Fastighetsägarna: 25 000–35 000 färre bostäder med nya politiska förslag

https://fastighetssverige.se/artikel/fastighetsagarna-25-000y35-000-farre-bostader-med-nya-politiska-forslag-26191

Publicerad den 20 Oktober 2017

Bostäder Det kommer att byggas 25 000–35 000 färre bostäder om regeringsförslag som begränsade ränteavdrag för företag, höjd skatt på fastighetsföretag och ökade kapitaltäckningskrav på banker genomförs. Det visar en ny rapport som analysföretaget Evidens tagit fram på uppdrag av Fastighetsägarna.

Image not found or type unknown
Reinhold Lennebo.
Bild: Fastighetsägarna
Reinhold Lennebo.

Regeringen förbereder införandet av flera nya utredningar och EU-direktiv som direkt eller indirekt påverkar fastighetsföretagens investeringar i nybyggda bostäder. Analysföretaget Evidens har undersökt hur förslagen påverkar fastighetsföretagens finansieringskostnader och antalet nyproducerade bostäder.

 Enbart införandet av hårdare kapitaltäckningskrav på bankerna enligt Baselreglerna och begränsade ränteavdrag för företag motsvarar en höjning av räntekostnaden med en procentenhet. Tillsammans med paketeringsutredningens förslag om höjd skatt vid fastighetsförsäljningar, införandet av amorteringskrav för privatpersoner och utökat hyresgästinflytande vid renoveringar ökar finansieringskostnaderna för fastighetsbolag med motsvarande två till tre procentenheters räntehöjning.

 Det finns ett tydligt samband mellan finansieringskostnad och antalet nybyggda bostäder som visar att bostadsbyggandet faller med ökade räntekostnader för fastighetsföretagen.

 Analysen visar att en ökning av räntekostnader med två procentenheter minskar bostadsbyggande med 2 500 bostäder per år. Vid en höjning av räntekostnaden med tre procentenheter minskar antalet nybyggda bostäder med 3 500 per år. På tio år innebär det 25 000–35 000 färre nya bostäder. Det är en minskning av bostadsbyggandet i samma storleksordning som under Greklands- och Eurokrisen 2011–2012.

 Regeringen har ett mål om 250 000 nya bostäder fram till år 2020. Reinhold Lennebo, vd för Fastighetsägarna Sverige och beställare av analysen, menar att den politik som regeringen för går på tvärs med de bostadspolitiska ambitionerna om ökat bostadsbyggande.

 – Regeringen vill att fler investerar i nya bostäder, arbetsplatser och utbyggd infrastruktur. Att då föreslå nya regleringar och skatter som så tydligt leder till både starkt ökande finansieringskostnader och kraftigt minskat bostadsbyggande är både ogenomtänkt och anmärkningsvärt. Om de här förslagen genomförs kommer det i praktiken innebära ett totalstopp för bostadsbyggandet, säger han.

 Fakta: Utredningar, EU-direktiv och förslag som analyserats:
 Evidens har analyserat effekterna på BNP-tillväxt, finansieringskostnader för fastighetsföretag och bostadsbyggandet av 20 aktuella utredningar, EU-direktiv och politiska förslag. De utredningar som analyserats är bland annat:
 • Nya kapitaltäckningskrav enligt Baselreglerna för banksektorn.
 • Begränsningar av ränteavdragsmöjligheterna inom bolagssektorn.
 • Paketeringsutredningens förslag om skatt vid överlåtelser av fastigheter.
 • Utökade amorteringskrav för privatpersoner.
 • Förslag om förstärkt hyresgästinflytande vid renoveringar.
 • Finansiering av infrastrukturinvesteringar via nya skatter och avgifter.
 • Reglering av upplåtelseform i kommunernas detaljplaner.

- Maria Olsson Äärlaht
maria@lokalnytt.se