

”Toppen kan vara nådd”

– Bostadsfrågorna handlar till slut om politik.

Det menade Lotta Jaensson, bostadspolitisk expert på Riksbyggen, som både berättade om alla problem inom området, men även visade på möjliga lösningar.

Hon var på plats den 10 maj när Samhällsbyggarna dels tog tempen på fastighetsmarknaden i Falun, dels höll ett seminarium där alla intresserade fick utrymme att lämna synpunkter i en öppen diskussion med kommunens företrädare.

Inledningsvis konstaterade Lotta Jaensson att bostadsbristen pågått länge, för att sedan peka på en lång rad med faktorer som detta beror på. Det var bland annat för lite nyproduktion, för höga produktionskostnader, höga trösklar för många unga att komma in på bostadsmarknaden, höga transaktionskostnader som leder till låg rörlighet, att många äldre bor kvar i sina villor fast de egentligen skulle kunna flytta till mindre boende samt att en lång rad bostadspolitiska mål motverkar varandra.

– Allt det här är ett gigantiskt problem som ingen vågar ta i, blev hennes slutsats.

Bland lösningarna hon redogjorde för fanns att arbeta med fakta, att bygga där folk faktiskt vill bo, att inte skapa ”tillfälliga” halvdana bostäder som oftast blir permanenta, att inte se andrahandsuthyrning som en lösning, att påverka folkvalda i riksdag och regering och att ha en dialog mellan bostadsmarknadens parter, så att alla förstår varandras behov, men även begränsningar.

– Jag uppmanar er, ta tag i helheten och planera långsiktigt, fast det är svårt!

Är toppen nådd? Det var en av Nils Spross, från Bryggan, frågar då han gick igenom rådande trender på fastighetsmarknaden. Låg ränta, högkonjunktur och det största bostadsbyggandet på många år, och ändå byggs det för lite.

– Byggekostnaderna upplevs som väldigt höga av många, fortsatte han, och det känns som att en del börjat avvakta. På bostadsrätter vill man ha fler bokningar innan man går vidare och man vill helst bygga där risken är lägst.

Enligt Svenskt Fastighetsindex var totalavkastningen 2016 13,9% för alla fastigheter. För kontor var den 16%, industri 9,3 och bostäder 11%.

– Alltså högre än för svenska aktier, konstaterade Nils Spross. I Falun råder stor efterfrågan på bostäder samtidigt som privata byggrätter inte utnyttjas och centrala kommunala byggrätter inte hittar köpare. I Borlänge är aktiviteten högre, men det finns



Lotta Jansson, bostadspolitisk expert på Riksbyggen, berättade om bostadsmarknades framtida utmaningar och möjliga lösningar.

många vakanser i centrum. I både Falun och Borlänge fortsätter priserna på bostadsrätter att öka.

Nivån för direktavkastning bostäder är sjunkande och ligger på mellan 4,75-5,5%. För kommersiella fastigheter ligger den på 6,5-7,5% och för bebyggda industrier 8-10%.

Tommy Lundberg på NAI Svefa berättade att ROT-sektorn gått ner, men att byggandet, även med trä, ökat, samt att ökad internethandel lett till en stor efterfrågeökning av kartong, vilket gynnar skogsindustrin.

Bland aktuella osäkerhetsfaktorer finns Brexit och politisk oro i Egypten som kan drabba exporten på furu. En starkare USA-marknad kan ge positiva effekter, men den har inte påverkat exporten märkbart ännu.

Sedan i fjol har de relativa prisförändringarna på virke dragit iväg i södra Sverige, medan de står still i norr. Genomsnittspriset i Dalarna låg i våras på 335 kr/m³sk, inom ett spann av 240-420 kr/m³sk. Priset är högst kring Falun, 380 kr/m³sk, för att ligga runt 300 kr/m³sk i övriga Dalarna.

– Priserna kommer att höjas, spådde Tommy Lundberg, generellt mest där det bor mycket folk.