



Coronakrisen.

Så påverkas bostadssektorn

18-20 mars 2020

Hur påverkas bostadssektorn av Coronakrisen?

Ett stöd för bransch, media och myndigheter.

Hur påverkas bostadsbyggandet, bostadsmarknaden och hushållen av Coronakrisen? Den här nulägesrapporten syftar till att ge en tydligare bild av Coronakrisens konsekvenser och lösningar ur ett bostadsperspektiv. Ambitionen är att ge en bred bild av nuläget, där olika intressenter getts möjlighet att framhålla sina perspektiv, behov och lösningar. Med anledning av den akuta situationen har urvalet begränsats till en handfull organisationer som via mejl fått svara på sex frågor. Vår förhoppning är att rapporten kan vara ett stöd för bransch, politiker, myndigheter och media i sin fortsatta hantering av Coronakrisen.

Observera att rapporten ger en ögonblicksbild av nuläget hos ett litet urval av aktörer, och ska inte tolkas som representativt för hela sektorn. Med anledning av det osäkra läget vill vi understryka att de uppfattningar och prognoser delges sannolikt kommer justeras allteftersom förutsättningarna förändras över tid.

De som organisationer som svarat på enkäten är Hyresgästföreningen, SBAB, Byggföretagen, Fastighetsägarna och fackförbundet Byggnads.

Undersökningen genomfördes av Boinstitutet mellan 18-20 mars 2020.

Enkätfrågor:

1. Hur påverkas ni/era medlemmar av Coronapandemin?
2. Kortsiktiga effekter (från 1 till 6 månader)
3. Långsiktiga effekter (från 6 månader till upp till två år)
4. Vilka bostadspolitiska reformer/stödinsatser anser ni krävs på kort sikt för er organisation?
5. Vilka bostadspolitiska reformer/stödinsatser anser ni krävs på lång sikt för er organisation?
6. Givet de negativa konsekvenserna av Coronapandemin för folkhälsan, samhällsekonomin och bostadsmarknaden, finns det något som gör dig optimistisk gällande bostadsmarknadens möjlighet att klara sig undan alltför stora störningar?



Moa Andersson
verksamhetsledare,
Boinstitutet



Erik Normark
kommunikationsansvarig,
Boinstitutet

Innehåll.

1. Hur påverkas hyregästerna?

Martin Hofverberg, chefekonom, Hyresgästföreningen.

2. Hur påverkas bolåntagarna?

Claudia Wörmann, boendekonom, SBAB.

3. Hur påverkas bygganställda?

Johan Lindholm, förbundsordförande, Byggnads.

4. Hur påverkas byggföretagen?

Tanja Rasmusson, näringspolitisk chef, Byggföretagen.

5. Hur påverkas fastighetsägarna?

Martin Lindvall, samhällspolitisk chef, Fastighetsägarna.

Hur påverkas hyresgästerna av Corona?

Hur påverkas era medlemmar av Coronapandemin?

- Landets tre miljoner hyresgäster kommer precis som många andra att bli sjuka och sjukskriva sig, få reducerad eller förlorad inkomst, jobba hemma, gå i konkurs och få problem att betala hyran.

Vilka är de kortsiktiga effekterna?

- På kort sikt kommer vi att få se inkomstbortfall för landets hyresgäster och därmed en ökning av obetalda hyror, inkassoärenden och vräkningsärenden.

Vad ser ni för behov av bostadspolitiska reformer/stödinsatser på kort sikt?

- Vi vill att staten inrättar en statlig hyresfond med öronmärkta pengar till hyresgäster som inte kommer kunna ha råd att betala hyran.
- Höj, tillgängliggör och gör det lättare att få bostadsbidrag. Mer resurser till försäkringskassan och socialtjänsten för att möta anstormningen av ansökningar om ekonomiskt bistånd och bostadsbidrag/bostadstillägg.
- Vi uppmanar alla fastighetsägare att erbjuda hyresrabatter så länge Coronapandemin pågår, att ha överseende med sena hyresinbetalningar och stoppa alla vräkningar.

Vilka är de långsiktiga effekterna?

- På lite längre sikt ökar arbetslösheten och därmed fler som får gå på a-kassa, fler på bidrag, lägre inkomster, minskat bostadsbyggande och ökad bostadsbrist. Pågår Coronakrisen längre än några månader så kommer det få stora och oöverblickbara konsekvenser för vår arbetsmarknad och näringslivsstruktur, och därmed för våra medlemmars brödföda.

Vad ser ni för behov av bostadspolitiska reformer/stödinsatser på lång sikt?

- På lång sikt behövs statliga insatser för att hålla uppe bostadsbyggandet och hålla ekonomin igång. Effektiva insatser här är statliga topplån till låg ränta, ett utökat investeringsstöd och generösa kreditgarantier.

Något som ger anledning till optimism?

- Coronapandemins konsekvenser är svåröverblickbara. Det här kan vara starten på den omställning som vi som samhälle behöver göra inför klimatkrisen, med stora omstruktureringar av näringslivet och folks konsumtionsmönster. Om det sker, kommer också bostadsmarknaden att beröras. Sen ser vi redan hur det politiska klimatet förändras av Coronapandemin där åtgärder som var otänkbara igår är accepterade av alla idag. Jag tror att vi kommer få se betydligt större statlig inblandning i ekonomin framöver, inklusive på bostadsmarknaden.

Läs om Hyregästföreningens [hantering av Coronakrisen](#).

Läs mer om Hyregästföreningens [förslag till krisåtgärde](#).

”

Vi uppmanar alla fastighetsägare att erbjuda hyresrabatter så länge Coronapandemin pågår, att ha överseende med sena hyresinbetalningar och stoppa alla vräkningar.



Martin Hofverberg
chefekonom,
Hyregästföreningens Riksförbund

Hur påverkas bolåntagarna av Corona?

Hur påverkas era medlemmar av Coronapandemin?

-Den som nyligen blivit av med jobbet eller blivit permitterad får svårare att få ihop kalkylen och svårare att få lån. De försvinner från marknaden. Ännu så länge har inget egentligen slagit igenom i vår utlåningsstatistik, mer än en påtaglig oro bland dem som är ute på marknaden.

Vilka är de kortsiktiga effekterna?

- Tilltagande oro bland köpare och säljare som leder till avvaktn och lägre aktivitet. De som kan låta bli att flytta gör det och kvar blir de med ett mer akut behov. Det kan handla om att redan ha sålt sin bostad. Och de som flyttar på grund av ändrade familjeförhållanden eller på grund av arbete studier på annan ort. Den som nyligen blivit permitterad eller är i en riskbransch bor kvar. Fler privata visningar, inga allmänna. Långsammare processer. Stillastående till sjunkande priser. Fler sätter sina besparingar på ett traditionellt konto istället för på börsen.

Vad ser ni för behov av bostadspolitiska reformer/ stödinsatser på kort sikt?

- Att ge lättnad i amortering är en bra åtgärd.
- Låg ränta tjänar också som motvikt.

Vilka är de långsiktiga effekterna?

-Blir fler arbetslösa/ permitterade och vi inom 6 månader inte riktigt får kontroll över pandemin förstärks allt som jag radade upp ovan.

Vad ser ni för behov av bostadspolitiska reformer/ stödinsatser på lång sikt?

- Det är svårt att sja på lång sikt med den informationen vi har, jag hoppas och tror att de kortsiktiga åtgärderna räcker.

Något som ger anledning till optimism?

- Låg ränta tjänar som motvikt, möjligheten till amorteringsfritt påverkar konkret den som blivit arbetslös. Båda blir krockkuddar mot ett brant och plötsligt fall. Sen tror jag att efterspelen till Corona leder till att fler semesterar på hemmaplan vilket talar för att priserna på svenska fritidshus lär öka.

På SBAB:s hemsida hittar du [svar på vanliga frågor](#) som SBAB fått från sina kunder med anledning av Coronaviruset

”

Att ge lättnad i amortering är en bra åtgärd. Låg ränta tjänar också som motvikt .



Claudia Wörmann
boendeekonom,
SBAB

Hur påverkas bygganställda av Corona?

Hur påverkas era medlemmar av Coronapandemin?

- I dagsläget är det mycket oro och vi får många frågor om vad som gäller på arbetsplatsen. Det är frågor som; kan arbetsgivaren skicka hem mig, vad gäller om jag blir sjuk, hur fungerar reglerna kring sjukpenningen osv. Vi har hög beredskap och svarar på de frågor som kommer in via vårt medlemscenter och på vår hemsida. Vi har ännu inte några signaler om att man börjat säga upp personal men vi följer utvecklingen i nära samarbete med våra arbetsgivarparter.

Vilka är de kortsiktiga effekterna?

- Vi gör bedömningen att det inte är fara för några större effekter i det korta perspektivet. Vi är inte den bransch som drabbas direkt av myndigheternas beslut och åtgärder. Däremot kan enskilda arbetsplatser drabbas av att många anställda blir sjukskrivna samtidigt. Det är också så att denna bedömning kan ändras snabbt genom nya beslut som tex karantän eller utökad förbud för folksamlingar.

Däremot så har vi fått signaler om att utstationerad arbetskraft från andra länder har fått problem. De kan inte resa till sitt hemland och de som är hemma kan inte resa till sitt arbete i Sverige. Detta är ett problem som särskilt rör byggbranschen där det finns många utstationerade arbetstagare. Många av dessa är inte medlemmar i facket vilket gör gruppen särskilt utsatt. Vi får också signaler om att utstationerad arbetskraft lämnar sina arbetsplatser för att kunna åka hem innan gränserna stänger.

Vad ser ni för behov av bostadspolitiska reformer/stödinsatser på kort sikt?

- Kraftigt höjt grundbelopp i a-kassan (idag 365 kronor). Riktas sig till dem som inte varit medlemmar i a-kassan i 12 månader.
- Sänk arbetsvillkoret i a-kassan till 40 timmars arbete per månad i de sex månader som redan idag krävs (idag 80 timmar) och låt ersättningen baseras på månaderna i arbetsvillkoret

- Säkra ekonomisk ersättning för deltagare i arbetsmarknadspolitiska program som tvingas avsluta programmet, till exempel arbetspraktik eller arbetsmarknadsutbildning.

Vilka är de långsiktiga effekterna?

- Det är naturligtvis en svår fråga att svara på. Men det är troligen inte något vilt antagande att även byggsektorn kommer att drabbas av en allmän konjunkturnedgång. När många blir oroliga eller arbetslösa så minskar intresset att investera i byggnation. Vi följer även detta noggrant och utgår ifrån att regeringen gör det insatser och stöd som behövs för att hålla hjulen igång och så att människor inte förlorar sina jobb.

Vad ser ni för behov av bostadspolitiska reformer/stödinsatser på lång sikt?

- Inför möjlighet för Arbetsförmedlingen att anvisa till studier på Yrkesvux, YH och universitet. Låt utbildningsdeltagaren behålla arbetsmarknadspolitisk ersättning under ett år.
- Utöka antalet utbildningsplatser inom Yrkesvux och Yrkeshögskolan med betoning på bristyrken.
- Högre CSN-studiestöd till studier inom LO-yrken där det råder brist, särskilt välfärdsvyrken.
- Förläng ansökningstiden till universitet och högskolor med åtminstone en månad (nu 15 april).
- Den ekonomiska krisen kommer sannolikt skynda på den digital omställningen permanent. Här finns behov och möjligheter för statliga insatser.
- Staten bör kraftigt öka statsbidragen till att renovera och uppgradera svensk infrastruktur, särskilt för elektricitet och datortrafik. Ökade resurser bör även riktas mot järnväg och annan transportinfrastruktur.

Något som ger anledning till optimism?

- Jag är övertygad om att när vi kommer ur denna kris kan vi lära av erfarenheterna. Det är en styrka att vi parter i branschen samarbetar och är beredda att göra de insatser som behövs.

På Byggnads hemsida hittar du [information till medlemmar](#) med anledning av coronaviruset.

” Staten bör kraftigt öka statsbidragen till att renovera och uppgradera svensk infrastruktur.



Johan Lindholm
förbundsordförande,
Byggnads

Hur påverkas byggföretagen av Corona?

Hur påverkas era medlemmar av Coronapandemin?

- Verksamheten på Byggföretagen fokuseras nu till det mest nödvändiga: Praktiska åtgärder för att hålla våra medarbetare friska och se till så att vardagen fungerar, och stöd till medlemmarna för att ge svar på deras frågor kring hur de stöttar sina anställda, hur man tolkar regeringens stödpaket, hur de olika åtgärderna fungerar i praktiken m.m.

Vilka är de kortsiktiga effekterna?

- Vi befinner oss ännu inte i exakt samma utsatta läge som vissa andra branscher men det kan komma att förändras väldigt snabbt. Vi noterar att offentliga beställare redan drar in eller skjuter på underhåll etc, vilket framförallt drabbar våra små- och medelstora företag mycket hårt. Reserestriktionerna mellan EU-länder kan komma att påverka personalförsörjningen, vilket också är en risk för att kunna slutföra projekt.

Vad ser ni för behov av bostadspolitiska reformer/ stödinsatser på kort sikt?

- Flera av de åtgärder som regeringen och myndigheterna vidtagit är viktiga för byggindustrin, t ex permitteringarna (så att våra medlemmar kan behålla personal och så att den som behöver köpa en bostad inte står utan jobb efter krisen).
- Förändrade kapitaltäckningskrav på bankerna är helt centrala, eftersom likviditeten är de viktigaste för f f a SME:s. Vi vill också understryka vikten av att offentliga beställare inte avbryter eller försenar bygg- och anläggningsprojekt.

Vilka är de långsiktiga effekterna?

- Tittar man i ett längre perspektiv finns det en oro för att många projekt kommer ställas in. Kommer det byggas nya hotell och köpcentrum, eller skjuts det på framtiden? Man undrar också om Trafikverket kommer skjuta upp viktiga projekt på grund av att statens finanser blir allt mer ansträngda. Detta skulle naturligtvis drabba våra medlemsföretag och deras anställda mycket hårt, i form av varsel etc.

Vad ser ni för behov av bostadspolitiska reformer/ stödinsatser på lång sikt?

- På längre sikt behöver regeringen vidta åtgärder för att stötta efterfrågan: Att se över amorteringskraven, bolånetaket och en återställning av ROT-avdraget t ex. Denna typ av efterfrågestimulans är bra för att stötta hushållens ekonomi, öka efterfrågan och konsumtion samt undvika att de kortvariga effekterna som kommer av krisen leder till en avmattning på sikt.

Något som ger anledning till optimism?

- Människor kommer alltid att behöva bostäder. Bostadsbyggarna har klarat sig igenom kriser tidigare – vi är en robust och bra bransch med duktiga medarbetare.

Nu är det upp till beslutsfattarna att vidta nödvändiga strukturreformer så att sektorn kan upprätthålla en hög och jämn byggtakt, oavsett vilka asymmetriska chocker som drabbar oss. Med rätt åtgärder, som stimulerar konsumtion och stöttar företag, kan vi hoppas på en återhämtning inom rimlig tid.

Följ utvecklingen hos Byggföretagen här:
www.byggforetagen.se/corona,

”
På längre sikt behöver regeringen vidta åtgärder för att stötta efterfrågan: Att se över amorteringskraven, bolånetaket och en återställning av ROT-avdraget.



Tanja Rasmusson
näringspolitisk chef,
Byggföretagen

Hur påverkas fastighetsägarna av Corona?

Hur påverkas era medlemmar av Coronapandemin?

- Hos oss, liksom hos många andra, får flera andra frågor läggas åt sidan. Pandemin har redan slagit hårt mot inte minst restauranger, hotell och handel, dvs hyresgäster hos våra kommersiella medlemsföretag. De jobbar nu mycket aktivt för att finna åtgärder som underlättar för sina hyresgäster. Vi analyserar samtidigt vilka effekter krisen kan komma att få på bostadsmarknaden och förbereder olika sätt att mildra konsekvenserna även där. Inom den sektorn ser emellertid villkoren något annorlunda ut genom det skyddsnet som samhället erbjuder.

Vilka är de kortsiktiga effekterna?

- För lokalhyresmarknaden kan det handla om behov av uppskjutna hyresinbetalningar och tillfälliga lättnader i kontraktsvillkor. Ytterst riskerar vi hyresgäster som hamnar på obestånd om efterfrågan på deras tjänster inte vänder. Bostadshyresgäster som drabbats av kraftigt inkomstbortfall kan behöva uppskov/avbetalningsplan för uppskjuten hyresinbetalning. Olika konsumtionsstöd (t ex a-kassa, bostadsbidrag, ekonomiskt bistånd) bör dock begränsa effekterna här. Bostadshyresmarknaden borde, under omständigheterna, på kort sikt klara sig något bättre än den kommersiella sektorn. Det förutsätter dock att välfärdsstatens institutioner klarar att hantera den ökade ärendevolymen.

Vad ser ni för behov av bostadspolitiska reformer/stödinsatser på kort sikt?

- Det mesta handlar nog om åtgärder som inte sorterar under bostadspolitik.

- För att hantera breda inkomstbortfall bör man emellertid förbereda för nödvändiga förändringar av bostadsbidraget, åtminstone tillfälliga sådana till att börja med. Här finns det ju ett uppdämt behov sedan tidigare.

Vilka är de långsiktiga effekterna?

- Omöjligt att sia om. Allt handlar om hur länge pandemin och därtill hörande restriktioner pågår. Även med antagandet att dagens restriktioner ligger kvar är det omöjligt att förutse vilka konsekvenser som uppstår. Samhällets uthållighet har inte prövats på det sättet i modern tid. Betydelsen av att vi alla hjälps åt kan inte överskattas.

Vad ser ni för behov av bostadspolitiska reformer/stödinsatser på lång sikt?

- När det värsta är över avseende hinder för smittspridning kommer efterfrågan att behöva stimuleras på olika sätt. Det gäller alla sektorer, även boendet.
- Tillfälliga lån och uppskjutna hyror behöver betalas. För dem som förlorat arbetet behövs ekonomiska resurser att konsumera sådant som man brukade konsumera före pandemin. Det finns ett ömsesidigt beroende mellan fastighetsbranschen och en positiv samhällsekonomisk utveckling. Om inte hjulen börjar snurra igen på andra sidan av det här kommer effekterna att synas tydligt hos våra medlemsföretag.

Något som ger anledning till optimism?

- Trots sina brister finns det i grunden är välutvecklat socialt skyddsnet att falla tillbaka på för dem som drabbas av plötsliga inkomstbortfall. Vad gäller bostadspriserna handlar mycket om hur länge krisen består. En viss momentan nedgång är förväntad, men om krisen blir kortvarig talar fundamenta för att nedgången snarast kommer att upplevas som ett hack i kurvan.

Nackdelarna med amorteringskravet har tydliggjorts och möjligen kommer vi därför att få se en lättnad av dagens kreditrestriktioner. Utvecklingen torde dessutom ha gjort en snabb återgång till "normala" räntenivåer än mindre sannolik.

Här hittar du samlad [information från Fastighetsägarna](#) med anledning av coronaviruset.

”

För att hantera breda inkomstbortfall bör man förbereda för nödvändiga förändringar av bostadsbidraget.



Martin Lindvall
samhällspolitisk chef,
Fastighetsägarna

För ett socialt hållbart boende.

Boinstitutet ska vara det sammanhang och den scen där framtidsfrågorna om ett socialt hållbart boende, bostadsmarknad i balans och en bostadspolitik för alla diskuteras, där ny kunskap och nya idéer formuleras samt där människor från ett brett politiskt och idémässigt spektrum kan mötas. Boinstitutet ska bidra till att samtalet om det framtida boendet bygger på kunskap, har en bred förankring i samhället och är bortom partipolitik och särintressen. Boinstitutet ska bidra till ett helhetsperspektiv på boendet samt koppla boendefrågorna till samhällsutvecklingen och tillväxten i den svenska ekonomin.

Boinstitutet startades 2017 och är ett initiativ från Hyresgästföreningens Riksförbund. Boinstitutet initierar och finansierar forskning, gör egna undersökningar, arrangerar seminarier och studieresor med det övergripande syftet att bidra till ett socialt hållbart boende- för alla.

Har du frågor om rapporten och vår verksamhet är du välkommen att kontakta oss:

Moa Andersson, verksamhetsledare
moa.andersson@boinstitutet.se Tel 076 125 11 01

Erik Normark, press och kommunikationsansvarig
erik.normark@boinstitutet.se Tel 070 361 90 15

Läs med om Boinstitutet och ladda ned våra tidigare rapporter på [Boinstitutet.se](https://www.boinstitutet.se)