



Landrapport från Sverige

NBO:s styrelsemöte

19 november 2015 Oslo

Nyckeltal för Sverige

Folkmängd	9 816 666
Förväntad BNP-utveckling	3,2 %
Inflationstakt	0,1 %
Arbetslöshet	7,2 %
Styrränta	-0,35 %

Bostadsbyggande – prognos för påbörjande

Antal bostäder detta år	44 500
Antal bostäder nästa år	42 500
Antal bostäder som behöver byggas/år:	71 000

Ekonomisk utveckling

BNP-utveckling

Sveriges bruttonationalprodukt (BNP) ökade med 1,1 procent andra kvartalet, jämfört med första kvartalet 2015. Jämfört med andra kvartalet 2014 ökade BNP med 3,3 procent. Hushållens konsumtionsutgifter var 0,4 procent högre det andra kvartalet jämfört med första kvartalet. De utgifter som bidrog mest till uppgången var utgifter för boende samt fritid och underhållning. Fasta bruttoinvesteringar steg med 1,5 procent jämfört med föregående kvartal. Framför allt var det investeringarna i övriga byggnader och anläggningar samt bostäder som bidrog till ökningen.

Källa: <http://www.scb.se/Statistik/NR/NR0103/2015K02/SN-2015kv2-20150911.pdf>

Ränta och inflation

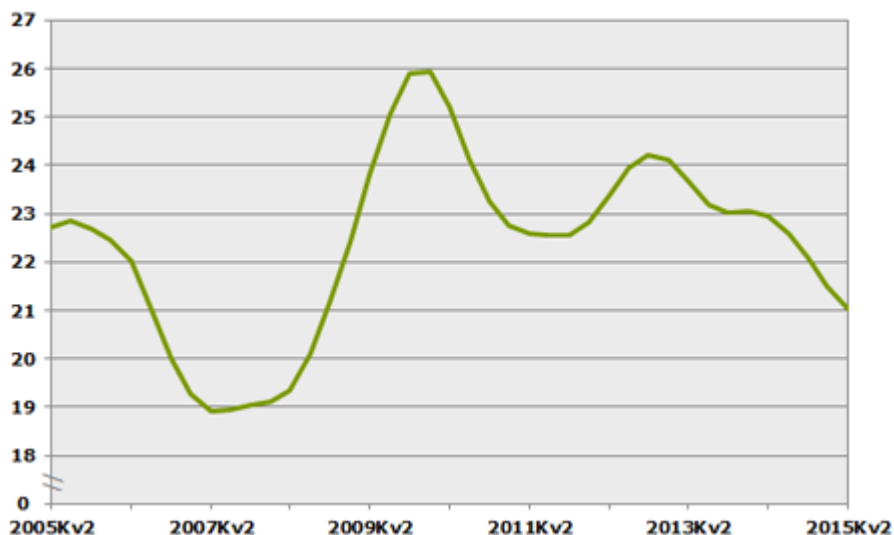
Inflationstakten var 0,1 procent i september. Från augusti 2015 till september 2015 steg KPI med 0,4 procent.

Källa: <http://www.scb.se/sv/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Priser-och-konsumtion/Konsumentprisindex/Konsumentprisindex-KPI/33772/33779/Behallare-for-Press/394822/>

Fortsatt minskad arbetslöshet bland unga

Arbetslösheten minskade – i synnerhet bland ungdomar – under andra kvartalet 2015. Det visar säsongrensade och utjämnade data ur Arbetskraftsundersökningarna (AKU). Samtidigt ökade andelen utanför arbetskraften något i åldersgruppen 15-74 år. Sysselsättningsgraden i Sverige har varit på uppåtgående sedan början av 2010. Uppgången har dock planat ut under första halvåret i år och det har endast skett små förändringar i andelen sysselsatta. Antalet sysselsatta i åldern 15–74 år uppgick till 4 832 000 i september 2015, icke säsongrensat. Antalet arbetslösa uppgick till 348 000 vilket motsvarar ett arbetslöshetstal på 6,7 procent. Antalet arbetade timmar uppgick i genomsnitt till 164,9 miljoner per vecka. Säsongrensade och utjämnade data visar på en ökning av antalet sysselsatta och en minskning av arbetslösheten. Det relativa arbetslöshetstalet uppgick till 7,2 procent. Större förändringar märks på arbetslösheten bland unga i åldern 15-24 år. Den minskade andra kvartalet ner till 21 procent, motsvarande 137 000 personer, och tydligast är minskningen bland unga män. Som en jämförelse var ungdomsarbetslösheten cirka 26 procent i slutet av 2009 och början av 2010. I dessa siffror ingår heltidsstuderande som sökt men inte fått arbete.

Arbetslöshetstal, 15-24 år, säsongrensat och utjämnat, Kvartal 2 2005-kvartal 2 2015. Procent



Källor:

http://www.scb.se/sv_/Hitta-statistik/Artiklar/Ungdomsarbetslosheten-minskar/

http://www.scb.se/sv_/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Arbetsmarknad/Arbetskraftsundersokningar/Arbetskraftsundersokningar-na-AKU/23265/23272/Behallare-for-Press/394996/

Ytterligare sänkning av styrräntan

Inflationen fortsatte att stiga och konjunkturen stärktes under våren och sommaren 2015. Trots detta meddelade Riksbanken i början av juli att de sänker reporäntan till -0,35 procent för att säkerställa att inflationen fortsätter att stiga mot målet på 2 procent. En ökad osäkerhet i världen och svårbedömda konsekvenser av situationen i Grekland kräver i kombination med en starkare krona än prognosen, kräver enligt Riksbanken en ännu mer expansiv penningpolitik för att säkra inflationsmålet. Trots fortsatt stor osäkerhet i världen ansågs konjunktur- och inflationsutsikterna i stort sett oförändrade i september och Riksbanken valde därför att lämna reporäntan oförändrad på -0,35 procent.

Källor:

<http://www.riksbank.se/sv/Press-och-publicerat/Pressmeddelanden/2015/Reporantan-sanks-till-035-procent-och-kopen-av-statsobligationer-utokas-med-45-miljarder-kronor/>

<http://www.riksbank.se/sv/Press-och-publicerat/Pressmeddelanden/2015/Reporantan-oforandrad-pa-035-procent/>

Hushållens skuldsättning ökar snabbt

I juni hade hushållens lån från monetära finansinstitut (MFI) en årlig tillväxttakt på 6,9 procent. Det innebär att tillväxttakten ökade jämfört med maj då den var 6,7 procent (reviderad). Bostadslånen som utgör den största delen av hushållens lån uppvisade en tillväxttakt på 7,4 procent, vilket är en ökning med 0,3 procentenheter jämfört med maj.

Källor:

<http://www.dn.se/ekonomi/finansinspektionen-orolig-for-rekordhog-skuldsattning/>

<http://www.scb.se/sv/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Finansmarknad/Amnesovergripande-statistik/Finansmarknadsstatistik/Aktuell-Pong/37270/Behallare-for-Press/394315/>

<http://www.scb.se/sv/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Finansmarknad/Amnesovergripande-statistik/Finansmarknadsstatistik/Aktuell-Pong/37270/Behallare-for-Press/392951/>

Stark ökning av antal asylsökande

I år har över 100 000 personer sökt asyl i Sverige. Det är fler än någonsin tidigare. Sedan i somras har antalet asylsökande ökat kraftigt, och under oktober har Migrationsverket registrerat över 9 000 asylsökande per vecka. Beräkningarna för 2015 rör sig mellan 140 000 och 190 000 asylsökande, varav 29 000 - 40 000 är ensamkommande barn. 2016 ligger beräkningarna på mellan 100 000 och 170 000, varav 16 000 - 33 000 är ensamkommande barn. Osäkerheten är dock mycket stor och Migrationsverket bedömer att det kan komma både färre och fler asylsökande än alternativen anger. Den kraftiga ökningen av asylsökande gör att Migrationsverkets nuvarande kapacitet inte räcker till för att ge ett ordnat mottagande till nya asylsökande. Migrationsverket bedömer att det kommer att saknas mellan 25 000 och 45 000 boendeplatser vid slutet av året, och risken finns att behovet inte täcks trots alla extraordinära boendelösningar som ses över för tillfället. Även nästa år kommer behovet av boendeplatser att vara mycket stort. Den största invandringsgruppen är syriska medborgare följt av Afghanistan, Eritrea och Irak.

Mot bakgrund av att antalet personer som sökt asyl i Sverige har regeringen, Moderaterna, Centerpartiet, Folkpartiet liberalerna och Kristdemokraterna enats kring nödvändiga insatser för att säkra förmågan i det svenska mottagandet av asylsökande och stärka etableringen av nyanlända. Några av de åtgärder som föreslås är: att tillfälligt uppehållstillstånd som huvudregel införs under en begränsad tid. Ökade försörjningskrav föreslås vid anhöriginvandring samt tydligare krav för att erhålla försörjningsstöd. För att hantera den rådande flyktingsituationen och minska trycket på den kommunala ekonomin är partierna överens om att tillskjuta engångsmedel med 10 miljarder till kommunerna under 2015. Det ska också bli obligatoriskt för alla kommuner att ta emot flyktingar.

Källor:

<http://www.migrationsverket.se/Om-Migrationsverket/Nyhetsarkiv/Nyhetsarkiv-2015/2015-10-22-Stor-osakerhet-i-prognosen---EUs-agerande-avgorande.html>

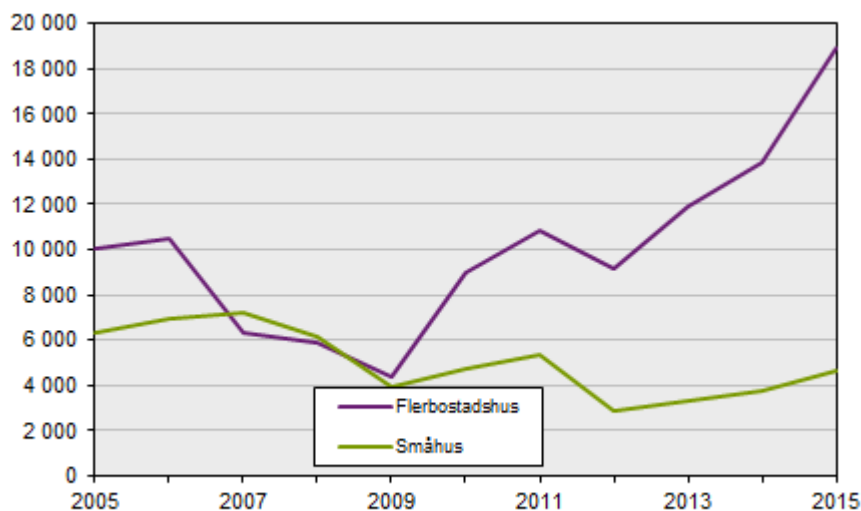
<http://www.regeringen.se/contentassets/6519e46a9780457f8f90e64aefed1b04/overenskommelsen-insatser-med-anledning-av-flyktingkrisen.pdf>

Bostadsmarknad

Nybyggandet av flerbostadshus fortsätter öka

Preliminärt påbörjades byggandet av cirka 23 600 lägenheter under första halvåret 2015. Det innebär en ökning med 33 procent jämfört med samma period förra året då 17 688 lägenheter började byggas. I småhus påbörjades cirka 4 700 lägenheter under första halvåret vilket är 24 procent fler än under samma period 2014. I flerbostadshus påbörjades cirka 18 900 lägenheter under samma period vilket är 36 procent fler än motsvarande period året innan. Hälften av lägenheterna i flerbostadshus var upplåtna med hyresrätt. För att underlätta jämförelsen mellan åren är siffrorna för 2015 uppräknade med 33 procent, vilket är den genomsnittliga eftersläpningen i rapporteringen de senaste åren.

Påbörjade lägenheter under 1:a halvåret 2005–2015



Källa: <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/393306/>

Ombyggnad

Under 2014 tillkom 2 333 lägenheter genom ombyggnad av flerbostadshus. Det är en ökning på 35 procent jämfört med året innan då tillskottet av lägenheter var 1 725. Ombyggnaderna består till 81 procent av lokaler som byggs om till lägenheter. Under 2014 påbörjades rivning av 468 bostadslägenheter i flerbostadshus. Detta är en minskning med 43 procent jämfört med 2013 då 826 lägenheter revs. År 2014 var det år med lägst uppmätta antal rivna lägenheter sedan undersökningens början år 1949.

Källa: <http://www.scb.se/sv/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Boende-byggande-och-bebyggelse/Bostadsbyggande-och-ombyggnad/Ombyggnad-och-rivning-av-flerbostadshus/7303/7310/Behallare-for-Press/388275/>

Accelererande bostadspriser och varning för bostadsbubbla

Priset på bostadsrätter har ökat med +42% på riksnivå de senaste tre åren. I Stor-Stockholm och Stor-Göteborg har priserna ökat ännu mer medan Stor-Malmö ligger lägre. Villapriserna i landet har ökat med +23% på tre år. Även här kan vi hitta betydligt högre ökningarna runt om i landet inklusive i Stor-Stockholm där motsvarande siffra är +38%. Den senaste månaden har bostadsrätterna ökat med +3% och villor med +1%. Årstakten är alltså hög,

för bostadsrätter +14% och villor +11%. Bland storstadsområdena har priserna på bostadsrätter ökat snabbast i centrala Göteborg tätt följt av Stor-Göteborg med ökningarna på mer än +20% det senaste året. Bland villor hittar vi de största ökningarna i Stor-Stockholm där priserna gått upp med +18% samma period.

Konjunkturinstitutet varnar för första gången i modern tid för att Sverige kan vara på väg in i en bostadsbubbla. -Det finns en betydande risk att priserna är på en ohållbar nivå, nu börjar vi bli oroad. Vi är på väg att hamna i ett läge som är ohållbart, man måste bromsa utvecklingen när det gäller bostadspriserna, säger Konjunkturinstitutets generaldirektör Mats Dillén. Flera internationella organisationer har även de senaste tiden varnat för utvecklingen på den svenska bostadsmarknaden. Både Internationella valutafonden (IMF) och OECD anser att mer åtgärder behöver vidtas för att dämpa de skenande bostadspriserna. Vilket även Konjunkturinstitutet håller med om.

Källor:

<http://www.maklarstatistik.se/pressmeddelande/pm-2015-09-14.aspx>

<http://www.svt.se/nyheter/ekonomi/ny-varning-sverige-kan-vara-pa-vag-mot-bobubbla>

Lägsta hyreshöjningen på åtta år

Hyrorna ökade med i genomsnitt 1,3 procent mellan 2014 och 2015. Det är den lägsta hyreshöjningen sedan 2007. En lägenhet på tre rum och kök har i genomsnitt en hyra på 6 385 kronor i månaden på riksnivå. Hyresnivån varierar mellan storstäderna och mindre kommuner.

Källa: <http://www.scb.se/sv /Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Boende-byggande-och-bebyggelse/Bostads--och-hyresuppgifter/Hyror-i-bostadslagenheter/Aktuell-Pong/77345/Behallare-for-Press/394494/>

Kraftiga elnätshöjningar drabbar 1,8 miljoner konsumenter

Vattenfall aviserar en höjning av elnätsavgifterna med 11 procent vilket innebär att de under en tvåårsperiod genomför en sammanlagd prishöjning på 20 procent. Ellevio, före detta Fortum Elnät, har höjt elnätsavgifterna med totalt 11 procent i år.

Källa: <http://www.nilsholgersson.nu/kontakt/pressmeddelande-nyhet/>

Kostnaderna för vatten och avlopp ökar

VA-taxan har ökat tre gånger mer än den allmänna inflationen de senaste åren. Prisutvecklingen varierar mycket mellan olika kommuner. Vissa kommuner

förändrar inte sin VA-taxa medan andra har gjort kraftiga förändringar under flera år. 30 kommuner har höjt taxan med 25 procent eller mer. Två kommuner, Södertälje och Skövde har höjt taxan med mer än 60 procent sedan 2012.

Källa: http://www.sabo.se/aktuellt/nyheter_s/2015/avg/Sidor/Kostnaderna-f%C3%B6r-vatten-och-avlopp-%C3%B6kar.aspx

Inget lagkrav på individuell mätning

Boverket har gett besked om att individuell mätning och debitering av värme inte ska bli lagkrav i lägenheter. Resultatet från kostnadseffektivitetsberäkningarna visar att en investering i individuell mätning och debitering med radiatormätare eller komfortmätning generellt inte är kostnadseffektivt i befintliga byggnader. Investeringen framstår också som riskfylld. Sammantaget föreslår Boverket att det inte i något fall ska krävas individuell mätning av värme, kyla eller tappvarmvatten i befintlig bebyggelse.

Källa: <http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2015/individuell-matning-och-debitering-i-befintlig-bebyggelse.pdf>

Framgångar för allmännyttans energisparprogram

Bostadsföretagen i landets mest ambitiösa och största frivilliga energisparprogram har tillsammans sparat nära 15 procent. Av Skåneinitiativets 107 anslutna bostadsföretag har redan idag cirka 20 stycken klarat målet. De har sparat 20 procent eller mer, enligt en sammanställning av 2014 års statistik.

Källa: http://www.sabo.se/aktuellt/nyheter_s/2015/okt/Sidor/Framg%C3%A5ngar-f%C3%B6r-allm%C3%A4nnyttans-energisparprogram.aspx

Aktuell bostadspolitik

Nytt lagförslag för snabbare bostadsbyggande

Regeringen föreslår i en lagrådsremiss att ta bort länsstyrelserna som instansnivå när det gäller överklagande av detaljplaner. Därmed kan byggstart för ett planerat bostadsprojekt påbörjas snabbare än tidigare. Det tillkännagav bostads- och stadsutvecklingsminister Mehmet Kaplan (MP) vid ett frukostseminarium i oktober. Det förslag som bostadsministern och regeringen nu aviserat innebär att länsstyrelserna inte längre ska pröva överklagade kommunala beslut om detaljplaner. Prövningen ska istället göras direkt av mark- och miljödomstolen.

Källa: <http://omvarldsbevakning.byggstjanst.se/artiklar/2015/oktober/byggbonus-ska-ge-fler-bostader/>

Blocköverskridande överenskommelse om amorteringskrav

Regeringen är överens med oppositionen och Vänsterpartiet om att införa ett amorteringskrav för personer som tar nya bolån. Det säger finansmarknadsminister Per Bolund i en intervju med SVT. Samtidigt öppnar han för en del undantag vid exempelvis arbetslöshet, sjukdom eller skilsmässa. Finansmarknadsministern hoppas att lagen skall vara på plats den 1 maj 2016. Men redan nu förs diskussioner ifall endast amorteringskrav räcker för att få bukt på de skenande bostadspriserna som gör att de svenska hushållen tillhör de mest skuldsatta i världen.

Källa: <http://www.svt.se/nyheter/inrikes/politisk-majoritet-om-amortering>

Politiska förslag från regering

Regeringen presenterade den 21 september budgetpropositionen för 2016. Där föreslås ett antal bostadsrelaterade investeringar. Tillsammans omfattar det investeringar på drygt 6,8 miljarder för samhällsplanering, bostadsbyggande, bostadsmarknad och lantmäteriverksamhet. Regeringens målsättning är att det ska byggas 250 000 bostäder fram till 2020. Fokusområden är ökad takt i nyproduktion, fler bostäder, förbättrad boendemiljö och energieffektivisering.

För fler bostäder och en ökad takt i byggandet avsätter regeringen 1,9 miljarder i ett investeringsstöd för byggande av små och energieffektiva hyresrätter.

Detta stöd kommer att öka de följande åren till 3,2 miljarder år 2018.

Ytterligare 300 miljoner avsätts som akut stöd för att skapa fler studentbostäder under 2016. Regeringen avsätter också 1,85 miljarder för en byggbonus till kommuner som stimulans till de kommuner som genom ett ökat byggande bidrar till att minska bostadsbristen. 300 miljoner satsas på marksanering för mark som förbereds för bostadsbyggande.

För ett bättre boende avser regeringen avsätta 1 miljard kronor för energieffektivisering och renovering av flerbostadshus och utomhusmiljöer. En del av stödet ska gå till att begränsa hyreshöjningar för de boende för att undvika att hyran höjs orimligt mycket efter en renovering. Stödet är tänkt att bidra till att upprätthålla en hög standard också i områden med socioekonomiska utmaningar.

Genom att sänka avdragen för ombyggnad, tillbyggnad och hushållsnära tjänster skapas utrymme för ovanstående satsningar. ROT-avdraget sänks från 50 till 30 % och RUT-avdraget sänks till 25 000 kr per år för personer som inte fyllt 65 år.

Politiska förslag från opposition

Moderaterna

Under moderaternas partistämman i oktober bifölls en motion för att bland annat stimulera hushållens bosparande. Vidare vill moderaterna ha ytterligare reformer i plan- och bygglagen, avskaffa krav på detaljplan och se över lagstiftningen vad gäller överklagandemöjligheten. Målsättningen är också att se över regelverken för att öka tillgången på byggbar mark samt att ta ett helhetsgrepp för att utveckla miljonprogramsområden.

Centerpartiet

Centerpartiet vill få till en blocköverskridande överenskommelse för att se över ekonomiska styrmedel för att minska hushållens skuldsättning, exempelvis reavinstskatten och ränteavdraget. Centerpartiet vill också se över möjligheterna att reducera kontantinsatsen vid bostadsköp för unga samt införa ett riktad bosparande för ungdomar för att öka deras långsiktiga möjligheter på bostadsmarknaden. För att utveckla hyresrätten vill man övergå till en mer marknadsbaserad hyressättning samt främja alternativa upplåtelseformer som ägarlägenheter och kooperativ hyresrätt.

Källa: <http://www.di.se/di/artiklar/2015/9/2/debatt-vi-vill-se-over-ranteavdraget>

Folkpartiet

Folkpartiet gick under sommaren ut och föreslog två förslag för ökad rörlighet; en sänkning av reavinstskatten samt att räntebeläggningen på uppskavsbeloppet avskaffas. Under hösten presenterades ytterligare förslag främst gällande förändringar i hyressättningsystemet där Folkpartiet vill ha en fri hyressättning i nyproduktion och att övrig hyressättning också reformeras så att exempelvis lägesfaktorn får ett starkare genomslag på hyresnivån. Vidare vill man avskaffa kommunala särkrav samt få bättre skattevillkor och en friare hyressättning vid andrahandsuthyrning. Beslut om förslagen tas vid Folkpartiets landsmöte i november.

Källa: <http://www.dn.se/debatt/infor-fri-hyressattning-och-gor-det-svarare-att-overklaga/>

Kristdemokraterna

Kristdemokraterna är också inne på förändringar i reavinstbeskattningen för att öka rörligheten på bostadsmarknaden.

Källa: <http://www.di.se/di/artiklar/2015/9/18/debatt-vi-vill-forandra-flyttskatterna/?print=>

Pågående utredningar

Bostäder att bo kvar i, SOU 2015:85

Utredningen lämnade sitt slutbetänkande den 5 oktober. Utredningen syftar till att underlätta för äldre personer att inneha eller skaffa sig en lämplig bostad, samt att förbättra kommunernas möjligheter att möta behovet av bostäder för ett växande antal äldre invånare. Utredningen föreslår bland annat stöd till installationer av hiss, investeringsstöd till trygghetsbostäder, statlig garanti för upplåtelseinsatserna i kooperativ hyresrätt.

Källa: <http://www.regeringen.se/rattsdokument/statens-offentliga-utredningar/2015/10/sou-201585/>

Utredningen om bättre konkurrens för ökat bostadsbyggande, (S 2014:14)

har i uppdrag att se över förutsättningarna för att främja konkurrensen på byggmarknaden och vid behov komma med förslag som kan förbättra situationen. Syftet är att förbättra förutsättningarna för att utbudet av nya bostäder långsiktigt ska anpassas till efterfrågan. Uppdraget skulle redovisas senast den 1 oktober 2015, men har nu fått förlängt till 1 december 2015.ö

Källa: <http://www.regeringen.se/rattsdokument/kommittedirektiv/2015/09/dir.-201594/>

Ökad kommunal planläggning för bostadsbyggande och ökat utbud av markanvisningar (S2014:07)

Utredningen har i uppdrag att utreda och föreslå åtgärder som syftar till att öka den kommunala planläggningen för bostadsbyggande och utbudet av markanvisningar. Utredningen ska analysera hur kommunerna kan stimuleras att planlägga för fler bostäder och öka antalet markanvisningar till dem som önskar bygga. Ytterligare tilläggsdirektiv har getts att utreda frågor om kommunernas möjligheter att ställa detaljerade krav i detaljplanerna, bättre planberedskap samt effektivisering i statliga myndigheter. Uppdraget skulle redovisas senast den 1 oktober 2015, men har fått förlängt till 31 december 2015.

Källa: <http://www.regeringen.se/rattsdokument/kommittedirektiv/2014/09/dir.-2014130/>

Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (Dir 2015:97)

Under regeringsammansammanträdet den 1 oktober beslutades att en särskild utredare ska se över konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden. Syftet med översynen är att identifiera områden där konsumentskyddet behöver stärkas.

Källa:<http://www.regeringen.se/contentassets/11767cf81479441c9c8b14addf440bac/dir-2015-97-starkt-konsumentskydd-pa-bostadsrattsmarknaden.pdf>