

Landrapport Sverige

NBO-styrelsen

7-8 mars 2011 i Malmö

Sverige januari 2011

Folkmängd: 9 415 570

BNP: 6,9 %

Arbetslöshet: 8,2 %

Inflation: 2,4 %

Riksbyggen, HSB och SABO

Ekonomisk utveckling

BNP

Sveriges BNP ökade med hela 6,9 procent tredje kvartalet 2010, jämfört med motsvarande period förra året. Lagerinvesteringar, övriga investeringar, och särskilt investeringar i bostäder och maskiner, samt hushållens konsumtionsutgifter lämnade störst bidrag till BNP-ökningen. Hushållens disponibla inkomster ökade med 1,6 procent i löpande priser, rensat från inflation blev ökningen 0,7 procent (Källa: SCB, Nationalräkenskaperna). Sveriges BNP föll mycket kraftigt, och hastigt, under finanskrisen vintern 2008-2009, men den svenska ekonomin har sedan dess återhämtat sig snabbt. I absoluta tal räknar man med att BNP mot slutet av året, eller i början av 2012, åter ska vara på samma nivå som före finanskrisen. (Kolla källa!)

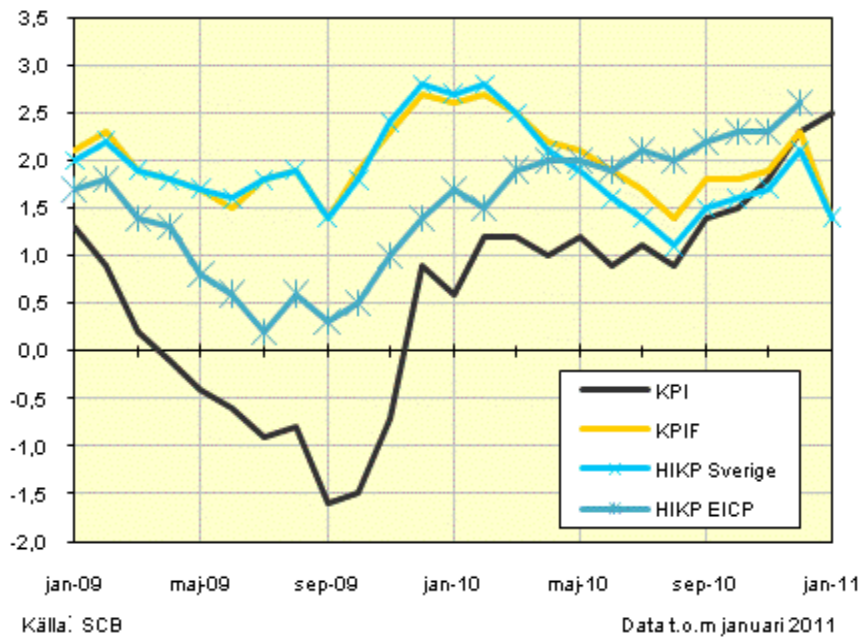
Arbetsmarknaden

Arbetslösheten är hög för svenska förhållanden, 8,2 procent, men läget på arbetsmarknaden förbättras successivt. Bekymmersamt är att arbetslösheten bland ungdomar är mycket hög; 21,6 procent, men också för denna grupp har situationen förbättrats när man jämför sista kvartalet 2010 med samma period förra året. Totalt sett har antalet sysselsatta ökat med 166 000 personer på ett år och antalet sysselsatta av hela befolkningen i ålder 15-74 år ökade med 1 procent fjärde kvartalet 2010 jämfört med samma period 2009 (Källa: SCB). Inom delar av arbetsmarknaden kommer nu signaler om att det uppstått rekryteringsproblem, det gäller bland annat byggsektorn. ”Fullt drag” skriver Byggnadsarbetareförbundets tidning *Byggnadsarbetaren* i januari och samma tidning redovisar i februari att andelen öppet arbetslösa i Byggnads och Målarnas arbetslöshetskassa har sjunkit från 11,2 % i december 2009 till 6,8 % i december förra året.

Inflationen

Inflationstakten räknat på 12 månader var 2,5 procent i januari, vilket är en ökning från månaden innan då den låg på 2,3 procent. Högre boendekostnader och ökade energipriser bidrog till utvecklingen.

Diagrammet på nästa sida visar inflationen i Sverige och EU-länderna. HIKP står för *harmoniserat index för konsumentpriser* och är ett gemensamt mått på inflation inom EU. I HIKP ingår inte egnahemsägares räntekostnader. Av diagrammet framgår att inflationen i EU var 2,6 procent, motsvarande siffra för EMU-länderna var 2,2 procent (KPIF) och den svenska inflationen 2,1 procent. KPI står för vårt inhemska inflationsmått Kostnadsprisindex.



Byggnadsmarknaden

Under 2010 påbörjades 24 900 nya lägenheter, vilket är en kraftig ökning jämfört med 2009, men då ska det påpekas att påbörjandet 2009 var det lägsta på tio år. En nyproduktion på cirka 25 000 är en normal siffra för Sverige under de senaste 20 åren. Av de påbörjade lägenheterna var 7 850 småhus och 17 050 i flerbostadshus. Antalet påbörjade lägenheter i flerbostadshus fördelades ungefär lika mellan hyresrätter och bostadsrätter. (Källa: Fastighetsnytt och SCB)

Räntor

Riksbanken beslöt den 11 februari att höja reporäntan med 0,25 procentenheter till 1,5 procent, vilket var ett väntat beslut även om det bland flera bedömare på tidningarnas ekonomisidor spekulerats i en kraftigare räntehöjning. Den oväntat kraftiga BNP-ökningen under hösten och stigande inflation skulle motivera en större höjning än den som stipuleras i Riksbankens så kallade "räntebana". Med sitt beslut höll Riksbanken fast vid räntebanan och försöker på så vis hålla balansen mellan att trycka ner inflationen utan att stimulera ytterligare förstärkning av kronan vilket skulle hämma den viktiga exportindustrin. Som en följd av Riksbankens beslut har bostadsräntorna gått upp.

Boräntor bostadsrätt

Bank	3-mån	3-år	5-år
Swedbank	3,44	4,60	5,29
Nordea	3,50	4,45	5,15
Handelsbanken	3,49	4,59	5,19
SBAB	3,50	4,69	5,19

Källa: Dagens Industri, 23 februari 2011

Befolkningsutveckling

Sverige hade vid årsskiftet 9 415 000 invånare vilket innebär att folkmängden ökade med 0,8 procent under 2010.

Bostadsmarknad

Stefan Attefall är civil- och bostadsminister

I och med den mindre regeringsombildning som statsminister Reinfeldt gjorde efter riksdagsvalet i höstas så fick regeringen ett statsråd, kristdemokraten Stefan Attefall, med titeln civil- och bostadsminister. Han har ett samlat ansvar för bostadsfrågor och planfrågor vilket mottagits positivt av bostads- och byggsektorn.

Den nya lagstiftningen för kommunala bostadsbolag och hyressättningen trädde i kraft 1 januari

1 januari i år trädde en ny lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och förändringar i hyressättningen i kraft. De nya reglerna innebär i korthet följande.

Ny lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

Den nya lagen för kommunala bostadsaktiebolag förtydligar definitionen av bolagen och ställer nya krav på hur verksamheten bedrivs:

- Ett kommunalt bostadsaktiebolags huvudsakliga uppgift ska vara att i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter med hyresrätter, främja bostadsförsörjningen i kommunen och erbjuda hyresgästerna inflytande.
- Bolagen ska driva verksamheten enligt affärsmässiga principer med normala avkastningskrav. Den nuvarande utdelningsbegränsningen ersätts av en begränsning av värdeöverföringar från kommunala bostadsaktiebolag.

Förändringar i hyreslagstiftningen

- Kollektivt förhandlade hyror ska vara normerande
Hyressättningen i de allmännyttiga kommunala bostadsföretagen ska inte längre

vara normerande för alla hyror. Istället ska kollektivt förhandlade hyror vara normerande, oavsett avtalsparter.

- Ny skyddsregel mot kraftiga hyreshöjningar
En skyddsregel införs som ska dämpa effekten av kraftiga hyreshöjningar i fall där hyran tidigare varit för låg i förhållande till bruksvärdet. Den innebär att om den nya hyran är betydligt högre än den tidigare ska hyresnämnden bestämma att en lägre hyra ska betalas under en viss tid.

Regeringen tillsätter utredning om hyresrätten

En statlig utredning om hyresrättens ställning kommer att tillsättas i början av 2011, skrev bostadsminister Stefan Attefall på Dagens Nyheters debattsida 20 december 2010. Det var i mars förra året som SABO, Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna (den så kallade Treparten) presenterade ett gemensamt förslag om balanserade villkor mellan upplåtelseformerna på bostadsmarknaden. Treparten föreslog bland annat att fastighetsskatten skulle slopas, att skattefria underhållsfonder skulle införas och att en låg moms skulle läggas på bostadshyror. Initiativet togs emot positivt av både Anders Borg och Mats Odell. Nu tar bostadsminister Stefan Attefall nästa steg och tillsätter en utredning om hyresrättens ställning. I debattartikeln skriver han att alliansregeringen anser ”att hyresrättens ställning behöver stärkas”. Utredningen kommer därför att få till uppgift att ta fram förslag som strukturellt och långsiktigt förbättrar förutsättningarna att investera i och förvalta hyresrätter. Inom ramen för utredningen kommer bland annat trepartens förslag att studeras. SABO välkomnar detta initiativ och avser att noggrant följa den kommande utredningen.

Regeringen tillsätter utredning för att avskaffa fastighetstaxeringen

Inför valet lovade regeringen att avskaffa taxeringsvärdena. Nu ska en översyn göras av fastighetstaxeringen av bostäder, som ska utreda hur de kan avskaffas eller avsevärt förenklas. Finansminister Anders Borg säger i ett pressmeddelande att:

”Införandet av den kommunala fastighetsavgiften har inneburit att taxeringsvärdet inte längre har samma betydelse för den löpande beskattningen av bostäder. Det är därför rimligt med en översyn av fastighetstaxeringen av bostäder. Genom tillsättandet tillgodoses också riksdagens önskemål om en utredning av förutsättningarna för att slopa taxeringen.”

Utredningen ska lämna fullständiga lagförslag för såväl ett slopande av fastighetstaxeringen av bostäder som förenklingar av det nuvarande systemet. Utredningen ska dessutom lämna förslag till följdändringar samt belysa förslagets konsekvenser. Som utgångspunkter gäller bland annat att en löpande beskattning av bostäder ska behållas och att medlen från denna, precis som i dag, ska tillfalla kommunsektorn. Utredningen ska redovisas senast den 15 augusti 2012.

Regeringen vill ta bort byggfelsförsäkringen

Regeringen föreslår att den obligatoriska byggförsäkringen ska tas bort. Sedan 1993 har det varit lag på att den som ska bygga ett hus måste teckna en särskild byggförsäkring. I vissa fall måste försäkringen också tecknas vid ombyggnader.

Det byggs ungefär 15 000 villor i Sverige varje år, och på olika nätforum för husbyggare kritiseras ofta byggförsäkringen. Bland annat för att även den som bygger sitt eget hus måste teckna en försäkring. En byggförsäkring kan kosta omkring 60 000 kronor för en villa och betydligt mer för den som bygger ett flerfamiljshus. Enligt försäkringsbranschen uppgår premierna för försäkringen till 300 miljoner kronor varje år.

HSB, Riksbyggen och SABO är positiva till förslaget. I våra remissvar 2007 begärde vi att den skulle tas bort. Då hade den kostat företag vid SABO, HSB, Riksbyggen mer än 200 miljoner i premier utan att ett skadefall hade utbetalats.

Lagen om färdigställandeskydd samt följdändringar i plan- och bygglagen föreslås träda i kraft den 1 januari 2012, då lagen om byggförsäkring m.m. föreslås upphöra att gälla.

Dags att se över producentansvaret för förpackningar och returpapper

I en skrivelse till Miljödepartementet föreslår SABO, HSB, Riksbyggen, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen att regeringen ser över reglerna för producentansvar för förpackningar och returpapper. Under de år som producentansvaret funnits har producenternas låga ambitionsnivå i praktiken tvingat fastighetsägare och en del kommuner att kompensera för den dåliga servicen till de boende. Förpackningsmängden har nästan fördubblats sedan producentansvaret infördes och allt fler förpackningar hamnar i restavfallet. Så mycket som 30-40% av ”soppåsen” utgörs av förpackningar och returpapper. I skrivelsen framförs att bostadsorganisationerna vill att:

- producenterna ska ta det fulla ekonomiska och fysiska ansvaret för insamlingssystemet
- det ska vara lätt att källsortera rätt för hushållen
- det ska finnas fler insamlingsplatser så att de boende har nära att lämna förpackningar och returpapper
- incitament behövs för att insamlingssystemet både ska utvecklas tekniskt och göra insamlingen effektivare
- återvinningsmålen behöver ses över, och mål för återvinning och materialåtervinning behöver höjas.
- tillsynen över producenternas insamlingssystem måste vara enkel att genomföra

Överenskommelse om prövning av fjärrvärmepreisändringar

Bostadsorganisationerna har under flera år kritiserat de allt högre fjärrvärmepreiserna. Mot denna bakgrund har Riksbyggen och SABO tillsammans med Svensk Fjärrvärme AB undertecknat en överenskommelse om prövning av fjärrvärmepreisändringar, kallad

”Godkänd Nivå”. Syftet med Godkänd Nivå är att öka transparensen, förutsägbarheten och stabiliteten i prissättningen av fjärrvärme samt att öka kundernas inflytande över prissättningen. Godkänd Nivå innebär i korthet att:

- Ett oberoende kansli godkänner eller underkänner förslag till prisändring
- Kansliet fastställer åtgärder som fjärrvärmeföretagen ska vidta för att stimulera en förutsägbar prisutveckling
- Fjärrvärmeföretag som inte följer ålagda åtgärder utesluts
- Kundernas klagomål kan bli grund för särskild granskning

HSB, Fastighetsägarna och Villaägarna har valt att tillsvidare stå utanför Godkänd Nivå. HSB och de andra organisationerna menar att kundperspektivet inte är tillräckligt i den modell som presenterats. Dessutom pågår en statlig utredning om hur en mer konkurrensutsatt modell för fjärrvärmens med tredjepartstillträde ska kunna förbättra situationen på marknaden. Utredningen väntas lägga fram förslag i slutet av våren 2011. Därför har HSB valt att avvakta utredningens resultat.

Bostadsministerns besök hos NBO:s medlemmar och medlemmars medlemmar

Bostadsministern och några av hans närmaste medarbetare besökte Riksbyggen i januari. I de informella och öppenhjärtliga samtal som fördes vid mötet bekräftades bilden av att regeringen inte avser att göra några större förändringar inom bostadspolitiken under mandatperioden. Bostadsministern framhöll att långsiktigt stabila spelregler på bostadsmarknaden är ett övergripande mål för att ge förutsättningar för ökat bostadsbyggande. I det sammanhanget underströk han betydelsen av den s.k. trepartsöverenskommelsen och därmed sammanhängande förändringar i regelverket för de allmännyttiga bostadsbolagen samt hyressättningen som viktiga exempel. I övrigt kommer förslag som kan bidra till ett bättre utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet att övervägas, det vill säga att stimulera andrahandsuthyrningar och uthyrning av del av bostad. Tillkomsten av fler ägarlägenheter kommer också att prioriteras.

Stefan Attefall genomför temaresor till miljonprogramsområden från 60- och 70-talet med upprustningsbehov. Vid dessa besök träffar han flera av SABOs medlemmar. I mitten av december inledde civil- och bostadsminister Stefan Attefall sin turné med att besöka Malmö och Landskrona. I Malmö besökte han MKB i Rosengård för att lära sig om deras upprustningsprojekt och träffa boende i området. Han hade också ett möte med Forum för interreligiös samverkan i Malmö för att samtala om trossamfundens roll i integrationsarbetet. I Landskrona träffade han Landskronahem och boende i området Karlslund. Resan var den första i en serie av besök som Stefan Attefall kommer att göra under vintern för att skaffa sig en bild av upprustningsbehovet i olika miljonprogramsområden. Andra orter som han kommer att besöka är bland annat Karlshamn, Uppsala, Södertälje, Göteborg och Stockholm.