

Bygg bostäder av kommersiella lokaler

Svenska Dagbladet den 19 februari 2021

Trots den globala och djupa lågkonjunkturen som följde i hägnet av covid-19-pandemin och de därpå följande restriktionerna, minskade konkurserna under 2020 jämfört med 2019 både i Sverige och internationellt. Detta förklaras av de stora stödinsatser som gjorts och som initialt sannolikt var motiverade. Men när stöd och bryggfinansieringar upphör tornar konkurs-hotet upp sig för en rad sektorer såsom kaféer, restauranger, hotell, rese-företag, butiker och småföretag inom handel.

Pandemin har även förändrat hur vi lever och arbetar. Vi handlar i högre grad online i stället för i fysiska butiker samt undviker resor och producent-nära tjänster. Många arbetar dessutom hemifrån, vilket minskar efterfrågan på kontorslokaler. Trenden mot hemarbete och onlinehandel var redan på gång innan pandemin, men har nu snabbt accelererat. En del utav dessa beteende-förändringar kan förväntas bli bestående när pandemin dragit sig tillbaka.

Efterfrågan på både butiksytor och kontors-lokaler kommer därför att minska. Detta innebär inte bara en ökad vakansgrad i det befintliga fastighetsbeståndet utan även en press neråt på hyres-nivåerna vid varje omförhandling. Hela fastighets-sektorn riskerar att bli en tickande bomb. Såväl fastighets-bolag med gallerior och kontor som bostadsrätts-föreningar och hyresfastigheter som upplåter ytor för kontor och butiker kommer att beröras. Detta riskerar i förlängningen att slå mot den finansiella sektorn.

Fastighetsbolag har i allmänhet en betydligt högre belåning än andra sektorer, vilket möjliggörs av att fastigheterna kan sättas i pant. Fastighets-bolagen står för 10–30 procent av storbankernas totala utlåning. Därtill finansierar de sig på marknaden genom att emittera olika obligationer och certifikat. En fastighetskris i nivå med den som västvärlden och Sverige drabbades av under 1990-talet är kanske inte nära förestående men kan inte heller uteslutas.

Stresstester från Riksbanken och Finans-inspektionen har visat att fastighets-bolag är känsliga både för högre marknads-räntor och för intäkts-bortfall på grund av tomma lokaler. När intäkterna uteblir riskerar värdet på fastigheterna att sjunka ner mot belånings-värdet med utradering av det egna kapitalet och konkurser som följd, eftersom bankerna skulle kräva mer säkerheter.

Bostadsrätts-föreningar kan tvingas höja månadsavgifterna för sina medlemmar som kompensation för intäktsbortfall för outhyrda butiker och kontor.

Därför bör vi stämma i bäcken snarare än i ån om vi vill undvika en finansiell kris.

De lokaler som frigörs när efterfrågan faller måste hitta nya användnings-områden. Bostäder ligger närmast till hands. På en fungerande fri marknad skulle det skapas incitament att omvandla kommersiella lokaler till hyres- eller bostadsrätter när priserna faller på lokaler och efterfrågan på bostäder är fortsatt hög. Att omvandla till bostads-rätter fungerar redan i dag, eftersom köp och försäljning sker till marknads-baserade priser. Men om en mer diversifierad bostads-marknad med hyres-rätter efter-strävas, sätter hyres-regleringen käppar i hjulet. Taket på bostads-hyror innebär att fastighets-bolag kan få se sina intäkter minska permanent vid ombyggnader. Kostnaderna blir särskilt stora när kök och badrum ska infogas i befintliga lokaler med tillhörande vatten- och

avlopps-stammar. Det är heller inte säkert att de så kallade presumtions-hyrorna som ger byggare rätt att ta ut högre bostadshyror i 15 år täcker dessa kostnader.

Ett större utbud av hyresrätter är önskvärt av flera skäl. Utöver att det bidrar det till en större mångfald i boendet, skulle det också minska den flaskhals i boendet och öka möjligheterna till internationella rekryteringar som den svenska tech-sektorn efterlyst sedan länge. Den bästa lösningen vore naturligtvis att införa permanenta marknadshyror för ny- eller ombyggda hyresrätter. Det politiska motståndet till en sådan lösning kan emellertid tvinga fram andra alternativ. En subvention skulle kunna ges till fastighets-ägaren i form av ett investerings-stöd vid ombyggnader till hyresrätter baserat på boarean och läget. Det skulle sannolikt ha en betydligt större effekt för bostads-beståndet än det nuvarande investerings-stödet riktat mot hyresrätter (se till exempel SvD Debatt den 9 februari). Faktum är att en sådan subvention skulle slå tre flugor i en smäll. 1) Riskerna dämpas för en potentiell finanskris som har sitt ursprung i den förändrade marknaden för kommersiella lokaler. 2) Bostadsbristen i framför allt storstäderna minskar. 3) Ombyggnaderna skapar arbetstillfällen.

Subventionen ska gälla för såväl fastighets-bolag som hyresfastigheter när nya hyresrätter skapas. Naturligtvis kan inte gallerior och långt ifrån alla kommersiella lokaler byggas om till lägenheter, men tillräckligt många sådana lokaler borde kunna vara aktuella för det föreslagna stödet.

Pontus Braunerhjelm

Roger Svensson