

Bostadsbrist – men ingen vill flytta in?

En paradoxal utveckling på Stockholms hyresrättsmarknad har uppdagats sedan 2018 när lågkonjunkturen började ta sin form. Trots en uttalad bostadsbrist har det blivit allt svårare att få nyproducerade hyresrätter uthyrda och dagens statistik pekar på ökade vakansnivåer. Hur kan ett underskott och överskott av samma produkt existera samtidigt?

När man pratar om bostadsbrist tänker många att det helt enkelt byggs för lite, men vår studie visar att problemet är mer komplicerat än så. Det handlar inte bara om hur många bostäder som byggs, utan vilka bostäder som byggs, var de byggs och vad de kostar att bo i. Den svenska hyresmarknaden fungerar dessutom annorlunda än i många andra länder. Hyror sätts inte fritt av marknaden utan regleras genom bruksvärdessystemet, där likvärdiga lägenheter ska ha likvärdig hyra. Samtidigt har stigande byggkostnader, markpriser och räntor gjort att nyproduktion kräver betydligt högre hyror för att vara ekonomiskt möjligt, något som möjliggjorts genom presumtionshyror. Ett hyressättningssystem, där högre hyror kan sättas för att få projektet att gå runt. Dessa två system har skapat en tudelad hyresmarknad där en äldre hyresrätt på Östermalm kan vara betydligt billigare än en nyproducerad lägenhet i Järfälla. Samtidigt som det råder stor brist på hyresrätter med lägre hyror i attraktiva lägen uppstår lokala överutbud av nyproduktion med höga hyror i områden med pendlingsavstånd till innerstaden. Resultatet är ökade vakanser och större omflyttningar i det nyproducerade beståndet. Samtidigt visar studien att situationen inte enbart är strukturell. Hög inflation, stigande räntor och pressade hushållsekonomier har minskat efterfrågan på nyproduktion. Många aktörer bedömer därför att delar av dagens vakanser kommer att minska när ekonomin stärks och inflyttningen till Stockholm ökar igen.

Genom intervjuer med fastighetsägare, bostadsutvecklare och branschorganisationer framträder också en viktig bild: aktörerna agerar rationellt utifrån de förutsättningar de möter. Många projekt byggs i kranskommuner eftersom marken är billigare och planprocesserna enklare. Samtidigt kräver nyproduktion höga hyror för att täcka dagens produktionskostnader. Då hyran är avgörande för fastigheternas värde väljer många fastighetsägare att behålla hyresnivåerna även när vissa lägenheter står tomma, ett agerande som gör marknaden oerhört rigid och får hyresnivån i nyproduktion att te sig som ett prisgolv. Ett ganska opraktiskt komplement till hyresrätterna i bruksvärdessystemet som i stället kan anses präglas av ett institutionellt pristak. För den som inte läser mellan raderna, innebär detta en i synnerhet ouppnåelig marknadsjämvikt, där utbud och efterfrågan aldrig kommer att mötas.

En intressant detalj som framkom i intervjuerna var hur ovana fastighetsbolagen är vid att hantera vakanser på bostadsmarknaden. Under lång tid var i princip allt uthyrt redan innan byggprojekten var färdigställda. Idag arbetar bolagen betydligt mer aktivt med uthyrning, marknadsföring och analyser av lokala förutsättningar för att säkerställa att det faktiskt finns en stark efterfrågan. Samtidigt präglas fastighetsbolag av långsiktighet och genomgår flera konjunkturcykler under sin tid. Dagens vakanser ses därmed som en del av en tillfällig marknadssituation snarare än ett tecken på att behovet av nya bostäder har försvunnit. Det fortsatta investerarintresset är alltså inte på grund av en bristande förståelse för efterfrågan, utan ett naturligt tillvägagångssätt för en långsiktigt förvaltande aktör som ser ett framtida behov med stort marknadsdjup för sin produkt.

Studien bidrar med en fördjupad förståelse för hur dagens bostadsmarknad i Stockholmsregionen formas och utvecklas utifrån rådande institutionella ramverk, ett ofördelaktigt konjunkturläge och de incitamentsstrukturer som styr marknadens aktörer. Resultaten kan vara relevanta för kommuner, fastighetsbolag och beslutsfattare som arbetar med framtidens bostadsförsörjning.