartade aktörer har Boverket idag möjlighet att ge kreditinstitut, såsom en bank, en kreditgaranti på upp till 90 procent av Boverkets bedömda marknadsvärde vid lånefinansiering för bostadsbyggande. Kreditgarantin kan beskrivas som en försäkring för kreditinstitutet mot potentiella kreditförluster. Detta kan vara avgörande för att byggaktörer ska få tillräcklig finansiering eftersom kreditgivaren minskar sin risk genom skydd mot kreditförluster. Även för större och etablerade byggföretag, som har flera pågående projekt samtidigt, underlättar kreditgarantin möjligheterna till finansiering på samma sätt.

Kreditgarantin kan också erbjudas för en fastställd summa motsvarande 90 procent av produktionskostnaden, med en övre gräns på 22 000 kronor per kvadratmeter uppvärmd boarea. Detta är särskilt tillämpligt i områden med låga marknadsvärden.

Senast schablonbeloppet höjdes var 2020, från 16 000 kronor till 22 000 kronor. En sådan höjning föreslogs också i den statliga utredningen "Förbättrade finansieringsförutsättningar för ny- och ombyggnad av bostäder" (2017) av Susanne Bard, och har möjliggjort för fler bostadsprojekt att få finansiering. Med de stora kostnadsökningar som skett finns det behov av ytterligare en höjning för att möjliggöra för ett ökat bostadsbyggande på svagare marknader.

Därför föreslår jag villhabostad.nu:

att regeringen går fram med ett förslag om att höja schablonbeloppet i de statliga kreditgarantierna för bostadsbyggande

Branschens åsikter

Undersökning

För att få en bild av vilken effekt våra förslag skulle få på bostadsbyggandet har vi frågat ett antal byggföretag om hur de tror att förslagen skulle påverka deras möjlighet att bygga fler bostäder. Både stora och små privata, kooperativa liksom allmännyttiga företag tillfrågades. Undersökningen genomfördes via mejl och de svarande fick välja om de skulle vara anonyma eller inte i den publicerade undersökningen.

Frågan som ställdes var:

Hade åtgärden [de tre förslagen] underlättat för er att bygga fler bostäder?

Svar från byggföretag

1. Sänk momsen på byggandet av nya bostäder

Svaren indikerar med all tydlighet att sänkt moms på byggandet av nya bostäder hade underlättat för byggandet av nya bostäder; alla respondenter svarade ja på det. Däremot var inte alla respondenter eniga om huruvida åtgärden skulle vara bra, med hänvisning till att en skattesubvention inte är långsiktig bostadspolitik.

Serneke svarar:

“ Det tror jag är det absolut mest givande just nu då det krävs ordentliga krafttag för att få ordning på bostadsproduktionen. Just nu är det för dyrt att bygga i förhållande till vad man har för avkastningskrav. Detta är givetvis beroende på styrräntan.”

Allmännyttigt företag som vill vara anonymt svarar:

“ Undersökningar visar att kostnaderna minskar med ca 10 %, vilket ökar möjligheten att bygga billiga bostäder med rimliga hyresnivåer.”

Allmännyttigt företag som vill vara anonymt svarar:

“ Min bedömning är att sänka moms eller möjliggöra för att införa en låg moms på hyresrätter skulle vara en stabil lösning över tid.”

Ett privat byggföretag som vill vara anonymt svarar:

“ Det blir en lägre kostnad för bostäder, men en skattesubvention är inte långsiktigt.”

2. Ändra direktiven till SBAB eller Almi Företagspartner så att finansieringen av nya bostadsprojekt främjas genom pressade låneräntor

Svaren indikerar att stora icke-kommunala fastighetsbolagen ser en sänkning av låneräntan för nya bostadsprojekt hos SBAB och Almi Företagspartner som gynnsamt för finansieringen av nya bostäder, såvida det leder till en allmän press på räntemarknaden som öppnar upp för större investeringar än just dessa aktörer kan tillhandahålla.

Riksbyggen svarar:

“ Vi använder inte Almi alls i finansieringen av våra bostadsprojekt. Utifall ändrade direktiv för SBAB skulle leda till en allmän press på räntorna skulle det naturligtvis vara fördelaktigt men det är svårt att bedöma om ett ändrat direktiv enligt frågan skulle få den effekten.”

Serneke svarar:

“ Absolut är det så men ser att det blir svårt för dessa två parter att kunna täcka upp för de stora investeringar som krävs.”

Ett privat byggföretag som vill vara anonymt svarar:

“ Hade ökat möjligheten till riskfördelning och därmed sannolikt fått upp även andra finansiärer på banan.”

Däremot indikerar svaren från mindre kommunala aktörer att åtgärden inte skulle ha samma effekt för de kommunala bolag som lånar via Kommuninvest.

Ett allmännyttigt företag som vill vara anonymt svarar:

“ Vi är ett kommunalt företag som ingår i en koncernbank. Koncernbanken lånar av Kommuninvest, vilket i sin tur är konkurrenskraftiga på prissättning av räntor.”

Andra svar från allmännyttiga företag är:

“ Vi ingår i en internbank som hanterar all upplåning” och “I vårt fall gör det ingen skillnad.”



3. Öka schablonggränsen för de statliga kreditgarantierna

Svaren ger ingen entydig bild av vad åtgärden skulle leda till. De mindre allmännyttiga bolagen som svarat verkar inte själva använda sig av de statliga kreditgarantierna och svarar därför att det inte skulle påverka deras verksamhet. De stora icke-kommunala aktörerna ger däremot mer blandade svar.

Riksbyggen svarar:

“ De kreditgarantier som Boverket handlägger, bl.a. för byggande av kooperativa hyresrätter, är så oförmånliga att hela systemet behöver förändras utifrån ett mer marknadstillvänt synsätt om de ska få någon betydelse för bostadsbyggandet.”

Serneke svarar:

“ Det gör det garanterat men då måste det vara så tydliga garantier så att bankerna som utnyttjar den verkligen också kan säkra pengar så att det blir 100 % täckning.”

Ett allmännyttigt företag som vill vara anonymt svarar:

“ Berör inte oss eftersom vi är kommunala och lånar upp via koncernbank”

Analys

Den åtgärd som flest respondenter är positivt inställda till är sänkt moms på byggandet av nya bostäder. Det är samtidigt en kostsam åtgärd som skulle minska skatteintäkterna och riskera att endast leda till bättre siffror i byggbolagens kalkyler men inte resultera i fler bostäder. I dagens väldigt svåra byggläge är det däremot mer sannolikt att en sänkt byggmoms skulle få till en rejäl skjuts på bostadsbyggandet, åtminstone på kort sikt, eftersom det på en gång skulle göra flera projektkalkyler gröna igen och få igång pausade byggstarter.

Ändrade direktiv så att det blir sänkt ränta hos SBAB eller Almi Företagspartner för nya bostadsprojekt är också en åtgärd som de stora icke kommunala fastighetsbolagen ser som gynnsamt för sin möjlighet att bygga nya bostäder, särskilt ifall det leder till en bred räntesänkning på marknaden. Åtgärden skulle inte nödvändigtvis leda till sänkt vinst hos kreditgivarna, såvida den minskade vinstmarginalen per byggprojekt täcks upp av att antalet byggprojekt som har möjlighet att ta del av de billigare lånen ökar.

Den åtgärd som ger minst tydliga indikationer är en höjning av schablonbeloppet av de statliga kreditgarantierna. Samtidigt är det inte märkligt eftersom det inte är ett särskilt använt verktyg bland byggaktörer idag. En höjning av schablonbeloppet är däremot inte särskilt kostsamt för staten, eftersom kostnaden endast uppstår vid misslyckade bostadsprojekt där kreditgarantin träder in. En höjning skulle däremot ha potential att leda till att fler bostadsprojekt kan få tryggad finansiering, även om det inte är i särskilt stor skala.

Slutsatser

De slutsatser som kan dras av branschens respons på de föreslagna åtgärderna är att samtliga tre åtgärder har god potential att leda till ett ökat bostadsbyggande och att de bör genomföras snarast. Om alla tre förslag genomfördes skulle de leda till betydande lättnader på kostnadssidan i form av skattelättnader och lägre låneräntor, tillsammans med en starkare kreditgaranti. Därmed kan nya bostäder byggas och byggkraschen motas tillbaka med en aktiv politik, vilket i sin tur möjliggör för fler unga att flytta hemifrån eller från otrygga boenden.

jagvillhabostad.nu

Den stora byggkrisen

Tre åtgärder för ett ökat bostadsbyggande över partigränserna

© jagvillhabostad.nu 2023

Författare: Alexander Wilson van Deurs

www.jagvillhabostad.nu