

Roger Wessman
är fristående skribent,
föreläsare och konsult.



Fritt fall i byggnadsbranschen

Byggandet i Finland har kraftigt minskat under det senaste året. Fallet verkar på basen av kollapsen i beviljade byggnadslov att bli det värsta sedan 1990-talets depression. Orsaken är främst den branta uppgången i räntorna, som höjt kostnaderna för lånefinansierade bostadsköp med nästan 40 procent.

Byggnadsverksamheten hade i augusti sjunkit nästan 20 procent från föregående år uppskattar Statistikcentralen. Vårre ser det ut att bli. De beviljade byggnadsloven har under de senaste 12 månaderna sjunkit med en tredjedel jämfört med föregående 12-månadersperiod, räknat i kvadratmeter. Det är det brantaste fallet sedan 1990-talets depression.

Mängden beviljade byggnadslov har varit en mycket tillförlitlig indikator på utvecklingen inom byggnadsbranschen. Byggnadslovsstatistiken revideras dock ofta i efterhand uppåt, då kommunerna kompletterar sina uppgifter, vilket ger ett visst hopp om att kollapsen inte blir riktigt så drastisk som det nu ser ut.

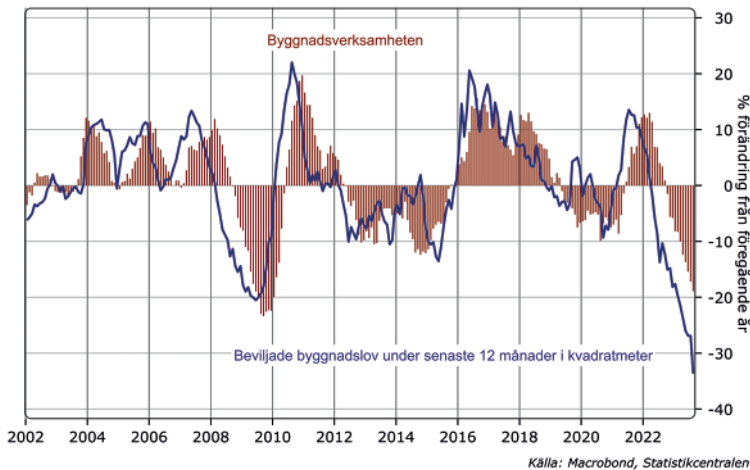
Många andra tecken tyder dock på att läget inom byggnadsbranschen fortsatt försämras. Förtroendet inom branschen sjönk enligt Finlands Näringslivs enkät i oktober till den lägsta nivån på nästan 15 år.

Bostadsbyggandet faller värst

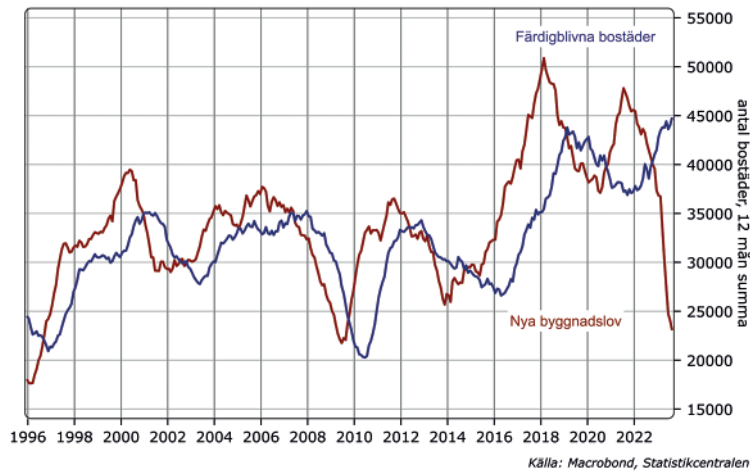
Nedgången i byggnadsverksamheten har drivits framför allt av bostadsbyggandet. Antalet bostäder som det beviljats byggnadslov för har under de senaste 12 månaderna nästan halverats jämfört med föregående 12-månadersperiod.

Varför detta branta fall? Har bostadsbyggarna förivrat sig och byggt mer bostäder än det finns behov för?

Bostadsbyggandet har onekligen under de senas-



Figur 1: Det minskade antalet beviljade byggnadslov utlovar att nedgången i byggandet accelererar.



Figur 2. Mängden nya byggnadslov har nu fallit till nivåer som detta årtusende setts endast under finanskrisen 2009.

te åren varit mycket livligt. Antalet färdigblivna bostäder har under det senaste året stigit till det högsta på årtionden.

Avmattningen i byggandet kan dock inte förklaras enbart med att ett plötsligt överutbud kommit ut på marknaden. Mängden färdigblivna bostäder har legat nära det senaste årets nivåer redan i flera år. Mängden nya byggnadslov har nu fallit till nivåer som detta årtusende setts endast under finanskrisen 2009.

Det bör också påpekas att räknat i kvadratmeter har bostadsbyggandet de senaste åren inte varit rekordhög. Genomsnittstorleken på bostäderna har varit liten, då det framför allt i huvudstadsregionen byggts mycket små lägenheter. Byggandet har anpassat sig till en tilltagande mängd små hushåll; både äldre och unga ensamstående och barnlösa par.

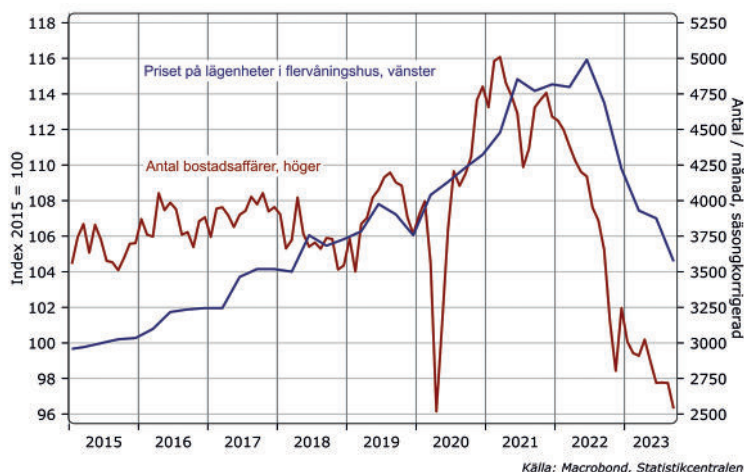
Ränteuppgången dämpar

Efterfrågan på bostäder har också försvagats. Bostadshandeln har kraftigt mattats av.

Nedgången i bostadshandeln förklaras delvis av att bostadshandeln sköt upp till rekordnivåer under pandemin. Behovet av en större bostad kändes för många alltmer akut, då familjen trängdes ihop för att jobba hemma.

Bostadshandeln har dock sjunkit nästan en tredjedel från de nivåer vi såg före pandemin. Orsaken till det här är inte svår att finna: De stigande räntorna har gjort det dyrare att köpa bostad. Den genomsnittliga räntan på ett nytt bostadslån har stigit från 0,73 procent för två år sedan till 4,25 procent i augusti.

Många förundrar sig om hur uppgången i räntorna kan ha en så dramatisk effekt. En ränta på drygt fyra procent är ju ännu historiskt sett låg.



Figur 3. Bostadshandeln har kraftigt mattats av, vilket förebådar ett fortsatt fall i bostadspriserna.

Ränteuppgången innebär dock en dramatisk förändring för en bostadsköpare som funderar om inkomsterna räcker till för att betala den månatliga låneraten. Om låntagaren tar ett 20-årigt annuitetslån är månadsraten tack vare räntehöjningen nu nästan 40 procent högre än för två år sedan.

Bostadspriserna har kommit ner drygt 10 procent från toppnivåerna, men det hjälper inte på långt när till för att kompensera ränteuppgången. Bostadspriserna borde ha sjunkit 30 procent för att hålla månadsraten oförändrad.

Kalkylen är exakt densamma för bostadsinvesteringar, som varit en av de drivande krafterna bakom de senaste årens byggnadsboom, framför allt i huvudstadsregionen. Bostadspriserna måste sjunka med 30 procent för att en investering i bostäder skall vara ett lika attraktivt investeringsalternativ som de var då räntorna var noll.

Att drastiskt höja hyran är inte ett alternativ för en investerare som redan tar en marknadsmässig hyra för sin lägenhet. Tack vare det ökade utbudet av nya hyresbostäder har hyrorna knappt stigit alls de senaste åren, trots den allmänna raska uppgången i kostnaderna för till exempel fjärrvärme.

Borde staten stöda?

Stora fluktuationer i bostadsbyggandet är i sig inte önskvärda. Det är ett slöseri med resurser då maskinerna står stilla och byggnadsarbetarna är arbetslösa.

Den samhälleliga kostnaden för att bygga är

lägre än den privata kostnaden, om alternativet är att byggnadsarbetarna går arbetslösa.

Å andra sidan är det inte heller skäl att använda samhällets knappa resurser för att bygga bostäder som det inte finns behov av. Om byggandet kostar mer än vad köparna är villiga att betala är det i sig en signal om att resurserna bättre kunde användas till något annat.

Kostnaden för de offentliga finanserna av att byggnadsarbetare förlorar sina jobb är också mindre, då en tiondedel av arbetarna i branschen är utlänningar, som kan tänkas återvända till sina hemländer då sysselsättningsläget försvagas. Vid de stora byggena i huvudstadsregionen är andelen utlänningar därtill mycket större än genomsnittet.

Den centrala frågan är om nedgången nu är en tillfällig dykning, eller en permanent anpassning av byggandet till befogade nivåer, efter en ohållbar boom. Om det bara är en tillfällig dykning är det vettigt att stöda aktiviteten nu för att minimera fluktuationerna. Om vi har en permanent nedgång är det vettigt att bita i det sura äpplet genast och underlätta överföringen av arbetskraften till andra sektorer.

Ohållbart höga nivåer

Redan före ränteuppgången fanns det tecken på att utbudet ökade snabbare än efterfrågan. Uppgången i bostadspriserna hade stannat av till och med i utkanten av huvudstadsregionen, exempelvis i Vanda där det byggts mycket. Det talar för att byggandet uppnått ohållbart höga nivåer.

I sig kan ju en nedgång i bostadspriserna ses som önskvärd. De höga boendekostnaderna i huvudstadsregionen har ju upplevts som ett problem. Billigare bostäder gör det ju lättare att locka behövlig arbetskraft.

Byggandet kan dock inte i längden förbli på en nivå där priserna faller. I så fall når vi förr eller senare en punkt, där värdet på bostaden underskrider byggnadskostnaderna.

Om räntorna förblir på en högre nivå betyder det också, att vi har mindre råd att bygga bostäder än tidigare. Räntebördan av byggandet blir större, oberoende om byggandet finansieras av hushållen eller staten. Det är vettigt att anpassa sig genom att bygga mindre.

Å andra sidan finns det starka skäl att tro att nedgången nu är brantare än vad som på längre sikt är befogat. Efterfrågan på bostäder i tillväxtcentren fortsätter att öka, med en rekordstor inflyttning till Helsingfors i år. Om vi skall underlätta de offentliga finanserna med arbetskraftsinvandring behöver vi ett ökat antal bostäder för de inflyttande arbetarna.

Uppgången i bostadshandeln 2020–2021 berättar att många hushåll tidigarelade sina inköp, då behovet kändes akut. Nu tvingar de högre räntorna många hushåll att spara lite längre, innan de har tillräckligt mycket egna besparingar för att hålla den månatliga låneraten rimlig. Kombinationen av förskjutningarna i tidpunkten för inköp gör att får vi en exceptionell tillfällig svacka.

Det är också skäl att tro att räntorna förr eller senare kommer att sjunka från dessa nivåer – då ränteuppgången nu bromsar upp den ekonomiska tillväxten både i Finland och resten av Europa.

Vettigt att skjuta upp nedskärningar

Det skulle således vara vettigt att vidta åtgärder för att dämpa fallet i byggandet för att jämna konjunkturerna, eller i alla fall att inte ytterligare dämpa byggandet genom att skära ned i stödet till det sociala byggandet, som regeringen planerat. Den arbetsgrupp regeringen tillsatt för att dryfta läget i byggnadsbranschen rekommenderar också att skjuta upp nedskärningarna.

Arbetsgruppen föreslår även en höjning i hushållsavdraget för reparationsarbeten. Det kan



“Den centrala frågan är om nedgången nu är en tillfällig dykning, eller en permanent anpassning av byggandet till befogade nivåer, efter en ohållbar boom.”

marginellt hjälpa sysselsättningen inom byggnadsbranschen, men de arbetare som friställs från nybyggen har nödvändigtvis inte kvalifikationer för de reparationsarbeten som efterfrågas.

Regeringens beslut att sänka överlåtelseskatten kan ha en liten stimulerande inverkan på bostadshandeln. En halv procentenhets sänkning har dock en marginell betydelse jämfört med effekten av ränteuppgången.

Problemet är därtill att alla åtgärder som vidtas nu kommer för sent för att förhindra den kraftiga nedgång i byggnadsverksamheten som redan håller på att förverkligas. Om man nu vidtar åtgärder som sätter i gång planeringen av nya byggen börjar byggandet tidigast mot slutet av 2024.