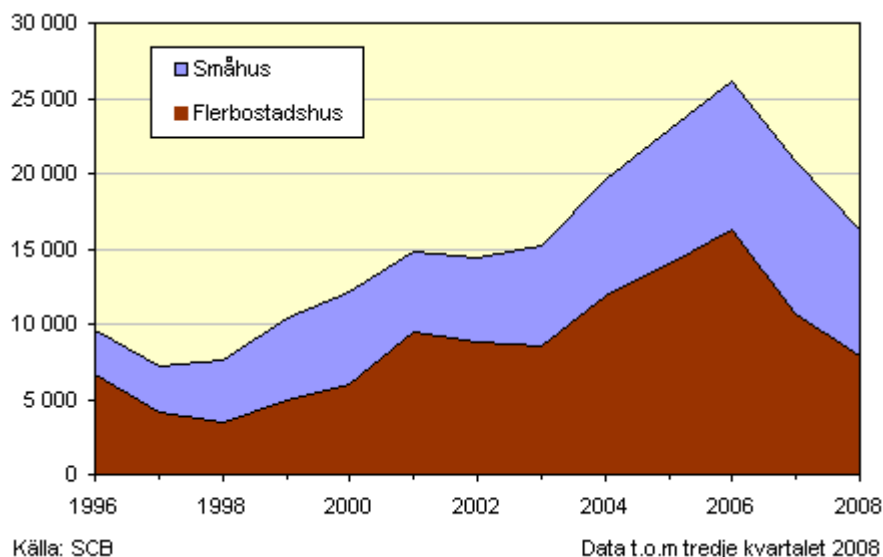


Bostadsbyggandet minskar

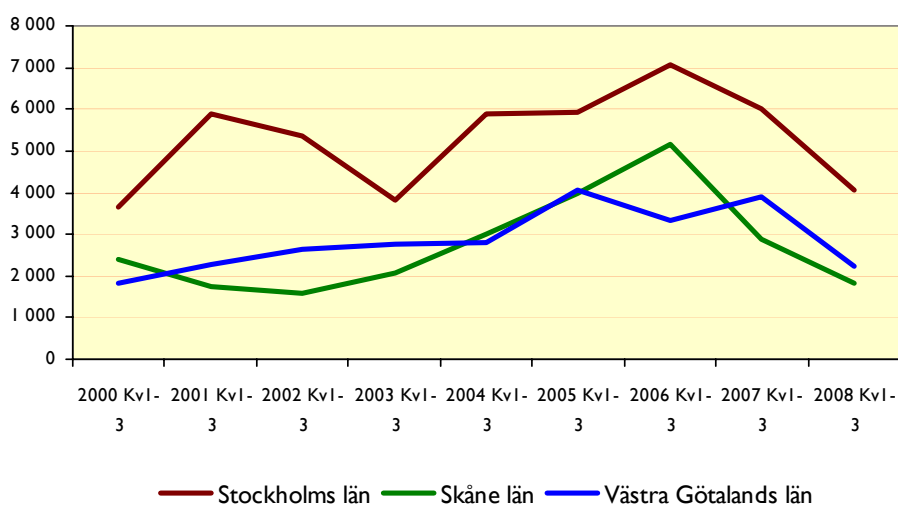
Enligt dagsfräsch statistik från SCB minskar bostadsbyggandet i Sverige. Mellan kvartal 1-3 år 2007 och kvartal 1-3 2008 har bostadsbyggandet, igångsättningen, minskat med 31 procent i hela Sverige. I storstadsområdena var minskningen något större, 36 %. Sedan kvartal 1-3 2006, som var ett toppår har bostadsbyggandet minskat från 27 000 – 14 000 igångsatta bostäder i Sverige..

Påbörjade nya bostadslägenheter 1:a-3:e kvartalen 1996-2008, hela Sverige



Storstadslänen visar liknande kurvor

Bostadsbyggande, igångsättning, kvartal 1-3 2000-2008 i Stockholm, Skåne och Västra Götalands län



Varför minskar bostadsbyggandet?

Befolkningsökningen minskar än så länge inte. Däremot torde färre vara beredda att betala de priser som nya bostäder betingar. Under hösten har tillkommit en allmän oro för framtiden, men den har knappast mer än marginellt hunnit påverka den utvecklingen kring bostadsbyggandet som ju har successivt minskat de senaste två åren. Däremot är sannolikt intresset för att betala de priser som nyproduktionen betingar lågt.

Byggkostnadsstatistiken visar stora skillnader för vad en ny allmännyttig hyreslägenhet kostar och vad andra upplåtelseformer kostar. Det innebär att vinsterna på nya bostadsrätts- och äganderättsbostäder är hög. I vissa bolag visar årsredovisningarna vinster på runt 33 procent. Byggföretagen väljer att hellre minska produktionen än minska vinsten per bostad.

Annars borde en god vinst på 6-7 procent vara intressant och ge väsentligt lägre boendekostnader, en lugnare marknad och betydligt lägre (osynliga) kostnader för ränteavdrag i de statliga finanserna.

Allmännyttan och bostadskooperationen borde kunna vara aktörer på ett annat sätt. Men allmännyttan i åtminstone Stockholm har valt ett höghyreskoncept - med kalkylräntor på drygt 7 procent(!) - i kombination med högre finansieringskostnader än andra upplåtelseformer. Och bostadskooperationen tycks ha valt att hellre sälja nya bostäder till samma pris som andra aktörer än att hålla en lägre prisnivå som kan vara mera anpassad till fler i deras egna bostadsköer.

Enligt uppgifter i media framför bostadsförmedlingen i Stockholm att intresset ökat för hyresrätt. Ett rimligt antagande är att det främst är hyresrätt med måttliga hyror som efterfrågas. Det är väl därför flertalet står i bostadskön. För de som kan betala mycket är det enklare att köpa något än att stå i bostadskön.

Kommer konjunkturerna att ändra på befolkningsutvecklingen? Eller kommer befolkningen i tillväxtregionerna att fortsätta att växa. I så fall kan en ökad bostadsbrist bli följden.