



Landrapport från Sverige

NBO:s styrelsemöte

10-11 mars 2016 i Stockholm

Nyckeltal för Sverige

Folkmängd	9 851 017 personer
Förväntad BNP-utveckling	1,3 %
Inflationstakt	0,8 %
Arbetslöshet	7,5 %
Styrränta	-0,5 %
Bolåneskuld i förhållande till inkomst:	175,1 %

Bostadsbyggande – prognos för påbörjande

Antal bostäder detta år	53 500
Antal bostäder nästa år	-
Antal bostäder som behöver byggas/år:	75 000

Ekonomisk utveckling

Svensk ekonomi på väg in i högkonjunktur

Konjunkturinstitutets prognos från december 2015 visar att svensk ekonomi utvecklas starkt och att den utdragna lågkonjunkturen är snart över. Finanspolitiken förutspås bli expansiv både 2016 och 2017 när kostnader för flyktingmottagandet lånefinansieras. Den expansiva politiken tros bidra till att arbetslösheten sjunker till 6,5 procent 2017.

<http://konj.se/publikationer/konjunkturlaget/konjunkturlaget/2015-12-21-svensk-ekonomi-pa-vag-in-i-hogkonjunktur.html>

BNP steg med 1,3 procent

Sveriges bruttonationalprodukt (BNP) ökade med 1,3 procent fjärde kvartalet 2015, jämfört med tredje kvartalet. Det är det femte kvartalet i rad med en stabil ökning omkring 1 procent. Uppgången var bred men exporten bidrog mest. BNP för helåret 2015 var 4,1 procent högre än år 2014.

<http://www.scb.se/sv/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Nationalrakenskaper/Nationalrakenskaper/Nationalrakenskaper-kvartals-och-arsberakningar/Aktuell-Pong/22918/Behallare-for-Press/399708/>

Inflationstakten 0,8 procent

Inflationstakten var 0,8 procent i januari 2016, vilket är en uppgång sedan december då den var 0,1 procent. Till uppgången bidrog framförallt prishöjningar på livsmedel. Uppgången motverkades framförallt av lägre räntekostnader.

Från december 2015 till januari 2016 sjönk KPI med 0,3 procent. Till månadsförändringen bidrog säsongsnormala prissänkningar på kläder och skor. Nedgången motverkades av bland annat prishöjningar på el och höjda priser för nyttjande av bostaden.

<http://www.scb.se/sv/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Priser-och-konsumtion/Konsumentprisindex/Konsumentprisindex-KPI/33772/33779/Behallare-for-Press/399118/>

Hushållens inkomster, sparande och skulder ökar

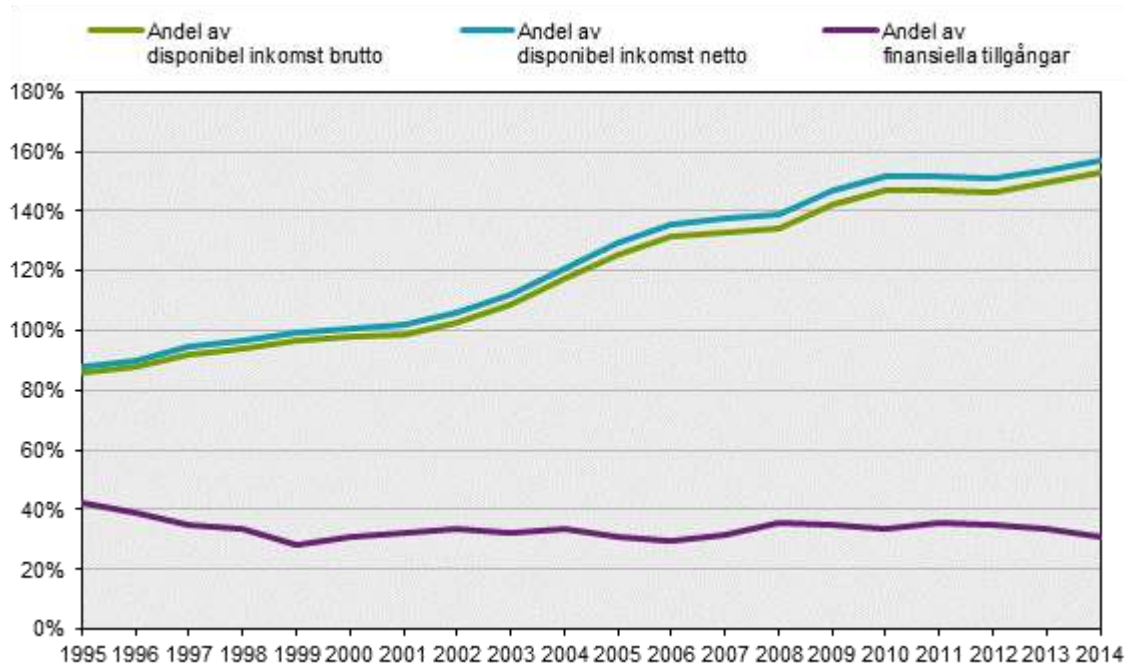
År 2015 uppgick hushållssektorns disponibla inkomster till 2 042 miljarder kronor vilket var en ökning med 4,0 procent jämfört med 2014. Hushållens sparande ökade med 32 miljarder kronor och uppgick till 357 miljarder kronor år 2015. Sparkvoten, beräknad exklusive premie- och tjänstepensionssparande uppgick till 8,0 procent. Hushållssektorns finansiella sparande ökade med 22 miljarder kronor och uppgick till 298 miljarder kronor.

<http://www.scb.se/sv/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Nationalrakenskaper/Nationalrakenskaper/Nationalrakenskaper-kvartals-och-arsberakningar/Aktuell-Pong/22918/Behallare-for-Press/399708/>

För tredje kvartalet 2015 var hushållens skuldsättning 175,1 procent av disponibel inkomst.

http://www.scb.se/sv/_Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Nationalrakenskaper/Nationalrakenskaper/Nationalrakenskaper-kvartals-och-arsberakningar/Aktuell-Pong/22918/Tabeller/178791/

Diagrammet nedan visar utvecklingen över tid för hushållssektorns låneskulder i procent av disponibel inkomst brutto/netto plus samt i procent av hushållens finansiella tillgångar.



http://www.scb.se/sv/_Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Finansmarknad/Finansrakenskaper/Finansrakenskaper-kvartal-och-ar/7773/7780/Arstabeller/377111/

Reporäntan sänks till -0,50 procent

Den 11 februari meddelade Riksbanken att man beslutat att sänka reporäntan med 0,15 procentenheter till -0,50 procent. Beslutet motiveras med att Riksbanken vill ge stöd åt inflationen så att den stiger och stabiliseras runt 2 procent 2017.

Riksbanken menar att den expansiva penningpolitiken har bidragit till att konjunkturen stärkts, att arbetslösheten sjunkit och att den underliggande inflationen stigit trendmässigt sedan början av 2014. Men inflationsuppgången är ännu inte på fast mark, vilket illustreras av de senaste månadernas oväntat låga utfall. Tillsammans med lägre energipriser och lägre hyresökningar innebär detta att inflationen bedöms bli lägre under 2016 jämfört med prognosen från december.

Riksbanken bedömer att det fortfarande finns möjligheter att sänka reporäntan ytterligare, samtidigt som man återigen påpekar att det låga ränteläget för med sig risker. För att minska riskerna med hushållens skuldsättning behövs olika reformer som dels skapar en bättre balans mellan utbud och efterfrågan på bostadsmarknaden, dels minskar hushållens vilja att skuldsätta sig.

http://www.riksbank.se/Documents/Pressmeddelanden/2016/prm_160211_sve_y51Alkm4.pdf

Stora skillnader i sysselsättningsgrad mellan utrikes och inrikes födda i Sverige

Inom ramen för Eurostat har en undersökning av situationen på arbetsmarknaden för utrikes födda och personer med utländsk bakgrund gjorts. I arton av de 26 länder som genomförde undersökningen hade inrikes födda en högre sysselsättningsgrad jämfört med utrikes födda i åldersgruppen 20-64 år. Skillnaden var störst i Sverige där sysselsättningsgraden för inrikes födda var 83,1 procent medan motsvarande siffra för utrikes födda var 67,8 procent. Av de anställda var det 33,3 procent av de utrikes födda som ansåg sig vara överkvalificerade för sitt arbete, medan motsvarande siffra för inrikes födda var 17,3 procent.

<http://www.scb.se/sv/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Arbetsmarknad/Arbetskraftsundersokningar/Arbetskraftsundersokningar-na-AKU/23265/23272/Behallare-for-Press/399739/>

Nu är männen fler än kvinnorna i Sverige

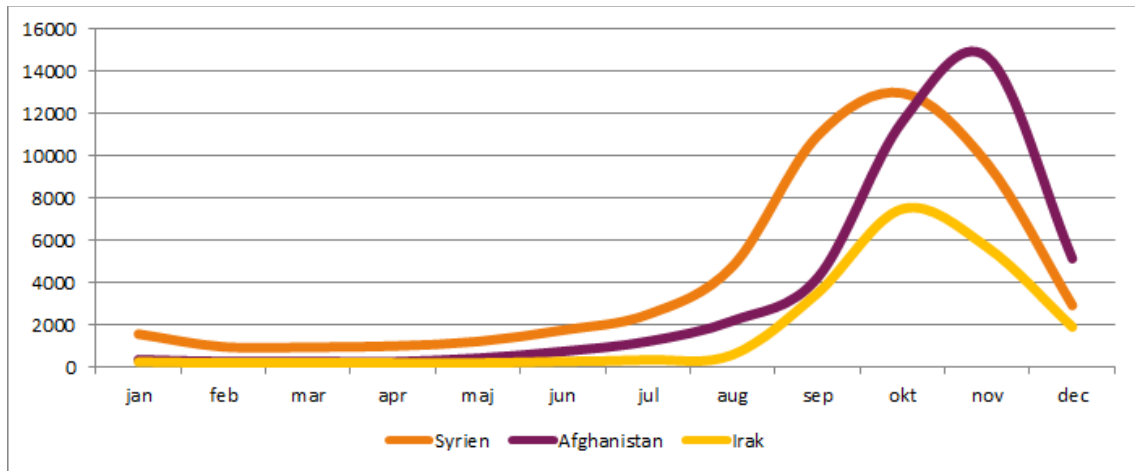
Under 2015 ökade Sveriges befolkning med 103 662 personer och vid årets slut uppgick den till 9 851 017 personer. Det är den hittills högsta uppmätta ökningen mellan två år. De senaste 20 åren har folkökningen för männen varit högre än för kvinnorna och för första gången i den svenska befolkningsstatistikens historia blev antalet män i befolkningen fler än antalet kvinnor.

Folkökningen under 2015 berodde både på ett födelseöverskott, skillnaden mellan födda och döda, och ett invandringsöverskott, skillnaden mellan invandrade och utvandrade. Invandringsöverskottet utgjorde därmed 77 procent av folkökningen och födelseöverskottet återstående 23 procent.

<http://www.scb.se/sv/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Befolkning/Befolkningens-sammansattning/Befolkningsstatistik/25788/25795/Behallare-for-Press/399296/>

Nästan 163 000 människor sökte asyl i Sverige 2015

Aldrig förr har Sverige tagit emot så många asylsökande under ett år – 163 000. Nästan dubbelt så många som under 1992, då kriget på Balkan pågick. Ökningen av antalet asylsökande 2015 skedde stegvis.



Under 2015 kom många fler ensamkommande asylsökande barn till Sverige än året innan. De ökade från 7 049 till 35 369. Samtidigt ökade deras andel av alla asylsökande – från en tiondel till en femtedel. Av de ensamkommande barnen var 66 procent afghaner.

<http://www.migrationsverket.se/Om-Migrationsverket/Nyhetsarkiv/Nyhetsarkiv-2016/2016-01-01-Nastan-163-000-manniskor-sokte-asyl-i-Sverige-2015.html>

Den 4 februari presenterade Migrationsverket sin prognos för hur många asylsökande som kommer till Sverige i år, men understryker att det finns stor osäkerhet i beräkningen. UNHCR antar att cirka en miljon människor kommer söka sig till Europa under 2016. Drivkrafterna hos människor för att lämna sina hemländer har inte avtagit, utan är snarare större än någonsin. En utveckling liknande den under hösten 2015, där antalet asylsökande ökar kraftigt i Europa och Sverige, går inte att utesluta. Samtidigt införs nu åtstramande åtgärder för att minska antalet asylsökande, och framtida politiska beslut kommer att ha avgörande effekt på antalet asylsökande till Sverige.

För 2016 presenterar Migrationsverket därför tre beräkningsalternativ för hur många asylsökande som kommer till Sverige i år, och inget alternativ är mer troligt att inträffa än de andra. Det högre alternativet ligger på 140000 asylsökande, varav 27000 ensamkommande barn. Detta bygger på att Turkiets, EU:s och dess medlemsländers kontrollåtgärder är effektiva till en början, men sedan snabbt avtar i effektivitet. Det lägre alternativet ligger på 70000 asylsökande, varav 12000 ensamkommande barn. Då antas kontrollåtgärderna ge tydlig effekt under hela året, och ytterligare åtgärder införs när antal asylsökande börjar öka igen från och med maj.

Migrationsverket framhåller att det är en stor brist på boendeplatser. Just nu har Migrationsverket över 180000 personer inskrivna i mottagningssystemet, och cirka 100000 av dessa bor i någon form av asylboende. Under första delen av 2016 kommer cirka 27000 boendeplatser att behöva ersättas, eftersom de är

tillfälliga eller av dålig kvalitet. Boendesituationen kommer vara mycket ansträngd i början av året och löper stor risk att bli akut igen under hösten.

<http://www.migrationsverket.se/Om-Migrationsverket/Nyhetsarkiv/Nyhetsarkiv-2016/2016-02-04-Stor-osakerhet-praglar-Migrationsverkets-prognos.html>

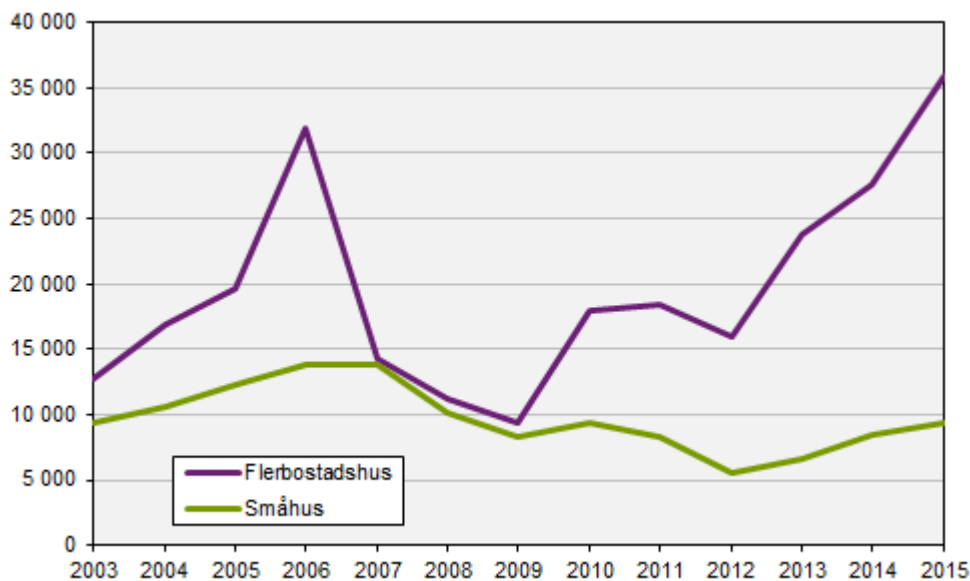
Bostadsmarknad

Bostadsbyggandet ökar, men inte tillräckligt

Bostadsbyggandet har ökat snabbt efter år 2012. Enligt Statistiska centralbyrån påbörjades preliminärt byggandet av cirka 45 250 nya lägenheter under 2015. Det är 26 procent fler påbörjade lägenheter jämfört med 2014 då 36 045 lägenheter började byggas.

Antalet lägenheter i småhus ökade med 12 procent till 9 350 lägenheter och i flerbostadshus påbörjades 35 900 nya lägenheter vilket är en ökning med 30 procent. Av lägenheterna i flerbostadshus så var 48 procent upplåtna med hyresrätt. Hälften av alla de påbörjade lägenheterna fanns i något av de tre storstadsområdena.

Påbörjade lägenheter under 1:a – 4:e kvartalet 2003-2015



<http://www.scb.se/sv/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Boende-byggande-och-bebyggelse/Bostadsbyggande-och-ombyggnad/Nybyggnad-av-bostader/5595/5602/Behallare-for-Press/399159/>

I Boverket senaste prognos från november 2015 bedömer Boverket att 53 500 bostäder påbörjas under 2016, men påpekar samtidigt att det kan vara en underskattning. Många åtgärder sätts nu in för att öka bostadsbyggandet och effekterna av dessa är ännu svåra att bedöma och är inte inräknade i prognosen.

Sverige har inte haft en nyproduktionsnivå på 50 000 bostäder sedan 1991. Bygandet av hyresrätter förväntas öka mer än bostadsrätter. Bygandet av småhus förväntas öka betydligt. Även tillskotten genom ombyggnader beräknas öka.

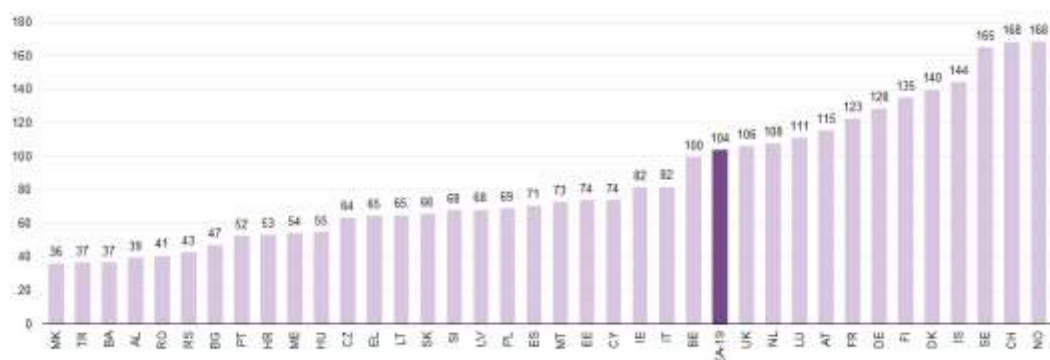
Trots detta menar Boverket att bostadsbyggandet inte kommer att räcka till. Den mycket snabba befolkningsökningen utgör en stor utmaning för bostadsförsörjningen. Boverkets aktuella byggbehovsanalys indikerar att det behöver färdigställas fler än 75 000 bostäder årligen under åren 2015–2020. Bygandet ligger ännu långt från dessa nivåer. Under tredje kvartalet har antalet asylsökande ökat mycket kraftigt. Om dessa nivåer blir bestående under de närmaste åren kommer byggbehoven att bli betydligt större än hittills beräknat.

Boverket menar att bostadsbyggandet inte kommer att nå de nivåer som behövs för att svara mot befolkningsökningen under överskådlig tid. Boverket bedömer att det sammantaget färdigställs drygt 85 000 bostäder under 2015 och 2016. Det kan jämföras med den uppskattade befolkningsökningen enligt SCB på cirka 280 000 personer.

<http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2015/boverkets-indikatorer-november-2015.pdf>

Sverige fortsätter toppa byggprislistan i EU

Eurostats senaste prisstatistik offentliggjordes i december och baseras på 2014 års byggpriser. Återigen står det klart att Sveriges bostadsbyggande drabbas av högre byggpriser än övriga EU-länder. Eurostat konstaterar att ”Prices in the most expensive country are thus more than 350 % higher than those in the least expensive country”. Samt att: ”Sweden is the most expensive EU Member State for all construction categories.”



http://www.sabo.se/aktuellt/nyheter_s/2015/dec/Sidor/Sverige-fortsatter-toppa-byggprislistan-i-EU.aspx

Priserna för nyproducerade bostadshus har ökat

Priset för nyproducerade bostäder, det vill säga den kostnad byggherren betalar, var högre 2014 jämfört med 2013 för både flerbostadshus och gruppbyggda småhus. Den genomsnittliga produktionskostnaden var 37 808

kronor per kvadratmeter lägenhetsarea i flerbostadshus år 2014, i riket som helhet. Produktionskostnaden var högst i Stor-Stockholm med 43 793 kronor, och lägst i södra Sverige med 26 895 kronor.

Produktionskostnaden per kvadratmeter lägenhetsarea för flerbostadshus upplåtna med bostadsrätt är betydligt högre, 48 procent, jämfört med hus upplåtna med hyresrätt (42 695 kronor respektive 28 827 kronor). Högre markkostnad för bostadsrätter förklarar en del av skillnaden.

http://www.scb.se/sv_/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Boende-byggande-och-bebyggelse/Byggnadskostnader/Priser-for-nyproducerade-bostader/7329/7336/Behallare-for-Press/396502/

Oförändrad hyra för nybyggda hyreslägenheter

Hyran per kvadratmeter för nybyggda hyreslägenheter 2014 var i princip oförändrad jämfört med 2013 på riksnivå. Hyran var 1 587 kronor per kvadratmeter. En nybyggd hyreslägenhet på tre rum och kök hade 2014 en genomsnittlig hyra på 9 529 kronor i månaden.

För nybyggda bostadsrätter i riket var avgiften per kvadratmeter 645 kronor 2014 jämfört med 642 kronor 2013. Månadsavgiften i en nybyggd bostadsrätt 2014 på tre rum och kök var i genomsnitt 4 341 kronor. Insatserna för de bostadsrättslägenheter som färdigställdes under år 2014 var i genomsnitt 2 572 000 kronor i riket. De regionala skillnaderna är stora. Insatsen år 2014 för bostadsrättslägenheter var högst i Stor-Stockholm med 3 097 000 kronor.

http://www.scb.se/sv_/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Boende-byggande-och-bebyggelse/Bostads--och-hyresuppgifter/Avgifterhyror-for-nybyggda-lagenheter/7405/7412/Behallare-for-Press/394502/

Kraftig ökning av bostadspriserna

Priserna på både småhus och bostadsrätter har ökat kraftigt de senaste åren, i genomsnitt för landet. Sett över en längre period är det dock stora skillnader i prisutveckling mellan olika orter och även mellan upplåtelseformerna. Sett över en femårsperiod har priserna på bostadsrätter ökat betydligt snabbare än småhus. I Storgöteborg och Storstockholm har priserna på bostadsrätter under de senaste fem åren ökat med 65 respektive 69 procent, medan priserna i Malmö ökat med 15 procent.

<http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2015/boverkets-indikatorer-november-2015.pdf>

Husbyggarna har höjt anbudspriserna

Konjunkturinstitutets konjunkturbarometer från januari 2016 visar att andelen företag inom bygg- och anläggningsverksamhet som anger att orderstockarna har ökat de senaste månaderna är fortsatt hög och har stigit ytterligare i januari. Byggföretagen är förhållandevis nöjda med storleken på orderstockarna. Även byggandet uppges ha ökat i hög omfattning.

67 procent av företagen i bygg- och anläggningsverksamhet anger brist på arbetskraft som det främsta hindret för ökat byggande, vilket är en betydligt högre andel än normalt. Samtidigt rapporteras om en mycket stark sysselsättningsutveckling de senaste månaderna. En relativt hög andel byggföretag, främst husbyggare, redovisar att de höjt anbudspriserna.

Byggföretagens förväntningar inför kommande tre månader är fortsatt mycket optimistiska. Orderstockar och byggande väntas öka i stor omfattning och anställningsplanerna är mer optimistiska än normalt. Ungefär en femtedel av företagen uppger att de kommer att höja anbudspriserna de närmaste tre månaderna.

<http://konj.se/download/18.6031227d152724ef7c6c9d1f/1453817866470/Konjunkturbarometern-januari-2016.pdf>

Aktuell bostadspolitik

Ny lag om mottagande av nyanlända i kommunerna

Den 1 mars 2016 träder en ny lag i kraft som innebär att alla kommuner blir skyldiga att efter anvisning ta emot nyanlända för bosättning. Syftet är att nyanlända snabbare ska kunna bosätta sig i en kommun och komma in på arbetsmarknaden och i samhällslivet.

Den nya lagen om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning omfattar nyanlända som beviljats uppehållstillstånd som flykting eller annan skyddsbehövande samt deras anhöriga. Lagen omfattar inte ensamkommande barn.

De nyanlända ska enligt lagen fördelas på landets kommuner utifrån deras arbetsmarknadsförutsättningar, befolkningsstorlek, sammantagna mottagande av nyanlända och ensamkommande barn samt omfattningen av asylsökande som vistas i kommunen. Regeringen har i en förordning beslutat om kommunal som anger hur många nyanlända som varje kommun ska ta emot. Nya kommunal kommer att fastställas i förväg för ett år i taget.

http://www.sabo.se/aktuellt/nyheter_s/2016/feb/Sidor/Ny-lag-om-mottagande-av-nyanlanda-i-kommunerna.aspx

Krav på personalliggare för byggbranschen

Den 1 januari 2016 träder nya bestämmelser i kraft som innebär att det måste finnas elektronisk personalliggare på byggarbetsplatser. Syftet med de nya bestämmelserna är att komma åt svartarbete och främja en sund konkurrens i byggbranschen. Skatteverket kan ta ut kontrollavgifter – böter - om personalliggare saknas eller inte förs på rätt sätt. Det går att överföra skyldigheten att föra personalliggare till en entreprenör.

http://www.sabo.se/aktuellt/nyheter_s/2015/dec/Sidor/Krav-pa-personalliggare-for-byggbranschen.aspx

Utredning: "Plats för fler som bygger mer"

Byggkonkurrensutredningen presenterade i december betänkandet "Plats för fler som bygger mer". Utredningens uppdrag har varit att undersöka förutsättningar för en bättre konkurrens, så att utbudet av nya bostäder långsiktigt kan anpassas till efterfrågan, och vid behov föreslå åtgärder som kan förbättra konkurrensen. Utredningen har undersökt förutsättningarna för konkurrens på marknaden för bostadsbyggande i allmänhet och mer specifikt avseende de delområden som pekas ut i direktivet.

I betänkandet skrivs bland annat att bostadsbyggandet över tid har präglats av ökade byggkostnader och låg produktivitetsutveckling.

Marknadskoncentrationen är fortfarande hög inom olika specifika led i byggprocessen och transparensen när det gäller pris på byggmaterial är bristfällig. Vidare framhåller utredningen att kommunerna som ägare, markägare och ansvariga för planering bör främja konkurrens och prispress. Allmännyttans upphandlingar av bostadsbyggande är viktiga för nyproduktionen av hyresrätter samt att allmännyttans entreprenad- och upphandlingsformer kan utvecklas för att öka konkurrensen.

<http://www.regeringen.se/rattsdokument/statens-offentliga-utredningar/2015/12/sou-2015105/>

Övergripande politiska samtal om bostadspolitiken

Regeringen (Socialdemokraterna och Miljöpartiet) tog i januari initiativ till breda politiska samtal om bostadspolitiken med Moderaterna, Centerpartiet, Liberalerna, Kristdemokraterna och Vänsterpartiet. Samtalen kommer att ledas av finansminister Magdalena Andersson och bostadsminister Mehmet Kaplan. De kommer syfta till att mejsla ut en ny bostadspolitisk agenda.

Bakgrunden till initiativet är att reformer behöver genomföras för att både öka nybyggnationen av bostäder och för att öka rörligheten på bostadsmarknaden och därigenom bättre nyttja det befintliga beståndet. Regeringen menar att eftersom bostadsmarknaden är komplex och ingen enskild åtgärd är tillräcklig för att lösa bostadsmarknadens problem så behövs såväl investeringar som strukturreformer.

Inför samtalen pekade regeringen ut tre områden där det krävs reformer för att öka byggandet:

1. Förenkla regelverken

Regeringen kommer fortsätta arbetet med att förändra plan- och byggreglerna i syfte att förenkla, främja konkurrens och korta tiden från idé till färdigt hem. Regeringen är också beredd att se över krav på bostadsbyggande för kommunerna. Om inte varje kommun tar ansvar för att det byggs tillräckligt för regionens och nationens behov skulle dessa krav kunna göras bindande. Sådana krav skulle också kunna införas tillfälligt.

2. Öka byggkapaciteten

Regeringen vill öka byggkapaciteten genom att kraftigt öka antalet utbildningar som kan ge arbetslösa möjligheter att arbeta i byggbranschen. Man vill också se över användandet av typgodkända hustyper samt om statliga bolag kan bidra till att bygga fler nya hem.

3. Finansiering och ökad rörlighet

Regeringen vill se över behovet av att komplettera investeringsstödet med nya former av hyresgarantier. Man menar också att kapitalförsörjningen till mindre aktörer kan behöva ses över. Slutligen vill regeringen inom ramen för dagens beskattning av bostadssektorn göra en översyn av vissa skattefrågor för att främja ökad rörlighet på bostadsmarknaden.

<http://www.regeringen.se/contentassets/1ae28b25e4fe4a3d9631b7e57d52b18f/pm-fler-nya-hem.pdf>