Makroanalys

Veckans tanke

Fredag 24 maj 2024

Svaga utsikter för bostadsbyggandet.

De eventuella små gröna skott som börjat dyka upp på bostadsmarknaden är positiva men ändrar inte bilden för bostadsbyggandet som befinner sig i en djup svacka, med kanske de största utmaningarna sedan 1990-talskrisen.

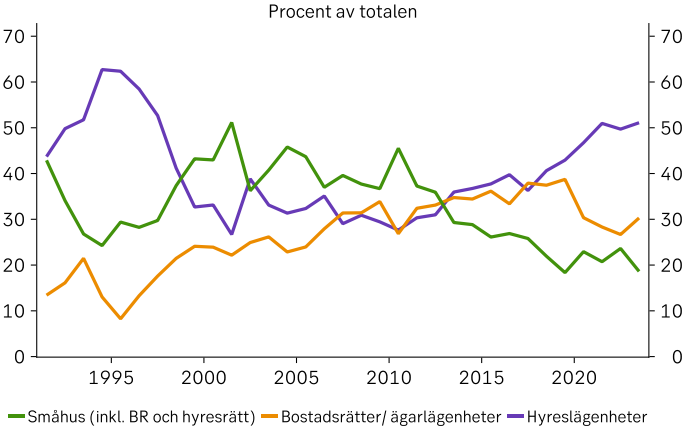
Även med lägre ränta kvarstår det faktum att byggkostnaderna stigit så pass mycket mer än bostadspriser de senaste fem åren, och ännu mer om ett högre ränteläge läggs till på kostnadssidan. Kalkylen går helt enkelt inte ihop när bostadspriserna utvecklas mer måttligt. När vi också tittar på det stora utbudet av bostäder till salu behövs mer än gröna skott för att vi ska få se en mer betydande vändning för byggandet. Samtidigt går det inte att vänta på hjälp från politiskt håll så de närmaste årens utmaningar behöver mötas enligt rådande regler och villkor.

Marcus Widén
Makroekonom
Mobil: 070-639 10 57
Mejl: marcus.widen@seb.se

Svenskt bostadsbyggande är kanske i sin värsta kris sedan 1990-talskrisen. För en dryg vecka sedan publicerade Statistikmyndigheten (SCB) siffror som visar att antalet färdigställda bostäder 2023 uppgick till drygt 65 000 lägenheter, en siffra i paritet med toppåret 1991, och den högsta sedan miljonprogrammens sista år. Men statistiken över färdigställda lägenheter visar bara på en fördröjd effekt av påbörjade lägenheter; den topp vi såg förra året är resultatet av att många byggnationer drog igång för två år sedan. Statistiken över bygglov och påbörjade bostäder har de senaste två kvartalen visat sig bättre än befarat och att den absoluta botten ligger bakom oss. Men sett även en längre tid och om vi beaktar de utmaningar branscher står inför måste man nog ändå se läget som det värsta sedan 1990-talets byggfrossa.

Hyresrätter föredras. Statistiken över färdigställda bostäder fortsätter att visa att det är hyresrätter som är den huvudsakliga upplåtelseformen. Det kan vara en indikation på att det t ex är kommunalt ägda bolag som fortsatt att bygga medan kalkylen för att bygga bostadsrätter är alltför utmanande.

Fördelning av färdigställda bostäder
Procent av totalen



Källa: Statistics Sweden (SCB), Macrobond, SEB

En mycket lång väg tillbaka. Även om senaste statistiken indikerar att byggbotten är nådd är det svårt att inte se bostadsbyggandet som rejält frostigt och att den miljön troligen kommer att bestå de närmaste åren. Branschen varnar för risker som att en stor del av arbetskraften kan komma att byta bransch och att det därför kan bli svårt att behålla kompetens om läget inte förbättras snart, en av alla paralleller till den utdragna 1990-talskrisen.

Men saker brukar vända till det positiva. Om inte annat så talar de låga byggnivåerna i sig för att det ändå blir lite mer drag när vi blickar framåt. Vi ser också att förväntningarna enligt Konjunkturinstitutets barometer vänt kraftigt upp och vi har en ganska ovanlig bild där skillnaden mellan läget här och nu, och förväntan är ovanligt stor. Om läget vänt så pass snabbt, eller om det innehåller en stor dos förhoppningar vet vi inte riktigt. Men hur man än vänder och vrider på argument har i alla fall undertecknad svårt att bli alltför positivt inställd kring bostadsbyggandet de närmaste åren. Ja, räntan är inte oviktig i sammanhanget men att några räntesänkningar helt ska förändra läget och få igång byggandet rejält känns inte helt övertygande.

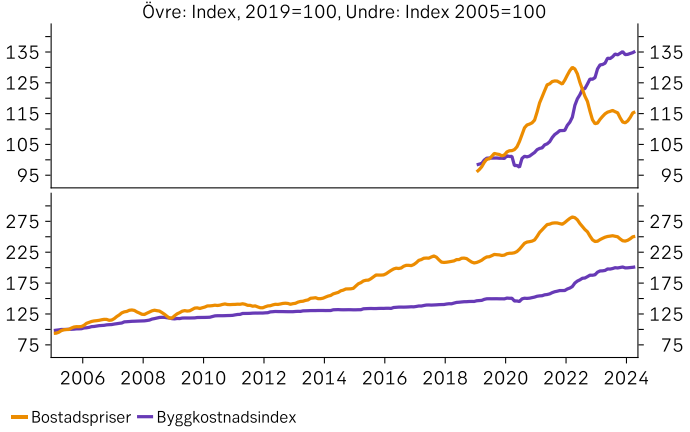
Hur ska byggkalkylen gå ihop givet betalningsviljan? När vi blickar in mot 2025, där vi förutom fyra räntesänkningar i år väntar oss ytterligare tre, kommer lånekostnaderna fortfarande ligga nära det dubbla jämfört med åren innan 2022. Det är alltså en helt annan kostnadsbild som både byggföretag och slutkunder måste möta och planera för. För hushållen ska alla former av bostadskostnader också ställas i jämförelse med att total inflation stigit med 20 procent sedan 2019 samtidigt som lönerna fortfarande bara gradvis tar igen köpkraftstappet.

Men för bostadsutvecklare finns en annan, och kanske minst lika viktig kalkyl att få ihop, och det är övriga byggkostnader, utöver räntor och kostnader för mark. De senaste 20 åren så har prisuppgången på existerande bostäder (som här får agera proxy för prisutvecklingen för nya bostäder) varit tydligt starkare än prisutvecklingen för byggmaterial och andra byggkostnader. Men

ser vi till de senaste fem åren är läget väldigt annorlunda. Byggkostnaderna har stigit med 35 procent, medan priset på bostäder i genomsnitt ligger 15 procent över nivån 2019.

Byggkostandsuppgång på kort sikt täcks inte av prisuppgång

Övre: Index, 2019=100, Undre: Index 2005=100



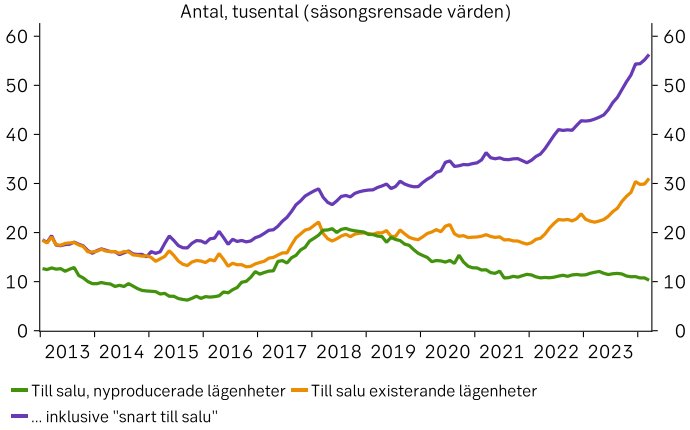
Källa: Statistics Sweden (SCB), Macrobond, SEB

Lägg därtill att förändringar mot en mer hållbar användning/produktion också talar för viss fördyring, i alla fall under en övergångsperiod. Dessutom innebär övriga satsningar på infrastruktur och omställning en generellt ökad efterfrågan på samma insatsförbrukning, både i termer av material och arbetskraft.

Att den kortsiktiga kalkylen nu ser så ansträngd ut i kombination med den höga räntenivån bidrar så klart till ett mer avvaktande läge. Fenomenen med lågräntefinansierad byggspekulation är i princip borta. De större bolagen i Sverige guidar också om att botten är nådd men att framtida uppgångar snarast sker gradvis under ett antal år. Antagligen kommer bostadsbyggandet framöver att snarare göras utefter mer långsiktiga kalkyler, vilket också rimligen gör att det kommer att ta lite längre tid att få igång byggtakten i en större omfattning.

Lägenheter ute till försäljning samt lägenheter "på G"

Antal, tusental (säsongsrensade värden)



Källa: Booli Pro, Macrobond, SEB

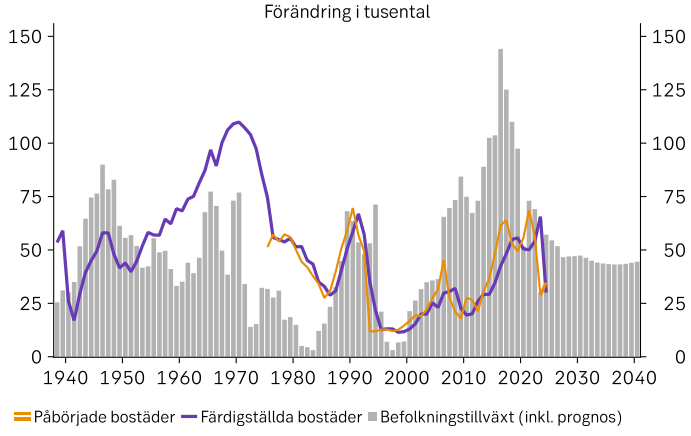
Stort utbud av bostäder till salu. Vid sidan av en svag bygg-konjunktur är utbudet av bostäder (primärt bostadsrätts-lägenheter) rekordstort. Även om vi ser en halvering av utbudet av nyproducerade lägenheter sedan toppen 2018 är det ca 10 000 som fortfarande är till salu – och det tar i genomsnitt mer än 300 dagar att sälja dem. Samtidigt finns det 30 000 redan existerande bostadsrätter som ligger ute till försäljning enligt Booli. Utöver det finns också en förmarknad med bostäder på väg, eller ”På G” som en del kallar det, som uppgår till 25 000. Totalt skulle alltså 55 000 bostäder kunna omsättas om bara viljan fanns.

Prisutvecklingen delvis avgörande. Det pratas en del om gröna skott på bostadsmarknaden men nog är det fortfarande ganska frostbitna skott. Fler affärer genomförs och när vi på SEB frågar hushållen om deras bostadsprisförväntningar så har de stigit markant under året och ligger nu en bra bit över genomsnittet sedan 2003. Men om en något lägre ränta och förväntningar talar för högre priser så är det rimligt att utgå från att det stora utbudet över tid kommer att hålla tillbaka alltför stora prisökningar. När Konjunkturinstitutet frågar hushållen om de avser att köpa eller bygga bostad är vi nere på historiskt låga nivåer vilket adderar till en mer dämpad syn på aktiviteten på bostadsmarknaden. Samtidigt kan de senaste årens uppgång för aktier och fonder agera stöd om hushållen väljer att byta från finansiella till reala tillgångar. Vi räknar med att bostadspriserna stiger mellan 2-4 procent årligen framöver, dvs. en betydligt lugnare utveckling än vi sett under merparten av 2000-talet. Det innebär att byggkalkylen förbättras, men det kommer att ta tid.

Långsiktiga behov börjar styra. Förändringen i byggkalkylen har alltså varit dramatisk men huruvida det är lönsamt att bygga eller ej vet bara bostadsutvecklarna. Ur ett makroekonomiskt perspektiv blir det då mer naturligt att fundera kring hur behovet av bostäder ser ut. Det är en fråga som är svår att besvara och där många faktorer spelar in. Vad är bostadsbehov, har vi ett under- eller överskott i utgångsläget och hur utvecklas efterfrågan och bostadspreferenser (upplåtelseform, geografiskt läge, pris m m)? Boverket gör från tid till annan en behovsanalys som grundar sig på demografiska trender i olika delar av landet, utöver ett antal antaganden om bostadsintensitet. De senaste siffrorna föreslog en årlig byggtakt på 67 000 bostäder mellan 2023 och 2030, inklusive byggande för att täppa igen ett underskott av bostäder som uppstått efter en lång tids lågt bostadsbyggande under 2000-talet (22 000 per år).

Bostadsbyggande i förhållande till befolkningstillväxt

Förändring i tusental



Källa: Statistics Sweden (SCB), Macrobond, SEB

Beräkningarna är känsliga för nya befolkningsprognoser, vilket försvårar planeringshorisonten för faktiskt byggande. Uppfattningen om storleken på det historiska underskottet är också högst osäkert även om de flesta är överens ATT det existerar. Lägger vi till faktorer som vart behovet finns, vilken upplåtelseform och till vilket pris blir det nästan omöjligt att svara på. Klart är dock att den svenska bostadsmarknadens dysfunktionalitet helt klart fortsätter vara en hämsko för ekonomin ur ett bredare perspektiv.

Fördel hyresrätt. Mycket talar för att hyresrätten i nuläget är en mer attraktiv upplåtelseform som inte sällan har en annan tidsprofil i finansiering, och kanske t o m att kommunala bostadsbolag kommer att stå för mest byggande en tid framöver. Men även de bolagen har samma utmaningar med finansiering

och byggkostnader och inte sällan en målgrupp vars ekonomiska situation är mer ansträngd än de som köper en bostadsrätt.

Låg tilltro till snabba lösningar. Bostadsmarknaden berörs av många frågor som länge varit politiska surdegar och det är mindre troligt att vi kommer att få se avgörande lösningar som kommer att vända marknaden över en natt. Att skisserna på ett förslag om ändrad hyressättning 2019 föranledde en regeringskris begravde delvis bostadsrelaterade frågor på obestämd tid. Erfarenheterna av tillfälliga byggsubventioner brukar också få tummen ner. Men den positivt lagda kan nu hänvisa till den pågående Produktivitetskommitténs delbetänkande som lägger en del hel kraft på att just förbättra bostadsmarknadens funktionssätt. Fokus läggs på regelförenklingar, bygg och lovprocess, det kommunala planmonopolet och fri hyressättning på nyproduktion. Förslagen är inte nya i sig utan snarare klassiska åtgärder som har diskuterats under lång tid och som av ekonomkåren betecknats som lågt hängande frukter.

Behoven finns där, men frågan är om politiker vågar ta det steget. Men inte sällan behövs en rejäl kris för att breda överenskommelser ska ske. Frågan är om nuläget och närmaste åren är tillräckligt?

Planera för att klara er själva! Men i nuläget får nog frågor som kan ändras av riks- och lokalpolitiker dessvärre mer ses som förhoppningar. En lägre ränta underlättar så klart, men summan av alla argument ovan talar för att det kan ta tid innan byggandet kommer i gång mer markant. Och även om rikspolitiker kan ta skydd bakom en utredning (läs Produktivitetskommissionen) ska redan känsliga frågor tröskas igenom det politiska maskineriet varför rådande regler och processer är de som gäller. Räkna därför med att bostadsinvesteringar och byggande mest troligt kommer utvecklas svagt ett antal år framöver.