

Myter och missförstånd

i bostadsdebatten

Författare Lennart Weiss och Ted Lindqvist

SVERIGES
RADIO

FINANSINSPEKTIONEN

SWEDBANK

HYRESGÄSTFÖRENINGEN

RIKSBANKEN



Förord

Bygg och bostäder – heta debatter med många missförstånd och illa grundade påståenden

Få saker engagerar så mycket som byggande och bostäder. En fullt naturlig anledning är att boendet fyller en fundamental roll i människors liv, för vår identitet, vårt välbefinnande och som den fasta punkten i tillvaron. Men boendet innebär också en betydande utgift, i genomsnitt cirka 20–25 procent av hushållens disponibla inkomster. Frågor som rör den egna plånboken blir per automatik ett vanligt samtalsämne när människor möts. Därmed också ett hett tema i den dagliga mediabevakningen och i den politiska debatten.

En utmaning för alla som deltar i debatten är att området är komplext. Redan vardagliga ämnen som hyror och bostadspriser rymmer flera lager av samband som kan vara svåra att reda ut. Samma sak med bygghälsan där komplicerade frågor gärna söker ett enkelt svar. (Alla som arbetar inom bygg- och bostadsbranschen vet vad vi menar.) Till detta har vi svårgenomträngliga frågor om bostadsfinansiering, räntor och privat skuldsättning och hur dessa ämnen påverkar såväl enskilda hushåll som samhälls-ekonomin i stort.

Den som följer debatten mer noggrant konstaterar snabbt att det finns gott om ”sändare”. En gemensam nämnare är att de flesta tycker sig sitta inne med sanningen. Därmed ligger det nära till hands att avfärda andras åsikter som partsinlagor utan större värde. Nagelfar man argumentationen finner man dock väl så ofta att avsändaren antingen inte gjort sin hemläxa eller att man helt enkelt använder sin position till att legitimera sina personliga åsikter.

I ett fritt samhälle är det givetvis fullt legitimt. Men därmed får man också acceptera att själv blir granskad. I den här debattsskriften har vi valt att ta upp tio vanliga ämnen i bostadsdebatten som vi menar ofta präglas av missförstånd och mytbildning. Debattinlägget har producerats av Veidekke och Evidens men för de åsikter som framförs svarar endast Lennart Weiss och Ted Lindqvist.

Med detta inlägg sätter vi också punkt för ett mer än tio år långt framgångsrikt samarbete mellan Veidekke och Evidens. Debatten kommer dock att fortsätta i andra forum.



Ted Lindqvist
Vd, Evidensgruppen

Lennart Weiss
Kommersiell direktör,
Veidekke Entreprenad AB

Innehåll

Förord	2
1. Bostadspriserna rusar på ett osunt sätt	4
Sammanfattning	9
2. Hushållens skulder skenar och hotar den finansiella stabiliteten	10
Sammanfattning	16
3. Kreditrestriktionerna dämpar bostadsprisutvecklingen och gör att fler unga kan efterfråga en ägd bostad	17
Sammanfattning	19
4. Hushållens skulder riskerar att förstärka en konjunkturedgång när hushållen drar ned på sin konsumtion	20
Sammanfattning	21
5. Bostadsrättsföreningarna är högt skuldsatta och sparar för lite	22
Sammanfattning	23
6. Byggbkostnaderna stiger snabbare än i andra jämförbara länder	24
Sammanfattning	27
7. Byggbkostnaderna måste ner för att fler ska ha råd att bo	28
Sammanfattning	33
8. Om fler ska ha råd att bo behöver vi bygga fler hyresrätter	34
Sammanfattning	38
9. Hyresrätten är skattemässigt missgynnad jämfört med det ägda boendet	39
Sammanfattning	43
10. Bostadsbyggnadsprognoserna måste skruvas ned när barnafödandet nu minskar kraftigt	44
Sammanfattning	47

Bostadspriserna rusar på ett osunt sätt

Detta inledande avsnitt diskuterar prisutvecklingen på bostadsmarknaden. I debatten framhålls inte sällan prisutvecklingen som ”alltför snabb” eller till och med ”osund”. Men prisstatistiken visar att prisutvecklingen i Sverige inte avviker från utvecklingen i andra länder, att prisutvecklingen varit logisk utifrån prispåverkande faktorer, att prisutvecklingen det senaste decenniet varit mycket svag och att boendekostnaderna varit stabila över tid.

Vad är ”för höga” bostadspriser och vilka faktorer påverkar prisutvecklingen?

Ett vanligt förekommande tema i media och i den allmänna bostadsdebatten är att priserna är ”för höga” och framför allt att de stiger ”alltför snabbt”. Påståenden om att bostadsprisutvecklingen varit alltför snabb har särskilt framhållits av statliga myndighetsföreträdare. Finansinspektionens dåvarande generaldirektör, Erik Thedéen uttryckte exempelvis sin syn på prisutvecklingen i ett skriftligt tal hos TMF, Trä- och möbelföretagen, den 9 september 2021:

”Historisk har skenande prisutveckling på bostäder ofta föregått finansiella kriser.”

Och vidare i ”Svenska Dagbladet” den 22 november 2022 (rubrik: FI-chefen varnar för prISRallt på bostäder):

”Från ett samhällsekonomiskt perspektiv är det dåligt när bostadspriser går upp för

mycket. Det bästa är om de är stabila.”

Men är det sant att priserna är ”för höga” och att de stiger ”alltför” snabbt? Och är det entydigt positivt att de sjunker?

Det framgår inte av uttalanden vilken prisnivå och utvecklingstakt som myndighetschefer och andra debattörer anser att bostadspriser ”bör” ha. Enligt grundläggande teori bestäms prisnivån och utvecklingstakten av hur efterfrågan och utbud förhåller sig till varandra på olika lokala marknader och hur dessa faktorer förändras över tid. Prisnivån på en lokal marknad är högre i tätare regioner med en hög produktivitets- och inkomstnivå än i glesa regioner med en mindre befolkning och lägre inkomster. Förändringen över tid beror framför allt på förändringar i inkomster, räntenivåer, beskattning och finansiella tillgångar samt att dessa förändringar i normalfallet har ett snabbare genomslag på priserna än utbudsförändringar som är mer trögrörliga. Även en relativt stor årlig nyproduktionstakt innebär en liten förändring av utbudet i form av en större bostadsstock.

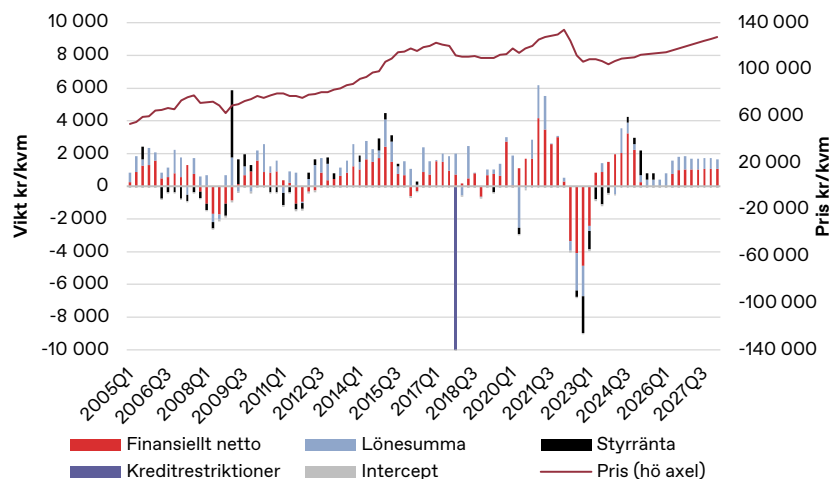
Figur 1 redovisar vilka faktorer som påverkat bostadsprisernas kvartalsvisa förändringar i centrala Stockholm under perioden 2005:1 till och med 2025:1 samt hur priserna skulle kunna förändras de närmaste åren givet antaganden om hur de prispåverkande faktorerna utvecklas. Statistisk analys visar att priserna främst drivs av hushållens inkomster (real lönesumma), ränteförändringar och förändringar i hushållens finansiella tillgångar (som drivs av sparande och börs), det vill säga klassiska efterfrågefaktorer. Tillsammans kan dessa variabler förklara nästan all prisvaria-

tion. Prisbildningen är därmed helt logisk ur ett teoretiskt perspektiv.

På lång sikt är det rimligt att förvänta sig att bostadspriserna i stort följer inkomstutvecklingen men med en viss variation under perioder där räntenivån förändras. Om inkomsterna stiger samtidigt som räntenivån faller till låga nivåer, vilket skedde i Sverige under perioden 2012 till 2021, kommer bostadspriserna enligt denna enkla och grundläggande teori att stiga. Omvänt, om tillväxt- och makrovillkoren ändras och leder till fallande reala inkomster och stigande räntenivåer faller bostadspriserna, vilket också skedde under åren 2022 till 2023. Men det är rimligen knappast en utdragen lågkonjunktur som myndigheterna efterlyser när de önskar lägre bostadspriser.

Prisutveckling i en internationell jämförelse

En central fråga är om prisutvecklingen i Sverige påtagligt avviker från hur priser förändrats i andra länder. Data över den långsiktiga prisutvecklingen visar att pristillväxten var svag i Sverige under perioden 1975 till 2000, figur 2. En bidragande orsak var den svaga reala tillväxten i hushållens inkomster och finansiella tillgångar under denna period, i kombination med hög inflation och höga räntor fram till mitten av 1990-talet. Samtidigt innebar det dåvarande statliga finansieringssystemet att nyproduktionen var hög, trots svag köpkraft bland hushållen. Den samlade effekten av svag real köpkraft och stort statligt finansierat utbud



Figur 1. Komponenters vikt i Stockholm innerstad, fasta priser

Källa: SCB och Evidens

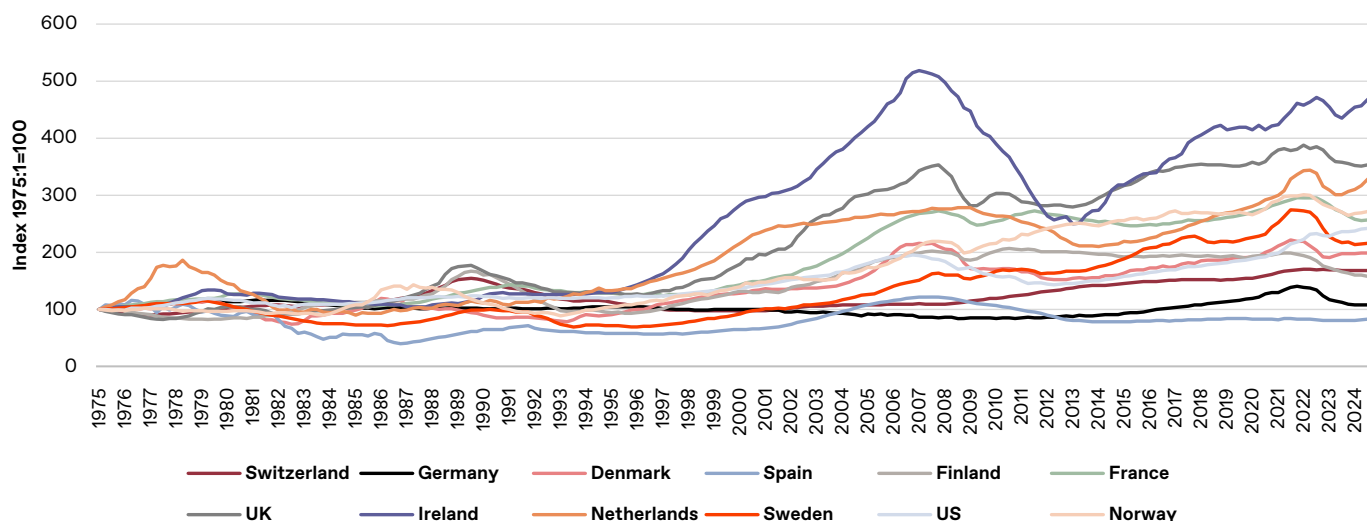
av nya bostäder, med en pris- och hyresnivå som hölls nere av subventioner, resulterade i en svag prisutveckling.

Sedan år 2000 uppvisar Sverige en snabbare prisutvecklingstakt. Pristillväxten avviker dock inte i någon större utsträckning från prisförändringar i andra jämförbara länder. På lång sikt har bostadspriserna i Sverige vuxit i ungefär samma takt som i Danmark, men långsammare än i exempelvis Norge, Nederländerna och Storbritannien.

Spanien och Tyskland är exempel på länder med en svagare prisutveckling över tid, där bostadspriserna i princip stått stilla i reala termer under mycket lång tid. Sammanfattningsvis sticker inte Sverige ut som avvikande vid en internationell jämförelse av den långsiktiga prisutvecklingen på bostäder.

Figur 2. Bostadsprisutveckling 1975:Q1-2024:Q4. Fasta priser

Källa: Federal Reserve Bank of Dallas



Stillastående priser i ett decennium

Zoomar man in prisutvecklingen i Sverige under det senaste decenniet visar data att den årliga prisförändringen varit både positiv och negativ, figur 3. Från år 2015 till 2017 steg bostadspriserna för att sedan falla något under 2018. Under slutet av 2020 steg priserna återigen för att sedan åter falla under 2022 och 2023, när hushållens reala inkomster föll och räntenivån steg, till följd av den höga inflationen. Men sett över hela tidsperioden från 2015 till 2025 har priserna i stort sett varit oförändrade i reala termer. Det som i debatten beskrivs som en "allt för snabb" prisutveckling har alltså i verkligheten varit stillastående priser under ett helt decennium. Att prisutvecklingstakten från finans- och eurokrisen 2009 till 2012 fram till år 2017 var relativt god, är en återspeglning av tillväxtvillkoren: en räntenivå som föll till noll samtidigt som både BNP och hushållens inkomster ökade realt.

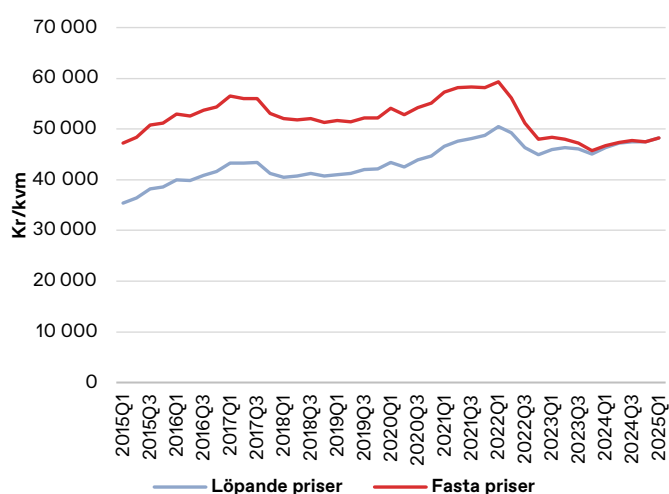
När detta skrivs, sommaren 2025, råder osäkerhet om konjunkturutsikterna framåt men skulle konjunkturen stärkas är det som framgår av figur 2 troligt att bostadspriserna återhämtar sig efter den mycket svaga utvecklingen de senaste åren. Men tillgängliga prognoser över både den svenska

ekonomin och bostadspriserna talar för att återhämtningen blir relativt långsam. Det är inte osannolikt att det kan dröja till både 2027 eller 2028 innan prisnivån i reala termer åter är på samma nivå som under de historiska pristopparna 2017 och 2021.

Frågan är varför föreställningen som ständigt och snabbt stigande priser är så utbredd. Möjligen beror det på att det är vanligt att myndigheter och andra redovisar bostadsprisernas utveckling i nominella termer, samtidigt som de prispåverkande faktorerna i form av BNP- och inkomstutvecklingen, inte sällan redovisas i fasta priser. Studeras både bostadsprisutvecklingen och BNP- samt inkomstutvecklingen i fasta priser framgår att både inkomster och BNP vuxit snabbare än bostadspriserna de senaste tio åren, figur 4. Fram till år 2021 steg BNP och hushållens inkomster ungefär lika snabbt som bostadspriserna och sedan år 2022 har både BNP och inkomster ökat snabbare än bostadspriserna.

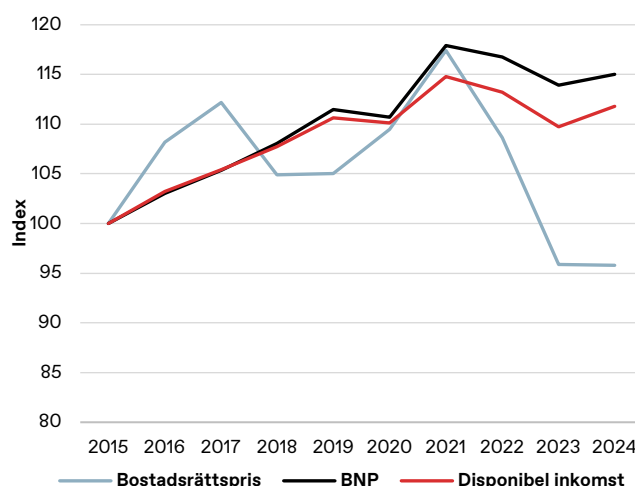
Det har inte blivit dyrare att bo

Det finns dock en svaghet med att jämföra prisutvecklingen med BNP eller inkomstutvecklingen. Inkomster är ett så kallat flödesmått medan priser är ett så kallat stockmått. För att förstå om bostäder blivit dyrare



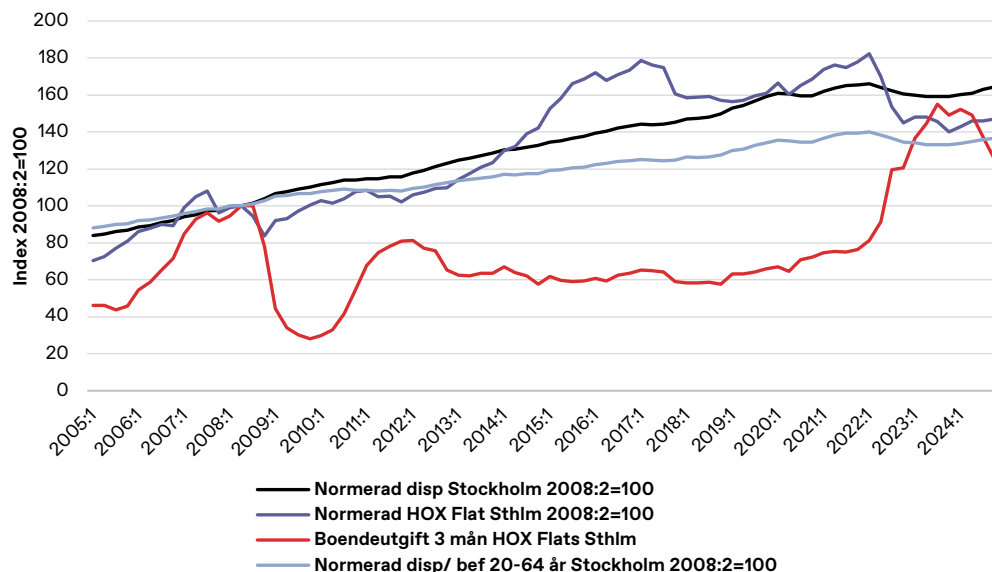
Figur 3. Bostadsrättspriser i riket, fasta och löpande priser

Källa: SCB och Evidens



Figur 4. Bostadsrättspris i riket, BNP och disponibel inkomst. Fasta priser 2025 års penningvärde, Index 2015=100

Källa: SCB och Evidens



Figur 5. Disponibel inkomst, bostadspriser och boendeutgifter i Stockholm 2005:1-2024:4. Fasta priser

Källa: SCB, Valueguard och Evidens

är det mer lämpligt att studera hur boendekostnaderna förändras när bostadspriser och inkomster förändras. I figur 5 redovisas en sådan jämförelse. Jämförelsen tar sin utgångspunkt år 2008, när prisseffekter av ändrad fastighets- och förmögenhetsbeskattning hade klingat av. Figuren visar en beräkning av hur priser och inkomster förändrats över tid och hur boendeutgifter, i form av kapitalkostnader vid förvärv av bostadsrätter till genomsnittspris vid varje kvartals aktuella pris- och räntenivå i Stockholm, utvecklats. I beräkningen antas att hushållens avkastningskrav på eget kapital är lika stor som låneräntan, vilket innebär att beräkningen blir giltig oberoende av belåningsgrad.

Beräkningarna visar att både hushållens totala disponibelinkomster och den genomsnittliga inkomstutvecklingen per person i yrkesverksam ålder, vuxit snabbare än bostadspriserna sedan år 2008. Boendeutgifterna vid förvärv av en bostadsrätt i Stockholm i form av ränteutgifter för bostadslån med tre månaders löptid föll snabbt efter år 2008 när räntenivån sänktes i samband med finanskrisen, för att sedan stiga när räntenivån åter ökade något. Under perioden 2012 till inledningen av 2022 var sedan boendeutgifterna i stort sett oförändrade samtidigt som bostadspriserna steg. Boendeutgifterna ökade sedan relativt

snabbt under 2022 i takt med den snabbt stigande räntenivån för att sedan åter börja falla tillbaka under 2024 när räntenivån åter sänktes. Men trots den kraftiga ökningen av räntenivån under 2022 och 2023 har kostnaden för att bo inte ökat snabbare än vare sig inkomsterna eller bostadspriserna sedan 2008. Och boendekostnaden förenad med ett köp av en bostad vid årsskiftet 2024 och 2025 var endast marginellt högre än under år 2008.

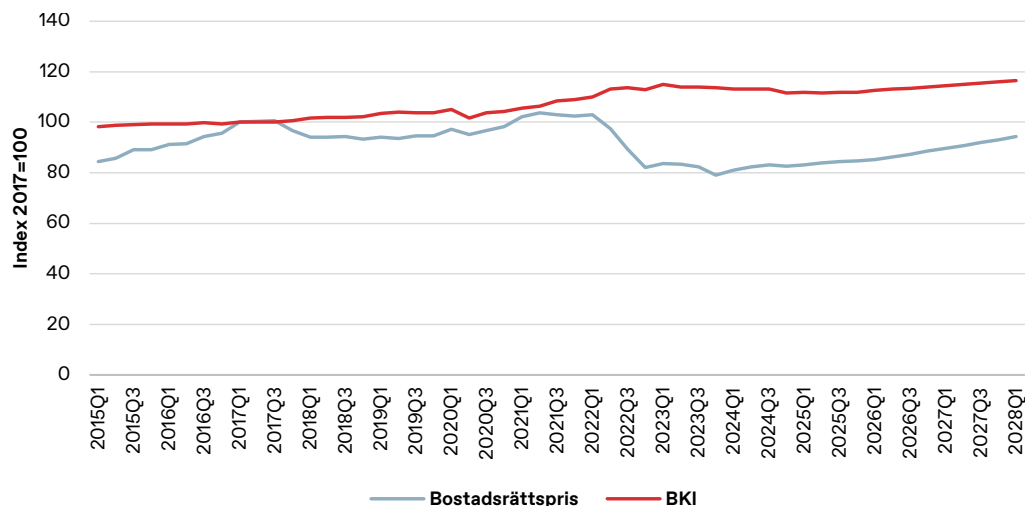
Nyproduktion av bostäder och prisutvecklingen

2025 är bostadspriserna på samma nivå som de var under år 2015, uttryckta i 2025 års penningvärde. Men de senaste tio åren har kostnaderna för att bygga nya bostäder inte stått stilla. Figur 6 redovisar den procentuella tillväxttakten i SCB:s byggkostnadsindex i relation till den procentuella förändringen av bostadspriserna.

Resultatet av en jämförelse av pris- och byggkostnadsutvecklingen visar att det finns några perioder där byggkostnaderna ökat väsentligt snabbare än bostadspriserna. Det gäller exempelvis när bostadspriserna föll under 2017 och 2018 samt under åren 2022 och 2023. Eftersom bostadspriserna uttrycker hushållens betalningsvilja för nya bostäder, samtidigt som de utgör ett mått på

Figur 6. Bostadsrättspriser i Göteborgs innerstad och BKI, fasta priser

Källa: SCB och Evidens



intäkten i en nyproduktionskalkyl, blir många nyproduktionsprojekt olönsamma under sådana perioder och bostadsbyggandet faller kraftigt. Om prisutvecklingen långsiktigt är svagare än byggkostnadsutvecklingen kommer bostadsbyggandet på sikt bli mycket lågt och endast kunna ske i de absolut mest efterfrågade bostadsmiljöerna där priserna fortsatt överstiger produktionskostnader. När myndighetsföreträdare och andra debattörer driver uppfattningen att "bostadspriserna är

för höga" eller "stiger alltför snabbt", alternativt att de är "för höga" och "borde växa långsammare" förbiser man således att ett sådant synsätt inte är förenligt med ett långsiktigt högt bostadsbyggande. I förlängningen innebär denna tankemodell också att tillväxten i svensk ekonomi blir lägre än den potentiellt skulle kunna vara, när hushållen får svårare att flytta till arbete och studier till följd av lågt bostadsbyggande.

»Om prisutvecklingen långsiktigt är svagare än byggkostnadsutvecklingen kommer bostadsbyggandet på sikt bli mycket lågt.«

SAMMANFATTNING

Genomgången av prisutvecklingen på bostäder i Sverige visar sammanfattningsvis att bostadspriserna har ökat i ungefär samma takt som i många andra länder, att priserna i princip stått still i reala termer det senaste decenniet - detta samtidigt som boendekostnaderna, förenade med ett bostadsköp i Stockholm (obs, med landets högsta bostadspriser) på lång sikt inte stigit snabbare än inkomsterna. Det är svårt att se att denna utveckling skulle varit eller är särskilt problematisk. Den enda period där priserna tydligt ökat snabbare än inkomsterna var under perioden 2014 till 2016 när räntenivån sänktes till noll, trots en stark ekonomisk tillväxt. Om bostadspriserna skulle falla, som ledande myndighetsföreträdare och somliga debattörer förefaller önska, eller om prisutvecklingen över tid skulle bli svagare än tillväxttakten i byggkostnader, är risken uppenbar att nyproduktionen av bostäder långsiktigt blir mycket låg med åtföljande negativa effekter på den ekonomiska tillväxten.

»Det som i debatten beskrivs som en "alltför snabb" prisutveckling har alltså i verkligheten varit stillastående priser i ett decennium..«

KAPITEL 2

Hushållens skulder skenar och hotar den finansiella stabiliteten

»Det är uppenbart att Ingves uttalande från 2014 inte hade verklighetskontakt.«

I detta avsnitt diskuteras debatten om att hushållens skulder är en stor risk i svensk ekonomi, om skulderna hotar den finansiella stabiliteten och riskerar skapa högre makrorisker samt fördjupa ekonomiska kriser. Det är i första hand dessa farhågor som motiverat myndigheterna att införa och skärpa kreditvillkoren för hushåll som efterfrågar ett bostadslån. Men en alltför strikt reglering skapar också kostnader i form av lägre välfärd, fördjupade fördelningsproblem och minskad tillväxt. Modern forskning visar även att regleringarna kan vara kontraproduktiva och öka risker när hushåll använder sitt likvida spar-kapital för att klara bolånetak och amorteringskrav. Inkomstbortfall kan då göra hushållen mer känsliga för störningar. Så frågan är, är verkligen riskerna så stora som myndigheterna påstår?

Påstått höga risker

Finansinspektionen och Riksbanken har under lång tid hävdad att hushållens skuldsättning hotar svensk ekonomi. År 2014 hävdade exempelvis dåvarande Riksbankschefen att Sverige var nära ett tillstånd av "skulddominans" som skulle tvinga både Riksbanken, regeringen och Sveriges riksdag att fokusera all ekonomisk politik på att hantera de problem som tillväxten av hushållens bolån skapat, Ingves (2014):

"Det [skuldkvoten] får inte gå över 180 procent, utan bör under ett antal år sakta gå neråt. Annars får vi det jag kallar skulddominans, vilket betyder att den ekonomiska politiken helt måste inriktas på skuldproblemen och inte klarar att samtidigt ta itu med andra viktiga frågor".

Utifrån denna bild av hushållens skulder har sedan olika lånerestriktioner för bostadslån införts. Restriktionerna syftar till att begränsa risker för finansiell stabilitet och så kallad makrostabilitet. Med finansiell stabilitet menas att bankerna inte ska göra betydande kreditförluster som hotar bankernas fortlevnad. Med makrostabilitet menas att hushållen inte ska behöva dra ner alltför mycket på sin konsumtion vid en kris till följd av stora ränteutgifter. Om hushållen har så stora bostadslån att en alltför stor del av hushållens inkomster går till räntebetalningar riskerar övrig konsumtion bli så liten att ekonomin bromsas kraftigt. Men stämmer denna bild? Är detta en påtaglig risk i Sverige givet bostadslånens storlek, fördelning och hushållens betalningsförmåga? Det är uppenbart att Ingves uttalande från 2014 inte hade verklighetskontakt. Bolånen har inte utlöst någon instabilitet i det finansiella systemet eller utgjort något stort hot mot makrostabiliteten, vare sig under 90-talskrisen, finanskrisen åren 2008 till 2009 eller under den senaste ränte- och inflationskrisen åren 2022 till 2024.

En möjlig förklaring till myndigheternas alarmism är att de helt enkelt valt fel riskmått, den så kallade skuldkvoten, när de analyserar risker förenade med hushållens bostadslån. Men skuldkvoten är ett mått som sätter de

totala skulderna i relation till endast ett års inkomst och har enligt forskningen inget förklaringsvärde som riskindikator. För att förstå risker förknippade med bostadslån måste en väsentligt bredare och djupare analys göras. En sådan analys måste ta hänsyn både till hur stor andel av hushållen som har bolån, hur stora bolånen är i relation till bostädernas värde, hur hushållens betalningsförmåga utvecklas och hur stor motståndskraft hushållen har mot störningar i form av prisfall eller inkomstbortfall.

I en rapport från Evidens (Rekordlåg skuldsättning, Hushållens tillgångar och skulder, juni 2025) som utarbetats på uppdrag av Bostadspolitik.se, dissekteras myndigheternas argument. Rapporten visar att bostadslånen varken hotar den finansiella stabiliteten eller den makroekonomiska utvecklingen.

Fakta om Hushållens bostadslån och räntekostnader

Evidens rapport redovisar data som baseras på analyser genomförda av SBAB under år 2024, (Hushållens bolån – Insiktsrapport 6 2024, Boije och Hansen). I SBAB:s rapport analyseras både hur många hushåll som har ett bostadslån, hur stora bostadslån som hushållen har och vilka hushåll som har stora bostadslån.

De potentiella riskerna för den finansiella stabiliteten och makrostabiliteten bestäms av hur stor andel av hushållen som har ett bolån och hur många hushåll som därmed direkt påverkas vid en räntehöjning, ett inkomstbortfall eller ett boprisfall. SBAB:s analyser visar att knappt ca 60 procent av hushållen inte har några bostadslån. Ca 35 procent av hushållen bor i hyresrätt och har av förklarliga skäl inga bolån, samtidigt som ungefär en tredjedel av de hushåll som äger

sin bostad inte heller har något bostadslån. Andelen hushåll i Sverige som har ett bolån är ca 40 procent av samtliga hushåll i landet. Det är konsumtionen vid en kris bland dessa 40 procent av hushållen som myndigheternas argumentation tar sikte på.

Risker för konsumtionsfall blir i analysens nästa steg beroende av hur stora lån som dessa 40 procent av samtliga hushåll har och hur de fördelas mellan olika inkomstgrupper. SBAB visar att medianvärdet för bostadslån för alla hushåll som har ett bostadslån år 2024 uppgick till ca 1,3 miljoner kronor. Medelvärdena ligger något högre, se figur 7. Det är således en tydlig majoritet bolåntagare som har förhållandevis små lån och få bostadsägarhushåll (och hushåll i Sverige) som har mycket stora bostadslån. Medianhushållets räntekostnad efter skatt blir ca 3 000 kronor per månad vid en räntenivå på fyra procent. Vid en räntenivå på tre procent blir motsvarande kostnad 2 300 kronor. Som referensvärde kan nämnas att lånet för en nybyggd hyresrätt (som i genomsnitt har en mindre bostadsyta) vid 60 procents belåningsgrad hos ett bostadsföretag också är ca 1,3 miljoner kronor. Produktionskostnaden 2023 var ca 2,2 miljoner kronor enligt SCB. En hyresgäst ska dessutom betala räntan på det 40-procentiga ”lånet” (vid 60 procents belåningsgrad) från bostadsföretagets aktieägare (avkastningskravet på företagets egna kapital) som i normalfallet har en högre räntekostnad än ett privat bostadslån. Hyresnivån för en nybyggd trea (som har de kortaste kötiderna och som därmed är mest tillgängliga) om drygt 70 kvadratmeter i kommuner runt Stockholm, var enligt Bostadsförmedlingen under inledningen av 2025 ca 15 000 – 17 000 kronor per månad.

Figur 7. Genomsnittliga bostadslån i Sverige och i storstadsregionerna år 2024

Källa: SBAB (UC)

Bostadstyp	Villa		Bostadsrätt	
	Medelvärde	Median	Medelvärde	Median
Region				
Sverige, totalt	1 773 000	1 380 000	1 586 000	1 292 000
Storstockholm	2 727 000	2 300 000	2 123 000	1 746 000
Storgöteborg	2 385 000	2 159 000	1 649 000	1 488 000
Öresundsregionen	2 217 000	1 972 000	1 306 000	1 097 000

Figur 8. Medianvärde för räntekostnad för hushåll i bostadsrätt och småhus med äganderätt

Källa: SCB

	2021		2024	
	År, kr	Månad, kr	År, kr	Månad, kr
Äganderätt	13 587	1 132	32 354	2 696
Bostadsrätt	9 654	804	26 295	2 191

Boije och Hansens data visar dessutom att de större bolånen, bolån över två till tre miljoner kronor, är starkt koncentrerade till hushåll med höga inkomster och hög återbetalningsförmåga. Eftersom sambandet mellan utbildning och inkomster är starkt innebär det också att dessa hushåll normalt har en stark ställning på arbetsmarknaden med mindre risker för inkomstbortfall vid en kris.

Den senaste krisen, ränte- och inflationskrisen från inledningen av år 2022 till och med 2024, kan ses som ett stresstest i realtid. Räntenivån för bolån med tre månaders löptid ökade från ca 1,5 procent i slutet av 2021 och inledningen av 2022 till ca 5 procent under år 2024. Det är en mycket kraftig räntehöjning på kort tid. Denna ränteökning gav hushållen förvisso högre räntekostnader, men den genomsnittliga räntekostnaden var fortsatt högst hanterbar. År 2021, före krisen, var medianräntekostnaden efter skatt enligt SCB ca 1 130 kronor per månad för hushåll som ägde ett småhus. Motsvarande räntekostnad när tremånadersräntan stigit till fem procent år 2024, var ca 2 700 kronor per månad, se figur 8. 2 700 kronor i räntekostnad är visserligen högre än kostnaden år 2021 men fortsatt en mycket konkurrenskraftig kostnad i relation till alternativet, att hyra en bostad med motsvarande egenskaper som ett småhus. Med facit i hand kan vi konstatera att när 40 procent av hushållen i genomsnitt drabbas av en ökning av sina räntekostnader från 1 130 kronor i månaden till 2 700 kronor i månaden utlöses ingen finansiell stabilitets- eller makrokris.

Tre grundläggande riskscenarion

Data över hur stor andel av hushållen som har ett bolån, bolånens genomsnittliga storlek och räntekostnadens utveckling under den senaste krisen talar alltså för att stabilitets- och makrorisker överdrivs av myndigheterna. En ytterligare uppdaterad, fördjupad och mer heltäckande bild av risker förknippade med

hushållens bostadslån återges i en analys av professor och f.d. vice Riksbankschef, Lars EO Svensson (Is Swedish household debt too high? 2025) som utvärderar riskerna utifrån en dissaggregerad bild av skulderna. Det finns primärt tre olika typer av situationer där stabilitets- och makrorisker förknippade med hushållens bostadslån principiellt kan vara höga, se Svensson (2025 s.4):

1. Den första handlar om de fall där skulderna är för höga i förhållande till tillgångarna – att hushållens **soliditet** är för låg. I ett sådant fall blir det svårt för hushållen att absorbera ett kraftigt fall i bostadspriser.
2. Den andra risken handlar om att skuldbetalningarna i form av räntekostnader (och amorteringar) blir för stora i relation till hushållens inkomster och betalningsförmåga – att hushållens **likviditet** blir alltför ansträngd och att de därför måste minska sin konsumtion kraftigt. Detta kan hända vid exempelvis en kraftig räntehöjning eller vid inkomstbortfall.
3. Den tredje risken uppstår om många hushåll använt sin bostad som "bankomat" och ägnat sig åt en **bolånefinansierad överkonsumtion**. Vid ett bostadsprisfall kan sådan konsumtion inte längre fortsätta och konsumtionen riskerar falla kraftigt vilket kan fördjupa och förlänga en kris. Det var denna typ av överkonsumtion som bidrog till att fördjupa konsumtionsfallet i länder som Danmark och Storbritannien åren efter finanskrisen. Det bör dock noteras att överkonsumtionen måste vara av makroekonomisk betydelse, det vill säga att ett mycket stort antal hushåll systematiskt använder tilläggs lån för annan konsumtion än investeringar i bostaden och att konsumtionsfallet därför blir kraftigt. Att enskilda hushåll gör det har ingen betydelse för den makroekonomiska utvecklingen.

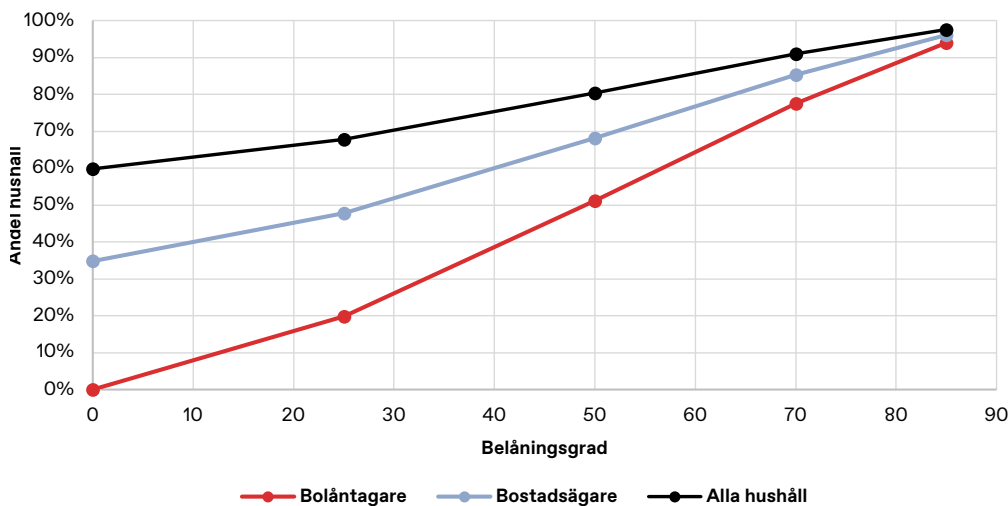
Risken för att hushåll överkonsumerar och på så sätt skapar risker för den makroekonomiska utvecklingen utvecklas mer i den här debattskriftens fjärde avsnitt.

Är skulderna höga i förhållande till tillgångarna?

Den första risken analyseras bäst genom studier av hushållens belåningsgrad. Belåningsgraden är ett mått som beskriver hur stora bolånen är i förhållande till bostädernas marknadsvärde. Nedbrutna data över olika hushålls belåningsgrad bekräftar i korthet bilden av låga stabilitets- och makrorisker kopplade till bolånen, utifrån diskussionen om fundamentala förutsättningar ovan. I Svensson (2025) beräknas belåningsgraden i hela hushållsstocken för alla hushåll och för olika hushållskategorier. Resultatet framgår av figurerna 9 och 10. Figur 9 visar den kumula-

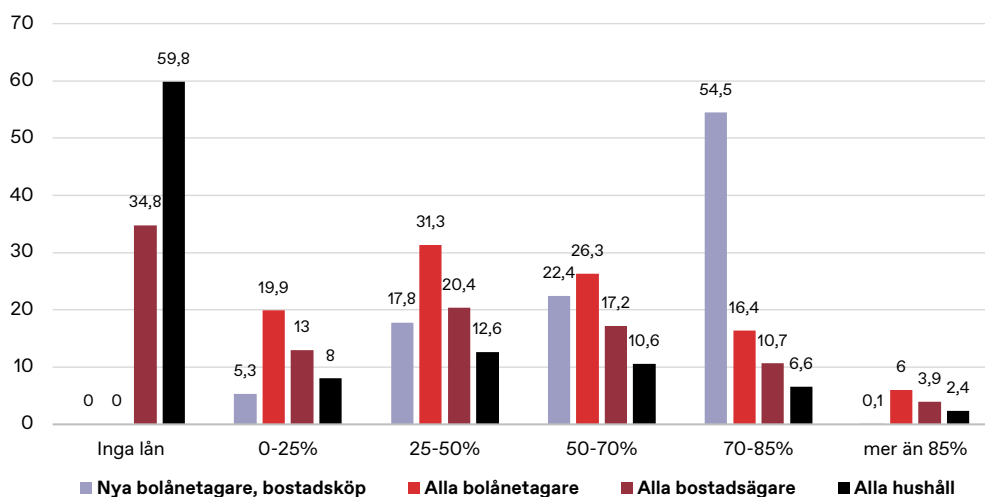
tiva (sammanlagda och successivt ökande) fördelningen, det vill säga andelen hushåll med en viss högsta belåningsgrad.

Makro- och stabilitetsrisker beror av hur ”de många” hushållen exponeras för risker. Hela 90 procent av alla hushåll har en belåningsgrad under 70 procent och för 80 procent av alla hushåll är belåningsgraden högst 50 procent, figur 9. Bland hushåll som har ett bostadslån har hälften en belåningsgrad som understiger 50 procent och nästan 80 procent en belåningsgrad som understiger 70 procent av bostadens värde. Under 1990-talskrisen föll bostadspriserna med ca 20 procent och under den senaste ”inflationsskrisen” var prisfallet ca 15 procent i nominella termer. Hushållens buffertar mot prisfall är därmed stort. I nästa kapitel redovisas också hur belåningsgraden varierat över tid.



Figur 9. Kumulativ fördelning av belåningsgrad för olika hushållsgrupper

Källa: Svensson (2025)



Figur 10. Fördelning av belåningsgrader för olika hushållskategorier samt alla hushåll, 2023, procent

Källa: Svensson (2025)

»Att nio procent av hushållen skulle minska sin konsumtion i sådan utsträckning att de orsakar finansiell instabilitet eller påtagligt försämrar den makroekonomiska utvecklingen vid en kris förefaller osannolikt.«

Myndigheterna har genom införandet av bolånetaket på 85 procent av bostadens värde menat att belåningsgrader över 85 procent skulle vara problematiska och att belåningsgrader över 70 procent kräver snabbare amortering än vid lägre belåningsgrader. Av figur 10 framgår att andelen hushåll med höga belåningsgrader, det vill säga över 85 procent, som andel av alla hushåll, uppgår till 2,4 procent. Definieras hög skuldsättning som en belåningsgrad över 70 procent är motsvarande andel nio procent (2,4 plus 6,6).

Att nio procent av hushållen skulle minska sin konsumtion i sådan utsträckning att de orsakar finansiell instabilitet eller påtagligt försämrar den makroekonomiska utvecklingen vid en kris förefaller osannolikt. De ekonomiska villkoren för övriga 91 procent av hushållen har rimligen större betydelse för makrorisker till följd av ändrad hushållskonsumtion. Det betyder att hushållens soliditet, det vill säga deras tillgångar i relation till skulderna, är god. Detta utvecklas mer i nästa kapitel.

Riskerar skuldbetalningarna bli allt för stora i relation till inkomsterna?

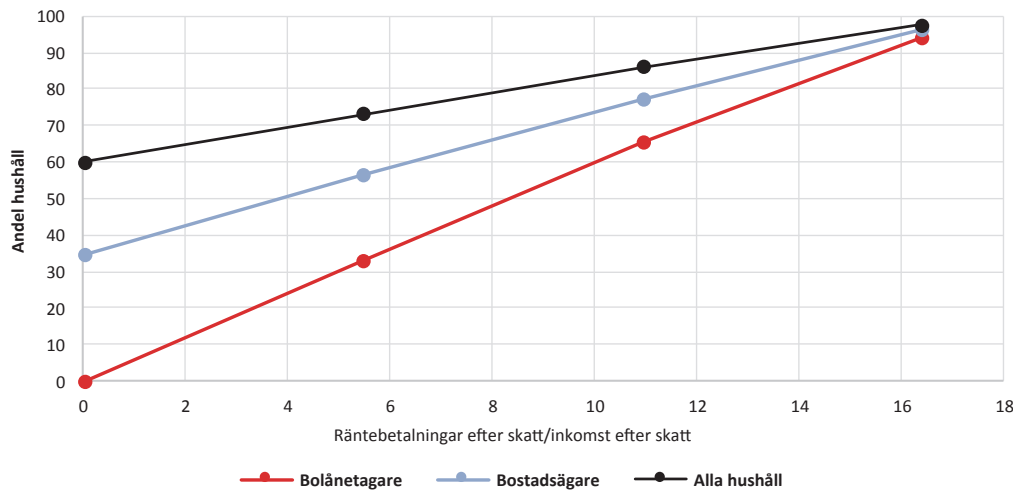
Den andra risken kan värderas med hjälp av analys av hushållens räntebetalningskvot. I Svensson (2025) beräknas också storleken på hushållens räntebetalningar för att utvärdera risken att räntebetalningarna blir för stora i relation till hushållens inkomster. Beräkningarna görs för en räntenivå före skatt på fyra procent, se figurerna 11 och 12. Figur 11 visar den kumulativa fördelningen, det vill säga andelen hushåll med en viss högsta räntekostnadsandel.

60 procent av hushållen har inga räntekostnader för bostadslån. Av alla hushåll har ca 75 procent av hushållen högst sex

procents räntekostnadsandel av disponibel inkomst, vid en bolåneränta före skatt på fyra procent, figur 11. Mer än 80 procent av alla hushåll har en räntekostnadsandel av disponibel inkomst som är lägre än tio procent. En mycket stor andel av alla hushåll har sammanfattningsvis ingen eller en låg till måttlig räntekostnadsandel av disponibel inkomst. Hur stor andel har ”höga” räntekostnadsandelar vid en räntenivå om fyra procent?

Beräkningarna i Svensson (2025) visar att 6,6 procent av alla hushåll har räntebetalningar som överstiger 16,4 procent av disponibel inkomst vid en räntenivå på fyra procent, figur 12. Drygt 17 procent av alla hushåll har en räntekostnad över 11 procent.

Är 11 till 16 procent en hög utgiftsandel av disponibel inkomst? Ett alternativ till att äga sin bostad är att hyra. Den genomsnittliga boendeutgiftsandel av disponibel inkomst för boende i hyresrätt var enligt SCB år 2021 27 procent av disponibel inkomst, figur 13. Motsvarande tal för bostadsrätt var 19 procent och för äganderätt (småhus) 16 procent. Räntekostnader i relation till inkomster, räntekvoten, för alla hushåll var i oktober 2024 5,3 procent av disponibel inkomst, en nivå som sannolikt faller något under 2025 i takt med att den lägre styrräntenivån successivt slår igenom på hushållens räntebetalningar, figur 14. Den långsiktiga genomsnittliga räntekvoten sedan 2007 är 3,6 procent av disponibel inkomst. Från ett boendeutgiftsperspektiv förefaller bolåneskuld-nivåerna sammantaget vara högst hanterbara sett som boendeutgiftsandel även vid en räntenivå som är betydligt högre än den var år 2021. Det är dessutom rimligt att anta att Riksbanken med sitt mandat inte skulle sätta en ränta som fick för stor negativ effekt på konsumtionen och bostadsmarknaden.

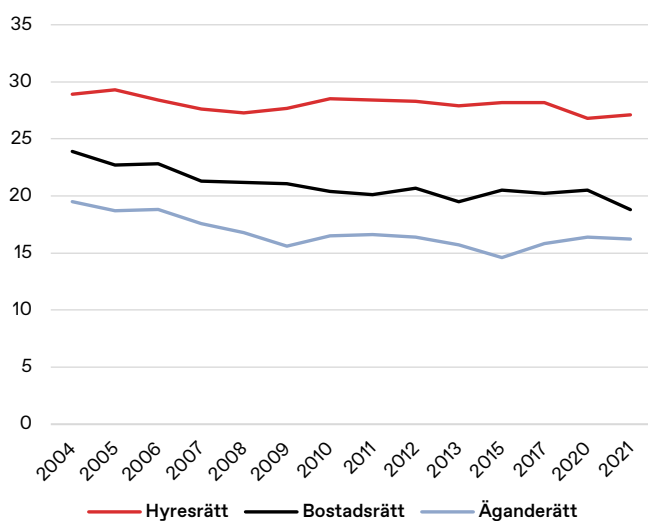
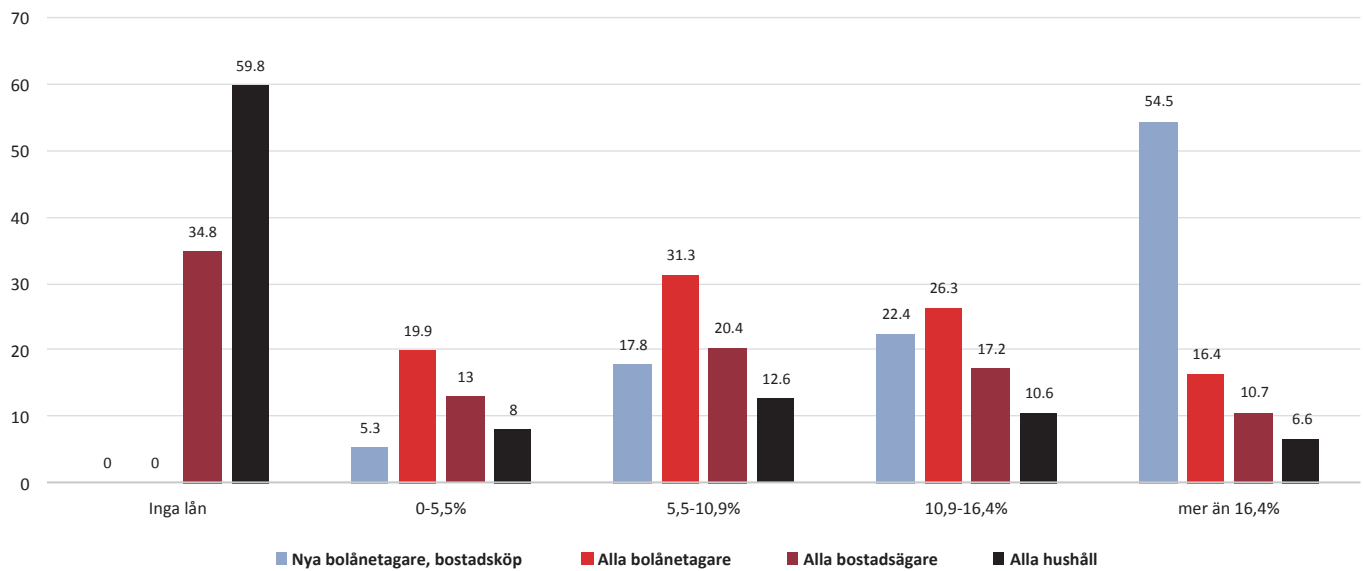


Figur 11. Kumulativ fördelning av andel hushåll med olika räntekostnadsandel vid 4 procents räntenivå, procent

Källa: Svensson (2025)

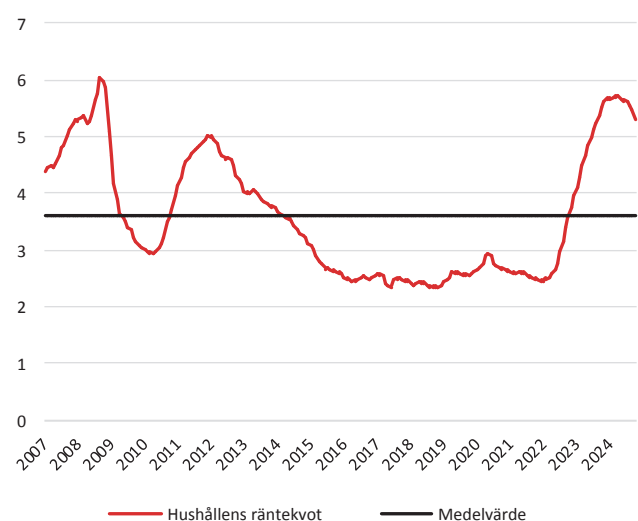
Figur 12. Fördelning av räntebetalningar efter skatt i relation till inkomst efter skatt bland grupper av hushåll och alla hushåll, 2023, procent.

Källa: Svensson (2025)



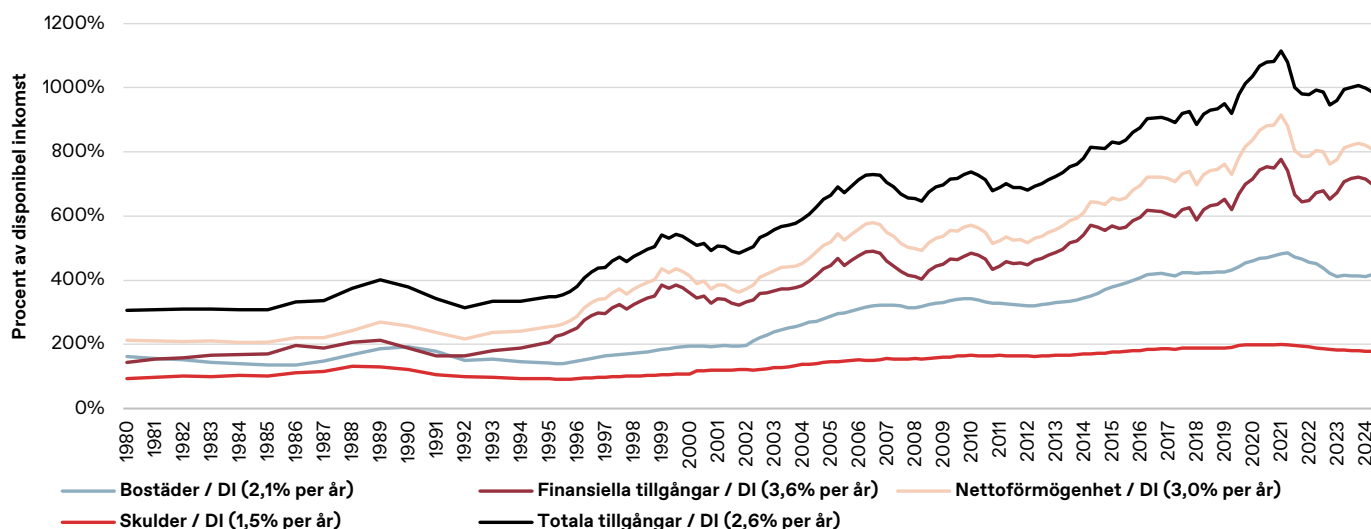
Figur 13. Boendeutgiftsprocent, medianvärde, per hushåll

Källa: SCB



Figur 14. Hushållens räntekvot, procent

Källa: : SCB och Riksbanken



Figur 15. Hushållens tillgångar och skulder i relation till disponibel inkomst (DI) 1981–2024

Källa: SCB och Svensson (2025).
Data till 2024:4.

Hushållens tillgångar har vuxit snabbare än skulderna

Genomgången av SCB:s data över hushållens tillgångar och skulder på aggregerad nivå ger samma bild som analysen av nedbrutna data på olika hushållsgrupper. Tillgångarna har vuxit betydligt snabbare än skulderna och är mer än fem gånger större än skulderna. I Svensson (2025) analyseras den långsiktiga tillväxten i hushållens tillgångar och skulder i relation till disponibla inkomster på basis av SCB:s data. Hushållens nettoförmögenhet i relation till disponibel inkomst har vuxit med

3,4 procent per år sedan början av 1980-talet, vilken är en betydligt snabbare tillväxttakt än skuldkvoten som vuxit med 1,3 procent per år under samma period, se figur 15. Även tillväxten i hushållens finansiella tillgångar har långsiktigt varit väsentligt snabbare än ökningen av skuldkvoten med en tillväxttakt om 3,2 procent per år. Dessutom har värdet av hushållens bostäder i relation till disponibel inkomst vuxit med 2,6 procent per år, jämfört med skuldkvotens tillväxt om 1,3 procent per år. Slutsatsen är att tillgångarna i relation till inkomster, oavsett vilket tillgångsmått som studeras, växer snabbare än skuldkvoten.

SAMMANFATTNING

Varken de större krisförloppen de senaste 30 åren eller aggregerade och disaggregerade faktiska data över hushållens skulder och betalningsförmåga talar för att hushållen bolån skulle utgöra någon överhängande risk för den finansiella stabiliteten eller den makroekonomiska utvecklingen. Få hushåll har stora lån i förhållande till värdet på bostaden och få hushåll har höga ränteutgifter i relation till inkomsterna. Dessutom har hushållens nettoförmögenhet vuxit till rekordhöga nivåer, väsentligt högre än under 1980-, 1990- och 00-talen.

Det är svårt att se att myndigheternas bild av hushållens ”höga skuldsättning” i deras allmänna kommunikation till politiker, media och allmänhet är tillräckligt nyanserad och balanserad. Den påstått höga skuldsättningen kan bara påvisas med hjälp av ett mått som inte ger en tillräckligt nyanserad bild av risker för att ligga till grund för policybeslut. I princip alla andra mått pekar mot en helt annan slutsats rörande hushållens bostadslån – att svenska hushåll på aggregerad nivå tvärtom är rekordrika. Sverige tycks i stället för att digna under skulder, präglas av modesta belåningsgrader, god soliditet, ett högt hushållssparande, ansvarsfull kreditgivning och högst måttliga risker för makroinstabilitet till följd av hushållens bolån.

Kreditrestriktionerna dämpar bostadsprisutvecklingen

och gör att fler unga kan efterfråga en ägd bostad

Kreditrestriktionerna har dämpat prisutvecklingen. Men innebär lägre bostadspriser till följd av regleringar som sänker priser att det blir lättare för unga att ta sig in på bostadsmarknaden? Beräkningar med rimliga antaganden om belåningsgrader och amorteringstakt, med och utan en reglering, visar att kreditrestriktionerna är ett större problem än prisutvecklingen för många unga.

”Det är höga priser som är problemet – amorteringskrav underlättar för unga” (Erik Thedéen, SvD 20191118)

Utifrån den alarmistiska bild av hushållens bostadslån och bostadsmarknaden som diskuterats i de båda första kapitlen, har myndigheterna, med rikspolitikernas goda minne, successivt sedan 2010 infört en rad olika åtgärder för att bromsa tillväxten i hushållens lånestock: bolånetak, amorteringskrav, skuldkvotstak och skärpta villkor vid kreditprövning. Finansinspektionens dåvarande generaldirektör 2017 (Erik Thedéen) menade till och med att de unga hushållens inträde på bostadsmarknaden skulle underlättas av det skärpta amorteringskravet som infördes 2018:

”Det största hindret för ungdomars inträde på bostadsmarknaden är i stället de höga bostadspriserna. Det skärpta amorterings-

kravet dämpar bostadspriserna utan att ungdomar behöver amortera särskilt mycket mer. Därmed underlättar kravet ungas inträde på bostadsmarknaden”.

Men stämmer detta? Är det verkligen prisutvecklingen och inte kreditrestriktionerna som begränsar unga hushålls möjligheter att träda in på den ägda bostadsmarknaden?

Kreditrestriktioner ett större problem än prisutvecklingen

I det inledande kapitlet, se figur 1 på sidan 5, framgår att införandet av amorteringskraven sänkte bostadspriserna påtagligt under 2017. Detta har också visats av forskning. (Exempelvis, Hur påverkar införda amorteringskrav bostadspriserna? KTH Wilhelmsson (2021).

Inledningsvis visas även att den långsiktiga prisutvecklingen inte resulterat i att boendeutgifterna förenade med ett bostadsköp ökat snabbare än inkomsterna, figur 5, sidan 7. Undantaget är perioden 2022 och 2023, när bostadspriserna föll till följd av reall fallande inkomster och högre räntor. Att priserna föll gjorde det dock endast enklare att köpa en bostad för grupper med hög inkomst som inte besvärades allt för mycket av att boendeutgifterna steg kraftigt. För breda hushållsgrupper, som är känsligare för högre boendeutgifter, innebar stigande boendeutgifter i relation till inkomstutvecklingen att det blev svårare att köpa en bostad, vilket i sin tur förklarar att priserna föll. Prisfall (som den dåvarande generaldirektören för Finans-

»Den negativa undanträngningseffekten av kreditregleringar är väsentligt större än undanträngningseffekten av högre priser.«

»Kreditrestriktionerna har därför starkt bidragit till att fler unga utestängs från möjligheten att köpa en bostad.«

inspektionen entydigt tyckte var bra, (se citat av Erik Thedéen på sidan 17) gynnar därför i normalfallet endast en mindre grupp relativt välbeställda hushåll.

För breda hushållsgrupper påverkas möjligheterna att köpa en bostad i praktiken av vilka finansieringsmöjligheter dessa har. Stigande priser kan i kombination med olika former av kreditrestriktioner göra det svårare för hushåll att köpa en bostad. Med bolånetak som kräver en allt större kontantinsats i takt med att priset stiger eller amorteringskrav som ger allt högre amorteringsutgifter vid högre bostadspriser, försämrar hushållets kassaflöde vilket minskar hushållens möjligheter att köpa en bostad. Flera beräkningar visar att kreditrestriktioner utgör ett större hinder för hushållen än prisutvecklingstakten i sig.

Exempelvis visar beräkningar av professor Lars EO Svensson att unga stängts ute främst av amorteringskraven och i mindre utsträckning av högre priser (Amorteringskraven – Felaktiga grunder och negativa effekter, Svensson 2019). Beräkningarna jämförde med de analyser som Finansinspektionen gjort.

Beräkningarna i Svensson (2019) analyserar precis som Finansinspektionen perioden från 2012 till år 2017 och utgår på samma sätt som myndigheten från ett ungt hushålls möjlighet att köpa en bostadsrätt om ett rum och kök till ett genomsnittspris för Stockholm. Analysen tar sikte på att beräkna hur inkomstkraven för att få ett bostadslån förändrades och i vilken utsträckning som saken kunde härledas till prisutvecklingen respektive skärpta kreditregler.

Beräkningen visade att bankens krav på hushållets bruttoinkomst för att få ett lån på 85 procent av priset på Stockholmsettan ökat med 14 400 kronor från 2012 till 2017. Av denna ökning stod amorteringskraven för

8 300 kronor, övrig kreditåttstramning (ändrade villkor i Kvar Att Leva På-kalkyler, KALP) för 1 600 kr och högre priser för 4 500 kronor. Enbart amorteringskraven stod för närmare 60 procent av den höjda tröskeln och den samlade effekten av skärpta kreditkrav svarade för nästan 70 procent av kravet på högre inkomst.

Finansinspektionen hävdade att det främst var prisutvecklingen som gav ett högre inkomstkrav. Till stöd för denna uppfattning uppgav man att den bruttoinkomst som en vuxen utan barn behöver för att låna och köpa en genomsnittlig etta ökat med 7 400 kronor per månad mellan 2012 och 2017, att jämföra med Svenssons 14 400 kronor per månad. Av denna ökning stod amorteringskraven för en överraskande liten del, 190 kronor, medan prisuppgången stod för 6 700 kronor.

Men myndighetens beräkning baserades på högst tveksamma förutsättningar. Exempelvis baserades beräkningen på en belåningsgrad på 75 procent, vilket är lågt givet en förstagångsköpare som i normalfallet köper en liten bostad. Vid en snabb prisökning krävs rimligen allt högre egen kapitalinsats, vilket driver upp belåningsgraden. Dessutom jämförde Finansinspektionen med en situation där hushållet i utgångsläget redan amorterade relativt snabbt, vilket knappast skulle vara fallet utan tidigare skärpningar av kreditkraven.

Slutsatsen är att med mer rimliga utgångspunkter än de Finansinspektionen använde har kreditregleringarna stått för huvuddelen av det ökade kravet på inkomster vid köp av en Stockholmsetta. Kreditrestriktionerna har därför starkt bidragit till att fler unga utestängs från möjligheten att köpa en bostad. Den negativa undanträngningseffekten av kreditregleringar är väsentligt större än utestängningseffekten av högre priser.



SAMMANFATTNING

Slutsatsen är att med mer rimliga utgångspunkter än de Finansinspektionen använt sig av har kreditregleringarna stått för huvuddelen av det ökade kravet på inkomster vid köp av en Stockholmsetta. Kreditrestriktionerna har därför starkt bidragit till att fler unga uteslängs från möjligheten att köpa en bostad. Den negativa undanträngningseffekten av kreditregleringar är väsentligt större än uteslängningseffekten av högre priser.

»Myndighetens beräkning
baserades på högst
tveksamma förutsättningar.«

KAPITEL 4

Hushållens skulder riskerar att förstärka en konjunkturedgång när hushållen drar ned på sin konsumtion

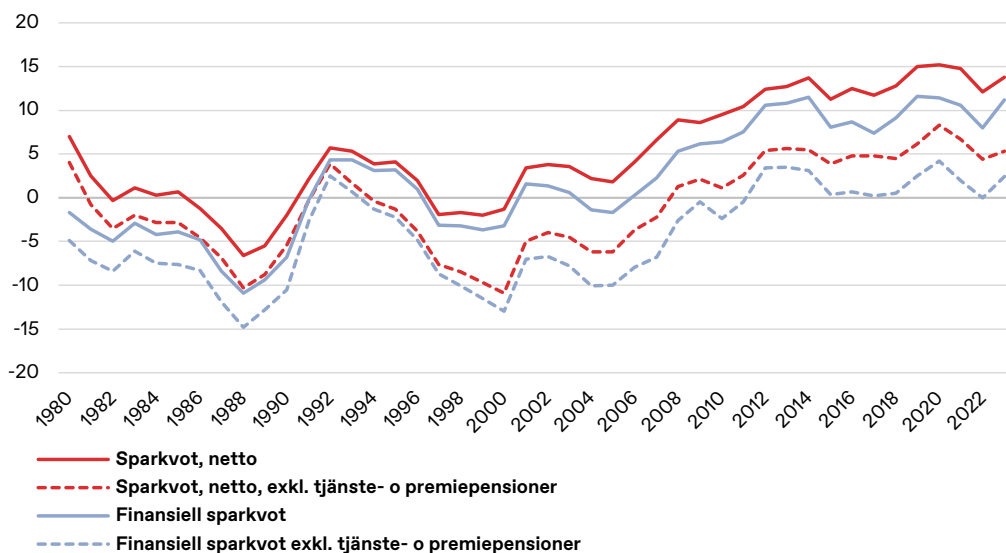
»Varken sparkvotens nivå eller konsumtionen av varaktiga varor talar för att svenska hushåll har ägnat sig åt bolånefinansierad överkonsumtion.«

I avsnitt två diskuterades påståendet att hushållens skulder skulle utgöra en stor risk i svensk ekonomi. Kapitlet diskuterade främst risker för finansiell instabilitet och risker för att allt för höga ränteutgifter skulle kunna förvärra en lågkonjunktur när hushållen måste dra ner sin konsumtion för att klara sina lånebetalningar. Men myndigheterna har också påstått att svenska hushåll skulle kunna förvärra en konjunkturedgång genom att den del av konsumtionen som bygger på att de använder bolånen som en slags bankomat, plötsligt skulle upphöra. Det vill säga att hushåll tar ut tilläggs lån på sin bostad, men använder dessa lån till annat än investeringar i bostaden, exempelvis genom köp av bilar, båtar, kapitalvaror och resor med mera och att denna konsumtion skulle falla kraftigt vid en kris med tillhörande boprisfall. Men för att detta ska ske måste en stor andel hushåll ägna sig åt denna typ av bolånefinansierad överkonsumtion. Gör hushållen verkligen det?

Ägnar sig hushållen åt bolånefinansierad överkonsumtion av makroekonomisk betydelse?

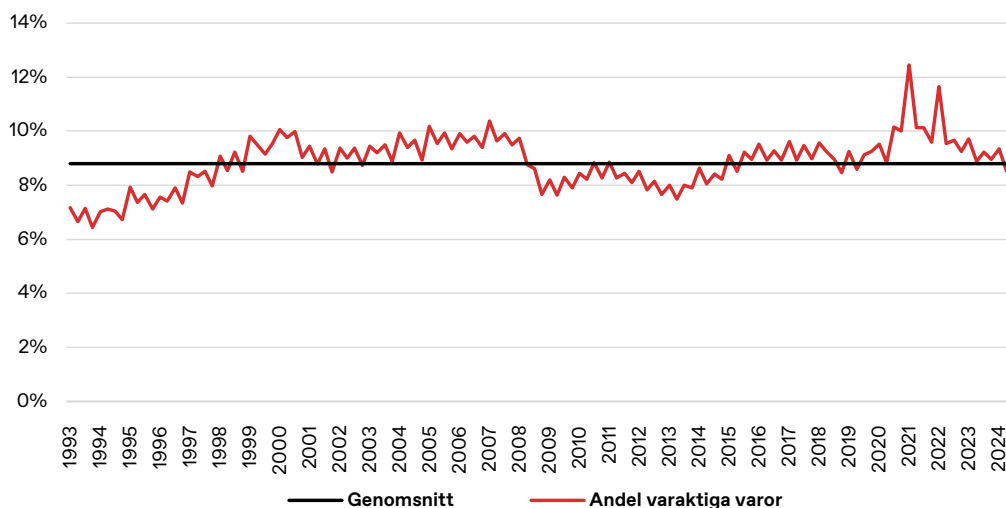
Föreligger det en risk att hushållen i Sverige överkonsumerar i relation till inkomster, genom att låna på sin bostad? Frågan kan utvärderas med hjälp av sparkvoten respektive konsumtionen av så kallade varaktiga varor. En överkonsumtion av makroekonomisk betydelse kan avslöjas om hushållens samlade konsumtion överstiger deras inkomst. Detta var fallet i bland annat Danmark och Storbritannien före finanskrisen. När bostadspriserna faller vid en kris kan en sådan överkonsumtion inte längre upprätthållas och konsumtionsfallet blir därför kraftigt. En sådan överdriven och bolånefinansierad konsumtion av makroekonomisk betydelse skulle synas i sparkvoten. Sparandet mäts här som skillnaden mellan hushållens totala inkomster och totala konsumtion.

Men data visar att sparkvoten i Sverige är positiv och hög, både vid en internationell jämförelse och ur ett historiskt perspektiv, med ett totalt sparande de senaste åren om 12 till 15 procent av disponibel inkomst, figur 16. Hushållens konsumtion av så kallade varaktiga varor, det vill säga bilar, båtar och vitvaror med mera, har länge legat och ligger nu nära sitt historiska genomsnitt, figur 17. Varken sparkvotens nivå eller konsumtionen av varaktiga varor talar för att svenska hushåll har ägnat sig åt bolånefinansierad överkonsumtion av makroekonomisk betydelse. En slutsats som också fick stöd i en enkätundersökning redovisad i en rapport från SBAB



Figur 16. Hushållens sparkvot 1980–2023, procent av disponibel inkomst

Källa: SCB



Figur 17. Hushållens konsumtion. Andel varaktiga varor, procent av disponibel inkomst

Källa: SCB

(Hushållens bolån, Makroriskerna med dem inte så stora som ofta hävdas, Boije och Hansen) 2024.

Regeringens förslag om begränsningar av tilläggs lån

Den 17 juni i år presenterade regeringen ett samlat förslag om justeringar av införda kreditrestriktioner. Förutom en höjning av bolånetaket, slopandet av nuvarande amorteringssteg 2 (ytterligare 1 procent för lån över 4,5 gånger hushållets bruttolinkomst) föreslås också begränsningar av tilläggs lån till max 80 procent av bostadens marknadsvärde. Förslaget motiveras med en oro för att hushållen ska använda sina bostäder för konsumtion. I realiteten kan man nog snarare se förslaget om begränsningar av tilläggs lån som en eftergift till Riksbanken och Finansinspektionen som markerat motstånd mot förändringar av nuvarande regelverk. Följden av begräns-

ningsregeln blir högst troligt att yngre hushåll tvingas skjuta upp angelägna och livskvalitetshöjande renoveringsåtgärder i samband med köp av sin första villa eller familjebostad. Regeringens eftergift går därmed på tvärs med regeringens intentioner i övrigt med stöd till hushållen via exempelvis ROT-bidrag.

SAMMANFATTNING

Det är inte bara hushållens soliditet och likviditet som är tillfredsställande ur ett riskperspektiv, tvärtom vad myndigheterna hävdar. Också riskerna för en konsumtionsminskning till följd av överkonsumtion av makroekonomisk betydelse förefaller kraftigt överdrivna. En utvärdering av den samlade riskbilden kopplat till hushållens bolån visar sammanfattningsvis att myndigheternas beskrivning och kommunikation om risker förefaller vara onyanserad med en bias mot riskerna.

KAPITEL 5

Bostadsrättsföreningarna är högt skuldsatta och sparar för lite

Ett inslag i debatten om den svenska bostadsmarknaden är diskussionen om att särskilt nya bostadsrättsföreningar har för låg avskrivningstakt och att de sparar för lite för framtida underhåll och reinvesteringar. Men är det alltid en bra strategi, särskilt för nya föreningar att ha ett stort sparande samtidigt som föreningen gör relativt stora avskrivningar på byggnadskapitalet?

Krav på högre avgifter

En del debattörer menar att många bostadsrättsföreningar måste höja månadsavgifterna kraftigt, särskilt nya föreningar, vilket i sin tur skulle leda till att värdet på bostadsrätterna sjunker. Motivet är att föreningarna påstås spara för lite och gör alltför låga avskrivningar. Ett annat uttryck för detta är påståenden om att bostadsrättsföreningar sparar för lite

och avsätter för små belopp till sin underhållsfond.

Debatten har pågått relativt länge och initierades av att Bokföringsnämnden 2014 krävde att alla föreningar införde en rak avskrivning som i många fall ökade avskrivningskostnaden för nya föreningar som inte sällan tidigare använde progressiv avskrivning. 2025 beslutade nämnden att bostadsrättsföreningar ska tillämpa K3-regelverket i stället för K2. I stället för rak avskrivning och direkt kostnadsföring av underhållskostnader, som varit möjligt enligt K2, kräver K3 att så kallad komponentavskrivning ska tillämpas och att många underhållsinsatser ska ses som investeringar.

Det betyder med stor sannolikhet att avskrivningarna blir högre, även om underhållskostnaderna kan bli lägre. Effekten av högre avskrivningar blir att flertalet bostadsrättsföreningar med nyproducerade hus under ett antal år kommer att ha redovisningsmässiga underskott, om inte avgifterna justeras upp kraftigt. Så kan och får bostadsrättsföreningar göra. Avskrivningen är nämligen en bokföringsmässig post som inte belastar föreningarnas faktiska kassaflöden.

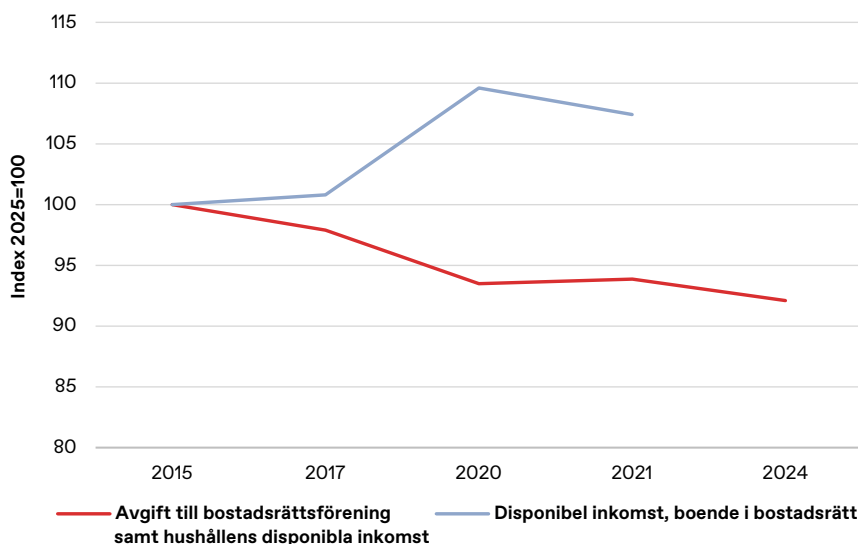
Avskrivningar och sparande bör ses i ett sammanhang

Men en bostadsrättsförening kan välja att använda årsavgifterna på olika sätt. Ett sätt är att spara i en fond och lägga upp likvida medel, ett annat att amortera på sina lån.

De flesta föreningar har i sina stadgar att de skall fondera medel till en fond för underhåll enligt det behov som underhållsplanen visar. Nyare hus har normalt ett mindre underhållsbehov medan äldre byggnader har ett större behov och högre underhållskostna-

Figur 18. Avgift till bostadsrättsföreningen per år, medelvärde, samtliga hushåll, fasta priser 2024

Källa: SCB och Evidens



der. En förening bör därför göra avsättningar till en underhållsfond som är anpassad efter varje enskild förenings ekonomi och inte enbart styrs av en schablon. Föreningars behov kan se väldigt olika ut, beroende på om föreningen är gammal eller nybildad, om den är skuldfri eller har stora lån. För att få en bra bild över föreningens ekonomi måste avskrivning, avsättning, amortering, kassaflöde, resultat och marginaler i den ekonomiska planen ses som en helhet.

Detta tycks också bostadsrättsföreningarna lyckas väl med. De flesta äldre bostadsrättshus i storstädernas innerstäder, är i ett fullgott skick. Till skillnad från en del hyresfastigheter är det mycket sällsynt med eftersatt underhåll i bostadsrättssektorn.

Ytterst har en förening med ett nytt hus ett val att antingen belasta nuvarande medlemmar med höga avgifter till följd av snabb avskrivningstakt, underhållsfondsavsättningar och räntekostnader. Med ett sådant synsätt kommer många föreningar att bygga upp en betydande överlikviditet och i praktiken fungera som en bank. Något som i sig kan medföra risker för dåliga placeringar (förlorade pengar) och rentav ekonomiska oegentligheter. Eller så balanserar föreningen avgiftsuttaget över byggnadens livscykel för en mer likartad behandling av nuvarande och framtida medlemmar.

Om då den första boendegenerationen, utöver att stå för räntor och amorteringar, sparar för att slippa ta upp nya lån när det är dags för underhåll kommer den andra boendegenerationen att få betydligt lägre årsavgifter. Framtida medlemmar kommer nämligen att belastas av lägre räntekostnader i takt med att amorteringar och inflation sänker lånens reala värde, d.v.s. minskar föreningens utgifter radikalt. De behöver varken stå för utgifter för ränta, amortering eller underhåll. Det synsättet är inte rättvist om tanken är att utjämna boendekostnaderna över tid.

Den helt centrala frågan för en medlem i en bostadsrättsförening är att föreningens intäkter/inbetalningar möter kostnader/utbetalningar idag och i en nära framtid. I praktiken innebär det att en ny förening kan redovisa en bokföringsmässig förlust men att föreningen samtidigt ser till att kassaflödena står sig väl i relation till de utgifter/utbetalningar som finns på kort och lång sikt.

Ett ytterligare argument mot att spara

stora belopp i en underhållsfond i stället för att amortera på lån är att ränteutgifter inte är avdragsgilla i föreningen. Genom att spara i form av amorteringar på lån i stället för att fondera stora belopp får medlemmarna lägre kostnader eftersom ränteutgifterna successivt minskar över tid. Om föreningen i ett senare skede behöver genomföra större åtgärder och kan dessa finansieras med nya lån eftersom amorteringarna har sänkt belåningsgraden. Statistik över förändringen av bostadsrättsföreningarnas avgifter i relation till hushållens inkomster visar att hushållen över tid har möjligheter att refinansiera föreningen vid behov. Hushållens reala inkomster stiger nämligen snabbare över tid än de reala avgifterna, se figur 18.

»Till skillnad från en del hyresfastigheter är det mycket sällsynt med eftersatt underhåll i bostadsrättssektorn.«

SAMMANFATTNING

Hur mycket en förening behöver spara i kassan eller sätta av till yttre fond är sammanfattningsvis en högst individuell fråga, som bör avgöras utifrån varje enskild förenings ekonomi, inte genom någon form av schablon. Föreningens behov kan se väldigt olika ut, beroende på om föreningen är gammal eller nybildad, om den är skuldfri eller har stora lån. För att få en bra bild över föreningens ekonomi måste avskrivning, avsättning, amortering, kassaflöde, resultat och marginaler i den ekonomiska planen beaktas i en helhet.

Sveriges byggindustrier sammanfattade redan år 2016 varför avskrivningarnas storlek inte är en bra indikator på hur mycket en förening behöver spara¹:

”Det finns fler skäl till att vara försiktig med schabloner för en förenings behov att spara. Storleken på avskrivningarna bör till exempel inte vara avgörande för hur mycket föreningen behöver spara. Den främsta anledningen till detta är att redovisningsreglerna medför att en byggnad belägen i exempelvis Stockholms innerstad får ett mycket högre byggnadsvärde i redovisningen än vad samma byggnad skulle få om den var belägen i Bollnäs. Avskrivningen kommer då inte att spegla det faktiska slitaget på byggnaden, och det är ju det faktiska slitaget som bostadsrättsföreningen bör planera för”.

Sveriges Byggindustrier skriver vidare:

”Sammanfattningsvis anser Sveriges Byggindustrier att ett krav på bostadsrättsföreningarna att öka sitt sparande inte är rätt väg att gå. Istället bör föreningens ekonomiska ställning i varje enskilt fall avgöra hur föreningen ska hantera kommande renoveringsbehov, amorteringar samt avskrivningar. För att skydda och upplysa konsumenter bör större vikt läggas vid den ekonomiska planen, som bör ta höjd för olika scenarier och på ett tydligt och lättförståeligt sätt beskriva detta för konsumenterna”.

¹ Sveriges Byggindustrier, ”Kommentar på Swedbanks rapport ”Bostadsrättsinnehavare riskerar kraftigt höjda månadsavgifter”, publicerad den 17 november 2016

Byggkostnaderna stiger snabbare än i andra jämförbara länder

Ett vanligt förekommande inlägg i debatten om bostadsmarknaden är att byggkostnaderna i Sverige är högre än i andra länder och att de ökar snabbt. En första fråga är om detta stämmer? En andra fråga är varför de i så fall ökar snabbare i Sverige än i andra länder. En genomgång av tillgängliga data visar både att jämförelser mellan olika länder är svåra att göra på ett rättvisande sätt och att byggkostnader, precis som andra kostnader och producentpriser, tenderar att samvariera mellan olika länder utifrån skillnader i den allmänna pris- och kostnadsnivån.

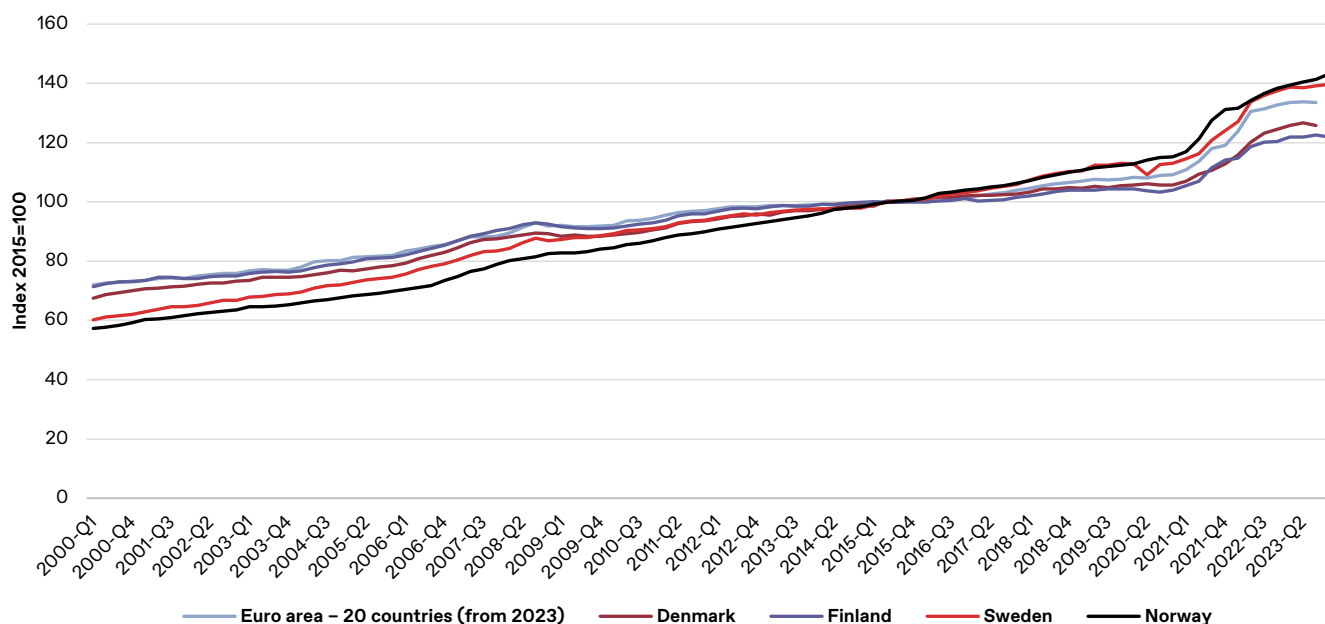
Jämförelse av byggkostnadsutvecklingen i olika länder

Det är svårt att göra rättvisande jämförelser av byggkostnader och kostnadsutvecklingen över tid mellan olika länder. Det förekommer stora skillnader länder emellan vad gäller materialanvändning och byggteknik, produktionsmetoder och logistik, teknisk nivå och servicegrad, myndighetskrav och regelverk, tidsåtgång i olika planskeden samt skatter och subventioner. Kostnadsskillnader över tid påverkas dessutom av valutaeffekter. Debatten har också påfallande svårt att skilja på bygg- och produktionskostnader, se figur 20 i nästa kapitel.

Jämförelser av kostnadsnivån för bostadsbyggande har tidigare gjorts i ett stort antal rapporter. Byggföretagen visade i en rapport från år 2020, Byggkostnader och konkurrens – hur är det egentligen? att byggkostnaderna i Sverige och andra länder är starkt beroende av skillnader i köpkraft och BNP. De länder som redovisar hög BNP har också högre producentpriser på allt ifrån livsmedel, kläder och skor, sjuk- och hälsovård, transporter, utbildning till bostadsbyggande. Exempel på sådana länder är förutom Sverige, Schweiz, Norge, Luxemburg, Island, Norge och Danmark.

När jämförelser ändå ska göras, trots grundläggande jämförelseproblem, kan byggkostnadsutvecklingen i olika delar av Europa studeras med hjälp av data från Eurostat. Detta görs med två olika mått, PPI, Producer Price Index som mäter priset som tas ut av byggföretag för byggtjänster, så kallade "outputpriser" och CCI, Construction Cost Index som mäter förändringar i produktionskostnader för byggföretagen, "input-priser". I inget av dessa mått ingår dock markkostnader, skatter, moms, bygglovsavgifter, planavgifter, kostnader för regulatoriska krav, exempelvis energi och tillgänglighetskrav och inte heller overheadkostnader på kommunal eller statlig nivå.

När byggkostnadsutvecklingen ska jämföras över tid är det relevant att jämföra med våra nordiska grannländer eftersom dessa ekonomier på många sätt liknar Sveriges, inte



Figur 19. Construction producer costs, new residential buildings, index 100=2015:2

Källa: Eurostat

minst vad avser välfärdsambitioner som i sin tur styr skatteuttag som påverkar arbetskostnader.

Studerar Eurostats statistik över kostnadsutvecklingen för bostadsbyggande till och med år 2023 i de nordiska länderna, framgår att ökningstakten i byggkostnader varit snabbast i Norge och Sverige, där kostnadsökningstakten varit något högre i Norge, figur 19. Finland redovisar den lägsta ökningstakten. Sedan år 2015 har kostnadsökningen i Norge varit 43 procent, i Sverige 40 procent medan Danmark redovisar 26 procent och Finland 22 procent. Genomsnittet i ökningstakt för 20 länder i EU är ca 34 procent mellan 2015 och 2023. Sverige tillhör de länder som redovisar den snabbaste ökningstakten även om kostnadsökningarna i Norge varit ännu snabbare. Frågan är vilka faktorer som bidrar till den något snabbare ökningstakten över tid i Sverige (och Norge) jämfört med många andra länder?

Utvecklade ekonomier får högre produktionskostnader

Som nämnts ovan är en första observation, giltig för flera länder i Europa, Nordamerika och delar av Asien, att ekonomier med god ekonomisk och social utveckling, ofta mätt som BNP per invånare och högt HDI (Human Development Index), tenderar att präglas av relativt höga produktionskostnader. Förklaringen är att hög produktivitet i en ekonomi driver upp lönenivåer och sociala förmåner.

Detta ger i sin tur en kostnadsnackdel för lokal industriproduktion jämfört med andra delar av världen. I stället utgörs en allt större andel av ekonomin i högproduktivitetsländer av en växande tjänsteproduktion och tjänstekonsumtion.

Detta hindrar inte att högproduktiva länder (hög BNP eller löneutbetalningsförmåga per capita) kan fortsätta att vara framgångsrika industrinationer. Låga transportkostnader och utvecklade globala produktions-, leverans- och logistikkedjor skapar möjligheter att flytta produktion till länder med låga kostnadsnivåer men behålla aktiviteter högre upp i värdekedjan som ägande, varumärkesbyggande, försäljning, produktutveckling och vinster. När byggsektorn måste konkurrera om resurser med andra delar av ekonomin i högpris- och högkostnadsländer trycks löne- och kostnadsnivåer upp också i byggsektorn. Detta är troligen den mest sannolika förklaringen till en högre kostnadsnivå och snabbare kostnadsutveckling i länder som Norge och Sverige jämfört med många andra länder i Europa.

Större platsbundenhet i byggandet och större variation i efterfrågan

Men det finns också fler förklaringar till att kostnadsutvecklingen kan vara snabbare inom byggsektorn än inom andra delar av ekonomin. För industriell produktion som inte är lämplig att flytta till lågkostnadsländer, har en allt högre automation utvecklats och

»Ledtiderna i planprocessen fortsätter att öka, trots minskat bostadsbyggande.«

vissa industriella processer är idag nästan helt automatiserade med hjälp av avancerade styrsystem och robotar med mera. De flesta större industriföretagen exporterar dessutom sina produkter. Det innebär att marknaden är global, vilket möjliggör stora volymer av standardiserade produkter, som därmed lämnar variationer i efterfrågan från hemmamarknaden vilket i sin tur möjliggör investeringar i kapacitetsstarka produktionslinor. Sammantaget ger detta stora möjligheter till hög produktivitet och kostnadseffektivitet.

Byggproduktion är dock svårare att outsourca till länder med låga kostnadsnivåer. Efterfrågan är i hög grad koncentrerad till en enda marknad, Sverige, eftersom bostadsbyggandet i hög grad är platsbundet. Krav på platsspecifika byggnader som ska passa in i en given stadsmiljö tillsammans med transportkostnader för skrymmande och tunga byggsystem håller tillbaka möjligheterna att effektivt standardisera, prefabricera och transportera delar av bostadsproduktionen. Variation i efterfrågan över tid bidrar till att göra det mindre lönsamt att bygga industriella produktionslinor för stora volymer. Den kostnadseffektivitet som kunnat utvinnas inom andra industrisektioner är helt enkelt svårare att utvinna i bostadsbyggandet, helt enkelt för att bostadsbyggande i grunden är en plats- och projektbaserad verksamhet där man bygger en unik fabrik, varje gång.

Höga tekniska egenskapskrav

Det är inte bara konkurrens om resurser från andra sektorer i ekonomin som driver kostnader. I Sverige, med både ett kallt klimat och höga hållbarhetsambitioner, är det ett faktum att exempelvis installationskostnaderna ökat kraftigt. På 1990-talet, när miljöexemplet Hammarby Sjöstad invigdes låg energianvändningen per kvadratmeter på ca 150 kwh.

Idag byggs bostäder med en energiförbrukning som endast är en tredjedel av denna nivå. I praktiken är dagens bostäder, tekniskt sett, en helt annan produkt än på 1990-talet. Betongskal med självdrag har ersatts av byggnader med tjocka välisolerade väggar, energieffektiva fönster och dörrar, huskroppar som är hermetiskt tillslutna med avancerad till- och frånluftsteknik som spar energi (minskar driftskostnader) men driver byggkostnaden i produktionsskedet. Till detta kan läggas motsvarande krav skapade av ambitioner att öka tillgänglighet för personer med funktionsvariationer, skapa tystare inomhusmiljöer och öka brand- och elsäkerhet.

En alltmer komplicerad planprocess

En lång rad analyser, till exempel initiativet Bygg i tid, visar att planeringsprocessen, trots försök till regelförenklingar, tenderar att ta allt längre tid. Kravet på väl underbyggda beslutsunderlag i planerings- och bygglovsprocessen har ett pris, dels i form av allt längre handläggningstider med följd att projekten binder kapital under längre tid, dels ökade konsultkostnader i planskedet som följer av krav på fler och djupare utredningsunderlag. Ledtiderna i planprocessen fortsätter att öka, trots minskat bostadsbyggande och uppgick i Bygg i Tids (Bygg i Tid – Nationellt ledtidsindex) senaste undersökning från september 2025 till i genomsnitt 4,8 år. Byggherrarna uppskattade att den genomsnittliga plankostnaden för ett mellanstort bostadsbyggnadsprojekt (50 till 200 bostäder) var ca 7 miljoner kronor.

Med längre handläggningstider ökar den upplevda risken med följd att avkastningskraven vrids upp. I tillägg är det rimligt att anta att en upplevelse av ökad risk får till följd att mindre kapitalstarka aktörer väljer att dra sig ur vilket påverkar konkurrensen negativt.



Debatten är ofta oprecis och har svårt att skilja på bygg- respektive produktionskostnader.

SAMMANFATTNING

Sammanfattningsvis visar en genomgång av kostnadsnivåer och kostnadsutvecklingen för bostadsbyggande att kostnadsutvecklingen speglar både Sveriges allmänna pris- och kostnadsnivå och att det knappast är realistiskt att en sektor som konkurrerar om resurser med andra högproduktiva delar av näringslivet snabbt kan förväntas sänka sin kostnadsnivå påtagligt. Samtidigt speglar kostnaderna också ambitioner vad avser teknisk standard, utformning och gestaltning samt beslutsprocessernas utformning. Inom dessa områden finns naturligtvis möjligheter att välja olika vägar och ambitionsnivåer. Frågan är dock om det är önskvärt med sämre hus och lägre klimatambitioner?

Debatten är ofta oprecis och har svårt att skilja på bygg- respektive produktionskostnader och beaktar inte heller de särskilda förutsättningar som råder för en projektbaserad verksamhet eller att en lång rad kostnader påverkas av offentliga beslut. Vissa aspekter av stadsbyggandet, som exempelvis planprocessen rymmer dock en uppenbar effektiviseringspotential. I nästa kapitel fördjupas analysen av olika kostnader inom samhällsbyggnadssektorn.

Byggkostnaderna måste ner för att fler ska ha råd att bo

En vanlig kommentar från politiker och allmänhet är att det behöver bli ”billigare att bygga”. Med lägre byggkostnader antas bostadsbyggarna kunna ta ut lägre bostadspriser och nyproduktionshyror, vilket i sin tur skulle ge lägre boendekostnader. Då kunde fler hushåll flytta till en nyproducerad bostad, oavsett om det är en hyresrätt, bostadstadsrätt eller ett småhus med äganderätt. Men är det så enkelt?

Boendekostnaderna bestäms framför allt av efterfrågan och utbud – inte av produktionskostnader

För befintliga bostäder bestäms priserna på bostadsrätter och småhus på marknaden, i mötet mellan efterfrågan och utbud på bostäder. För hyresbostäder bestäms den årliga hyresutvecklingen för befintliga bostäder i kollektiva förhandlingar och hyresskillnader mellan olika äldre hyresbostäder ska enligt lag bestämmas av skillnader i bruksvärdet, det vill säga den enskilda bostadens standard.

När det gäller nyproduktionen kan priserna på nybyggda bostadsrätter och småhus inte avvika avsevärt från priset på begagnade bostäder. Om priset på nyproduktionen är för hög jämfört med priset på äldre bostäder skulle få välja en ny bostad. Prisskillnader

mellan nytt och begagnat måste motiveras av funktions- och kvalitetsskillnader. I grund- en bestäms alltså priset även på nyproduktionen av marknaden – inte av byggherrens kostnader.

Detta betyder att produktionskostnadernas storlek inte påverkar priset på marknaden, men om kostnaderna skulle kunna sänkas kan man bygga på fler platser – platser som idag har för låga priser för att nyproduktion ska löna sig. Byggherrarna har därför starka incitament att försöka bygga så effektivt som möjligt eftersom den totala volymen nybyggda bostäder då kan öka, vilket i förlängningen ger högre lönsamhet.

I nya hyresbostäder bestäms hyran vid förhandling mellan byggherren och Hyresgästföreningen. Vid en sådan förhandling kan man välja att sätta en ”förhandlad hyra” eller en ”presumtionshyra”. I dessa fall blir den totala produktionskostnaden och byggherrens avkastningskrav i praktiken ett viktigt underlag för att bestämma hyran. Det finns också möjlighet för byggherren att sätta en ”egensatt hyra”, utan förhandling. Men då riskerar byggherren att hyresnämnden sänker hyran till den nivå som det så kallade bruksvärdet motiverar som precis, som för bostadsrätter och småhus inte behöver hänga ihop med vad det kostar att bygga.

Det är alltså bara för vissa typer av nyproduktion av hyresrätter som man kan hävda att det finns ett tydligt samband mellan produktionskostnaden och det pris eller den hyra

som den boende betalar. I andra fall handlar möjligheterna att bygga till lägre kostnader om att kunna bygga på fler platser och därigenom öka den totala produktionen. Och som sagts, detta är ett kraftigt incitament till högre lönsamhet i branschen, som de flesta byggföretag givetvis strävar efter.

Byggkostnaderna utgör bara hälften av den totala produktionskostnaden

För att reda ut varför produktionskostnaderna ökat måste man först förstå vilka kostnadsposter som ingår. Produktionskostnaden omfattar summan av:

- **Momskostnader** – mervärdesskatt på avgifter, moms på entreprenader, moms på konsultkostnader och övrig moms.
- **Markkostnader** – köpeskilling för råmark/tomt, ränta på köpeskilling från förvärv till byggstart, kostnader för fastighetsbildning.
- **Byggherrekostnader** – lagfart, planer samt kostnader för gator, vägar, etc. utanför tomtmark och övriga tomtkostnader, till exempel rivning. Avgifter: anslutningsavgift, engångsavgift el, anslutningsavgift

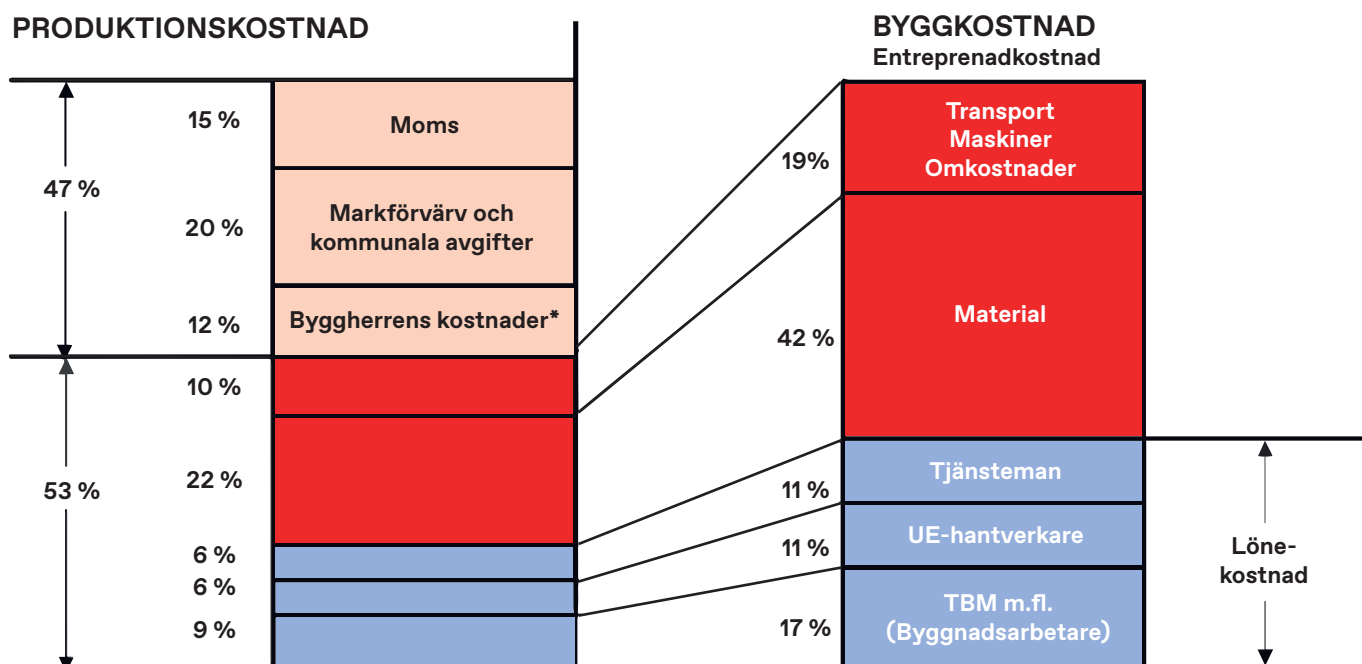
kabel-, bredbands- och anslutningsavgift, fjärrvärme/ naturgas, trafik- eller parkeringsanläggning, övriga avgifter. Finansiella kostnader: kreditivränta, kreditivavgift och eventuell tomträttsavgäld under byggtid.

- **Byggkostnader** – transporter, maskiner, omkostnader i form av arkitekt, konstruktion och geoteknik, värme, ventilation, sanitet, elinstallationer, hiss, styrning och övervakning, markarbeten, kvalitetssäkring, sakkunnigutlåtanden och bestyrkanden, besiktningar, låne- och bidragshandlingar, övriga konsultkostnader, material och löner för exempelvis byggmästeri, murning, plåt, målning, golv, plattsättning, värme och sanitet, ventilation, elinstallationer, hissar och lyftplattor, mark, finplanering och tomtutrustning.

Enligt data från Byggföretagen (f.d. Sveriges Byggindustrier) utgör moms-, markförvärvs- och byggherrekostnaderna ungefär halva den totala produktionskostnaden, figur 20. Den egentliga byggkostnaden utgör alltså bara drygt hälften av den totala produktionskostnaden.

Figur 20. Produktions- och byggkostnad

Källa: SCB och Sveriges byggindustrier, 2016



*projektering, kontroll, besiktning, garanti, försäkring, kreditivränta

»I grunden bestäms alltså priset även på nyproduktionen av marknaden – inte av byggherrens kostnader.«

Markkostnaden ökar när bostadspriserna stiger

En första observation är att den kostnad som ligger utanför byggherrens och byggföretagens kontroll, markkostnaden, också är den kostnad som i relativa termer ökat mest sedan 2005.

Markkostnaden mer än fördubblades mellan år 2005 till år 2017. Ökningen beror på att bostadspriserna steg fram till 2017 och drog upp värdet på den mark som byggföretagen måste köpa. Sedan dess har de reala markkostnaderna fallit tillbaka i takt med att bostadsprisutvecklingen varit svag till negativ och till följd av den höga inflationen de senaste åren. Marken är en viktig insatsvara i bostadsproduktion och prisökningen på mark kontrasterar starkt mot prisutvecklingen för insatsvaror i andra industrisektorer. Inom övrig industri har man kunnat standardisera, automatisera och outsourca tillverkning och sammansättning av insatsvaror till låglöneländer. Det ligger i sakens natur att detta inte är möjligt för en insatsvara som mark.

Material och räntekostnader har ökat mest

Kostnadsutvecklingen för övriga ingående delar i en byggentreprenad kan analyseras med hjälp av SCB:s Byggekostnadsindex. Indexet mäter kostnadsförändringar för olika produktionsfaktorer i bostadsbyggande. En analys visar att det framför allt har varit material- och byggherrekostnaderna som ökat mest de senaste 15 åren. Eftersom dessa kostnader samtidigt utgör mer än hälften av

den totala produktionskostnaden förklaras kostnadsutvecklingen för det samlade indexet i hög grad av den snabba kostnadsutvecklingen för dessa två poster.

Den snabba kostnadsökningen för material förklaras av främst två faktorer. För det första av problem med leveranskedjor i kölvattnet av pandemin, vilket skapade knapphet på vissa material. För det andra den snabbt ökande energikostnaden till följd av krigsutbrottet i Ukraina som ökade kostnaderna för att framställa energikrävande material som exempelvis stål och betong. (Kriget har också lett till ökade kostnader på vissa insatsvaror som sågade trävaror och exempelvis lera till kakel när branschen tvingats söka nya och dyrare leverantörer.)

Kostnadsökningen för byggherrekostnader förklaras av den snabbt stigande räntenivån för byggkrediten, det vill säga lånet under byggtiden, till följd av inflationschocken i samband med krigsutbrottet.

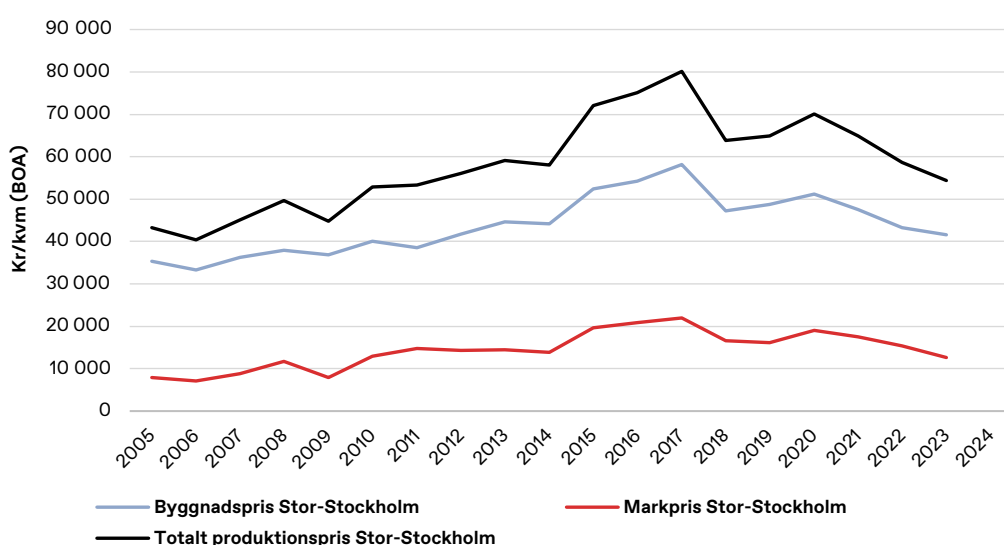
Faktum är att kostnadsutvecklingen för bostadsbyggandet endast varit lika snabb som under åren 2021 till 2023 vid två tidigare tillfällen sedan år 1950 – under Koreakriget 1950 och under oljekrisen och kriget i mellanöstern i mitten av 1970-talet. Sammanfattningsvis är det faktorer helt utanför entreprenadföretagens kontroll som dragit upp byggkostnaderna de senaste åren.

Branschen satsar på standardisering och prefabricering – men möter hinder

För att sänka kostnaderna och höja kvaliteten har en självklar strategi för många större

Figur 21. Kostnad för nybyggda ordinära flerbostadshus i Storstockholm och pris för bostadsrätter på successionsmarknaden i Stockholm närförort, fasta priser 2024

Källa: SCB



byggföretag varit att försöka öka graden av prefabricering på fabrik och minska tiden för sammansättningen på byggplatsen med syfte att nå skalfördelar. Men för att en sådan strategi skall vara lönsam krävs hög kontinuerlig efterfrågan (det måste finnas efterfrågan också i en svagare konjunktur) och hög grad av standardisering.

Tyvärr innebär olika kommuners särkrav vad gäller tekniska lösningar, energiprestanda, krav på material, arkitektur och utformning med mera att det blir svårare att förtillverka stora serier i fabrik. Detta är en väsentlig skillnad mot hur andra industri-sektorer kan standardisera och producera standardiserade varor för hela den globala marknaden.

Inte sällan jämförs byggindustrins produktivitet utveckling med annan tillverknings-industri. Men som konstaterats i föregående kapitel gäller delvis andra logiker för bygg-industrin än för annan industriproduktion. I takt med globaliseringen har tillverknings-industrin flyttats till länder och platser där produktionsvillkoren, främst kostnadsläget, varit gynnsamt. Låga transportkostnader har bidragit till att möjliggöra effektiv produktion i kombination med komplexa globala logistik-kedjor. Det gäller inte minst personalintensiv tillverkningsverksamhet. Byggverksamhet är dock i grunden en plats- och projektbaserad verksamhet vilket innebär att man bygger en unik fabrik varje gång.

Det är alltså fundamentalt svårt att flytta byggproduktion även om olika typer av bygg-system kan prefabriceras. Verksamhetens

platsbundenhet ger därför begränsningar i den produktivitet utveckling som varit möj-ligt inom andra delar av svensk industri.

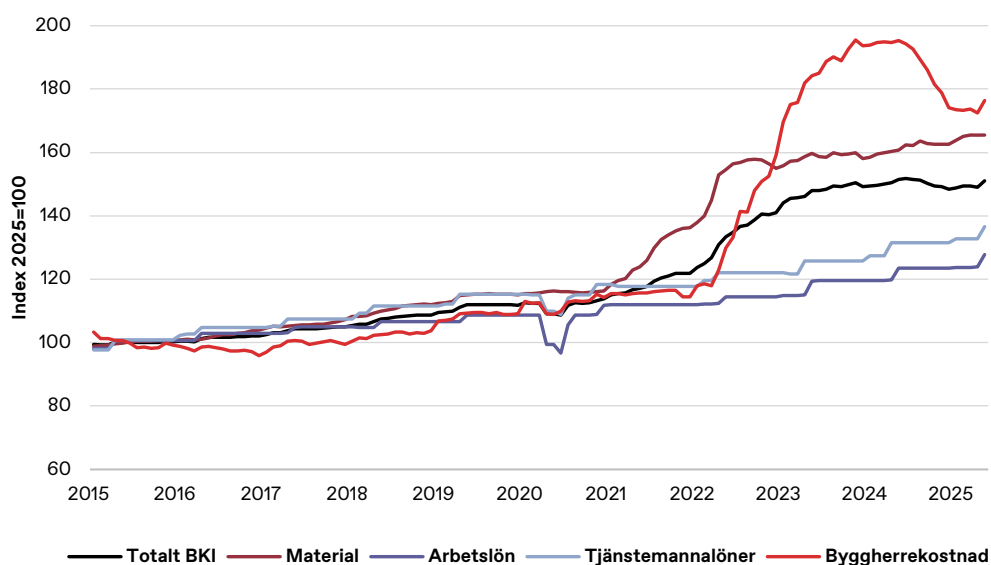
Samhällets högre kvalitetskrav kostar

Faktorprisindex säger inget om förändringen av mixen och volymen av olika insatsvaror och resursförbrukning i byggprocessen. Med öka-de myndighetskrav och ökade krav på kvali-tet från bostadskonsumenter följer också högre byggkostnader. Numera ställs högre krav på exempelvis energieffektivitet, brand-säkerhet och standard på kök och badrum. Högre energikrav innebär att det går åt mer material i form av isolering, regler och skivor, mer avancerade installationer för värme och ventilation och bättre men dyrare fönster. Tillgänglighetskrav innebär större badrum, osv. En del av den totala kostnadsutveckling-en döljer en ökning av kvaliteten i de bostäder som byggs och är således inte ett uttryck för bristande produktivitet utveckling.

Alla kostnader kan inte minskas med standardisering

Med denna genomgång av produktionskost-nadernas olika delar och kostnadsutveckling-en för dessa delar kan man göra några viktiga observationer.

En viktig slutsats är att hälften av pro-duktionskostnaden till stor del ligger utanför byggherrens påverkansmöjligheter. Momsen bestäms av staten, markpriset av marknaden och byggherrekostnaderna av olika krav på planering, dokumentation, kommunala avgif-ter och finansiering. Dessa kostnader kan



Figur 22.
Byggkostnadsindex (BKI) för bostäder exkl. löneglidning och moms, 2015=100 efter hustyp, kostnadsslag och månad

Källa: SCB

»En stor minskning av byggkostnaden påverkar alltså hyresbehovet förhållandevis lite.«

knappast minska genom standardisering och prefabricering. Man kan ju inte förtillverka mark och banklån på fabrik.

När det gäller byggkostnaden är det främst material och räntekostnader som ökat kraftigast. Men materialinköpen sker sedan ett antal år tillbaka i stor utsträckning på en konkurrensutsatt global marknad medan vissa material måste upphandlas lokalt – det skulle bli för dyrt att transportera cement, grus, massor och stenkross långa sträckor. Räntekostnaden bestäms utanför byggbranschen.

Till viss del kan logistikkostnader, löner och kostnader för material och sammansättning av olika byggsystem minska genom ökad grad av prefabricering och standardisering. Men för att en sådan utveckling ska stärkas ytterligare måste motverkande krafter i form av särskilda lokala politiska krav på utformning, energikrav och specifika lösningar minska.

En komplicerande faktor är att prestationslön är huvudlöneform i Byggbavtalet. Enligt Byggföretagen visar erfarenheter att ackord leder till högre löner, men inte till produktivitet, säkerhet och låga byggkostnader. I förlängningen ger det också negativa effekter på teknikutvecklingen då effektiva metoder ofta väljs bort till förmån för en högre timersättning på ackord. Byggföretagen strävar därför efter att avveckla ackordsbaserad lön, men hittills utan framgång.

Sammantaget visar genomgången att byggindustrin kan göra mer för att öka sin produktivitet men det är långt ifrån en bristande vilja som gör att byggindustrins produktivitsutveckling varit svagare än för annan industri. Stora delar av kostnadsmassan låter sig inte standardiseras och prefabriceras. Men viljan bland byggföretagen är stor att öka industrialiseringen av byggprocesserna – samtidigt som de motverkande krafterna i omvärlden är fortsatt starka. Några av dessa kan förändras till det bättre,

några får byggindustrin, till skillnad för annan industri, sannolikt fortsätta leva med.

Pressade byggkostnader får små effekter på boendekostnaden

Som inledningsvis konstaterats är uppfattningen att boendekostnaden skulle påverkas kraftigt om det skulle vara möjligt att ”bygga billigare” mycket spridd. Men som konstaterats tidigare påverkas inte prisnivån av produktionskostnadernas storlek för marknadsprissatta bostäder som bostadsrätter och småhus. Inte heller för hyresbostäder påverkas boendekostnaden av lägre byggkostnader i den utsträckning som många tror. Den stora vinsten med lägre byggkostnader är att det går att bygga fler bostäder eftersom det lönar sig att bygga på fler platser. Att byggkostnaden får mindre effekt på boendekostnaden än vad många föreställer sig, beror på att boende är en vara eller tjänst, sammansatt av flera olika komponenter. Utöver den fysiska bostaden ingår det löpande underhållet, liksom driftskostnader såsom el, värme, vatten, sophantering, fastighetsskatt, osv, i hyran.

Produktionskostnaden ligger endast till grund för en av komponenterna som ingår i hyran, nämligen kapitalkostnaden. Enligt statistiska centralbyrån motsvarar kapitalkostnaden för själva bostaden i genomsnitt ungefär en fjärdedel av den totala kostnaden som ska täckas av hyran i det fall det rör sig om en hyrd bostad. Av denna fjärdedel består ungefär hälften av byggkostnader, den andra hälften ska täcka kostnader för mark och moms med mera.

Om man tänker sig att det på något sätt skulle kunna vara möjligt att minska byggkostnaderna med en fjärdedel, skulle hyran i runda tal kunna sänkas med cirka 9 procent, givet en presumtionshyra som baseras på kostnader. Enligt SCB var hyran i en nybyggd trerumslägenhet 2023 cirka 12 400 kr/månad. Räknat på en månadshyra skulle alltså 25 procent lägre byggkostnader betyda att hyran kunde sänkas till 11 300 kr/månad.

En stor minskning av byggkostnaden påverkar alltså hyresbehovet förhållandevis lite. Räkneexemplet illustrerar tydligt att det

sannolikt är mer effektivt att politiken fokuserar på hur ekonomiskt svagare grupper kan öka sin efterfrågan, snarare än att fokusera på subventioner av byggkostnader. Det är knappast troligt att väldigt många fler hushåll skulle kunna efterfråga en nyproducerad hyresbostad om månadshyran var nio procent lägre. En högre nivå på bostadsbidraget skulle betyda betydligt mer för många hushålls möjligheter att efterfråga en nyproducerad bostad.

SAMMANFATTNING

Prisbildningen på medellång och kortare sikt för bostadsrätter och småhus är oberoende av vilka byggkostnader en bostadsutvecklare har. Priserna och därmed boendeutgifterna bestäms av andra faktorer. Det är endast på mycket lång sikt som priserna och i förlängningen boendekostnaderna påverkas av byggkostnader, givet att lägre byggkostnader skulle ge så stort byggande att utbudet i sig ökar och påverkar priserna nedåt. Men omfattande trögheter och friktioner gör att denna utbudsmekanism i praktiken är mycket svag. När det gäller nya hyresbostäder, där hyres-sättningen i praktiken grundas på kostnader, innebär lägre byggkostnader förvisso också en något lägre hyresnivå, men effekten är relativt liten till följd av att lägre kostnader endast påverkar en mindre del av den samlade kostnadsmassan.



Prisbildningen på sikt för bostadsrätter är oberoende av vilka byggkostnader en bostadsutvecklare har

Om fler ska ha råd att bo behöver vi bygga fler hyresrätter

Hyresrätten har många styrkor. Det krävs ingen kontantinsats, inget bostadslån, hushållen tar inga prisrisker och boendet är bekvämt eftersom all fastighetsanknuten service ingår i hyran. Samtidigt finns en föreställning inom politik och media om att det behövs fler ”billiga” hyresrätter. Men möjligheterna att nyproducera ”billiga hyresrätter” har varit små sedan de statliga byggsubventionerna successivt började avvecklas från och med början av 1990-talet. I själva verket är hyresrätten utan subventioner en principiellt dyr boendeform. Det var statliga subventioner av kapitalkostnaderna vid nyproduktion av hyresbostäder som gjorde nyproduktionen billig. Tillgängligheten till äldre hyresbostäder i storstäderna, med relativt sett lägre hyror, är endast god för ett fåtal hushåll som har stått i bostadsförmedlingens kö länge. Dessutom faller boendeutgifterna i ägt boende över tid medan de normalt stiger över tid i hyresrätt. Det skapar successivt ett större utrymme för sparande och konsumtion för hushåll i ägda boendeformer jämfört med hyrt boende.

Föreställningen om att hyresbostäder är ”billiga”

En vanlig föreställning i den politiska diskussionen om bostadsmarknaden är att just hyresbostäder skulle vara särskilt ”billiga”. En möjlig förklaring till detta är att hyresrätten var kraftigt subventionerad fram till mitten av 1990-talet då statens omfattande subventioner till nyproduktion av hyresbostäder avvecklades. Många kanske skaffade sig sina referensramar under denna period. Med dåvarande subventionssystem kunde nyproducerade hyresrätter tillhandahållas med konkurrenskraftiga hyror.

Låt oss analysera saken mer grundligt. En kombination av tidigare subventioner och tillämpningen av bruksvärdessystemet vid de årliga hyresförhandlingarna har inneburit att beståndet av äldre hyresbostäder fortfarande har låga hyresnivåer, inte sällan lägre än hushållens faktiska betalningsvilja. I sådana fall uppstår en kö. Men beståndet av gamla hyresrätter med låg hyra minskar, eftersom det äldre beståndet successivt renoveras. Vid en renovering höjs hyran, dels för att bättre spegla bostadens standard efter en renovering, dels för att avkastningen på den investering som fastighetsägaren genomför ska vara rimlig. På så sätt försvinner det ”gamla lagret” av hyresbostäder med låga hyror i takt med att äldre fastigheter renoveras. Numera, utan subventioner, blir nybyggda hyresbostäder inte billigare än andra nybyggda bostäder. Nya hyresrätter tenderar att bli minst lika

»Om man hyr bostaden måste hyran täcka fastighets-
ägarens kostnad för både lånat och eget kapital.«

”dyra” eller till och med ”dyrare” att bo i än exempelvis nya bostadsrätter. Man kan fråga sig varför?

Kapitalkostnader och kostnaden för eget kapital

För att förstå vilken hyresnivå som uppstår för en nyproducerad hyresrätt kan man dela upp kostnaden för fastighetsägaren i olika kostnadsposter, främst kapitalkostnader samt drift- och underhållskostnader. Man kan sedan jämföra boendekostnaden i hyresrätt med boendekostnaden för motsvarande ägda boendeformer.

För nya hus är kapitalkostnaden den största kostnadsposten och storleken bestäms framför allt av produktionskostnaden, räntan på lånat kapital och avkastningskravet på eget kapital. Dessa kostnader skiljer sig åt beroende på om hushållet hyr sin bostad av en fastighetsägare i form av en hyresbostad eller om hushållet själv bor i bostaden, dvs. själv äger den i form av en bostads- eller äganderätt. Om man hyr bostaden måste hyran täcka fastighetsägarens kostnad för både lånat och eget kapital.

Kostnaden för lånat kapital är ungefär densamma oavsett om det är en extern fastighetsägare som tagit upp lånet eller om det är hushållet som lånat.

Kostnaden för eget kapital för en fastighetsägare som bygger och hyr ut bostäder beräknas med hjälp av ett avkastningskrav på eget kapital. Eftersom det inte är samma

personer som äger bostaden och som bor i den, måste fastighetsägaren kompenseras för risken att hyresgästen inte betalar hyran, sliter onormalt mycket på bostaden, flyttar ut snabbt innan en ny hyresgäst flyttat in, räntorna på lånen stiger snabbare än väntat osv. Det finns också en så kallad alternativkostnad för eget kapital som innebär att investeringen i det nya hyreshuset bör ge fastighetsägaren en rimlig avkastning på det egna kapitalet, jämfört med om fastighetsägaren skulle investera sina pengar i något annat än i ett hyreshus. Annars skulle de flesta fastighetsägare och investerare avstå från att bygga nytt.

Avkastningskravets storlek bestäms så att fastighetsägaren dels får en rimlig riskfri avkastning (dvs. minst den avkastning man får om man i stället skulle köpa exempelvis statsobligationer), dels får inflationskompensation och slutligen kompensation för de risker som beskrivits ovan.

Hushåll som själva investerat och bor i en ägd bostad laborerar vanligtvis inte med riskjusterad avkastning på eget kapital, de ”bor upp” avkastningen. Det betyder inte att det inte finns en alternativkostnad för eget kapital också för dessa hushåll, men den är lägre, man måste ju bo och det samlade ”avkastningskravet” blir därför lägre. Sammantaget blir därför kostnaden för det egna kapitalet högre för fastighetsägaren som hyr ut en bostad än för hushållet som själv äger sin bostad. Denna högre kostnad för eget kapi-

Kostnad	Boendekostnad hyresrätt, statligt subventionerat topplån kr/kvm/år	Boendekostnad hyresrätt, egen kapitalinsats 40 % kr/kvm/år	Boendekostnad bostadsrätt kr/kvm/år	Boendeutgift bostadsrätt kr/kvm/år
Kapitalkostnad	1 800	2 160	1 260	
Varav eget kapital	0	1 080	504	0
Varav lånat kapital	1 800	1 080	756	756
Drift och underhåll	450	450	450	450
Total boendekostnad/utgift	2 250	2 610	1 710	1 206

Boendekostnad för hyresrätt och bostadsrätt

Produktionskostnad 45 000 kr/kvm, Eget kapital 40 procent, Lån 60 procent. Låneränta 4 procent för hyresrätt, 2,8 procent för bostadsrätt (4 % med 30 % skatteavdrag). Avkastningskrav på eget kapital hyresrätt 6 procent. Hushållets avkastningskrav på eget kapital = låneränta

Figur 23. Boendekostnad och boendeutgift i hyresrätt och bostadsrätt

Källa: Egna beräkningar

tal innebär motsvarande högre hyresbehov.

För hushållet i hyresrätt innebär den månatliga hyresbetalningen en ren utbetalning som ska täcka fastighetsägarens alla kostnader, inklusive kostnaden för eget kapital. Sammantaget innebär det att kostnaden för eget kapital blir lägre för hushåll i bostads- och äganderätt än för hushåll i hyresrätt och att en utbetalning för att täcka kostnaden för eget kapital endast belastar hushållet i en hyresbostad.

I figur 23 illustreras vilket hyresbehov som genereras om produktionskostnaden är 45 000 kr/kvm (inkl.moms) för en hyresrätt och motsvarande investering/pris för en bostadsrätt. Tabellen anger också vilken boendeutgift som genereras för bostadsrätten. För hyresrätten är boendeutgift och boendekostnad samma sak. Sammantaget visar tabellen att hyresrätten blir en relativt sett dyr boendeform, klart dyrare än bostadsrätten.

Figuren illustrerar också effekten av att ta bort subventionen av eget kapital som fanns i det gamla statliga bostadsfinansieringssystemet. (Kolumn 1) I det gamla subventionssystemet ersattes fastighetsägarens egen kapitalinsats med ett statligt topplån med lånevillkor som liknade villkoren för bottenlånet. Det betydde att det inte fanns någon kostnad för eget kapital. Hyresbehovet i kalkylen stiger med 360 kr/kvm/år när fastighetsägaren inte kan använda det statliga

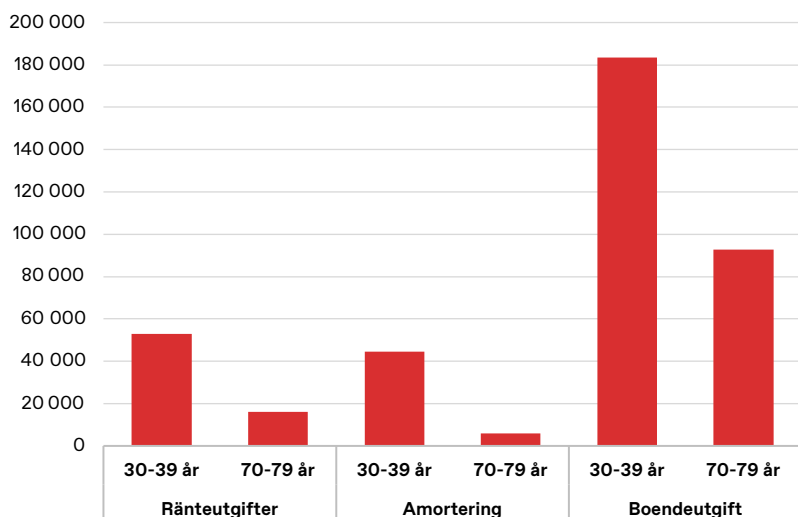
topplånet utan måste tillföra 40 procent eget kapital.

Drift- och underhållskostnader

Det finns också faktorer som gör att drift- och underhållsutgifterna är högre för hyresbostäder. Hyresrätten bygger på att fastighetsägaren tillhandahåller en lägenhet med "full service". Det innebär att service tillhandahålls med köpta och fullt beskattade tjänster. I hyresrätten finns dessutom i jämförelse med det ägda boendet begränsade möjligheter till eget arbete. I det ägda boendet kan hushåll påverka sina boendeutgifter genom att välja mellan köpta tjänster och eget så kallat "svettkapital". Detta kan vara en fördel för hushåll med små marginaler i sin hushållsbudget. För enkelhetens skull redovisas beräkningarna i figur 23 med samma drift- och underhållskostnader för båda upplåtelseformerna även om det troligen missgynnar det egna ägandet.

Faktiska uppgifter om boendeutgifter

Det är inte bara en större boendeutgift för att täcka investerarens kostnad för eget kapital som skiljer kostnadsbilden åt mellan upplåtelseformerna. Över tid faller boendeutgiften i både äganderätt och bostadsrätt i takt med att bostadslånet amorteras genom inflation och amorteringsbetalningar. I hyresrätt innebär det kollektiva förhandlingssystemet att



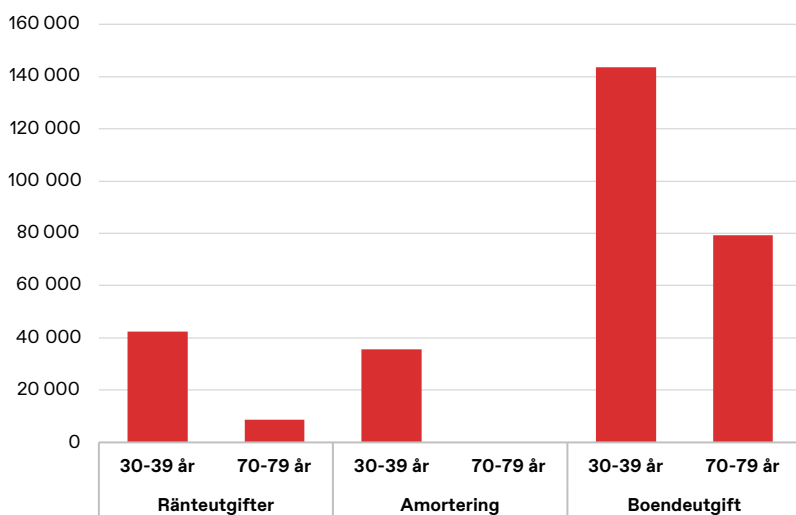
Figur 24. Utgifter för ägarerätt, medelvärden efter typ av utgift, 2024, kr/år och åldersgrupp Källa: SCB

»...boendeutgiften i en ägd bostad faller i takt med reall fallande kapitalutgifter.«

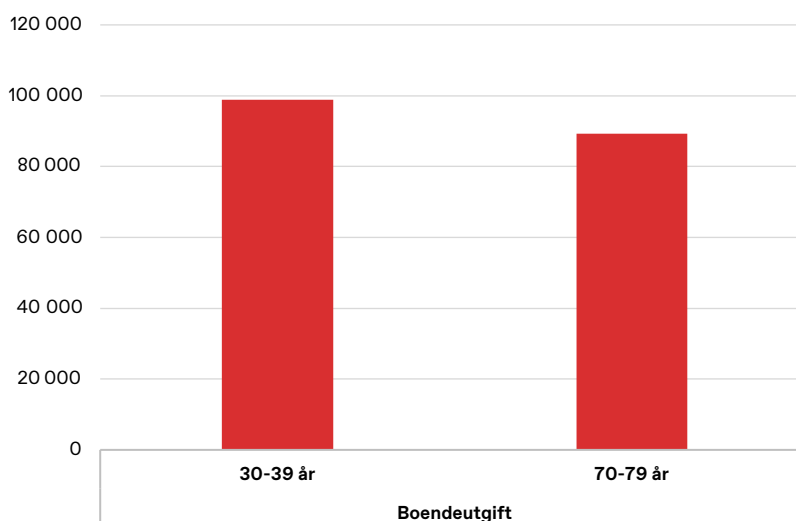
hyran höjs varje år, normalt i relation till de allmänna kostnadsökningarna i samhället. Över tid blir hyran allt högre jämfört med tidpunkten för hyresavtalets tecknande medan boendeutgiften i en ägd bostad faller i takt med reall fallande kapitalutgifter. Hushåll som bott länge i en bostadsrätt eller i en ägarerätt har vanligen därför betydligt lägre boendeutgifter än när man flyttade in.

I figurerna 24, 25 och 26 visas genomsnittliga boendeutgifter för småhus, bostadsrätter och hyresrätter för hushåll i olika åldrar. Data korregerar inte för skillnader i bostadsstorlekar och småhusen redovisar därför de högsta boendeutgifterna.

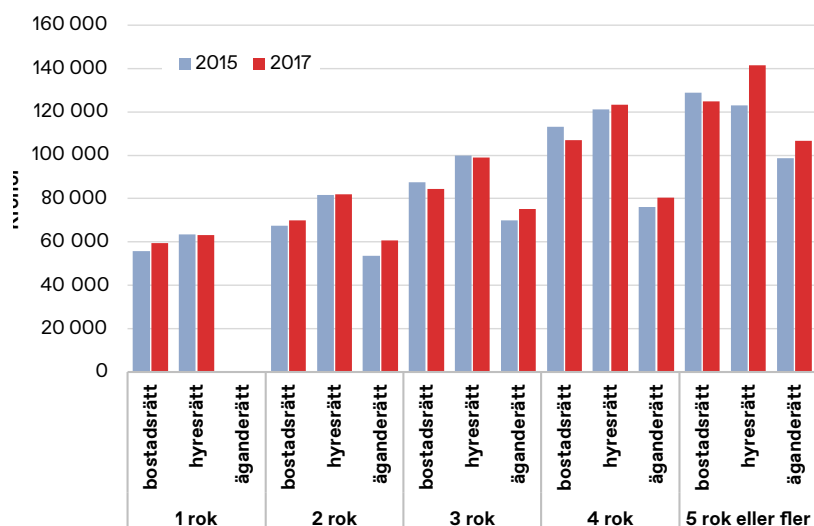
För småhusen faller den årliga boendeutgiften från ca 180 000 kr per år för ett hushåll i 30-årsåldern till 92 000 kronor per år för ett hushåll i 70-årsåldern – en årlig skillnad i boendeutgifter med nästan 90 000 kronor, figur 24. För bostadsrätterna, som är mindre än småhusen och därför har lägre boendeutgifter, är motsvarande skillnad i årlig boendeutgift ca 60 000 kronor, figur 25. För hushåll i hyresrätt redovisar SCB ungefär samma boendeutgift oavsett ålder. Hushåll i 70-årsåldern har marginellt lägre boendeutgifter än hushåll i 30-årsåldern, men fortsatt högre faktiska boendeutgifter än motsvarande äldre hushåll i bostadsrätt. För hushåll som bor i ett småhus (ägarerätt) eller i en bostadsrätt ger fallet i boendeutgifter över tid ett allt större konsumtionsutrymme. För hushållet i hyresrätt bidrar inte boendeutgifternas förändring till ett större konsumtionsutrymme över livscykeln.



Figur 25. Utgifter för bostadsrätter, medelvärden efter typ av utgift, 2024, kr/år och åldersgrupp Källa: SCB

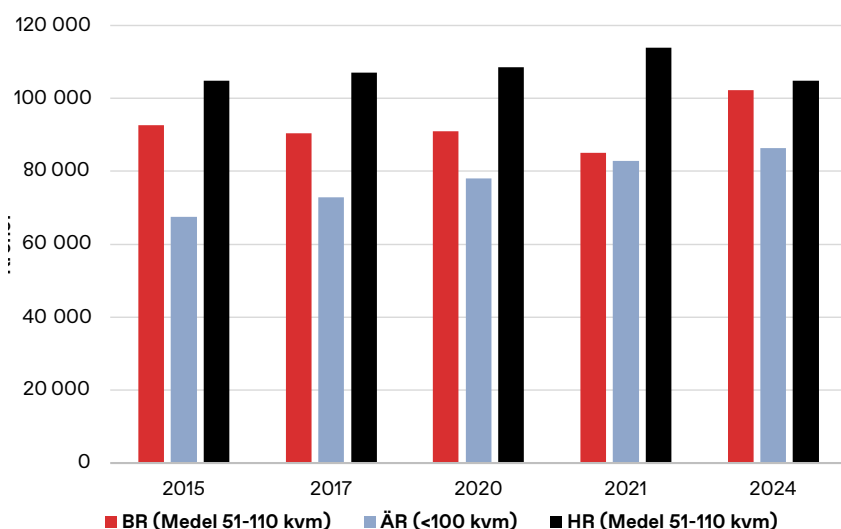


Figur 26. Utgifter för hyresrätter, medelvärden efter typ av utgift, 2024, kr/år och åldersgrupp Källa: SCB



Figur 27. Boendeavgift, medianvärde, per hushåll, rok och år.

Fasta priser 2024 Källa: SCB



Figur 28. Boendeavgifter, exkl. amortering, per upplåtelseform och år.

Fasta priser 2024 Källa: SCB

Jämförelser av faktiska boendeavgifter för ett genomsnitt av alla åldrar visar också att boendeavgifterna i ägt boende i normalfallet är lägre än i hyresrätt. SCB redovisar data om boendeavgifter för år 2015 och 2017 uppdelat på antal rum och kök, vilket medger rättvisande jämförelser. För 2024 finns endast uppgifter om boendeavgifter om större storleksspann. Men oavsett vilka data som studeras visar sig hyresrätten ha större boendeavgifter än de ägda boendeformerna. För att göra jämförelsen mer rättvisande har amorteringsutgifterna exkluderats i jämförelsen i figur 28, eftersom detta är ett slags sparande som hushållet får tillbaka när bostadens säljs, även om det påverkar hushållets kassaflöde negativt under boendetiden.

Förmögenhetsbildning och sparande

Lägre boendeavgifter, amorteringar (både egna amorteringsbetalningar och inflation) och eventuell värdetillväxt på ägda bostäder bidrar till att hushåll bygger upp ett eget sparkapital. Med ett större sparkapital kan hushållet öka sin konsumtion eller köpa en större eller på annat sätt bättre och mer passande bostad och på så sätt göra "boendekarriär". För att hushåll som bor med hyresrätt ska kunna tillgodogöra sig motsvarande egenkapital krävs att hushållet av egen kraft sparar en del av sina inkomster. Den del av förmögenhetsuppbyggnaden som skapas av värdetillväxt på bostaden tillfaller ju inte hyresgästen utan fastighetsägaren.

SAMMANFATTNING

En sammantagen bedömning och värdering av skillnader i risker och riskfördelning, service och driftkostnader pekar mot att hyresrätten är den dyraste upplåtelseformen. På en marknad utan subventioner blir hyresrätten av dessa fundamentala skäl därför en dyrare boendeform än ägt boende. Det talar för att den traditionella svenska bostadspolitik i högre grad också bör inkludera det ägda boendet i politiska strategier som syftar till att underlätta olika gruppers inträde på bostadsmarknaden.

Hyresrätten är skattemässigt missgynnad jämfört med det ägda boendet

I det föregående avsnittet redovisades att boendeutgifter och boendekostnader i ägda boendeformer normalt är lägre, i vissa fall väsentligt lägre, än i motsvarande hyresbostäder och att boendeutgifterna påverkas av egenskapsskillnader mellan upplåtelseformerna, särskilt vad gäller hur de finansieras. Men i den bostadspolitiska debatten menar flera aktörer att boendeutgifterna är högre i hyresbostäder än i småhus och bostadsrätter på grund av skillnader i beskattningen och att beskattningen skulle vara en huvudorsak till kostnadsskillnaderna mellan att äga och att hyra. Men är det så enkelt?.

Skillnader i boendeutgifter beror i hög grad på egenskapsskillnader

Det är inte så enkelt att utvärdera skillnader i beskattning mellan hyrda och ägda bostäder. En grundläggande orsak är att i ena fallet beskattas företag utifrån grundläggande doktrin om företagsbeskattning genom fastighetsskatt och bolagsskatt som riktas mot bostadsföretagen. I det andra fallet sker beskattningen av hushåll utifrån principer som formats för beskattning av privatpersoner med inkomstskatt, kapitalinkomstskatt, fastighetsskatt och reavinstskatt samtidigt

som privatpersoner kan utnyttja ränte- och ROT-avdrag som minskar skattebelastningen. De ursprungliga syftena med bolagsbeskattning respektive beskattning av privatpersoner skiljer sig åt och har inte utformats för att utgifter förenade med att hyra bostäder ska vara lika stora som i det fall hushållet köper och äger själva.

En grundläggande utgångspunkt är att skillnader i boendeutgifter mellan en hyrd och ägd bostad ska reflektera egenskapsskillnader mellan att äga och hyra en bostad. De olika egenskaperna tilltalar olika hushåll i olika utsträckning, både utifrån hushållens allmänna boendepreferenser och utifrån hushållets position i livscykel. Hur hushållet uppfattar risker, hur stor möjlighet hushållet har att finansiera en bostad samt vilket tidsperspektiv hushållet har, är i normalfallet avgörande för vilken boendeform som hushållet väljer. Det är också rimligt att det är just hushållets preferenser och de olika boendeformernas genuina egenskapsskillnader som avgör detta val.

Som visats i tidigare kapitel påverkas skillnader i boendeutgifterna starkt av ett antal sådana skillnader:

- För ägda bostäder tillför hushållen själva riskkapitalet i form av den egna kapitalinsatsen som exponeras för både möjligheten att kapitalet växer vid stigande priser eller minskar om priserna sjunker. För den som hyr sin bostad sker försörjningen av eget kapital ytterst genom att aktie-

»Hyresgäster måste ersätta fastighetsägaren för dennes kostnad för eget kapital och kostnaden hamnar följaktligen på hyresavin.«

»Debattens nuvarande fokus, att ränteavdrag och ROT-avdrag skapar stora skillnader i skattehänseende mellan de båda upplåtelseformerna, är missvisande.«

ägarna i bostadsföretaget tillför kapitalet och formulerar ett avkastningskrav som bland annat ska spegla och ersätta risker.

- Hyresgäster måste ersätta fastighetsägaren för dennes kostnad för eget kapital och kostnaden hamnar följaktligen på hyresavin. För den som äger sin bostad genererar kostnaden för eget kapital ingen utgift under boendetiden.
- Över tid faller ränteutgifterna i ägda bostäder till följd av att lånet amorteras. I hyresrätten sätts hyran och därmed boendegiften enligt bruksvärdesregler och boendegifterna förändras i enlighet med centrala förhandlingsöverenskommelser som baseras på den allmänna kostnadsutvecklingen.
- En del förvaltningsarbete utförs av hushållet självt i småhus och bostadsrätter medan i princip allt arbete sker med fullt ut beskattad arbetskraft i hyresbostäder.

En ytterligare central skillnad är att småhus och bostadsrätter förvärfvas till marknadspriser medan hyresnivån och boendegiften för hyresbostäder antingen bestäms av bruksvärdet när det gäller äldre hyresbostäder och presumtionshyra alternativt så kallade egensatta hyror vid nyproduktion. På de större tillväxtmarknaderna finns köer till hyresbostäder, vilket indikerar att hyresnivåerna ligger under marknadspriser. Boende med hyresrätt erhåller därmed en slags subvention jämfört med ett marknadspris. För två i övrigt identiska bostäder i samma kvarter kan skillnaden i boendegifter till följd av att den ena bostaden är en bostadsrätt som förvärfvas till marknadspris och den andra en hyresrätt med bruksvärdeshyra vara mycket stora.

För nyproduktionen ligger hyresnivån närmare ett marknadspris men på flera marknader finns betydande kötider också till nyproduktionen. För delar av nyproduktionen av hyresrätter tillämpas också tomträtt vid försäljning av kommunal mark vilket i praktiken i flera fall kan innehålla en subvention om motsvarande markförsäljning till bostadsrätts- och småhusproduktion samtidigt sker till marknadspris. De olika principerna för hur hyran bestäms är sammanfattningsvis en slags egenskapsskillnad som försvårar en jämförelse mellan boendegifterna i ägda

boendeformer respektive hyrda bostäder.

Utöver egenskapsskillnader finns det fler svårigheter att jämföra just boendegifter mellan de olika upplåtelseformerna.

För det första är det centralt att förstå att en eventuell snedvridning av beskattningen drabbar upplåtelseformen hyresrätt, inte hyresgästerna, genom att nyproduktionen blir låg. Det är alltså inte fråga om rättvisa eller fördelning. Nuvarande hyresgäster påverkas inte eftersom deras boendegift, hyran, redan i många fall är bestämd på grunder som innebär en lägre hyra än vad en marknadsmässig hyra skulle vara.

För det andra spelar beskattningen ingen roll på sikt för nivån på boendegiften i ägda bostäder. På kort sikt är hushållens betalningsvilja eller värdet av den så kallade boendetjänsten konstant. För både ägda och hyrda bostäder kan hushållets betalningsvilja (eller värdet av boendetjänsten) uttryckas som den så kallade brukarkostnaden. Bruarkostnaden består av summan av hushållets kostnader för kapital, drift och underhåll samt skattekostnader. Om skatterna på ägda boendeformer plötsligt höjs, utan att hushållens betalningsvilja samtidigt ökar, måste priserna och därigenom kapitalkostnaderna falla för att brukarkostnaden ska vara oförändrad. Det betyder i praktiken att en skattehöjning på ägt boende, exempelvis i form av höjda fastighetsskatter eller sänkta ränteavdrag, kapitaliseras i bostadspriserna. Det betyder vidare att höjda skatter på sikt kompenseras av sänkta räntekostnader för hushållet när priserna anpassas neråt. Den totala boendegiften blir då oförändrad. Det är ur ett principiellt perspektiv egalit för hushållet om kostnaden uppträder som en skatt eller en räntekostnad. Jämförelser mellan boendegifter i hyresbostäder och ägda bostäder till följd av skatteregler blir därför mycket svårtolkade, nästintill meningslösa.

Skillnad i beskattning mellan hushåll i olika upplåtelseformer

Om analysen av skatteskillnader som påverkar valet av boendeform tar sin utgångspunkt i hushållets skattesituation och inte begränsas till bostadens, blir jämförelser mellan hyrt och ägt boende mer relevanta. Det handlar då inte om att boendegifterna bör vara lika stora mellan olika upplåtelseformer eller om rättvisa och fördelning, utan

om att den totala beskattningen av hushållet inte i någon större omfattning ska snedvrída allokeringen av kapital i näringslivet. Om en sektor är tydligt skattegynnad kommer ett allt större kapital allokeras dit på bekostnad av kapitalförsörjningen till andra delar av näringslivet. Om bostäder generellt sett är skattemässigt gynnade kan bostadsinvesteringarna bli allt för stora i relation till investeringarna i andra delar av näringslivet. Om dessutom hyresrätter är skattemässigt missgynnade kommer det att byggas för lite hyresbostäder i förhållande till hushållens preferenser. Det centrala i argumentationen är att det är hushållens preferenser till följd av skillnader i egenskaper mellan ägt och hyrt boende som ska styra investeringsvolymerna inom bostadssektorn, inte skattesystemets utformning.

I en artikel i Ekonomisk debatt nr. 4 2020 "Missgynnas hyresrätten av skattesystemet?" redovisas ett försök till att analysera hur

beskattningen påverkar skillnaden i boendeutgifter för hushåll som väljer mellan en nyproducerad bostads- respektive hyresrätt, Bengtsson och Kopsch (2020). Genom att hyresgästen förutsätts göra en investering i finansiellt sparande genom köp av aktier i bostadsföretaget som äger hyresbostaden och som motsvarar bostadsrättsköparens insatta egna kapital, blir jämförelsen av de båda hushållens skattesituation mer relevant. Beräkningen av skatteskillnader mellan de två hushållen redovisas i figur 29.

Bostadsrätten antas kosta 3 miljoner kronor. Räntan för både hushållet och bostadsföretaget är 1,43 procent före skatt. Avkastningen på eget kapital sätts till 5 procent före skatt. Både bostadsföretaget och hushållet antas ha en total belåningsgrad på 75 procent.

Hushållen antas i en situation utan skatt ha en boendeutgift på ca 5 200 kronor per månad och hushållet i bostadsrätt en kost-

Figur 29.

Källa: Bengtsson, Ingemar och Kopsch, Fredrik

Jämförelse av skatteutgifter mellan hushåll i bostadsrätt och hyresrätt

	Hushåll i bostadsrätt		Hushåll i hyresrätt		Differens hyresrätt - bostadsrätt	
	Utgift	Kostnad	Utgift	Kostnad	Utgift	Kostnad
Neutral modell	5 208	8 333	5 208	8 333	0	0
Bolagsskatt 22 %	5 208	8 333	6 619	9 744	1 410	1 410
	0	0	1 410	1 410		
Ränteavdrag 22%	5 208	8 333	6 090	9 215	881	881
	0	0	-529	-529		
Kapitalskatt	6 012	9 137	8 610	11 735	2 598	2 599
	804	804	2 521	2 521		
Privat ränteavdrag 30 %	5 610	8 735	8 610	11 735	3 000	3 000
	-402	-402	0	0		
ROT-avdrag	5 548	8 673	8 610	11 735	3 063	3 063
	-63	-63	0	0		
Eget arbete	5 443	8 568	8 610	11 735	3 167	3 167
	-104	-104	0	0		
Nuläget	5 443	8 568	8 610	11 735	3 167	3 167

nad för eget kapital som gör att den totala boendekostnaden blir 100 000 kronor per år eller 8 333 kronor per månad. Hushållet i hyresrätt har en hyreskostnad på 100 000 kronor men investerar samtidigt 750 000 kronor i aktier i bostadsföretaget och får därmed en utdelning av företagets vinst som reducerar kostnaden till 5 200 kronor i månaden.

I utgångsläget före skatt ger förutsättningarna bostadsrätts- och hyresrättshushållet samma boendeutgift och samma boendekostnad i syfte att kunna isolera skatteskillnaderna. Men med skatt visar Bengtsson och Kopsch att likvärdigheten ändras. Bostadsföretaget betalar skatt på den vinst som uppstår till följd av att hyresgästen betalar hyra. Då ökar kostnaden i hyresrätten och därmed hyran givet att hyresgästens utdelning ska vara oförändrad, med 1 410 kronor i månaden. Men bostadsföretaget får samtidigt göra ränteavdrag före bolagsskatt på räntekostnaderna som företaget har. Med gjorda antaganden minskar då bostadsföretagets kostnader med 529 kr i månaden. Skillnaden i månadskostnad mellan hushållet i bostadsrätten och hyresrätten blir då netto ca 880 kronor i månaden.

I nästa steg betalar hyresgästen kapitalinkomstskatt på aktieutdelningen, drygt 2 500 kronor per månad. Bostadsrättsinnehavarens kapitalskatt är svår att beräkna men kan teoretiskt beräknas som alternativkostnaden för det kapital efter skatt som investerats i bostadsrätten, ca 800 kronor i månaden. Vidare kan bostadsrättsinnehavaren göra ett ränteavdrag om ca 400 kronor per månad och med gjorda antaganden också ROT-avdrag och minskad skatt till följd av eget arbete, dessa två skattefördelar uppgår till mindre belopp, ca 60 respektive 100 kronor per månad.

Sammantaget visar Bengtssons och Kopschs beräkning att hushållet i hyresrätt, som i stället för kapitalinsats i bostaden investerat i aktier i bostadsföretaget, får en

total skatteberoende kostnad som är ca 3 200 kronor högre per månad än den motsvarande skatt som bostadsrättsköparen betalar. Beräkningen visar samtidigt att den största skatteeffekten uppstår genom att hyresgästen betalar kapitalinkomstskatt om 2 500 kronor per månad på aktieutdelningen. Kapitalskatten är således den enskilt största skattebelastningen till hyresgästhushållets nackdel. Den näst största skattemässiga nackdelen sett ur hyresgästhushållets perspektiv är bolagsskatten som utgör 1 400 kronor av skatteskillnaden. Ränteavdraget för bostadsrättsägaren är en relativt liten del av skatteskillnaden, 400 kronor av totalt 3 200 kronor, vilket snarast är något mindre än värdet av det ränteavdrag bostadsföretaget får göra, som är ca 500 kronor. ROT-avdraget har en mer eller mindre marginell betydelse i relation till andra skatter.

Slutsatsen från Bengtssons och Kopschs studie är att hyresgästhushållet betalar mer skatt än bostadsrättsägaren. Men den avgörande skatteskillnaden uppstår på grund av beskattningen av hyresrättshushållets kapitalinkomster och att bostadsföretaget måste betala bolagsskatt, inte till följd av ränteavdrag och ROT-avdrag.

Debattens nuvarande fokus, att ränteavdrag och ROT-avdrag skapar stora skillnader i skattehänseende mellan de båda upplåtelseformerna, är sammanfattningsvis missvisande. Bolagsskatten tillsammans med fastighetsskatten utgör dock en slags dubbelbeskattning av hyresrätten som riskerar att snedvrider beskattningen och den allmänna kapitalallokeringen i näringslivet till hyresrättens nackdel. Beräkningarna ger därmed argument för att minska hyresrättens skattebelastning genom att avskaffa fastighetsskatten för hyresbostäder eftersom den tillsammans med bolagsskatten skapar en dubbelbeskattning av hyresbostäder som inte drabbar företag i andra delar av näringslivet (annat än marginellt i den mån de äger fastigheter).

»Påståenden i debatten om att ränteavdrag och ROT-avdrag skapar en slags "orättvisa" (...) bortser från att en bostadsägare har kostnader för eget kapital.«

SAMMANFATTNING

Påståenden i debatten om att ränteavdrag och ROT-avdrag skapar en slags "orättvisa", bygger sammanfattningsvis på en bristande analys som bortser från att en bostadsägare har kostnader för eget kapital. Dessutom visar genomgången i detta avsnitt att det är problematiskt att utgå ifrån att skillnader i boendeutgifter mellan ägda och att hyrda bostäder ska elimineras via skattesystemet. Skillnader i boendeutgifter ska motiveras av de olika upplåtelseformernas genuina egenskaper.

Av olika skäl är det svårt att dra slutsatser om bostadsbeskattningens neutralitet genom att jämföra boendeutgifter i befintliga bostäder mellan de olika upplåtelseformerna. För nuvarande boende i hyresrätt spelar ändrade skatter ingen roll. Hyran bestäms av bruksvärdesystemet som kan ge antingen låg eller hög boendeutgift jämfört med boendeutgiften i ägda bostäder. Boendeutgiften i ägda bostäder ges till stor del av räntekostnader till följd av marknadsprissättning för dessa boendeformer. Boendeutgiftsnivån till följd av att hushåll köper en bostadsrätt eller ett småhus är dessutom i princip oberoende av beskattningen. Eftersom skatteförändringar kapitaliseras i priserna kommer den totala boendeutgiften inte påverkas. Skatteförändringar som görs för ägda bostäder förändrar därför

på sikt inte relationen mellan boendeutgifter för hyrda respektive ägda boendeformer.

Däremot finns det goda argument för att beskattningen inte ska snedvrida investeringsvolymerna i ekonomin. En sådan snedvridning kan förekomma om investeringar i ägda bostäder är skattemässigt gynnade framför investeringar i nya hyresbostäder. Investeringsnivån speglar då inte hushållens preferenser. Tillgängliga analyser visar att investeringar av hyresbostäder kan missgynnas av att investerare i nya hyresbostäder betalar både fastighetsskatt och bolagsskatt. Detta är en slags dubbelbeskattning som principiellt minskar investeringar i nya hyresbostäder. Det enklaste sättet att eliminera dubbelbeskattningen är att avskaffa fastighetsskatten för hyresbostäder.

Att ensidigt avveckla ränteavdragen för hushåll skulle innebära en slags regressiv politik, missgynna hushåll utan ett stort eget kapital och gynna kapitalägare. Att höja fastighetsskatten för egna hem och bostadsrätter skulle öka neutraliteten i kapitalbeskattningen, men samtidigt troligen förbli en politiskt impopulär åtgärd, eftersom det dels är svårt att göra beskattningen förutsebar för hushållen, dels saknas en monetär intäkt att beskatta i form av ett faktiskt kassaflöde.

Bostadsbyggnadsprognoserna måste skruvas ner

när barnafödandet nu minskar kraftigt

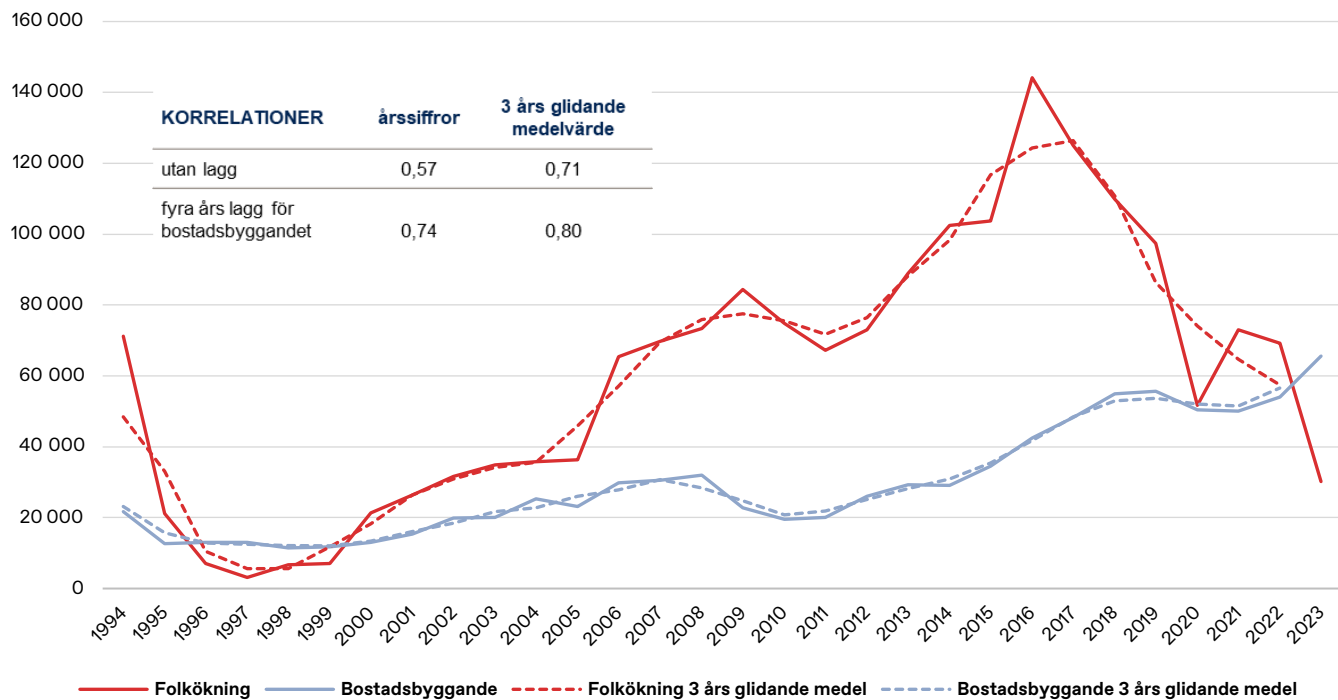
SCB har reviderat ner befolkningstillväxten i Sverige. Nedrevideringen har initierat en debatt om hur många nya bostäder som behövs. Vissa bedömare menar att det så kallade bostadsbehovet blir mycket begränsat om SCB:s prognos blir verklighet. I debatten finns exempel på bedömningar som innebär att bostadsbyggnadsbehovet årligen faller till ca 12 500 nya bostäder till följd av den lägre tillväxttakten, med utgångspunkt från att det i genomsnitt bor drygt 2 personer per hushåll. Andra bedömare har menat att det finns en bostadsskuld till följd av att bostadsbyggandet släpat efter befolkningsökningen och att bostadsbehoven därför är högre, från 20 000 till 30 000 nya bostäder. Men stämmer det att bostadsbyggandet är direkt beroende av den demografiska utvecklingen, eller är det andra faktorer som bestämmer nyproduktionens omfattning?

Långsammare befolkningstillväxt

2024 har Sverige ca 10,6 miljoner invånare. SCB:s nya prognos innebär att den tidigare prognosen om cirka 11,4 miljoner invånare

år 2040 justerats ner till drygt 11 miljoner. Från att tidigare ha prognosticerat att befolkningen ökar med närmare 50 000 nya invånare per år fram till år 2030, innebär den nya prognosen en ökning om ca 25 000 per år. Huvudförklaringen är att barnafödandet trendmässigt minskat och att SCB bedömer att migrationsnettot blir lägre än tidigare. Det finns flera olika förklaringar till minskat barnafödande, som att kvinnor i allt högre grad skjuter upp födseln av sitt första barn och därmed får färre barn än tidigare, att utrikes födda kvinnors barnafödande har närmat sig inrikes födda kvinnors fertilitetstal samt att en svag ekonomisk utveckling och stor geopolitisk oro de senaste åren slår igenom, är några av de mer väsentliga. Dessutom antar SCB att utvandringen ökar snabbare än invandringen, särskilt de närmaste åren. En bidragande orsak till minskat migrationsnetto är förändrade regler för arbetskraftinvandring, med högre krav på minsta förvärvsinkomst.

Diskussion och slutsatser om bostadsbyggandets omfattning de närmaste åren tar bland annat stöd i hur bostadsbyggande och befolkningstillväxt historiskt har samvarierat. Korrelationen är olika stark beroende på vilken tidsperiod som studeras och med vilka olika tidsfördröjningar befolkningstillväxt kan antas påverka byggandet. Det går att visa att det finns en påtaglig korrelation mellan befolkningstillväxt och bostadsbyggande: när



befolkningstillväxten varit hög under några år tycks också bostadsbyggandet öka några år senare, se figur 30. Att tillväxttakten i befolkningen därför allmänt antas vara en viktig faktor för bostadsbyggandets omfattning är vid en första anblick inte förvånande.

Men korrelationer kan uppstå utan att det finns starka kausala samband. Frågan är om befolkningsprognoser är en särskilt god prognosvariabel för hur många nya bostäder som kommer att byggas de närmaste åren? En enkel jämförelse med våra nordiska grannländer visar exempelvis att bostadsbyggandet i Sverige under långa perioder varit lågt, mätt som byggande per capita, trots att befolkningstillväxten varit starkare i Sverige än i andra nordiska länder. Det betyder att bostadsbyggandet påverkas av andra faktorer som kan vara mer eller mindre korrelerade med befolkningstillväxten, exempelvis den ekonomiska utvecklingen och skillnader i institutionella villkor på bostadsmarknaden.

Ekonomiska drivkrafter och institutionella villkor avgörande

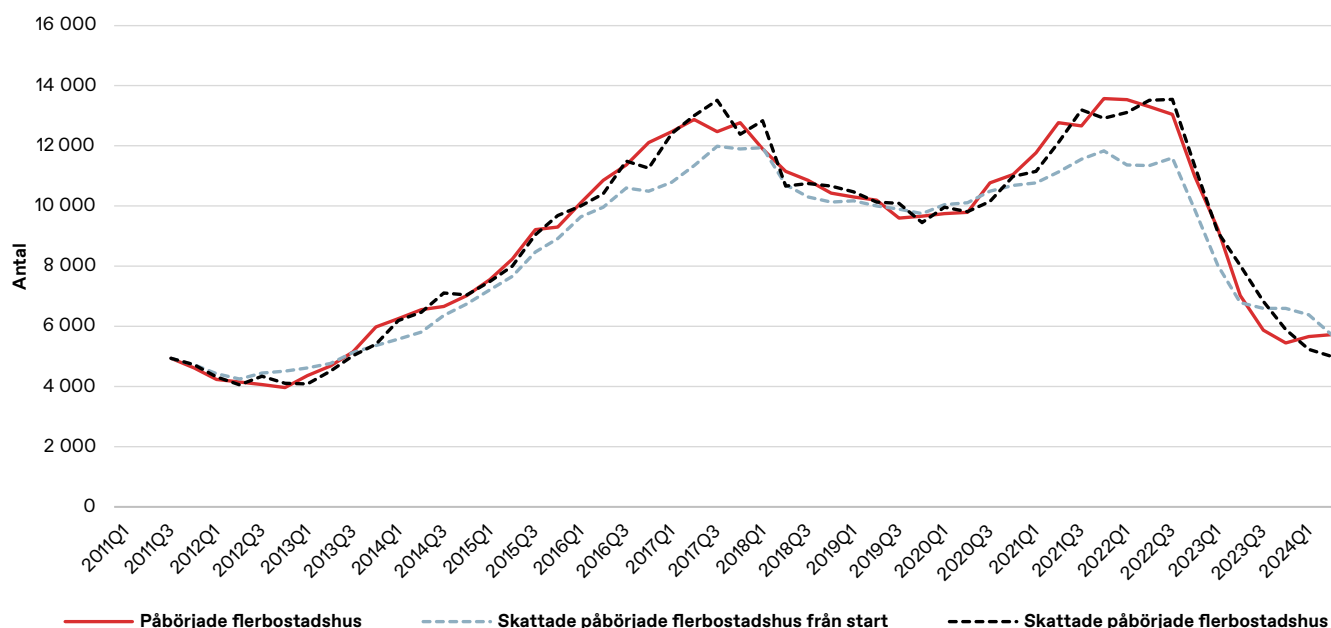
För att analysera vilka faktorer, utöver befolkningstillväxt, som kan förklara variationen i bostadsbyggandet i Sverige har Evidens på uppdrag av Bofrämjandet genomfört statistiska beräkningar som möjliggör analys av olika faktorerers samtidiga påverkan på bostadsbyggandet, Evidens (2024).

Genomförda statistiska analyser i rapporten till Bofrämjandet visar att det framför allt är makrovillkor och konjunkturutvecklingen som förklarar bostadsbyggandets årliga variationer i Sverige. När ekonomin utvecklas starkt stiger både bostadspriser och byggkostnader samtidigt. Under perioder där priserna ökar snabbare än kostnaderna för bostadsbyggande, ökar också byggandet. Men det finns också institutionella faktorer som bidrar till att förklara variationen i bostadsbyggandet. Skärpningen av kreditrestriktionerna innebar exempelvis att efterfrågan och priserna dämpades, vilket drog ner bostadsbyggandet. På motsvarande sätt minskade byggandet som en följd av skattereformen som gav högre bygg- och boendekostnader i början av 1990-talet och avvecklingen av bostadssubventioner 2006.

I analysarbetet har en lång rad mått på befolkningstillväxt testats. Det gäller både total befolkningstillväxt, antal födda, utrikes flyttnetto och tillväxten i befolkning i olika ålderskohorter. I analyser av sambanden på lång sikt, sedan 1970- och 1980-talen, är det möjligt att visa att förändringen av antalet unga vuxna i 20 till 24-årsåldern har en statistiskt signifikant effekt på bostadsbyggandet, tillsammans med ekonomiska och institutionella faktorer. En rimlig tolkning är att unga vuxna påverkat efterfrågan på nyproduktion när de successivt etablerat sig på bostads-

Figur 30. Folkökning och bostadsbyggande i Sverige 1994–2023

Källa: SCB och Evidens



Figur 31. Pålörjade lägenheter i fler-bostadshus i riket, faktiskt och skattat
Glidande medelvärde 4 kvartal

Källa: SCB och Evidens

Figuren visar byggandet per kvartal (grå linje) samt det byggande per kvartal som modellen skattar (blå linje och röd linje). Den blå linjen visar det byggande per kvartal om utgångspunkten är 2011 och modellen inte känner till något annat är utvecklingen för de oberoende variablerna. Bortsett från några enstaka kvartal klarar modellen att skatta byggandets utveckling väl.

»De senaste decennierna förklarar den ekonomiska utvecklingen i princip all variation i bostadsbyggandet.«

marknaden. Men effekten begränsas till att förklara mellan 15 och 20 procent av variationen i bostadsbyggandet. De ekonomiska faktorerna förklarar mer än 80 procent av variationen i byggandet. De senaste decennierna förklarar den ekonomiska utvecklingen i princip all variation i bostadsbyggandet över tid och de yngre åldersklassernas betydelse försvinner. Kanske har stigande priser, växande köer på hyresmarknaden i kombination med svårigheter att finansiera en ny bostad, bidragit till att de ungas betydelse för att förklara skillnader i byggandet minskat.

Analyserna visar vidare att det är tre centrala ekonomiska faktorer, förutom förändringen av byggkostnader, som bidrar till prisutvecklingen och som därför påverkar bostadsbyggandet omfattning över tid. Det gäller hushållens totala reala inkomstutveckling, räntenivån och hushållens finansiella sparande. Räntenivåns förändringar beror både på globala ekonomiska villkor och på svensk penningpolitik. Hushållens sparande påverkas av hur världsekonomin och världens börser utvecklas. Den totala reala inkomstutvecklingen beror i sin tur både på den ekonomiska utvecklingen och på hur många nya sysselsatta som tillkommer.

Analysen visar att det är troligt att den demografiska och ekonomiska utvecklingen samvarierar. När ekonomin växer eller krym-

per och fler eller färre blir sysselsatta med högre eller fallande inkomster, kan både inrikes- och utrikes flyttnetton påverkas. Samtidigt kan ökad framtidstro vid stark ekonomisk tillväxt och det omvända vid recession och kriser, påverka barnafödandet. På så sätt finns en samvariation mellan ekonomiska och demografiska faktorer, även om demografin samtidigt påverkas av andra trender och förändringar i omvärlden.

Bostadsbyggande även med låg befolkningstillväxt

Även med en begränsad total tillväxttakt i befolkningen i landet som helhet finns drivkrafter som innebär att efterfrågan på nyproduktion kan vara påtaglig i vissa delar av landet. Analys av inrikes flyttströmmar de senaste 20 åren visar exempelvis att ca 180 000 personer har flyttat från olika delar av landet till de stora tillväxtregionerna. Förklaringen är att de stora regionala marknaderna har lokalisering fördelar för olika typer av tjänstenärings och därför skapat en starkare sysselsättningstillväxt än andra delar av landet. Denna utveckling resulterar i ökad efterfrågan och därmed större nyproduktion i tillväxtregioner medan den befintliga bostadsstocken nyttjas allt mindre effektivt i andra delar av landet.



SAMMANFATTNING

Slutsatsen är att förändringar i befolkningstillväxten inte är en bra prognosvariabel för bostadsbyggandet utveckling de närmaste åren. De senaste 20 åren har de ekonomiska faktorerna förklarat i princip all förändring av bostadsbyggandet över tid, vilket gör det rimligt att tro att ekonomin också kommer att diktera byggandets utveckling framåt. Prognoser baserade på den statistiska analysmodellen och antaganden om de drivande variablerna, indikerar att bostadsbyggandet ökar de närmaste åren, om än relativt långsamt. Med nuvarande konjunkturscenario (ökande BNP-tillväxt, positiv reallöneutveckling och lägre räntenivåer) kan bostadsbyggandet öka till uppemot ca 35 000 till 40 000 nya bostäder år 2027 eller 2028. Det är betydligt högre tal än vad som ibland har lyfts fram i debatten. Den avgörande frågan är om sysselsättning, inkomster och räntor ger en tillväxt i hushållens betalningsvilja som överstiger utvecklingen av byggkostnaderna.

Den avgörande frågan är om sysselsättning, inkomster och räntor ger en tillväxt i hushållens betalningsvilja som överstiger utvecklingen av byggkostnaderna.

Vi tror på involvering och tydliga värderingar.

Veidekke är Skandinaviens fjärde största entreprenadföretag.

Veidekke har funnits sedan 1936 och har aldrig gått med förlust.

Vi har en stark företagskultur som bygger på tydliga värderingar.

Sedan 1980-talet har Veidekke haft ett unikt program för personaläggande som skapar delaktighet och ger företaget ökade möjligheter att agera långsiktigt.

Inom Veidekke är HMS - hälsa, arbetsmiljö och säkerhet - jämställt med de ekonomiska målen.

Veidekkes ledningsfilosofi bygger på involvering som vi tillämpar såväl internt som mot kunder och leverantörer.

I Sverige har Veidekke funnits sedan 1999. Verksamheten i Sverige är uppdelad i två verksamhetsområden; bygg och infrastruktur och finns representerat i hela Sverige.