



Landrapport från Sverige

NBO:s styrelsemöte

26 maj 2016 i Reykjavik

Nyckeltal för Sverige

Folkmängd	9 875 378
Inflationstakt	0,8 %
Arbetslöshet	7,7 %
Styrränta	-0,5 %

Bostadsbyggande –

prognos för påbörjande

Antal bostäder detta år	57 000
Antal bostäder nästa år	61 500
Antal bostäder som behöver byggas/år:	77 000

Ekonomisk utveckling

Svensk ekonomi på väg in i högkonjunktur

Konjunkturinstitutet skriver i sin senaste prognos att en expansiv finans- och penningpolitik stimulerar efterfrågan som fortsätter att växa även 2016. Det medför att sysselsättningen förbättras och att arbetslösheten minskar. Den starka utvecklingen i Sverige beror också på att den globala ekonomin återhämtar sig efter finanskrisen samt att exportnäringen gynnats av ett lågt värde på den svenska kronan, till följd av lågräntepolitiken. Inflationmålet förväntas nå först under 2018, skriver Konjunkturinstitutet.

<http://konj.se/publikationer/konjunkturlaget/konjunkturlaget/2016-03-23-ekonomisk-politik-driver-stark-tillvaxt.html>

BNP steg med 1,3 procent

Sveriges bruttonationalprodukt (BNP) ökade med 1,3 procent fjärde kvartalet, säsongrensats och 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. Bygg- och anläggningsindustrin hade en fortsatt stark tillväxt och ökade med 3,6 procent, skriver Statistiska Centralbyrån i ett pressmeddelande.

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

Arbetslöshet/sysselsättning

Antalet sysselsatta i åldern 15-74 år var 4 833 000 i mars 2016, icke säsongrensats. Det är en ökning med 66 000 jämfört med mars 2015, varav 60 000 kvinnor. Säsongrensade och utjämnade data visar på en något avtagande ökning av sysselsättningen medan arbetslösheten som uppgick till 7,1 procent inte längre minskar, enligt SCB.

<http://www.scb.se/sv/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Arbetsmarknad/Arbetskraftsundersokningar/Arbetskraftsundersokningar-na-AKU/23265/23272/Behallare-for-Press/402608/>

Reporäntan kvar på -0,50 procent

Riksbankens penningpolitik har bidragit till en starkare konjunktur och stigande inflation, skriver man i pressmeddelandet från det senaste reporäntebeslutet i april. Men även om inflationen stiger är uppgången ryckig. Samtidigt kvarstår osäkerheten om den globala utvecklingen och penningpolitiken i omvärlden är mycket expansiv. För att säkerställa den stigande trenden i inflationen behöver penningpolitiken i Sverige vara fortsatt expansiv, enligt Riksbanken. Därför beslutade Riksbanksdirektionen att köpa

statsobligationer för ytterligare 45 miljarder kronor under andra halvåret 2016. Reporäntan lämnas samtidigt oförändrad på -0,50 procent.

http://www.riksbank.se/Documents/Pressmeddelanden/2016/prm_160421_sve.pdf

Färre asylsökande når Sverige

Det har blivit betydligt svårare att som asylsökande ta sig till norra Europa och Sverige, vilket märks i såväl Migrationsverkets statistik som i prognosen för 2016. Migrationsverkets så kallade planeringsscenario innebär att Sverige skulle ta emot 60 000 asylsökande under 2016. Det bygger på antagandet att vägarna genom Europa öppnas upp något jämfört med dagsläget.

<http://www.migrationsverket.se/Om-Migrationsverket/Nyhetsarkiv/Nyhetsarkiv-2016/2016-04-27-Farre-asylsokande-nar-Sverige-men-stora-utmaningar-for-samhallet-kvarstar.html>

Bostadsmarknad

94 procent av befolkningen bor i en kommun med bostadsbrist

I Boverkets Bostadsmarknadsenkät har 240 av landets 290 kommuner svarat att de har brist på bostäder. Det är en ökning med 57 kommuner sedan förra året och nu bor 94 procent av befolkningen i en kommun med underskott på bostäder. Värst är läget för unga och nyanlända.

Förändringen beror mycket på att befolkningen har vuxit snabbt och förväntas öka även de närmaste åren. Samtidigt bedömer kommunerna att bostadsbyggandet fortsätter att öka. 2015 påbörjades preliminärt 48 600 bostäder enligt SCB, inklusive ombyggnader. Enligt Boverkets prognos påbörjas cirka 57 000 bostäder i år och cirka 61 500 bostäder nästa år.

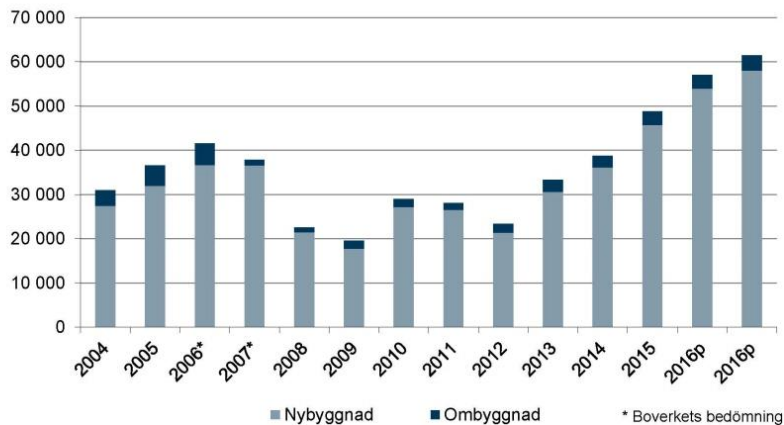
Ökningen förutsätter dock att kapaciteten i byggsektorn är tillräcklig. Men det märks även en osäkerhet från byggherrar om kommunernas kapacitet när det gäller planering och bygglov. På lite längre sikt finns risken att kraftigt höjda bostadsräntor, kanske samtidigt med svag utveckling för hushållens disponibla inkomster, kan leda till prisfall och minskat byggande.

Det totala tillskottet färdigställda bostäder om 37 500 bostäder 2015 ska dock jämföras med Boverkets bedömning av behovet som är 77 000 färdigställda årligen fram till 2020. Vi behöver således fördubbla bostadsbyggandet samtidigt som vi har kapacitetsbrist i byggindustrin, vilket ger stigande priser.

http://www.sabo.se/aktuellt/nyheter_s/2016/maj/Sidor/Underskott-pa-bostader-%E2%80%93-men-byggandet-slar-rekord.aspx

Diå forstasida

Påbörjade bostäder inklusive nettotillskott genom ombyggnad



Page 1

Illustration: Boverket

<http://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/indikatorer-for-bostadsbyggande/>

Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden totalt sett i kommunen (januari 2016)

- Obalans, underskott
- Balans
- Obalans, överskott

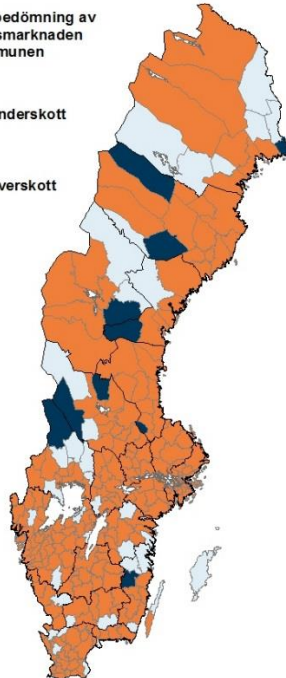


Illustration: Boverket

<http://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten-i-korthet/>

Aktuell bostadspolitik

Bostadsminister Mehmet Kaplan avgick i april

Den 18 april meddelade statsminister Stefan Löfven att bostadsminister Mehmet Kaplan avgick. Bostadsfrågorna har tillfälligt tagits över av finansmarknadsminister Per Bolund.

Nya förslag för hyresmarknaden

Begränsad tid för hyresförhandlingarna, en oberoende skiljenämnd och säkrare kalkyler för nyproduktion när presumtionshyrorna fasas in. Det är några av konsekvenserna av de förslag som regeringens utredare Claes Stråth presenterade den 11 maj.

- Jag är mycket nöjd, till exempel kommer en skiljenämnd som prövar hyror i både befintliga och nya bostäder göra en reell skillnad. SABO lovar att omgående åtgärda samtliga förslag i rapporten, säger Kurt Eliasson, vd SABO i ett pressmeddelande.

Den 11 maj överlämnade Claes Stråth sina [förslag](#) för regeringen om hur hyressättningssystemet ska kunna utvecklas. Förslagen är resultaten av de samtal han lett med bransch- och intresseorganisationen SABO, Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna, samtal som de senare valde att hoppa av veckan innan uppdraget redovisades.

Förslagen är bland annat:

Överprövning av hyressättningen:

För att lösa förhandlingskonflikter föreslås en skiljenämnd för medlemmarna i SABO och i Fastighetsägarna och för Hyresgästföreningen. Den ska ha en opartisk ordförande och ta slutligt bindande beslut om både den årliga hyressättningen och hyressättningen vid nybyggnation och presumtionshyror.

Presumtionshyror:

Införandet av en spärregel så att presumtionshyran vid en prövning inte sänks när presumtionstiden gått ut efter 15 år. Hyran ligger kvar på samma nivå och på så sätt elimineras hyresvärdens risk och förutsättningarna för en hållbar investeringskalkyl vid nyproduktion ökar.

- Snart går tiden ut för de första presumtionshyrorna och hyresnivåerna kan då komma att prövas genom vanliga bruksvärdesjämförelser och bland SABOs medlemsföretag finns det en berättigad osäkerhet om vad det kommer innebära för de framtida intäkterna. Jag tycker därför att det här förslaget är bra, säger Kurt Eliasson.

Tidsfrister för hyresförhandlingar:

I den gemensamma rekommendationen till förhandlingsordning mellan SABO och Hyresgästföreningen införs en begränsning av förhandlingsperioden till tre månader.

- Det är en betydelsefull åtgärd. För bostadsföretagen är det nödvändigt att komma framåt i förhandlingarna, de är inte betjänta av långbänkar. Det är även viktigt för hyresgästerna så att de slipper leva i osäkerhet om vad de ska betala för sitt boende, säger Kurt Eliasson.

Claes Stråth skriver också att det systematiska hyressättningsarbetet i grunden är viktigt, det utgör modellen för ett bra förhandlingsarbete. Han konstaterar att SABO och Hyresgästföreningen åtagit sig att genomföra förslagen och att ”Vi uppfattar det som ett uttryck för att de som parter tar ansvar för nuvarande system för hyressättning”.

http://www.sabo.se/aktuellt/nyheter_s/2016/maj/Sidor/Straths-forslag-bra-for-bostadsmarknaden-i-Sverige.aspx

Inget lagkrav på individuell mätning och debitering av värme och varmvatten

Regeringen har [beslutat att det inte ska införas lagkrav på individuell mätning och debitering av värme och varmvatten](#) (IMD). Det innebär att det inte blir krav på att fastighetsägaren måste mäta värmen eller energin till varmvattnet i varje lägenhet, och debitera varje lägenhetsinnehavare för den. Beslutet ligger i linje med två rapporter som Boverket tidigare lämnat till regeringen i frågan. Båda rapporterna visade tydligt att det generellt sett inte är kostnadseffektivt med IMD.

– Det är bra att regeringen följer Boverkets genomarbetade rekommendationer. Ledstjärnan bör vara att minska byggnadernas effekt och energibehov, och att det ska ske på ett kostnadseffektivt sätt. Inte att man genom lagkrav tvingar fastighetsägarna att använda en viss typ av utrustning och lösning som inte tar hänsyn till de lokala energitaxorna, säger Roland Jonsson, energichef HSB Riksförbund.

Bakgrunden till IMD finns i EU:s energieffektiviseringsdirektiv. Det ska införlivas i svensk lagstiftning och några delar i direktivet anger att alla fastigheter ska installera utrustning för individuell mätning och debitering av värme och varmvatten om det är kostnadseffektivt och tekniskt genomförbart. Boverket har i två rapporter slagit fast att det generellt inte är kostnadseffektivt. Och nu följer regeringen alltså Boverkets rekommendationer.

– Det är tydligt att IMD av värme inte fungerar i Sverige eftersom vi har begränsat temperaturen i lägenheterna centralt och strävar efter att hålla 20-21 grader. Det finns därför ingen möjlighet att spara energi genom att sänka temperaturen, säger Per Holm, energiexpert SABO.

<https://www.hsb.se/stockholm/om-hsb/nyheter/hsb-nyhet/?newsid=296654>

http://www.sabo.se/aktuellt/nyheter_s/2016/maj/Sidor/Regeringen-infor-inte-reglering-pa-IMD.aspx

Nytt bidrag till kommuner för ökat bostadsbyggande

Reglerna är nu klara för det nya statsbidrag (byggbonus) som ska stimulera kommunerna att öka bostadsbyggandet. En del av bidraget är särskilt avsett för kommuner som tar emot nyanlända invandrare.

Regeringen har nu beslutat en förordning som reglerar det nya statsbidraget till kommunerna för ökat bostadsbyggande. En grundläggande förutsättning för att en kommun ska kunna få del av bidraget är att kommunen under innevarande eller föregående mandatperiod antagit dels riktlinjer för bostadsförsörjningen och dels en ny översiktsplan eller sett över den befintliga översiktsplanens aktualitet.

Det belopp som ska fördelas uppgår i år till 1,85 miljarder, nästa år till 1,8 miljarder och därefter till 1,3 miljarder årligen. Grunden för fördelningen är antalet bostäder i kommunen som omfattas av ett startbesked givet från och med 1 augusti föregående år och tolv månader framåt. Bostäderna kan tillkomma genom nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnad.

40 procent av stödet fördelas enbart utifrån antalet startbesked under perioden augusti-juli. 60 procent av stödet fördelas utifrån antalet bostäder som fått startbesked under samma period i förhållande till ett referenstal som svarar mot behovet av bostäder för nyanlända invandrare i kommunerna.

Det blir Boverket som ansvarar för detta bidrag och som fördelar pengarna en gång om året. Kommuner som vill vara med i fördelningen måste ansöka om detta senast den 1 oktober varje år. Det stödbelopp som en enskild kommun kan få beror på inte enbart på hur många startbesked som givits i kommunen utan också på det totala antalet startbesked i landet och på kommunens referenstal. Statsbidraget betalas ut senast den 1 december.

http://www.sabo.se/aktuellt/nyheter_s/2016/maj/Sidor/Nytt-bidrag-till-kommuner-for-okat-bostadsbyggande.aspx

Detaljerna i amorteringskravet presenterade

Nu har Finansinspektionen presenterat detaljerna i det kommande amorteringskravet. Som tidigare känt innebär de att nya bolån ska amorteras ned till 50 procent av bostadens värde. Om lånet överstiger 70 procent av bostadens värde ska amorteringstakten vara två procent per år. Och om lånet motsvarar mellan 50 och 70 procent av bostadens värde är takten en procent per år. Reglerna gäller endast nya bolån tecknade efter den 1 juni och inte om man enbart byter bank, utan att utöka belåningsgraden.

– Det är bra med en sund amorterings- och sparkultur, men det finns också risker med amorteringskravet som regeringen nu måste följa noga. Risken är att unga och hushåll med lägre inkomster får ännu svårare att köpa sin första

bostad och att rörligheten på bostadsmarknaden försämras ytterligare, säger Linn Matic, samhällspolitisk chef HSB Riksförbund.

Ett antal undantag föreslås gälla. Till exempel kan banken under en begränsad tid bevilja undantag om man blir arbetslös, sjuk eller vid dödsfall i familjen. Undantag kan också beviljas vid köp av nyproducerad bostad, dock längst under fem år och enbart för den första köparen. Om man har köpt bostad före den 1 juni gäller inte amorteringskravet för lån som tecknas efter det datumet för att finansiera köpet.

En omvärdering av bostaden för att räkna om belåningsgraden får ske högst vart femte år, eller vid en omfattande om- eller tillbyggnad.

<https://www.hsb.se/goteborg/om-hsb/nyheter1/hsb-nyhet/?newsid=292289>

Bostadsfrågorna i regeringens vårproposition

Bostadsbristen är ett hinder för en fungerande arbetsmarknad, skriver regeringen i den ekonomiska vårpropositionen som presenterades i april. Särskilt problematisk är bristen på hyresrätter. För att bostadsbyggandet ska öka behövs kommunala och statliga insatser samt förbättrade förutsättningar för de företag som vill bygga bostäder.

I vårpropositionen konstateras att även om byggandet ökat betydligt under senare år så byggs det för få bostäder. Nyproduktionen måste etableras på en långsiktigt högre nivå och den behöver särskilt öka i de tre storstadsregionerna. Regeringen skriver vidare:

”Hyresrätten har en viktig roll för att fler ska kunna få en bostad, inte minst unga, nyanlända och personer med låga inkomster. Det är angeläget att hyresnivåerna är rimliga i förhållande till inkomstnivåerna för dem som är i behov av bostad. Hyresrätten ökar hushållens fria val och rörligheten på arbetsmarknaden. Byggandet bör därför inriktas mot att öka andelen nya hyresbostäder för hushåll med genomsnittliga eller låga inkomster.”

I vårpropositionen klargör regeringen sina aktuella bostadspolitiska ambitioner:

- Det behövs långsiktiga spelregler på bostadsmarknaden vilket kräver breda politiska överenskommelser. Regeringen har därför tagit initiativ till bostadspolitiska samtal med Vänsterpartiet, Moderaterna, Centerpartiet, Liberalerna och Kristdemokraterna.
- Ledtider och kostnader för byggande måste minskas. Byggnormerna behöver ses över och förutsättningarna för industriell tillverkning av förfabricerade bostadshus förbättras, samtidigt som den svenska bostadsstandarden ska vara god även i fortsättningen.
- Om kommunerna inte tar ansvar för att det byggs tillräckligt med bostäder i förhållande till de behov som finns är regeringen beredd att

se över kraven på kommunernas planering för bostadsbyggande. Man utesluter inte att dessa krav kan bli bindande.

- Byggekraften behöver öka genom utbildningsinsatser som ger fler jobb i byggbranschen och även attraherar fler kvinnor. Regeringen vill se en kraftig ökning av antalet utbildningar som kan ge arbetslösa möjligheter att arbeta i branschen.
- Fler utländska byggföretag som konkurrerar på schysta villkor kan också bidra till en ökad byggekraft. Regeringen ser också över om statliga bolag kan bidra till att det byggs fler bostäder.
- Det befintliga bostadsbeståndet behöver används mer effektivt, men åtgärder inom skatteområdet måste ses långsiktigt och hanteras varsamt, eftersom en stor del av de svenska hushållen påverkas av sådana åtgärder.
- Det av riksdagen redan beslutade investeringsstödet kan komma att kompletteras med nya former av hyresgarantier och insatser för att förbättra kapitalförsörjningen till mindre aktörer. SABO konstaterar dock att fortfarande saknas regeringsbeslut om den förordning som ska reglera investeringsstödet funktionssätt.

Avslutningsvis skriver regeringen att man avser att återkomma med förslag för att bostadsbyggandet ska öka.

I vårändringsbudgeten som presenterades samtidigt med den ekonomiska vårpropositionen föreslår regeringen ett antal förändringar i statsbudgeten för innevarande år.

Den största förändringen är att anslaget till utgiftsområdet migration ökar med 31 miljarder kronor. Orsaken är det exceptionellt stora antalet asylsökande under hösten 2015, vilket bidrar till att betydligt fler är inskrivna i Migrationsverkets mottagningssystem än vad som förutsågs när budgetpropositionen för 2016 arbetades fram.

Ökningen avser främst anslaget till ersättningar och boendekostnader, vilket höjs från 12,6 miljarder kronor till 41,4 miljarder kronor. I detta belopp ingår ett anslag om 150 miljoner kronor som ska kunna användas till olika boendelösningar som till exempel hyra av modul- eller prefabricerade boenden.

Vidare föreslås att flyttjänster och IT-tjänster ska omfattas av RUT-avdraget från och med den 1 augusti i år

http://www.sabo.se/aktuellt/nyheter_s/2016/apr/Sidor/Bostadsfr%C3%A5gor-i-regeringens-v%C3%A5rproposition.aspx