

Byggandet av hyresrätter måste öka

Det är gyllene tider att bygga hyresrätter nu, säger kommun- och finansmarknadsminister Mats Odell. Han menar att det är viktigt att komma igång snabbt med byggandet för att möta den stora bostadsbrist som finns i många av landets kommuner. Statliga garantier till bankerna för kreditgivning även under bygg-tiden kommer att underlätta för byggandet av hyresbostäder.

Text: Martin Neander

ENLIGT BOVERKETS STATISTIK i juni 2009 var det 124 kommuner – eller cirka 42 procent – som hade brist på bostäder i förhållande till efterfrågan.

Drygt 70 av de kommuner som har ett allmännyttigt bostadsföretag uppgav att det inte fanns några lediga lägenheter. De flesta av de kommunerna ligger i eller nära någon av storstadsregionerna, men det var även andra typer av kommuner som angav att det inte finns några lägenheter över.

Det har varit en stadig minskning de senaste sex åren av kommuner som har

bedömt att man har överskott på bostäder, även om det under 2009 har börjat vända.

– Sverige har under flera decennier byggt hälften så många bostäder per invånare jämfört med våra nordiska grannländer, säger Mats Odell. Till det kommer att vi har en stor kull av dem som är födda i slutet av 1980-talet och i början av 1990-talet och som nu vill ha en egen bostad. Det kommer att behövas fler och mindre hyresrätter med jämförelsevis lägre boendekostnader än vad fallet är många gånger i dag. Därför är det en stor utmaning att möta det behovet.



Malmö är just en av de kommuner som måste hantera problemet med en stor bostadsbrist under de kommande åren.

Ilmar Reepalu, ordförande i Malmö Stads kommunstyrelse, säger att antalet hyresbostäder har minskat under en längre tid fastän det har pågått nyproduktion. Det beror på en omfattande omvandling av hyresrätter till bostadsrätter i Malmö. Samtidigt som den största folktäckningen någonsin har skett – Malmö ökade sin folkmängd med 5 700 personer 2008. I dag har staden 290 000 invånare och hälften är under 35 år.

– Vi vill att Peab och andra byggaktörer bygger 2 000 nya hyresrätter i Malmö för att möta bostadskrisen, säger Ilmar Reepalu. Samtidigt behövs det förbättrade investeringsstöd till byggandet av både hyresrätter och studentbostäder. Det som vi som beslutar inom kommunerna bland annat kan göra är att anpassa detaljplanerna till hyresrättsbyggande, tillhandahålla mark och parkeringsytor.

Ett led i den riktningen är enligt Ilmar Reepalu att Malmö Stad nu erbjuder rabatt på tomträtter.

– Vi ger 60 procents rabatt på tomträttsavgifden för fastighetstygarna av hyresrätter, men vi höjer till fullpris om det blir bostadsrätter. Det här gör att vi tror att intresset för bostadsrätter dämpas.

Ilmar Reepalu påpekar också att det blir allt viktigare att bygga hyresrätter på ett rationellare och klimatsmartare sätt.

– Att bygga på plats är väldigt utsatt för väder och vind, säger han. Därför är det bäst att göra färdiga moduler med kök och badrum som byggs direkt i fabrik.

Jesper Göransson, vice VD i Peab samt ekonom- och finanschef, menar att det kommer att krävas starka produktionskostnader för bostadsproduktionen framöver. Lägre kostnader för att producera bostäder kommer att göra det möjligt att ha lägre hyror och därmed lättare att kunna få bostäderna uthyrd.

Jesper Göransson, vice VD i Peab.



BKN – Statens bostadskreditnämnd

- BKN har regeringens uppdrag att fortlöpande redovisa utvecklingen på kredit- och kapitalmarknaderna för bostäder samt olika kundgruppers tillgång till kredit.
- BKN:s huvuduppdrag är att underlätta bostadsbyggandet genom att lämna statliga kreditgarantier.
- BKN:s kreditgaranti är en försäkring som långivaren kan teckna för lån till ny- eller ombyggnad av bostäder. Garantin gör långivaren ett skydd mot kreditförluster och minskar behovet av toppän eller egen kapitalinsats för den som bygger bostäder.

Kreditgarantier under byggtiden

Från och med den 1 juli 2009 har BKN möjlighet att ställa ut kreditgarantier under byggtiden.

När BKN och långivaren är överens om förutsättningarna tecknas ett garantiavtal där villkoren och avgiften för garantin fastställs. Garanti kan tecknas på valfritt belopp inom de ramar som finns.

– För att pressa kostnaderna för produktionen av bostäder använder vi oss av vårt byggkoncept PGS (Peab Gemensamt System), säger Jesper Göransson. Det är ett byggsystem som innebär ett mer standardiserat sätt att producera bostäder. Genom att bygga enligt ett modulsystem så går det att göra ett antal olika varietationer på hyreslagenheter som ändå kan tillverkas till en rimlig peng. PGS är Peabs strå till stacken för att kunna minska de totala hyreskostnaderna.

Han framhåller att om man inte börjar bygga hyresrätter nu så är risken stor att det längre fram uppstår en paniksituation som leder till hög inflation och dålig kvalitet på byggena.

– Om byggprojekten blir färdiga under de närmaste två åren så innebär det en kanongrej – både för samhället och för de som ska äga fastigheterna samt de som ska bo i dem. Misslyckas man med detta så kan det bli svåra följder. Här har även bankerna ett samhällsansvar när det gäller att få igång kreditgivningen till byggprojekt – regeringen har i stort sett gjort vad den kan för tillfället, även om det kan krävas ännu fler insatser från deras sida för att få igång hyresrättsbyggandet.

Tillsammans med finansdepartementet och Mats Odell har Peab diskuterat möjligheterna att hjälpa bankerna att erbjuda krediter till byggandet av hyresrätter. Statens bostadskreditnämnd, BKN, har tidigare gett bankerna kreditförsäkringar för färdigproducerade fastigheter. Den stora stöttestenen har varit garantierna för finansiering under själva byggtiden.

– Jag är glad för att regeringen har kunnat besluta om att BKN ska kunna ge garantier också under byggnadstiden från 1 juli i år, säger Mats Odell. BKN-garantin underlättar på ett avgörande sätt för bankerna att kunna ge lån till bostadsbyggande. Garantin gör att banken inte behöver kapitaltäckning för att ge de här lånen. Det är viktigt för kapitaltäckning är ju en av de trånga sektorerna för kreditgivning just nu.

Mats Odell menar också det finns många starka stötmulanser i ekonomin för nybyggande. Han nämner till exempel Riksbankens kontinuerliga sänkningar av styrräntan under de senaste åren. Även kommunerna är beredda att släppa till mark för lägre kostnader än under flera högkonjunkturen. Till det kommer att byggkostnaderna ha sjunkit.

Enligt Jesper Göransson är finansieringen av hyresrättsbostäder på lång sikt ofta en väldigt bra affär.

– Det gäller dock för bankerna att höja blicken och att komma ihåg att det är en låg risk att finansiera hyresrätter som byggs på platser där det är lätt att hyra ut. Det här har bankerna alltid vetat om men de problem de har haft sedan den finansiella krisen slog till har gjort att de har blivit extra försiktiga. Förhoppningsvis kan den nya BKN-garantin nu hjälpa till att öka utlåningen till bostadsbyggandet, säger han. ▶

Regeringen satsar på infrastruktur

När byggandet av lokaler och bostäder förmodas minska är det i stället anläggandet av infrastruktur som blir viktigt för byggbranschen. Regeringens infrastrukturproposition ska hjälpa till att leda utvecklingen i den riktningen.

Text: Martin Neander





Infrastrukturminister Asa Torstensson.



Anders Olshov, VD på ÖresundsInstitutet.

INFRASTRUKTURMINISTER Asa Torstensson presenterade infrastrukturpropositionen "Framtidens resor och transporter – infrastruktur för hållbar tillväxt" den 30 september förra året.

– Byggandet av den svenska infrastrukturen spelar en avgörande roll när vi nu går in i en lågkonjunktur, säger Asa Torstensson. Med en bra infrastruktur kan vi möta lågkonjunkturen på ett bra sätt. Byggandet av infrastruktur skapar jobb här och nu och det har betydelse i hela landet.

Hon menar att det måste avsättas pengar för att komma åt de besvärligaste flaskhalsarna när det gäller infrastrukturen. Vissa typer av byggen är viktigare än andra enligt regeringspropositionen när det gäller att de åtgärdas relativt snabbt.

Utöver två miljarder kronor från budgetpropositionen för 2008 tillför regeringen genom närtdissatsningen nära åtta miljarder kronor till infrastrukturen under 2009 och 2010.

– Vi ska förbättra järnvägen så att människor kommer till arbetet. Här och nu satsar vi en miljard kronor i storstäderna så att pendlarna kan komma till jobbet i tid, säger Asa Torstensson.

I en ny proposition föreslås också stora förenklingar av planeringen av vindkraftverk så att behandlingstiden kortas radikalt.

Den tidigare planeringen av den svenska infrastrukturen har i många år präglats av ryckighet när det gäller byggandet, enligt Asa Torstensson. Det har lett till en kombination av kapacitetsproblem, höjda kostnader, försenade leveranser, resignerade byggare och besvikna resenärer.

För att förbättra förhållandena vill därför infrastrukturministern ha en översyn av regler och rutiner för upphandling av anläggningsbyggandet. Infrastrukturpropositionens krav på att myndigheterna blir effektivare i sin upphandling kommer att få effekt på byggföretagen.

I samband med att Asa Torstensson pre-

senterade infrastrukturpropositionen sa hon även att produktiviteten inom anläggningsbyggandet måste öka. Om den förbättras med två procent per år skulle de pengarna räcka för att finansiera Förbifart Stockholm och Norrbottniabanan. Som det har varit fram tills nu har produktiviteten inom anläggningsbyggandet knappast alls förbättrats.

– Dagens strukturer inom entreprenadupphandling ger inte alltid företagen de incitament som krävs för att de ska vara innovativa och teknikutvecklande. Vi har hittills inte sett särskilt mycket av utveckling

» Med en bra infrastruktur kan vi möta lågkonjunkturen på ett bra sätt. Byggandet av infrastruktur skapar jobb här och nu och det har betydelse i hela landet.«

Åsa Torstensson, infrastrukturminister

och innovation som har lett till ökad produktivitet inom anläggningsbranschen, säger hon.

En annan sak som kan hjälpa till med att förbättra och påskynda anläggningsbyggnadet är OPS, offentlig privat samverkan. Det har prövats med framgång i många länder, däribland Finland och Norge. I Sverige är det fortfarande relativt ovanligt.

– Viktigt för att underlätta OPS är att hitta aktörer som vill vara med och finansiera projekt med riktiga pengar, säger Åsa Torstensson. Staten behöver just nu inte låna av näringslivet. Men infrastruktur måste vägas mot vård och omsorg och mycket annat. Genom infrastrukturpropositionen öppnar vi för att få in fler miljarder till infrastrukturen från näringslivet.

Ett område i landet där infrastrukturen har haft helt avgörande betydelse för ett ekonomiskt uppsving är Öresundsregionen.



Öresundsinstitutet

Öresundsinstitutet (OI) är ett oberoende medlemsinstitut utan vinstintresse som arbetar för att ta fram samhällsekonomisk information och analys om Öresundsregionen och att sprida denna information till medlemmar, media och allmänhet. Medlemskaran består av privata företag och offentliga organisationer från båda sidor av Öresund.

Visserligen har även den regionen drabbats av den globala ekonomiska krisen med ökat antal varsel och uppsägningar men det finns fortfarande en stark framtidstro kvar. Inte minst eftersom Öresundsregionen lyckades bygga upp ett välstånd efter lågkonjunkturen i början av 1990-talet. Den ekonomiska krisen slog då hårt mot bland annat Malmö. Mellan 1990 och 1995 blev staden av med 26 000 arbetstillfällen vilket motsvarade vart fjärde jobb.

I dag märks infrastrukturens betydelse av i Öresundsregionen på ett högst påtagligt sätt. Öresundsförbindelsen, bygget av Yttre Ringvägen i Malmö, utbyggnaden av pendeltågstrafiken, med flera infrastrukturprojekt, har alla lagt grunden till framgång efter 1990-talets lågkonjunktur. Sedan Öresundsbron öppnades 2000 finns en region där nära fyra miljoner människor bor inom pendlingsavstånd. 20 000 pendlare har dagligen åkt över bron.

ANDERS OLSHOV, VD på Öresundsinstitutet ser lågkonjunkturen som nyttig på många sätt.

– Det blir en kreativ förstörelse där verksamheter som inte bär sig försvinner medan nya innovativa bolag kan bildas och lägga en grund för framtiden. Många projekt inom företag kommer att ifrågasättas. Samtidigt frigörs resurser till de företag och personer som har de bästa idéerna och överlevnads-kraften, säger han.

Enligt Anders Olshov kommer det även framöver sannolikt att finnas ett intresse för byggande av lokaler för kommersiell verksamhet i Öresundsregionen.

– Vi har sett exempel på företag som har verksamhet i flera länder och som vill minska det totala antalet kontorsytor. I stället har de byggt ut eller byggt ett nytt större huvudkontor i Öresundsregionen, säger han. ▶



Statsmakternas infrastructuresatsning

- I september lämnade regeringen propositionen Framtidens resor och transporter – infrastruktur för hållbar tillväxt till riksdagen. Under hösten 2008 samlar regeringen in förslag från landets regioner och trafikverk på åtgärder. Årsskiftet 2009–2010 beslutar regeringen om olika satsningar.
- Regeringen föreslår att 417 miljarder kronor går till infrastruktur under åren 2010–2021. 217 miljarder kronor går till nysatsningar, resten till underhåll. 22 miljarder kronor av de 417 täcks med lån.
- 186 miljarder kronor avsätts för drift och underhåll av statliga vägar, inklusive bärighet, tjälsäkring och rekonstruktion samt medfinansiering till enskilda vägar.
- 64 miljarder kronor avsätts för drift och underhåll av statliga järnvägar.
- En studie som Banverket gjorde 2008 visar att restiderna med tåg kan förkortas med 30–55 procent om höghastighetsbanor används. Kostnaderna för sådana banor skulle hamna på 100–150 miljarder kronor. En utredare ska rapportera till regeringen sommaren 2009.

Samgående ger bät förutsättningar i sva

Att anpassa sig till en förändrad situation i lågkonjunktur och samtidigt stärka konkurrenskraften för att ta nya marknadsandelar är två av skälen till samgåendet mellan Peab och Peab Industri.

Text: Martin Neander



UNDER SOMMAREN 2008 började det bli uppenbart för Peabs huvudägare att något höll på att hända. Man gjorde bedömningen att förändringar på byggmarknaden skulle kunna få en stor effekt på Peab.

– Marknaden var överhettad med stora förväntningar på ökade priser, men samtidigt blev det tydligt att bankerna var mindre villiga att låna ut pengar än tidigare, säger Mats Leiffand, vice VD i Peab AB.

– Anledningen till att vi började fundera redan under sommaren 2008 är att Peabs huvudägare tidigare har varit med om flera nedgångar i konjunkturen, förklarar han. Vi började se likheter med vad som hände under lågkonjunkturen i början av 1990-talet. Skillnaden nu mot då, är att hela världskonjunkturen är på nedgång. Vår erfarenhet sa att när man börjar se förändringar på marknaden så ska man agera snabbt. I detta läge kom tankarna upp om ett samgående mellan Peab och Peab Industri.

tre Inande konjunktur

Det beslut som togs att dela ut Peabs industribolag till Peabs aktieägare 2006 var helt riktigt med de förutsättningar på marknaden som fanns då. Lika riktigt är det att det nu sker ett återköp.

Han menar också att Peab som företag har vanan att anpassa sig efter villkoren på marknaden och att det är en förutsättning för att företaget ska vara konkurrenskraftigt på lång sikt.

– En del kanske undrar över vad det är för skillnad mellan att vara huvudägare för två bolag i stället för bara ett, eftersom ägarna ändå styr i båda fallen? Men genom att slå ihop bolagen får vi en organisation som jobbar mot ett gemensamt mål. Vi får bättre samordning på våra resurser och därigenom blir vi mer konkurrenskraftiga på en marknad med hårdare villkor än under de senaste åren, berättar Mats Leifland.

Han framhåller även att samgåendet inte sker för att stora besparingar på personal ska kunna göras. De varsel och uppsägningar som har varit i slutet av förra året på Peab beror i stället på att det inte finns tillräcklig efterfrågan på byggproduktion på vissa platser i landet.

– Konkurrenskraften på en betydligt tuffare marknad än under den gångna högkonjunkturen stärks också genom att Peab får en direkt tillgång till viktiga insatsvaror som grus, berg och betong, samt maskiner och asfalt, säger Mats Leifland. Det leder också till att Peab som helhet blir starkare och vi får därmed lättare att ta ytterligare marknadsandelar, inte minst när det gäller

den viktiga anläggnings- och infrastrukturmarknaden där utsikterna framåt ser ljusare ut än för den övriga byggmarknaden.

Peab bedömer att bostadsbyggandet kommer att gå ner under den närmaste tiden. Enligt Mats Leifland kommer då i stället anläggningsverksamheten att vara lokomotivet och där kommer det att finnas behov av nya investeringar. En stor fördel med samgåendet är då också att Peab har de egna resurserna när det gäller till exempel grus och makadam som finns att tillgå på över hundra ställen runtom i Sverige.

– För såväl våra kunder som våra anställda kommer samgåendet inte att innebära någon praktisk skillnad, säger Mats Leifland. De kundrelationer som har funnits i bägge bolagen fortsätter på samma sätt som tidigare.

Då tankarna på ett samgående mellan Peab Industri och Peab fördes fram, hördes det flera kritiska röster, bland annat i media. De rösterna har till mycket stor del försvunnit enligt Mats Leifland.

– Vi har fått mycket kritik och det har spekulerats i att det har varit problem i Peab Industri eller i Peab, eller i något av huvudägarnas andra bolag, säger Mats Leifland. När huvudägarna offentliggjorde sitt förslag i oktober förra året var det inte alla som förstod vad som var på gång. Vi lämnade delårsboksut för bägge bolagen i november och de visade på starka resultat. Det visar att spekulatioerna inte hade någon grund och idag är det få som diskuterar det rätta med samgåendet.

– Det viktiga är att när man ser förändringar så ska man göra något, tillägger han. Om man väntar för länge så är det någon annan som tar över roddet för att man själv inte har agerat. Vårt beslut om samgåendet har sammantaget gett Peab mycket bättre förutsättningar för att lyckas även i en lågkonjunktur, avslutar Mats Leifland. ▶



Mats Leifland, vice VD i Peab AB.

I en högkonjunktur växer byggandet så det knakar. På många sätt är detta bara positivt men det finns också baksidor med en överhettad byggbransch. Bra framförhållning är Peabs recept för att hantera läget på dagens marknad.

– GIVETVIS ÄR VI GLADA över att vi har en så bra byggkonjunktur. Fast det går inte att förneka att det finns några såväl kort- som långsiktiga problem med den nuvarande konjunkturen, säger Göte Brännvall, vice VD på Peab.

Sedan en tid tillbaka står det klart att Peab behöver en längre framförhållning för att ha möjlighet att utföra uppdrag och projekt på ett sätt som fungerar bra för både kunden och Peab.

– I den situation vi befinner oss i prioriterar vi framför allt våra trogna kunder som vi har arbetat med länge, säger Göte Brännvall. I dagens läge har vi svårt att lämna ett anbud inom till exempel två veckor och sedan starta projektet om en månad. Om våra kunder emellertid frågar oss åtminstone ett halvår i förväg så går det bra. Då planerar vi in projekten och ser till att vi har resurser

till dem. Vi kan då också blanda in våra leverantörer i ett tidigare skede.

Det är helt enkelt nödvändigt för Peab att vara noggrannare i valet av vilka projekt företaget ska engagera sig i eftersom man inte har resurser att kunna klara av alla förfrågningar. Budskapet till Peabs egen organisation är att det måste finnas färdiga organisationsplaner med alla befattningar specificerade – såväl tjänstemän som hantverkare.

Alla måste skärpa sig

Att behöva tacka nej till uppdrag är något som alla de stora aktörerna inom byggbranschen tvingas göra under den starka högkonjunktur som nu råder. Det leder också till att det kan komma in nya konkurrenter som tar de uppdrag som blir över. Göte Brännvall menar dock att det egent-

ligen är en naturlig följd och att det på sitt sätt är positivt att byggbranschen därmed utvecklas. Alla aktörer måste skärpa sig ytterligare för att öka sin konkurrenskraft.

– Jag har varit med tidigare under några konjunkturuppgångar och den största lärdomen är att det gäller att inte ta på sig för många projekt, förklarar han. Genom bra framförhållning kan vi också ta in våra leverantörer i tid och på det sättet få bättre priser än om vi är ute i sista stund. Lösningen är helt enkelt att jobba på ett mycket planerat sätt.

Byggmaterialpriserna har stigit med cirka tio procent under den senaste tolv månadersperioden, enligt scb:s statistik. Till exempel finns det stora problem att få tag i takisolering och därmed hotas många stora byggen. Peab har också upplevt att det är svårt →

unktur anar



»Vi försöker möta bristen på arbetsresurser på flera sätt. Bland annat vidareutbildar vi vår egen personal. Vi har omfattande program för att utbilda hantverkare till att kunna ha arbetsledande befattningar.«

att få tag i takisolerings med det har varit i projekt som har legat sent i tidsplanen och där framförhållningen har varit kort.

– Genom att ha långa avtal kan vi säkerställa att vi får in det material vi behöver, säger Göte Brännvall. Orsaken till problemen med att få material har att göra med den svaga byggkonjunktur vi har haft under många år. Sedan i början av 1990-talet har Sverige haft en investeringsnivå som har varit ungefär hälften så stor som de genomsnittliga investeringarna i OECD-länderna. Det avspeglar sig i att kapaciteten har minskat. Man har lagt ner fabriker och minskat produktionen. Det tar ju då också tid att ställa om när det nu har blivit en ny situation för leverantörerna i samband med den ökande efterfrågan. Det uppstår därför flaskhalsar.

Ont om arbetskraft

Konkurrensen om arbetskraften ökar också i högkonjunkturen och det gäller i synnerhet i byggbranschen. Det finns brist på resurser och det gäller såväl hantverkare som tjänstemän. Situationen driver också upp lönerna på marknaden.

– Vi försöker möta bristen på arbetsresurser på flera sätt. Bland annat vidareutbildar vi vår egen personal. Vi har omfattande program för att utbilda hantverkare till att kunna ha arbetsledande befattningar. Dessutom hade vi en stor rekryteringskampanj i vintras, uppger Göte Brännvall.

På den överhettade marknaden är det också en stor fördel för Peab att ha egna resurser inom prefabområdet genom bland annat Skandinaviska Byggelement AB och dess fabrik i Katrineholm. Efterfrågan på



prefab slår nämligen alla tidigare rekord och tillverkarna har problem att hinna med. Peab har också stora resurser inom grus, betong och asfalt som nu kommer till nytta.

– För oss är det viktigt att kunna arbeta mer med förtillverkat material på ett standardiserat sätt för att därmed minska antalet arbetstimmar ute på våra byggarbetsplatser, menar Göte Brännvall.

Risk för stagnation

Underentreprenörerna har också välfyllda orderböcker och därmed ökar väntetiderna i alla led. Priserna har även stigit i takt med efterfrågetrycket. Enligt Göte Brännvall ökar risken för stagnation genom att många kunder skjuter på projekt och väntar på att marknaden ska lugna ner sig och att kostnaderna ska bli rimligare.

Byggbranschen är minst sagt maskintensiv och i vissa delar av Sverige kan det ta mer än ett år att till exempel köpa en bygglan. Göte Brännvall medger att det är ett problem, men han anser också att det inte bara är en nackdel i det stora perspektivet.

– En hel del företag har i många år kört med gamla och uttrötta maskiner, säger han. Det som nu händer är en investeringsvåg där modernare och miljövänliga maskiner och utrustning inhandlas. Det är egentligen bara bra för det är ibland nödvändigt med förnyelse.

TEXT: MARTIN NEANDER



Göte Brännvall,
vice VD Peab.