

Motvind på bostadsmarknaden

Hyresmarknadsrapporten 2023



Förord

Under de senaste två åren har flera centralbanker, däribland den svenska, höjt styrräntorna med 4-5 procentenheter för att trycka tillbaka den snabbt stigande inflationen som följde i kölvattnet på pandemin och Rysslands fullskaliga invasion av Ukraina.

För bostadsmarknaden har utvecklingen varit förödande. Nyproduktionen har kollapsat och någon snar återhämtning syns ännu inte vid horisonten. Med fallande reallöner har hushållens möjligheter att efterfråga boende kringskurits samtidigt som kostnaderna för att producera nya bostäder har ökar från redan höga nivåer. Budskapet från centralbankerna är att räntorna, och därmed fastighetsbolagens finansieringskostnader, kommer att ligga kvar på höga nivåer under lång tid. Bygg- och förvaltningskostnader har historiskt inte fallit i reala termer. Det innebär att vi nu befinner oss i en ny värld när det gäller att bygga och förvalta bostäder.

I denna rapport ger företrädare för större bostadsbolag i Stockholms län sin syn på hur de har påverkats av de ökade kostnaderna, hur de ser på möjligheterna att bygga nya hyresrätter samt hur de ser på hyresförhandlingarnas möjlighet att skapa rimliga förutsättningar för långsiktigt seriös förvaltning av hyresrätter.

Med tanke på bostadsmarknadens centrala roll för människors trygghet och vardag, arbetsmarknaden funktion och grundläggande samhällsfunktionerna, är den pessimistiska syn på som framträder i rapporten djupt oroande. I den situation vi nu befinner oss krävs snabba åtgärder från politiker på såväl nationell som kommunal nivå.

Stockholm december 2023

Nathalie Brard, chef fastighetsmarknad, Fastighetsägarna Stockholm

Tomas Ernhagen, chefekonom, Fastighetsägarna Sverige

Sofia Jöngren, näringspolitisk expert, Fastighetsägarna Stockholm

Introduktion

I länet finns lite mer än 1,1 miljoner bostäder fördelat på drygt 40 procent bostadsrätter, 35 procent hyresrätter och en knapp fjärdedel äganderätter. I början av 1990-talet var hyresrätten den dominerande upplåtelseformen, men idag är bostadsrätten vanligast.

Enligt Boverkets senaste prognos behöver det byggas 67 300 nya bostäder per år i Sverige mellan 2023 och 2030 för att möta den demografiska utvecklingen.¹ För Stockholms län handlar det om 20 700 bostäder per år under samma period.² Stockholms stad har i sin tur som mål att bygga 5 600 bostäder per år, varav hälften ska vara hyresrätter, en siffra som nyligen reviderades ned från 7000 bostäder till följd av den senaste tidens negativa utveckling i ekonomin.³

Målen för huvudstadsregionen har sin grund i ett verkligt och mycket påtagligt behov. Bristen på bostäder, i synnerhet hyresrätter, gör att Stockholm har svårt att attrahera den kompetens som behövs för att regionens företag ska kunna förverkliga sin potential. Det drabbar alla stockholmare i form av uteblivna arbetstillfällen och skatteintäkter, vilka utgör grunden för regionens välfärd. Bristen på bostäder kan också påverka möjligheten att upprätthålla avgörande grundläggande samhällsfunktioner för stockholmarna negativt. När lärare, poliser, sjuksköterskor, busschaufförer och andra samhällsbärande yrkesutövare inte hittar en bostad på rimligt avstånd från stadskärnan blir det dyrare och svårare att upprätthålla grundläggande funktioner som behövs för att en storstad som Stockholm ska fungera. Som landets viktigaste tillväxtmotor har utvecklingen i huvudstadsregionen också betydelse långt utanför dess geografiska gränser.

För att bättre kunna bedöma sannolikheten för att målen ska kunna uppnås, har Fastighetsägarna Stockholm bett 20 större hyresvärdar som är aktiva i Stockholms län, att besvara en enkät om hur de påverkas av det senaste årets ökade kostnader, hur de ser på förutsättningarna för att bygga nya hyresrätter samt hur de ser på hyresförhandlingarnas funktion. Enkäten är tänkt att ge en bild av hur de största privata företagen som bygger och förvaltar hyresrätter ser på hyresrättens framtid just nu.

Resultatet av enkäten ger en allt annat än ljus bild av hyresrättens framtid:

- Trots att nyproduktionen i länet har fallit mycket kraftigt under det gångna året räknar bolagen med att deras egen nyproduktion kommer minska med i snitt 71 procent under nästa år.

¹ <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/behov-av-bostadsbyggande/behov-2023/>

² <https://catalog.lansstyrelsen.se/store/39/resource/337> s.85

³ <https://www.bostadspolitik.se/2023/10/09/stockholms-stad-flyttar-fram-mal-om-nya-bostader/>

- Bakom den snabba nedgången i nyproduktionen av bostäder ligger mycket kraftigt ökade kostnader för att bygga och förvalta bostäder. I snitt uppges den totala kostnadsmassan för bostadsbolagen ha ökat med cirka 42 procent under det senaste året.
- Möjligheten att kunna möta de ökade kostnaderna med högre hyresintäkter bedöms som små inom ramen för det kollektiva hyresförhandlingssystemet. Tilltro till systemet är mycket låg.

Resultatet av enkäten bekräftar den negativa bild som visas av den officiella statistiken. Nyproduktionen minskar snabbt och någon omedelbar återhämtning finns inte i sikte. Möjligheten att kompensera för ökade kostnader inom ramen för det svenska hyresförhandlingssystemet är begränsade, vilket även försvårar möjligheten att nå lönsamhet i nyproduktionsprojekt. Den sammantagna effekten av det förändrade kostnadsläget och de begränsade möjligheterna att kompensera för detta genom högre hyror är minskad nyproduktion och ökade svårigheter att bedriva seriös förvaltning av befintliga hyresrätter. På sikt ökar därmed risken för utanförskap samtidigt som regionens tillväxtpotential minskar.

Nya ekonomiska förutsättningar för att bygga och äga hyresrätter

Under flera år har bostadsbyggandet legat på en relativt hög nivå. Detta har framför allt berott på en hög efterfrågan på nya bostäder i kombination med låga räntor som dels gjort det billigt för fastighetsbolag att låna pengar, dels lett till att investerare, inte minst pensionsfonder, sökt sig till nya områden då avkastningen på statsobligationer upplevts som för låg. Hyresbostäder har då varit ett populärt alternativ.

Efter Rysslands fullskaliga invasion av Ukraina ändrades allt. Stigande priser på energi och livsmedel ledde till kraftig inflation. För att undvika att den höga inflationen skulle bita sig fast höjde centralbanker runt om i världen sina räntor snabbt och resolut.

Inflationen och de höjda räntorna har förändrat situationen för bostadsbolagen på, framför allt, två punkter:

- Det har blivit betydligt dyrare att låna. Före Rysslands invasion av Ukraina kunde många bostadsbolag låna mot räntor på mellan 1-2 procent. I dag handlar det om räntor på 5-7 procent för bolag med bra kreditvärdighet. För mindre kreditvärdiga bolag kan det handla om så höga räntor som 10 procent eller mer, om det ens är möjligt att låna.

- Kostnaderna för att bygga har stigit kraftigt – sedan början av 2021 har SCB:s byggkostnadsindex för flerbostadshus stigit med cirka 30 procent.

Sedan toppen i slutet av förra året har inflationen nu fallit ned mot eller strax under fyraprocentnivån såväl i USA som i Europa. Trots det fortsätter många centralbanker, bland dem den svenska, att signalera att räntan kommer att ligga kvar på höga nivåer under lång tid.⁴ Det är därmed låg sannolikhet för att penningpolitiken kommer att lättas på ett sätt som underlättar byggandet av hyresrätter under överskådlig tid.

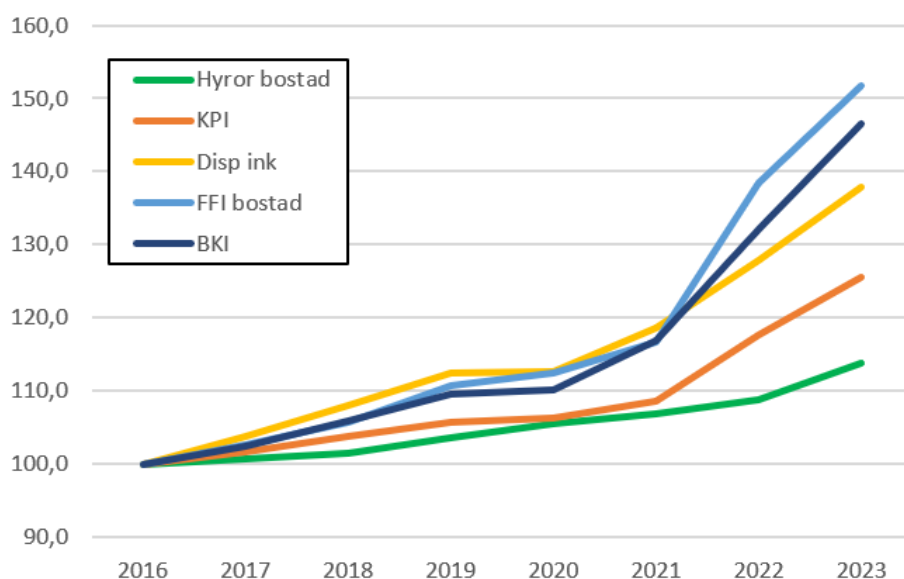
Såväl hushåll som bostadsbolag kommer att behöva vänja sig vid det nya ränteläget. Men det som riskerar att vara det största hotet mot byggandet av nya hyresrätter under många år framöver handlar framför allt om hur den som äger och förvaltar en hyresrätt ska få sin affär att gå runt. Lite förenklat kan man säga att de låga räntorna och förväntan om värdeökningar, tillsammans med statliga subventioner, till viss del fungerat som ett dopingmedel som gjort att det har byggts bostäder. Den underliggande affären – långsiktig förvaltning av hyresrätter – har varit svårare att räkna hem. Oavsett om nyproduktionshyran baseras på bruksvärdes- eller presumtionshyressystemet, kommer lönsamheten långsiktigt att vara beroende av hur hyrorna utvecklas i förhållande till kostnaderna. Utvecklingen både på kort och lång sikt ger anledning att känna oro. Under 2022 steg kostnaderna för att förvalta hyresrätter med 18,6 procent. Samma år höjdes hyrorna i Stockholm med 1,65 procent, som en följd av de årliga hyresförhandlingarna mellan regionens hyresvärdar och Hyresgästföreningen.

Gapet mellan kostnader och intäkter var ovanligt stort 2022, men det följde en tydlig trend som pågått under lång tid. Sedan 2016 har SCB publicerat statistik som visar hur kostnaderna för att förvalta hyresbostäder har förändrats.

I figur 1 har utvecklingen av dessa förvaltningskostnader (FFI) ställts i relation till ett antal relevanta jämförelseserier. Förutom utvecklingen av de årliga hyresjusteringarna visas också utvecklingen av konsumentpriserna (KPI), byggkostnadspriserna (BKI) samt utvecklingen i hushållens disponibelinkomster mellan 2016 och 2023.

Som framgår av diagrammet har förvaltningskostnaderna ökat med cirka 52 procent. Under samma period ökade hyrorna i det befintliga beståndet med knappt 14 procent. Hyrorna har till och med ökat långsammare än konsumentpriserna och betydligt mindre än hushållens inkomster. Det är uppenbart att hyrorna inte har utvecklats i takt med den samhällsekonomiska utvecklingen i övrigt.

⁴ <https://www.riksbank.se/sv/penningpolitik/penningpolitisk-rapport/2023/penningpolitisk-rapport-november-2023/>

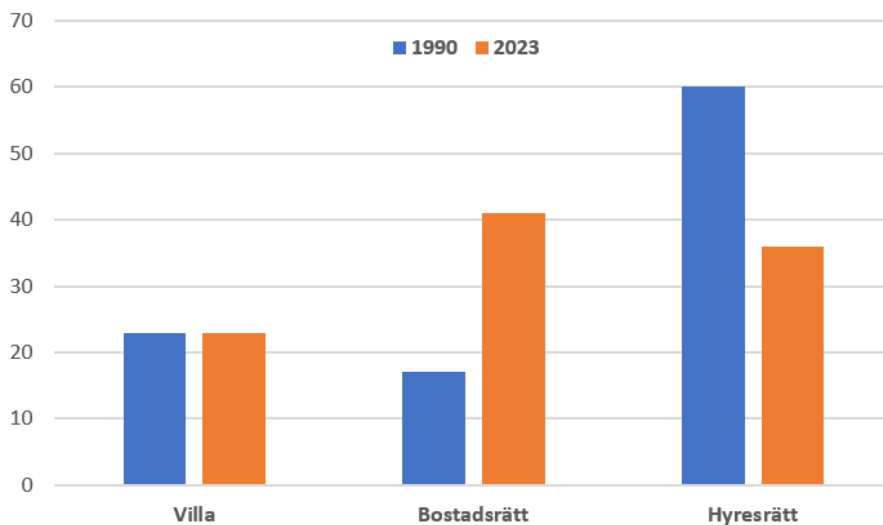


Figur 1. Förvaltningskostnader, konsumentpriser, byggpriser och hyror

Den bild som framträder visar att hyresgästerna som kollektiv i mycket stor utsträckning har skyddats mot den kostnadsökning som drabbar hyresvärdar och de hushåll som äger sitt boende. För att tydliggöra detta kostnadsskydd kan det vara illustrativt att jämföra boendekostnadernas utveckling i en hyres- respektive bostadsrätt under 2023. För en ordinär hyresrätt på 3 rum och kök (70 kvm) höjs hyran med mellan 350 och 400 kronor per månad. För den som äger en motsvarande trerumslägenhet i centrala Stockholm och lägger om sitt lån under året ökar månadskostnaden med ca 10 000 kr efter ränteavdrag.

Den utveckling som har beskrivits ovan har pågått under lång tid och har haft en tydligt negativ påverkan på hyresrättens position på länets bostadsmarknad. År 1990 var hyresrätten den klart dominerande upplåtelseformen i länet då den utgjorde 60 procent av bostadsbeståndet (figur 2). Sedan dess har andelen sjunkit successivt och uppgår i dag till 36 procent.⁵

⁵ <https://catalog.lansstyrelsen.se/store/39/resource/337> s. 59



Figur 2. Upplåtelseformernas andel av länets bostadsbestånd 1990 och 2023

Hyresvärdarnas syn på situationen

För att få en tydligare bild av hur hyresvärdar i huvudstadsregionen upplever den nya ekonomiska situationen bad Fastighetsägarna Stockholm drygt 20 större hyresvärdar aktiva i Stockholms län att besvara en enkät om hur de påverkas av ökade kostnader, hur de ser på förutsättningarna för att bygga nya hyresrätter samt hur de ser på hyresförhandlingarnas funktion. Enkäten besvarades under oktober 2023. Enkäten är tänkt att ge en ögonblicksbild över hur de största privata företagen som bygger och förvaltar hyresrätter ser på hyresrättens framtid. Enkäten visar tydligt att fastighetsägarna delar den bild som framgår av officiell statistik. Förutsättningarna för att bygga och förvalta hyresbostäder har försämrats betydligt under det gångna året.

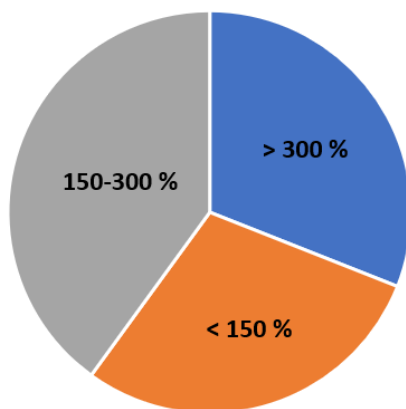
Resultatet av enkäten visade bland annat följande:

- Den totala kostnadsmassan för bolagen har ökat med cirka 42 procent det senaste året. Finansieringskostnaderna står för den största ökningen, vilket beror på den senaste tidens snabba räntehöjningar.
- Respondenternas tilltro till systemet med hyresförhandlingar är mycket låg.
- Nedgången i nyproduktionen har ännu inte bottenat. De tillfrågade bolagen uppskattar att nyproduktion minskar med ytterligare drygt 70 procent under 2024.

Fastighetsägarnas syn på kostnadsutvecklingen

I enkäten har vi bitt fastighetsbolagen att svara på frågan hur deras kostnader har ökat det senaste året vad gäller finansieringskostnader, taxebundna avgifter och övriga förvaltningskostnader. Svaret visar på kraftigt ökade kostnader. Sammantaget har den totala kostnadsmassan för de bolag som ingår i enkäten ökat med nästan 42 procent under det senaste året.

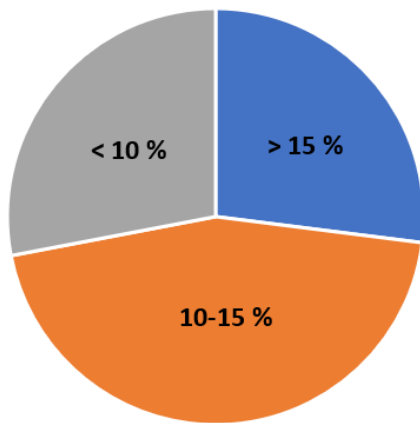
Det finns särskilt en kostnad som sticker ut, och det är finansieringskostnaderna, vilket har sin grund i de snabbt stigande låneräntorna. Denna kostnad skiljer sig kraftigt åt mellan bolagen på grund av skillnader i räntebindningstid och belåningsgrad (figur 3). Sammantaget har finansieringskostnaderna i snitt ökat med 120 procent för de tillfrågade bolagen.



Figur 3. Så mycket ökar räntekostnaderna under 2023

Kostnadsökningarna varierar mellan 30 och 400 procent för de berörda bolagen. Av figur 2 framgår att en majoritet av dem (nästan 40 procent) har sett sina finansieringskostnader öka med mellan 150 och 300 procent under 2023. Övriga bolag fördelas relativt jämt mellan de som har drabbats av högre respektive lägre kostnadsökningar än så.

De tillfrågade fastighetsbolagen har också påverkats relativt mycket av stigande taxebundna avgifter. I snitt har dessa ökat med nästan 11 procent under det senaste året. Precis som i fallet med finansieringskostnaderna påverkas bolagen olika av dessa kostnadsförändringar (figur 4). 45 procent av dem uppger att kostnaderna har ökat med mellan 10 och 15 procent. Även här är fördelningen av de som påverkas mer respektive mindre, relativt jämn. Övriga förvaltningskostnader uppges ha ökat med 8,3 procent.



Figur 4. Så mycket ökar taxekostnaderna under 2023

Fastighetsägarnas syn på byggandet

I enkäten tillfrågas fastighetsägarna även hur de försämrade ekonomiska förutsättningarna kommer att påverka deras möjligheter att bygga nya hyresrätter i år och nästa år. Som framgick av figur 1 är det inte endast finansierings- och driftkostnaderna som har ökat. Även byggkostnaderna har ökat mycket kraftigt. Mellan 2016 och 2022 steg de med 32 procent. Sedan dess har de fortsatt uppåt. Enligt den senaste statistiken från SCB steg byggkostnaderna (BKI) med 6,6 procent i oktober jämfört med samma månad 2022.

De sämre ekonomiska förutsättningarna har haft mycket stor påverkan på antalet påbörjade bostäder. Enligt SCB minskade antalet påbörjade bostäder med 66 procent i Stockholm under första halvåret 2023 jämfört med motsvarande period 2022. Motsvarande minskning för Göteborg och Malmö var 53 respektive 70 procent.

Stockholmsnedgången bekräftas i Fastighetsägarnas enkät. Fastighetsbolagen uppger att de kommer säkerställa att påbörjade projekt slutförs, men de vittnar också om att mycket få nya projekt kommer att startas. Under 2024 anger de tillfrågade företagen att deras nyproduktion förväntas falla med 71 procent. Som viktigaste skäl anges de höga finansierings- och byggkostnaderna. Även osäkerhet avseende hyresutvecklingen uppges som en viktig orsak.

Fastighetsägarnas syn på hyresförhandlingarna

Av SCB:s statistik ovan (figur 1) kan vi se att det historiskt finns en mycket svag historisk koppling mellan kostnadsutvecklingen för fastighetsägaren och hyresutvecklingen för hyresgästen. Detta är också något som de flesta respondenterna uppger. Enkäterna ger också bilden av en utbredd frustration över de årliga hyresförhandlingarnas funktion.

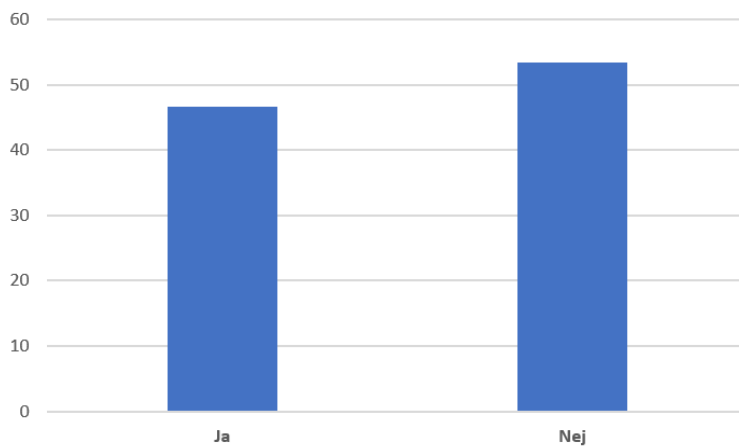
Inför förhandlingarna om 2023 års hyresjustering fanns det en förhoppning om att förhandlingarna skulle förlöpa smidigare. Orsaken bakom den förhoppningen var att bostadsmarknadens partsorganisationer (Fastighetsägarna, Sveriges Allmännyttan och Hyresgästföreningen) hade enats om vilka grunder som parterna ska utgå ifrån i förhandlingarna.⁶ Det hjälpte dock inte, vilket nästan samtliga respondenter i enkäten vittnar om. Utfallet talar också sitt tydliga språk. Under innevarande år höjdes hyrorna i Stockholms län, som nämnts, med 4,6 procent i snitt, vilket ska sättas i relation till den kostnadsökning som har redovisats ovan. Det är naturligtvis inte en hållbar utveckling.

Inför förhandlingarna om 2024 års allmänna hyresjustering har förutsättningarna för förhandlingarna potentiellt stärkts av ny lagstiftning.⁷ Det är första gången den här typen av förhandling nämns i lagstiftningen. Tidigare har förhandlingarna skett utan lagstöd. I den nya lagstiftningen anges att hyresutvecklingen ska spegla den samhällsekonomiska utvecklingen på den ort som förhandlingen avser. Om inte parterna kan komma överens förhandlingsvägen, kan de vända sig till hyresnämnden som då kommer att utse en skiljeman som ska avgöra tvisten. Parterna är sedan skyldiga att omsätta skiljemannens avgörande i en förhandlingsöverenskommelse.

Trots att lagstiftningen anger att hyresutvecklingen ska spegla den samhällsekonomiska utvecklingen i övrigt, och dessutom sätter upp tydliga tidsramar för hur länge förhandlingarna ska pågå innan det är möjligt att vända sig till hyresnämnden, är många av fastighetsägarna i enkäten tveksamma till hur hyresförhandlingarna kommer att fungera bättre framöver. 47 procent av dem tror att tvistlösningslagstiftningen i någon mån kommer att förbättra situationen. 53 procent tror att förändringen i praktiken blir marginell (figur 5). Sammanfattningsvis är respondenternas tilltro till hyresförhandlingssystemet låg.

⁶ Gemensam vägledning för hyresförhandlingarna 2024 - Fastighetsägarna (fastighetsagarna.se)

⁷ <https://www.regeringen.se/contentassets/f17d34c1c8a244e0b70b997d3d971063/ett-oberoende-tvistlosningsforfarande-for-kollektiva-hyrestvister-prop.-202122277.pdf>



Figur 5. Stärks kopplingen mellan hyres- och samhällsutvecklingen av ny lagstiftning

Avslutande kommentar

Under de senaste två åren har förutsättningarna för att bygga och förvalta hyresrätter förändrats radikalt. Kostnaderna för stockholmsregionens hyresvärdar har ökat kraftigt. Möjligheten att kompensera för dessa kostnadsökningar i form av höjda hyror har varit mycket begränsade, vilket innebär att lönsamheten pressas. I en situation där finansierings-, bygg- och förvaltningskostnader förblir höga under en längre period, kommer möjligheten att underhålla befintliga hyresfastigheter och bygga nya, att påverkas mycket negativt. På kort sikt har effekten av den förändrade ekonomiska situationen varit dramatisk. Nyproduktionen har stört dykt. Någon ljusning i närtid syns inte. Tvärtom, enligt de bolag som svarat på enkäten i denna rapport fortsätter nedgången under nästa år.

Det finns ingen anledning att förvänta sig att situationen skulle förbättras på ett mer avgörande sätt inom de närmaste åren. Historien visar att byggkostnader sällan faller i reala termer. Räntorna lär inte heller återvända till de nivåer som rådde före Rysslands fullskaliga invasion av Ukraina. Därmed måste bostadsmarknaden anpassa sig till en ny ekonomiska spelplan. Här finns det möjlighet för politiker på nationell och kommunal nivå att underlätta anpassningen.

Stigande räntor och inflation har i grunden inte ändrat behovet av att det byggs fler bostäder. Det tapp vi nu ser i bostadsbyggandet riskerar därför att ytterligare spä på bostadsskulden. Det minskade byggandet riskerar, om det blir långvarigt, även att leda till att kompetens från såväl fastighetsbolagen som byggbranschen söker sig till andra branscher. Det kommer dämpa en möjlig framtida återhämtning. Det finns därmed goda skäl för att hitta lösningar som kan hålla uppe nivån på byggandet i dagsläget.

Ett exempel på sådana kortsiktiga åtgärder är en snabbare nedjustering av markpriser från kommunernas sida. Eftersom låga räntor bidragit till att driva upp markpriserna till sin

nuvarande nivå skulle en sådan åtgärd vara en naturlig följd av att räntorna nu har nått en långvarigt högre nivå jämfört med tidigare. Det skulle kunna dämpa fallet i nyproduktion av såväl bostads- som hyresrätter. Mjukare amorteringskrav är ett annat exempel som skulle kunna bidra till att dämpa fallet i nyproduktionen när det gäller bostadsrätter och villor.

När det gäller hyresrätter skulle nyproduktionen påverkas positivt på både lång och kort sikt om de som investerar och utvecklar hyresrätter skulle kunna räkna med att den framtida hyresutvecklingen matchar kostnadsutvecklingen och samtidigt ger en rimlig avkastning på investerat kapital. Som framgått av denna rapport ser inte fastighetsägarna framför sig att detta skulle vara möjligt inom ramen för nuvarande hyreslagstiftning. Det skulle i så fall kräva att Hyresgästföreningen, som har tilldelats en mycket stark position i det svenska hyresförhandlingssystemet, är villig att släppa fram de hyresjusteringar som krävs för att bedriva en långsiktigt seriös förvaltning av hyresrätter. Respondenterna i den enkät som ligger till grund för denna rapport, tror inte att fallet kommer vara så. Det finns heller inget i vare sig tidigare års, eller nuvarande hyresförhandling som indikerar att Hyresgästföreningen kommer att vara villig att låta hyran täcka upp för fastighetsägarens faktiska kostnader för att äga och driva en hyresfastighet. Därmed är det rimligt att dra slutsatsen att det kommer att krävas förändringar i lagstiftningen för att återvinna förtroendet för hyresrätten som en långsiktig investering.