

RAPPORT


FASTIGHETSÄGARNA

Ekonomisk oro

En enkätundersökning bland
medlemsföretag



”

Sett i ett längre historiskt perspektiv har kostnaderna för att förvalta och bygga hyresrätter ökat betydligt mer än hyrorna, som normalt är bostadsbolagens enda intäktskälla.

- Tomas Ernhagen
 Chefsekonom, Fastighetsägarna Sverige

Inledning

Hög inflation, ökade räntekostnader och skenande energipriser slår hårt mot både privatpersoner och företag. Fastighetsbranschen är inget undantag. Precis som bostadsägare i allmänhet har många fastighetsföretag stora lån och påverkas därför kraftigt av utvecklingen på räntemarknaden.

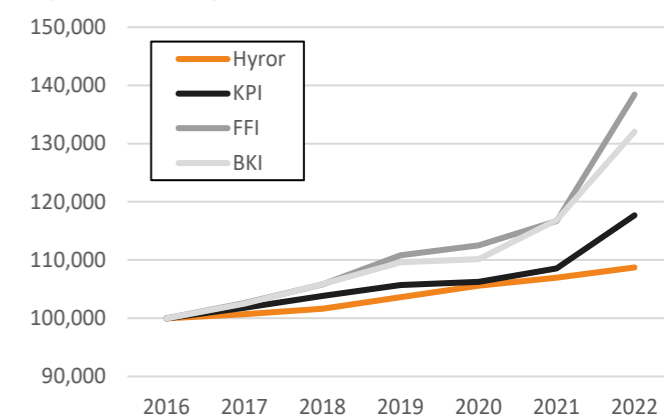
När inflationen tog fart globalt under pandemin räknade de flesta ekonomiska bedömarna med att uppgången var tillfällig och att priserna skulle falla tillbaka igen när ekonomierna åter öppnades. Därför lät centralbankerna sina styrräntor ligga kvar på historiskt låga nivåer. Med Rysslands fullskaliga invasion av Ukraina förändrades situationen radikalt. Energi- och livsmedelspriserna steg snabbt och började sprida sig vidare till andra delar av ekonomin. För att kväva inflationen i sin linda inledde de stora centralbankerna, som Federal Reserve i USA och ECB i Europa, en serie snabba räntehöjningar. Inom loppet av ett år steg centralbanksräntorna från nollstrecket till 4 – 5 procent. Riksbanken följde med. I september höjdes räntan till 4 procent och fler höjningar kan komma om inte inflationen ger vika.¹

Den snabbt förändrade räntemiljön har totalt förändrat den ekonomiska situationen för skuldsatta hushåll och företag. Bolag som äger och förvaltar bostadshyresrätter tillhör den senare gruppen. Deras kapitaltunga verksamhet finansieras till stor del av lånat kapital. Det var inte länge sedan räntan på dessa lån låg mellan 1 och 2 procent. Motsvarande ränta ligger i dag på 5 – 7 procent för lån i bank. För den som lånar på företagsobligationsmarknaden kan räntorna vara så höga som 10 procent, helt beroende på bolagets kreditvärdighet.

Det är dock inte endast bolagens finansieringskostnader som har stigit på ett dramatiskt sätt. I princip samtliga kostnader kopplade till förvaltningen och produktionen av hyresrätter har ökat. Bara under 2022 steg bolagens kostnader för värme, el, vatten och avfall med 14 procent i snitt.² Kostnaderna för förvaltningen av hyresrätter i stort steg med 18,6 procent.³ Dessa kostnader har fortsatt att stiga sedan dess.

Sett i ett längre historiskt perspektiv har kostnaderna för att förvalta och bygga hyresrätter ökat betydligt mer än hyrorna, som normalt sett är bostadsbolagens enda intäktskälla. Som framgår av diagrammet nedan ökade förvaltningskostnaderna (FFI) med 38 procent mellan 2016 och 2022. Under samma period ökade byggkostnaderna (BKI) med 32 procent, inflationen (KPI) med 18 procent och hyrorna med 9 procent. Det är en ohållbar situation, men den har kunnat hanteras tack vare det tidigare låga ränteläget. Med det senaste årets utveckling ser situationen betydligt värre ut.

Figur 1: Utvecklingen av kostnader, inkomster och hyror



Källa: SCB och Fastighetsägarna

För att undersöka hur fastighetsföretagare ser på det ekonomiska läget har Fastighetsägarna utfört en enkätundersökning bland medlemsföretag över hela landet. Svaren kommer att redovisas på nästföljande sidor.

1 www.riksbank.se/sv/penningpolitik/penningpolitisk-rapport/2023/penningpolitisk-rapport-september-2023/

2 <https://nilsholgersson.nu/rapporter/rapport-2022/totalt-2022/>

3 www.fastighetsagarna.se/aktuellt/nyheter/2022/mittnord/kraftig-kostnadsutveckling-for-landets-fastighetsagare/

Om undersökningen

Enkätundersökningen genomfördes mellan den 29 augusti till den 8 september 2023. Totalt 1185 personer har besvarat samtliga frågor i enkäten, och ytterligare 185 personer har besvarat delar av den.

Majoriteten av de svarande är verksamma i bolag som äger eller förvaltar under fem fastigheter. Tabellen på kommande sida visar i vilket län företaget till störst del äger eller förvaltar sina fastigheter.

Av enkäten framkommer

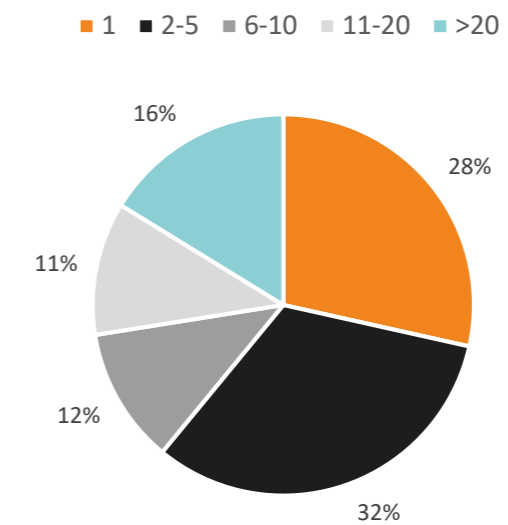
1. En överväldigande majoritet (77 procent) av de svarande anser att den ekonomiska situationen för deras företag blivit sämre det senaste året. Hela 41 procent anser att den blivit betydligt sämre.

2. Två tredjedelar (66 procent) är märkbart oroliga över den samhällsekonomiska utvecklingen.

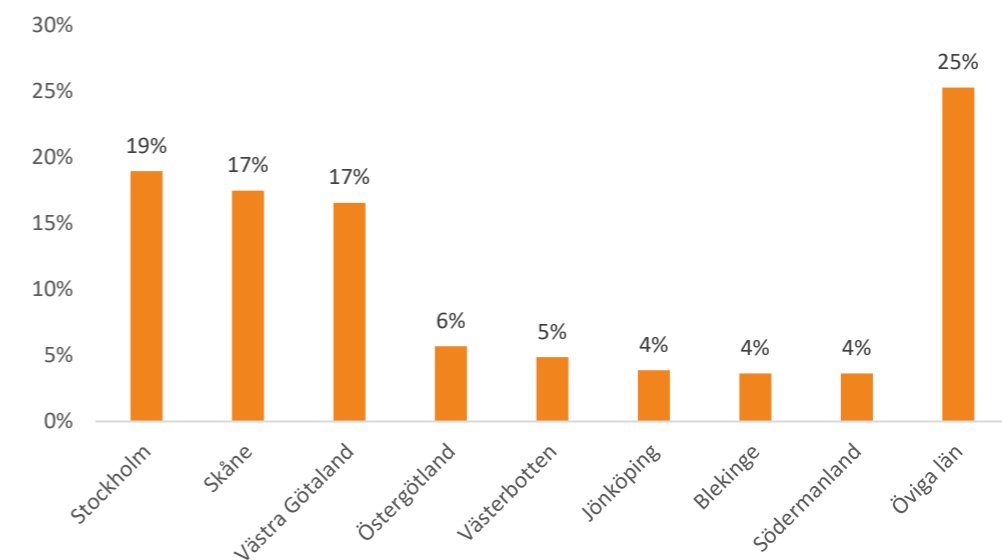
3. Ytterligare kostnadsökningar skulle kraftigt påverka företagens ekonomi. Nästan 43 procent uppger att ytterligare ränteökningar skulle påverka företagets ekonomi i mycket hög utsträckning. Endast en av tio skulle inte påverkas.

4. Vid ytterligare kostnadshöjningar är det mycket sannolikt att företagen tvingas avstå både underhåll och standardhöjande åtgärder. Exempelvis uppger tre fjärdedelar (75 procent) av de svarande att deras företag kommer avstå standardhöjande åtgärder. Motsvarande andel för underhåll är 66 procent.

Fråga 1: Ange antalet fastigheter ditt företag äger eller förvaltar



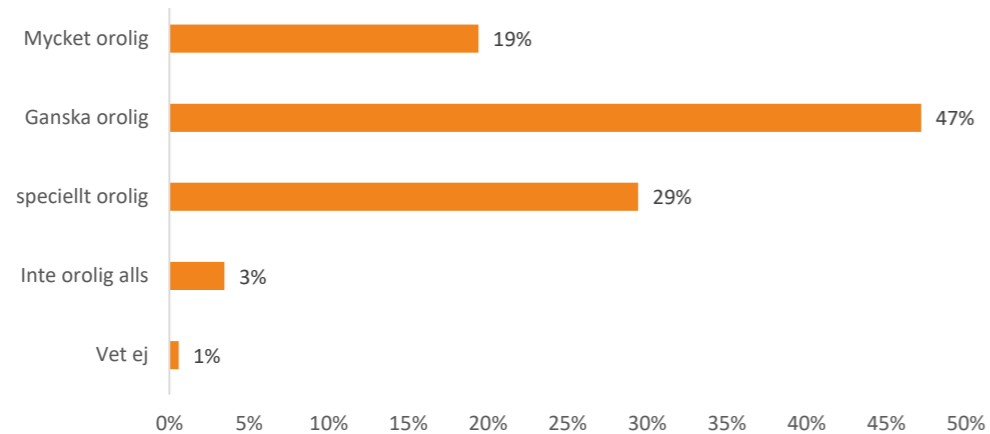
Fråga 2: I vilket län äger eller förvaltar ditt företag majoriteten av sina fastigheter?



Resultat

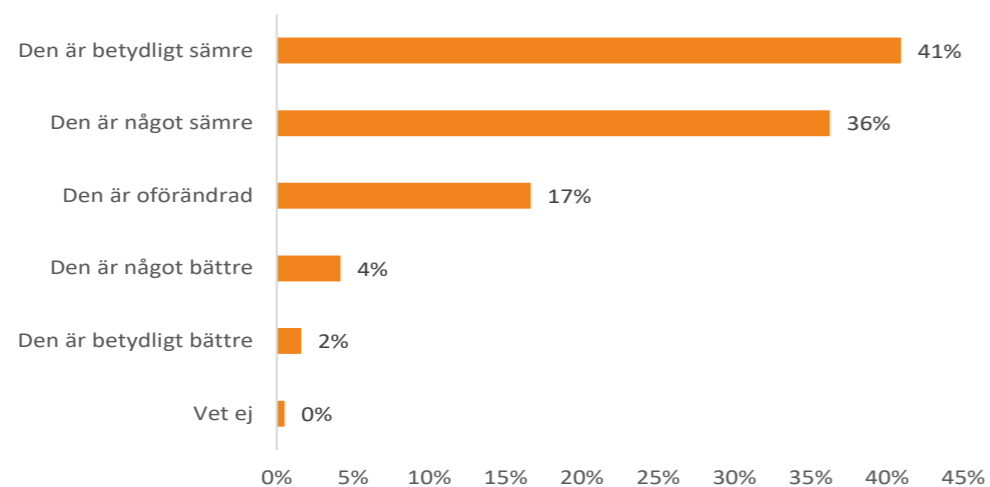
Fråga 3: Hur orolig är du och ditt företag för den nuvarande samhällsekonomiska utvecklingen?

Det finns en utbredd oro i branschen när det gäller den nuvarande ekonomiska utvecklingen med kostnader som skjuter i höjden och hög inflation. I undersökningen uppger 66 procent av de tillfrågade att de är mycket eller ganska oroliga för den nuvarande samhällsekonomiska utvecklingen. Endast 3 procent av hyresvärdarna känner ingen oro alls.



Fråga 4: Hur har den ekonomiska situationen för ditt företag utvecklats under det senaste året?

Nästan åtta av tio upplever att den ekonomiska situationen för det egna företaget har försämrats det senaste året.



”

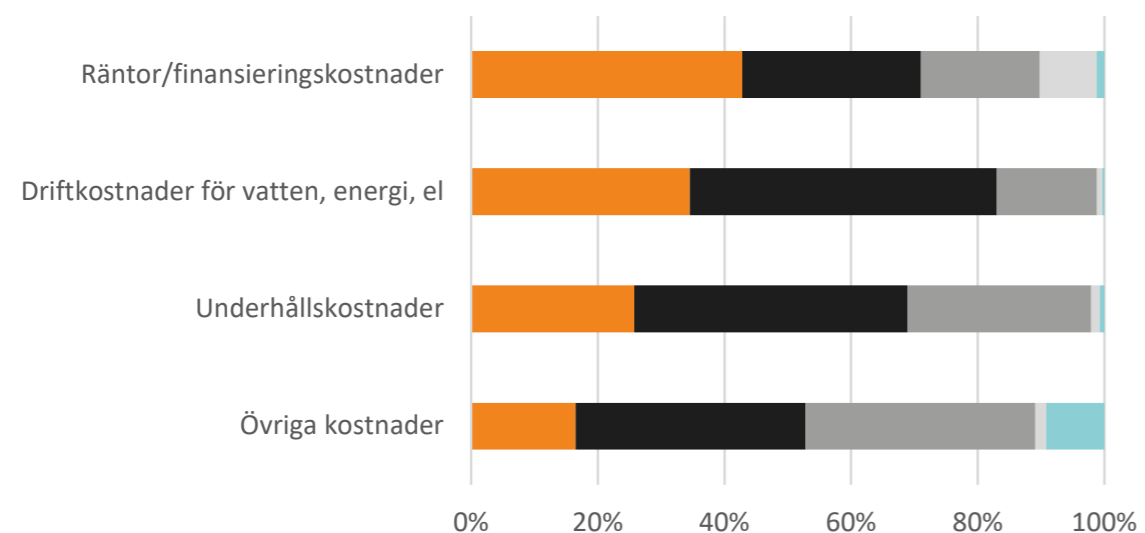
Hyran kommer precis att täcka räntor och drift 2023 om jag inte gör några renoveringar. Nästa år kommer räntorna att gå upp ytterligare och jag kommer gå minus motsvarande 20 % av hyrorna. Jag gör allt administrativt arbete själv som inte har tagits upp som kostnad i fastigheten. Jag skulle behöva en hyreshöjning på 40 till 50 % för att det på sikt ska gå ihop sig.

- Medlem i Örebro län med 2 - 5 fastigheter

Fråga 5: I vilken utsträckning skulle ditt företags ekonomi påverkas av kostnadsökningar inom följande områden?

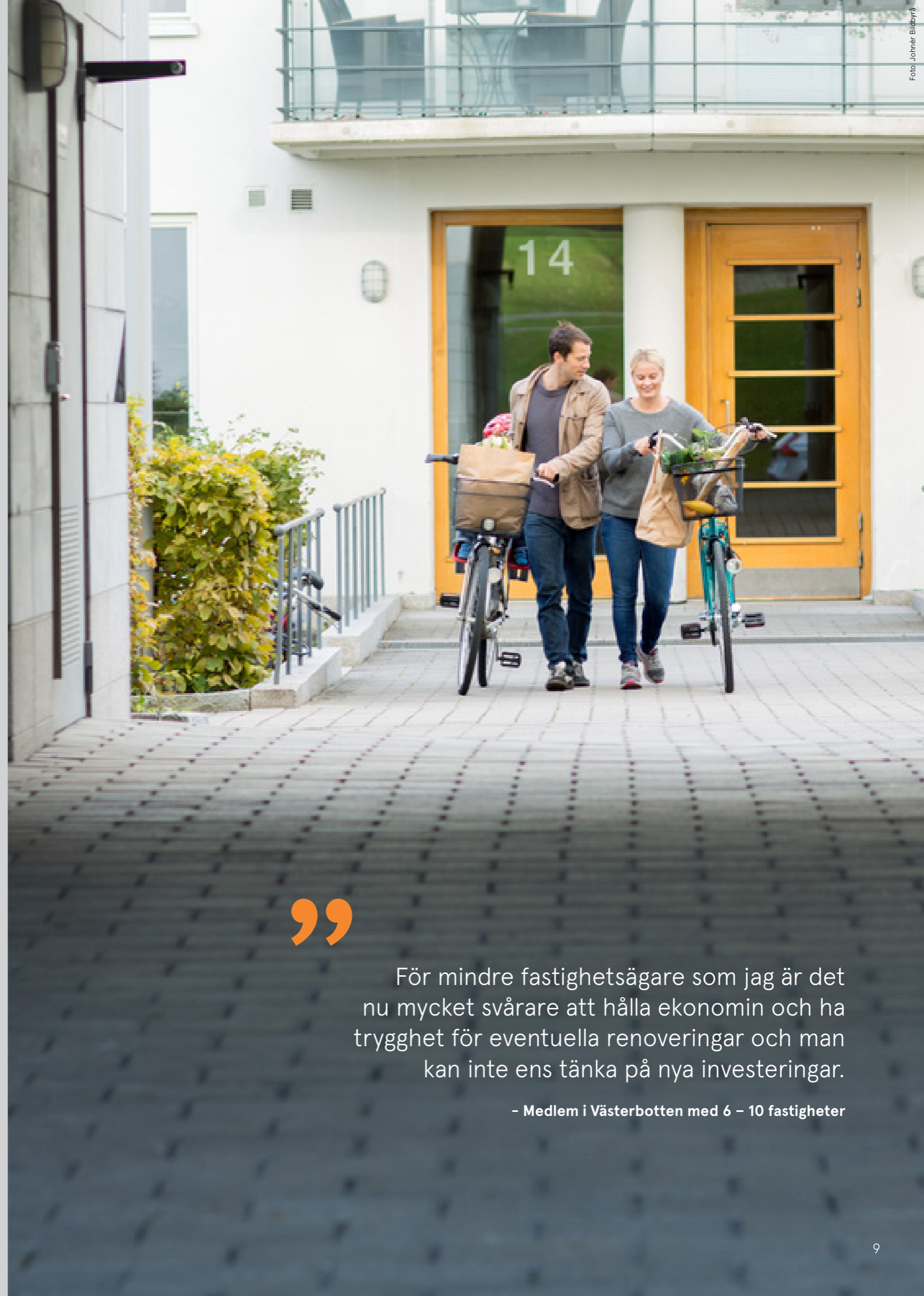
Mellan 60-70 procent av de svarande uppger att deras ekonomi påverkats av ökade kostnader för bland annat räntor, taxor och avgifter samt kostnader för underhåll.

■ I mycket hög utsträckning ■ I ganska hög utsträckning ■ I ganska liten utsträckning
■ Inte alls ■ Vet ej



Kanske mest intressant i genomgången av vilka kostnadsökningar som påverkar företagets ekonomi är den om räntan. Räntan har inte bara ökat kraftigt, den påverkar också fler än vi initialt trott. Nästan 90 procent av hyresvärdarna i enkäten uppger att de påverkas i någon utsträckning av ökade räntekostnader. Sju av tio i ganska hög eller mycket hög utsträckning.

	Räntor	Driftkostnader för vatten, energi, el	underhållskostnader	Övriga kostnader
Inte alls	8,9%	0,8%	1,4%	1,7%
I ganska liten utsträckning	18,7%	15,8%	29,1%	36,3%
I ganska hög utsträckning	28,3%	48,5%	43,1%	36,3%
I mycket hög utsträckning	42,8%	34,5%	25,8%	16,5%
Vet ej	1,3%	0,3%	0,8%	9,2%



”

För mindre fastighetsägare som jag är det nu mycket svårare att hålla ekonomin och ha trygghet för eventuella renoveringar och man kan inte ens tänka på nya investeringar.

- Medlem i Västerbotten med 6 - 10 fastigheter

”

Vi har redan fått sänka underhållet till 70% andra halvåret 2023 och mest troligt hela 2024 om prognoserna håller i sig.

- Medlem i Jämtland med över 20 fastigheter

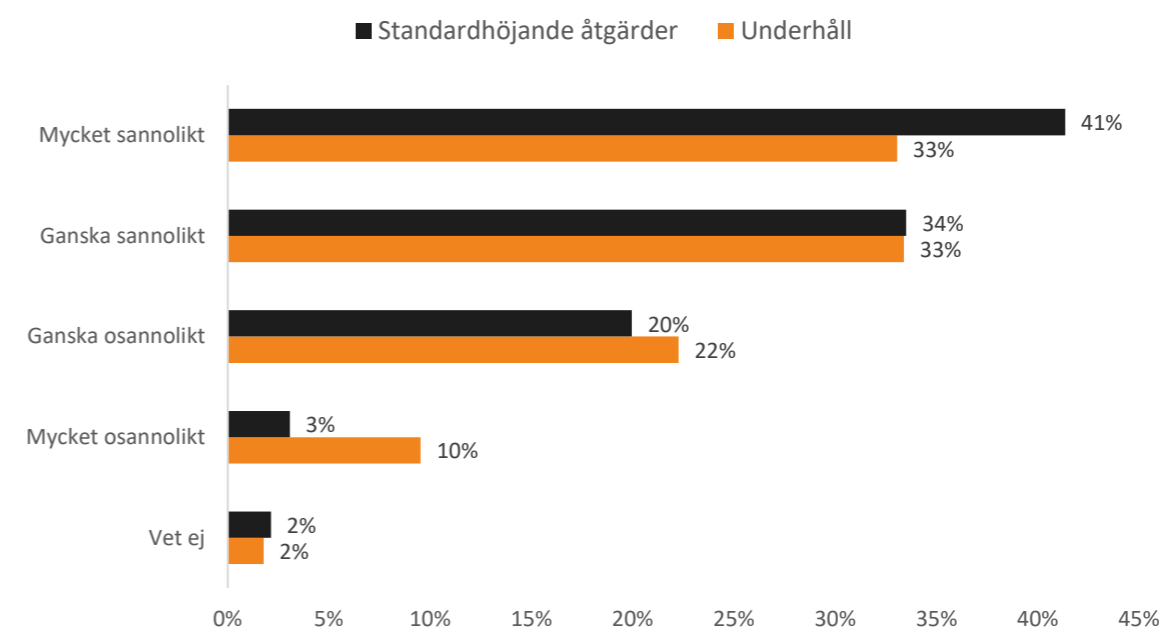
”

Alla hyresinkomster går till drift och räntor. Dessutom blir det svårt eller omöjligt att låna till renoveringar och underhåll. Det blir också svårt att sälja av för att få in pengar.

- Medlem i Västra Götaland län med 2 – 5 fastigheter

Fråga 6: Hur sannolikt är det att ni avstår underhåll eller standardhöjande åtgärder i fastigheterna om det blir ytterligare kostnadsökningar i er verksamhet?

Vid ytterligare kostnadshöjningar är det mycket sannolikt att företagen tvingas avstå både underhåll och standardhöjande åtgärder. Exempelvis uppger tre fjärdedelar (75 procent) av de svarande att deras företag kommer avstå standardhöjande åtgärder. Motsvarande andel för underhåll är 66 procent.



Fastighetsägarna är branschorganisationen som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra 15 000 medlemmar äger och hyr ut bostäder och lokaler över hela landet. Vi representerar såväl de största börsnoterade fastighetsbolagen, kommunägda bostadsbolag som privata fastighetsföretag och bostadsrättsföreningar.



FASTIGHETSÄGARNA

Fastighetsägarna Sverige, Box 16132, 103 23 Stockholm
08-613 57 00 | info@fastighetsagarna.se | www.fastighetsagarna.se