



Landrapport från Sverige
NBO:s styrelsemöte
10 november 2011
i Stockholm

Allmän ekonomisk utveckling

BNP

Prognosen om en fortsatt svagare BNP-utveckling håller i sig. Under andra kvartalet 2011 ökade BNP med 4,9 procent (SCB) i jämförelse med samma period föregående år¹. Men ökningen måste ses i ljuset av den kris som fortfarande gav effekt på 2010 års siffror. Konjunkturinstitutets prognos för de två återstående kvartalen 2011 är en tillväxt på 0,2 procent². Riksbanken, och flera med dem, bedömer att 2012 kan bli bistrare, men att det sedan sker en återhämtning och rörelse mot en starkare tillväxt under 2013³. Marknaden bär alltså på en förhoppning om att även denna avmattning, liksom den under finanskrisen, blir kortvarig. Riksbanken påpekar dock i inledningen till den penningpolitiska uppföljningen att detta scenario vilar på antaganden om politisk handlingskraft i båda Europa och USA, och att den handlingskraften resulterar i ett återvunnet förtroende från både marknaden och hushållen⁴. I sin uppföljning spår Riksbanken att BNP växer med 1,5 procent under 2012 vilket är en något svagare prognos än tidigare.

Arbetslösheten

Det allmänt oroliga läget återspeglas även i arbetsmarknaden. I september uppgavs arbetslösheten uppgå till 6,8 procent vilket är en minskning med en procentenhet jämfört med motsvarande period 2010⁵. Det vi nu ser är en långsammare tillväxt avseende nya arbetstillfällen, men också en något ökande takt vad gäller antal varsel. Från industrin börjar det också höras signaler om minskad orderingång vilket förväntas ge återverkningar också på arbetsmarknaden. Men en eventuell mattning sker i sådant fall från nivåer som är att betrakta som normala. Liksom BNP förväntas arbetsmarknaden återhämta sig under 2013.

Inflationen

Mätt som KPI är inflationen relativt sett hög idag p.g.a. stigande bostadsräntor. Inflationstakten, det vill säga förändringen i konsumentprisindex under de senaste tolv månaderna, var 3,2 procent i september, vilket är en nedgång från augusti då den var 3,4 procent. Mätt som KPIF är siffran relativt sett låg, 1,5 procent⁶. Att den underliggande inflationen är låg hör samman med en måttlig prisökning av livsmedels – och varupriser, medan KPI hålls uppe av stigande bostadsräntor. Ökningen av bostadsräntan är dock lägre än vad som förväntades innan sommaren. I och med att Riksbanken nu signalerar att man avser avvakta med ytterligare höjningar kan gapet mellan de båda måtten komma att bestå under en tid.

Räntan

Räntan ligger oförändrad på 2,0 procent och Riksbanken har skjutit fortsatta höjningar av reporäntan något framåt i tiden. Den avvaktande hållningen sägs hänga samman med bedömningen av händelseutvecklingen i framför allt euroområdet men också USA.⁷

¹ http://www.scb.se/Pages/PressRelease_320652.aspx

² http://www.konj.se/download/18.668e42d4131b5c9d513800010664/KL_augusti2011_smf.pdf

³ <http://www.riksbank.se/templates/Page.aspx?id=51032>

⁴ http://www.riksbank.se/upload/Rapporter/2011/PPU_sept/ppu_sept_2011.pdf

⁵ http://www.scb.se/Pages/Product_23262.aspx

⁶ http://www.scb.se/Pages/Product_33769.aspx

⁷ <http://www.riksbank.se/templates/Page.aspx?id=51032>

Bostadsmarknad

Boverket skriver ned prognoserna

Antalet bostäder som börjar byggas i år väntas landa på 26 500, enligt färsk siffror från Boverket. I juni räknade verket med att den siffran skulle vara 29 000. För nästa år skrivs prognosen ned till 24 500 bostäder, från 31 000. Det är främst byggandet av bostadsrätter som minskar. I år väntas 7 800 bostadsrätter påbörjas mot tidigare förväntade 11 200. Nyttillskottet av hyresrätter spås vara oförändrade 9 000 i år.⁸

Prisutvecklingen

Priserna på bostadsrätter i riket som helhet har under de senaste tre månaderna gått ned med 1 procent, och villapriserna med 2 procent. Det finns dock regionala skillnader och i exempelvis Malmö har priserna ökat, medan de minskat i Stockholm och Göteborg. Utbudet av bostäder är förhållandevis stort och objekten ligger ute till försäljning längre tid. Riksbankens räntebesked i september om en oförändrad ränta och en sänkt räntebana har troligen stabiliserat priserna och givit en förutsägbarhet för bostadsköparnas framtida räntekostnader, kommenterar Peeter Pütsep, vd för en av de större svenska mäklarföretagen, Svensk Fastighetsförmedling, i ett pressmeddelande från Mäklarstatistik.⁹

Bostadspolitik

Statsbudgeten

Årets budgetproposition innehåller få nyheter på bostadsområdet. De enda konkreta förslagen är höjningar av bostadsbidraget för unga och barnfamiljer, av bostadstillägget för ålderspensionärer och av schablonavdraget vid andrahandsuthyrning.

När det gäller bristen på hyresbostäder hänvisar regeringen till de förändrade reglerna för allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och hyressättning samt förslaget om att höja schablonavdraget till 21 000 kronor vid uthyrning av privatbostäder: ”Sammantaget bedömer regeringen att dessa åtgärder bör bidra till en bostadshyresmarknad som bättre än i dag bidrar till att hushållen kan få tag i en bostad som svarar mot deras behov.”

Hyresgarantin via BKN (Bostadskreditnämnden) kommer finnas kvar i samma omfattning som tidigare. En hyresgaranti är ett borgensåtagande från kommunens sida som omfattar en hyresgästs skyldighet att betala hyra. En kommun som lämnar hyresgaranti kan enligt förordningen (2007:623) om statligt stöd för kommunala hyresgarantier få ett statligt bidrag om 5 000 kronor per garanti. Bidraget, som administreras av BKN, betalas ut oavsett om garantin infrias eller inte. **Förvärvsgarantin** utreds av BKN och ska rapporteras den 1 mars 2012. Den har inneburit att staten, genom BKN, ställer ut kreditgarantier till kreditinstitut som lånar ut pengar till enskilda för köp av bostad. Syftet är att ge stöd till hushåll som vill köpa en bostad, men som har svårt att få bostadslån trots att de har betalningsförmåga. Två grupper som särskilt har sådana svårigheter är ungdomar och utrikes födda.

Ungdomar är en grupp som har särskilt svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. Regeringen har därför uppdragit åt Ungdomsstyrelsen att genomföra en tematisk analys av ungdomars bostadssituation. Syftet är att öka kunskaperna om ungdomars situation på

⁸ <http://www.boverket.se/Boende/Analys-av-bostadsmarknaden/Indikatorerna/Tillvaxten-i-bostadsbyggandet-bryts/>

⁹ <http://maklarstatistik.se/aktuellt/2011-10-13.aspx>

bostadsmarknaden, de insatser som görs lokalt för att underlätta ungdomars etablering samt ungdomars egna strategier för att skaffa bostad. Uppdraget ska redovisas i november 2011.

Konkreta förslag och åtgärder

Budgetpropositionen innehåller följande konkreta förslag för bostadssektorn:

- Bostadsbidraget till unga utan barn höjs. Det sker genom att bidragets andel av bostadskostnaden ökar.
- Bostadsbidraget till barnfamiljer höjs. Det sker genom en sänkning av den nedre gränsen för bostadskostnader som det lämnas bidrag till. Dessutom höjs det särskilda bidraget för hemmavarande barn.
- Bostadstillägget till pensionärer höjs. Det sker genom en ökning av det belopp som utgår till ålderspensionärer.
- Schablonavdraget för privatpersoner som hyr ut privatbostäder höjs från 18 000 kronor till 21 000 kronor per år.
- Det av riksdagen beslutade målet om hållbart samhällsbyggande upphävs och ersätts med ett mål för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet. Det nya målet lyder: "Att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas."
Motivet till denna förändring är att det numera finns ett samlat politiskt ansvar för dessa områden. Samtidigt tycks målet för bostadsmarknaden kvarstå: "Långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven."
- Regeringen avser att senare besluta om fortsatt investeringsstöd till äldre- och trygghetsbostäder från och med år 2012.

Redan kända förslag och åtgärder

- En översyn ska göras av stödet till kommunala bostadsföretag i kris på svaga bostadsmarknader. Syftet med översynen är att undersöka hur en stödordning för sådana bostadsföretag kan genomföras på ett sätt som uppfyller EU-rättens krav.
- Möjligheter att stärka hyresrättens ställning på den svenska bostadsmarknaden kommer att övervägas i en statlig utredning.
- Regeringen kommer att följa konsekvenserna av de nya reglerna för kommunala bostadsbolag och hyressättning för att se om och hur bostadsmarknadens parter tar ansvar för hyressättningen.
- Regeringen kommer under mandatperioden att utöka möjligheten att göra så kallade till- och frånval i hyreskontrakt i syfte att göra hyresrätten som upplåtelseform mer attraktiv.
- En utredning ska tillsättas med uppdrag att ta fram lagförslag som möjliggör ombildning till ägarlägenheter.
- Förslag till åtgärder för att öka energieffektiviteten i byggnader bereds för närvarande inom Regeringskansliet och regeringen avser återkomma med förslag till riksdagen i en särskild proposition under 2012.¹⁰

¹⁰ <http://www.regeringen.se/sb/d/2548>

Regeringen utreder kommunernas planering

Bostadsminister Stefan Attefall skrev i en debattartikel den 28 oktober att:

”Men när det gäller bostadsbyggandet hänger Stockholms län inte riktigt med. Den uppåtgående kurvan för befolkningmängden följs inte av en uppåtgående kurva för bostadsbyggande. När man tittar på vad och var det byggts i Stockholms län de senaste tio åren kan man konstatera att en kommun ligger i ganska ensamt majestät i toppen - Stockholms stad. Många kommuner ligger långt efter vad de år 2001 inom ramen för det regionala utvecklingsarbetet Rufs ansåg sig behöva i tillskott på bostadsmarknaden.

I praktiken betyder det att många kommuner åker snålskjuts på Stockholms stad. Medvetet eller omedvetet tänker man kanske att andra får lösa bostadsbristen. En bostadspolitikens "nånannanism". Men det finns inte "nån annan". Om Stockholmsregionen ska fortsätta att utvecklas går det inte att ha enbart ett kommunegoistiskt perspektiv på planeringen av bostäder. Den regionala planeringen och samverkan måste förstärkas.

Det är enligt lag kommunen som ansvarar för att det finns en fungerande bostadsmarknad som erbjuder invånarna de bostäder som efterfrågas. Det kräver att kommunerna har god kunskap i frågorna, väl utvecklad planering och en aktiv markpolitik.

Därför har regeringen beslutat att begära in information från alla 26 kommuner i Stockholms län om hur de hanterar sina strategier för bostadsförsörjningen. Kommunerna ska bland annat redovisa vilka kommunala riktlinjer som finns för bostadsförsörjningen, vilken genomförandestrategi som finns, huruvida kommunen samarbetar med andra kommuner och i så fall hur, och på vilket sätt kommunens arbete medverkar till att uppfylla de regionala utvecklingsmålen som ställts upp. Redovisningen ska skickas till länsstyrelsen före den 31 december. Det här är en för svensk statsförvaltning unik åtgärd. Att regeringen utnyttjar sin möjlighet att på detta sätt begära in information om bostadsplaneringen från kommunerna har aldrig skett tidigare.

Parallellt med detta har jag som bostadsminister gett förre statssekreteraren Sören Häggroth i uppdrag att kartlägga och analysera kommunernas arbete med bostadsförsörjningen i Stockholms län. I arbetet ingår att bedöma om det finns anledning att förstärka regionens ansvar för bostadsförsörjning. Om han gör den bedömningen ska han överväga och redovisa vilka ekonomiska, juridiska eller andra styrmedel som i så fall kan vara aktuella för att förbättra bostadsförsörjningsläget i regionen.”

Nils Holgersson-rapporten

Taxor och avgifter för el, värme, avfall och vatten varierar kraftigt mellan landets kommuner. För en vanlig trerumslägenhet i Munkedal motsvarar kostnaden drygt 2 110 kronor per månad, medan motsvarande kostnad i landets billigaste kommun Luleå är 1 235 kronor. Kostnaden är alltså mer än 70 procent högre i Munkedal än i Luleå.

Det här visar den årliga Nils Holgerssonrapporten, som kartlägger avgifter och taxor för ett flerbostadshus i landets samtliga kommuner. I Nils Holgerssonstudien ”flyttas” en flerbostadsfastighet till varje kommun i landet och kostnaderna för sophämtning, vatten och avlopp, el och fjärrvärme jämförs. Bakom studien står organisationerna Fastighetsägarna Sverige, HSB Riksförbund, Hyresgästföreningen, Riksbyggen och SABO.

– Under i stort sett alla de 16 år som Nils Holgerssonstudien genomförts, har priserna för dessa avgifter och taxor stigit mer än konsumentprisindex, konstaterar Per Holm, ordförande i Nils Holgerssongruppen.

I år är det framförallt oroande att den totala elkostnaden har ökat med hela 5,2 procent. Elnätsavgifterna och elhandelspriserna har ökat med 4,7 respektive 7,5 procent. Under samma period har KPI bara stigit med 2,6 procent. Även fjärrvärmepriset fortsätter att öka, det senaste året med 3 procent. Det höga fjärrvärmepriset berör många, då kostna-

den för värme är en stor utgift för hushållen. Anmärkningsvärt är hur mycket fjärrvärmepriserna skiljer sig åt mellan kommunerna. Den lägsta kostnaden finns i Luleå, där priset är 475 kronor per månad för en trerumslägenhet, medan den högsta finns i Falkenberg, där motsvarande kostnad är hela 1 056 kronor.

– Det rör sig ofta om verksamheter med bristande konkurrens där kunderna inte har någon reell möjlighet att påverka priserna. Kundens ställning är för svag, säger han.

Särskilt kritisk är den kraftiga ökningen av elpriserna.

– Både elnätsavgifterna och elhandelspriserna skenar i väg betydligt snabbare än övriga konsumentpriser. En stor del av de här ökningarna kan konsumenterna inte komma undan genom att byta elleverantör, eftersom det råder monopol på själva elnäten. Dessa monopol är statligt reglerade, men trots det har elnätsavgifterna ökat med hela 31 procent de senaste fem åren. Det visar att den statliga övervakningen av elnätsavgifterna är för svag.¹¹

Kooperationens år

FN har utlyst 2012 till Kooperationens år och invigningen går av stapeln den 31 oktober i General Assembly Hall, New York. Kooperationen i Sverige har tillsammans med KFO en arbetsgrupp för att ta möjliga gemensamma insatser under året. Syftet med de gemensamma aktiviteterna i Sverige är att synliggöra och öka kännedomen kring Kooperationen som företagsform. Under hösten 2010 genomfördes en kvantitativ (1 000 respondenter) och kvalitativ (fokusgrupp) undersökning bland allmänheten. Slutsatser från undersökningen har sedan legat till grund för den definition av budskapsplattform och målgrupp arbetsgruppen arbetat med.

Nytt gymnasieprogram ska förse branschen med arbetskraft

Ett nytt program inriktat på fastighetsförvaltning har introducerats på gymnasieskolan. ”VVS- och fastighetsprogrammet” kommer förhoppningsvis att förse branschen med arbetskraft så småningom. Ca 900 elever har antagits i höst. Gymnasierna ska etablera ett samarbete med SABOs lokala medlemsföretag för att få fram praktikplatser. Även HSB har varit med i utarbetandet av programmet.

Nyheter från organisationerna

Nytt från SABO

EU-parlamentarikerna uppväktade om EUs direktiv om energieffektivitet

Den 20:e september fick det svenska energirådet i Bryssel och samtliga svenska EU-parlamentariker ett brev från SABO, Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna Sverige. Syftet var att uppmärksamma dem på konsekvenserna av det föreslagna direktivet om energieffektivitet, som EU-kommissionen lagt fram, framför allt att:

- Krav på energiåtgärder, som ensidigt ställs på kommunala bostadsbolag, riskerar att snedvrider konkurrensen mellan privata och kommunala fastighetsägare och medföra kraftiga hyreshöjningar för hyresgäster i allmännyttan.
- Obligatoriska krav på individuell mätning och debitering av värme och varmvatten skulle kräva miljardinvesteringar, som sällan är ekonomiskt försvarbara, om de inte görs i samband med nyproduktion eller större ombyggnad. Ett sådant krav skulle riskera att tränga undan andra åtgärder, med större besparingspotential.

¹¹ <http://www.nilsholgersson.nu/>

Skåneinitiativet

103 kommunala bostadsbolag har tillsammans minskat sin energianvändning med 5,1 procent mellan år 2007 och 2010. Det gör SABO-företagens Skåneinitiativ till bostadsbranschens mest ambitiösa och största frivilliga energisparprogram. Bostadsbolagen i Skåneinitiativet har gemensamt minskat energianvändningen från 155 kWh/kvm och år till 146 kWh/kvm och år. Nästa steg är att få med sig bolagens hyresgäster när det gäller att spara energi.

Rådslag om ungas boende

SABO bjöd in till ett Rådslag om ungas boende den 25 oktober i Stockholm. Syftet var att hitta konstruktiva lösningar som leder till fler bostäder för unga. Representanter från Ungdomsstyrelsen, Hyresgästföreningen, byggbranschen, de kommunala bostadsbolagen, andra nyckelpersoner från bostads- och byggbranschen, politiker, forskare och experter medverkade och diskuterade frågor som: - Hur förmedlas bostäder till unga idag? – Vilka regler påverkar boende för unga? – Hur vill unga bo och finns dessa bostäder idag? – Hur får vi med unga i bostadsplaneringen? – Hur bygger vi bostäder som unga gillar och har råd med?

Nytt från Riksbyggen

Rikskonferens

Den 28-29 oktober samlades närmare 200 förtroendevalda representanter för Riksbyggens ägarorganisationer; bostadsrättsföreningar, lokala och centrala fackliga organisationer och andra folkrörelseföretag till vår årliga Rikskonferens. Årets tema var ”En hållbar berättelse” och i seminarier diskuterades Kooperationens roll som samhällsbyggare och i arbetet för en långsiktigt hållbar utveckling.

Förändringar i Riksbyggens företagsledning

Riksbyggens företagsledning har utökats med två personer. Det är finanschefen Katarina Staaf och kommunikationschefen Märten Lilja. Katarina Staaf är helt ny i Riksbyggen men har 20 års erfarenhet av finansförvaltning, bland annat som Vd för finskägda Evli fonder och som kapitalförvaltare för Skandia Liv och SEB. Märten Lilja anställdes i Riksbyggen 2007 efter en tid som Statssekreterare i Miljö- och Samhällsbyggnadsdepartementet och hade dessförinnan olika ledande befattningar inom HSB. Från och med oktober 2011 ingår följande personer i Riksbyggens företagsledning: Sten-Åke Karlsson (vd), Mari Broman (vice vd, chef affärsområde Bostad), Carl-Johan Hansson (chef affärsområde fastighetsförvaltning), Märten Lilja (kommunikationschef), Katarina Staaf (finanschef) samt Robert Söderhjelm (chef koncernstöd).

Nytt från HSB

Hållbarhetscertifiering av stadsdelar

Projektet Hållbarhetscertifiering av stadsdelar (HCS) är ett samverkansprojekt mellan statliga verk, kommuner, byggherrar, fastighetsägare, energibolag, konsulter, arkitekter, forskare och organisationer. Projektet innefattar en studie av internationella system för hållbarhetscertifiering av stadsdelar. HSB och Riksbyggen medverkar i referensgruppen till projektet. Mer information finns på www.hallplatsen.nu