



# Landrapport från Sverige

## NBO:s styrelsemöte

### 11 februari 2015

#### Nyckeltal för Sverige

Folkmängd	9 743 097
Förväntad BNP-utveckling	2,1 %
Inflationstakt	-0,3 %
Arbetslöshet	7,0 %
Styrränta	0 %

#### Bostadsbyggande – prognos för påbörjande

Antal bostäder 2014	39 000
Antal bostäder 2015	42 500

## Ekonomisk utveckling

### BNP och hushållskonsumtionen ökar

Sveriges bruttonationalprodukt (BNP) ökade med 2,1 procent tredje kvartalet 2014 jämfört med motsvarande kvartal 2013. Hushållens konsumtionsutgifter och fasta bruttoinvesteringar bidrog mest till ökningen. Säsongrensat och jämfört med andra kvartalet 2014 ökade BNP med 0,3 procent.

Hushållens konsumtionsutgifter är en viktig konjunkturindikator eftersom den står för knappt hälften av BNP. Mellan oktober och november ökade hushållskonsumtionen med 0,6 procent. Hushållskonsumtionen ökade med 2,5 procent under oktober 2014 jämfört med motsvarande månad år 2013.

Källor: [http://www.scb.se/Statistik/NR/NR0103/2014K03/Prm\\_2014kv3\\_20141128.pdf](http://www.scb.se/Statistik/NR/NR0103/2014K03/Prm_2014kv3_20141128.pdf)

[http://www.scb.se/sv\\_/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Handel-med-varor-och-tjanster/Inrikeshandel/Omsattning-inom-tjanstesektorn/6629/6636/Behallare-for-Press/380763/](http://www.scb.se/sv_/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Handel-med-varor-och-tjanster/Inrikeshandel/Omsattning-inom-tjanstesektorn/6629/6636/Behallare-for-Press/380763/)

### Inflationstakten -0,3 procent

Inflationstakten, det vill säga förändringen i KPI under de senaste tolv månaderna, var -0,3 procent i december 2014, vilket är en nedgång från föregående månad då den var -0,2 procent. Till den totala nedgången sedan december 2013 bidrog minskade räntekostnader, samtidigt som nedgången motverkades av höjda hyror.

Källa: [http://www.scb.se/sv\\_/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Priser-och-konsumtion/Konsumentprisindex/Konsumentprisindex-KPI/33772/33779/Behallare-for-Press/380750/](http://www.scb.se/sv_/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Priser-och-konsumtion/Konsumentprisindex/Konsumentprisindex-KPI/33772/33779/Behallare-for-Press/380750/)

### Fortsatt ökning av antalet sysselsatta

Antalet sysselsatta i åldern 15-74 år var 4 763 000 i december 2014, en ökning med 83 000 jämfört med december 2013. Antalet arbetslösa var 360 000 vilket motsvarar en arbetslöshet på 7,0 procent. Antalet arbetade timmar ökade med 1,8 procent. Säsongrensade och utjämnade data visar på en fortsatt ökning av antalet sysselsatta samt en arbetslöshet på 7,8 procent. Ökningen är dock svagare jämfört med utfallet de närmast föregående månaderna.

Källa: [http://www.scb.se/sv\\_/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Arbetsmarknad/Arbetskraftsundersokningar/Arbetskraftsundersokningar-na-AKU/23265/23272/Behallare-for-Press/383868/](http://www.scb.se/sv_/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Arbetsmarknad/Arbetskraftsundersokningar/Arbetskraftsundersokningar-na-AKU/23265/23272/Behallare-for-Press/383868/)

### Styrräntan noll procent under längre tid

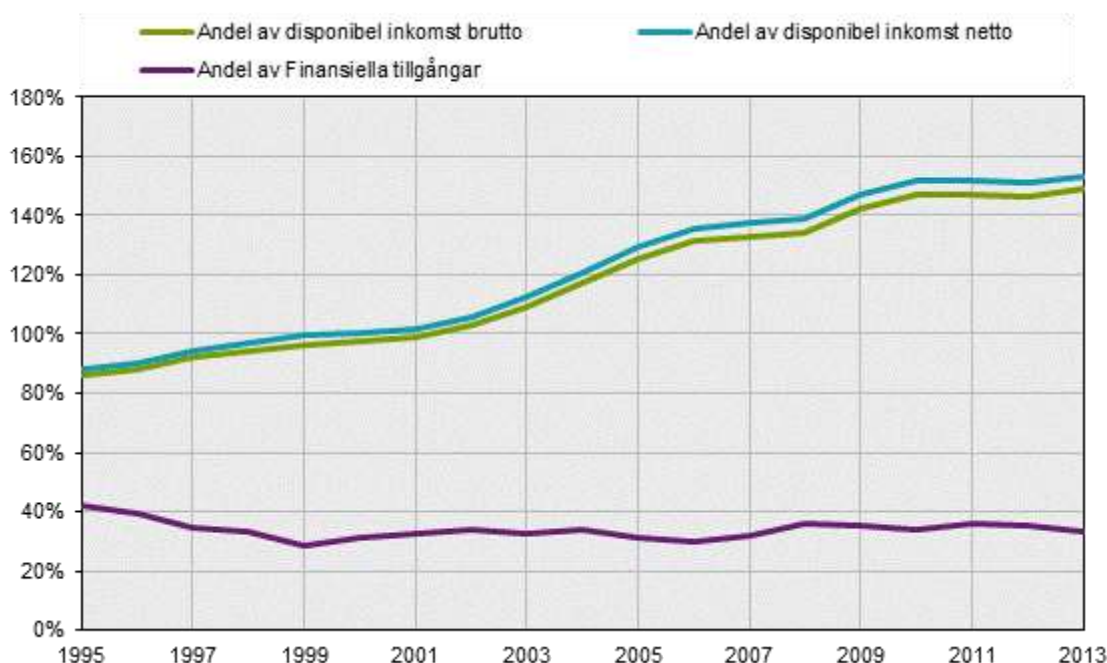
Sedan oktober 2014 har Sverige noll procent styrränta/reporänta. Senast den 15 december tog Riksbanken beslut att lämna reporäntan oförändrad och sa då också att reporäntan behöver vara kvar på noll procent under en något längre tid än i tidigare prognos. Först under andra halvåret 2016 tror man att det blir lämpligt att börja höja räntan.

Den svenska konjunkturen fortsätter att förbättras. Sedan oktober har den ekonomiska utvecklingen varit i linje med Riksbankens prognos. BNP och sysselsättning bedöms fortsätta stiga. Men inflationen är för låg och bedöms bli något lägre under en tid, främst till följd av det fallande oljepriset. Därtill har inflationsförväntningarna på längre sikt sjunkit ytterligare något och ligger under inflationsmålet på två procent. För att inflationen ska stiga mot målet tillräckligt snabbt och för att minska risken att inflationsförväntningarna på längre sikt fortsätter att falla behöver penningpolitiken bli mer expansiv. Skulle penningpolitiken behöva bli ännu mer expansiv handlar det i första hand om att fortsätta skjuta på en första höjning av reporäntan, menar Riksbanken.

Källa: <http://www.riksbank.se/sv/Press-och-publicerat/Pressmeddelanden/2014/Nollranta-under-langre-tid/>

### Hushållens skuldsättning och sparande

Diagrammet visar hushållssektorns låneskulder i procent av disponibel inkomst samt i procent av hushållens finansiella tillgångar.



Källa: [http://www.scb.se/sv/\\_Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Finansmarknad/Finansrakenskaper/Finansrakenskaper-kvartal-och-ar/7773/7780/Arstabeller/377111/](http://www.scb.se/sv/_Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Finansmarknad/Finansrakenskaper/Finansrakenskaper-kvartal-och-ar/7773/7780/Arstabeller/377111/)

### Sveriges befolkning ökar – men inte i hela landet

Folkmängden i Sverige uppgick vid halvårsskiftet 2014 till 9 694 194 personer. Folkökningen under det första halvåret 2014 på 49 330 personer eller 0,51 procent är den största på många år. Befolkningen ökade i 239 av Sveriges 290 kommuner medan den minskade i övriga 51 kommuner.

År 2053 kommer Sverige enligt SCB:s riksprognos att ha närmare 11,6 miljoner invånare. Det innebär att befolkningen väntas öka med 20 procent

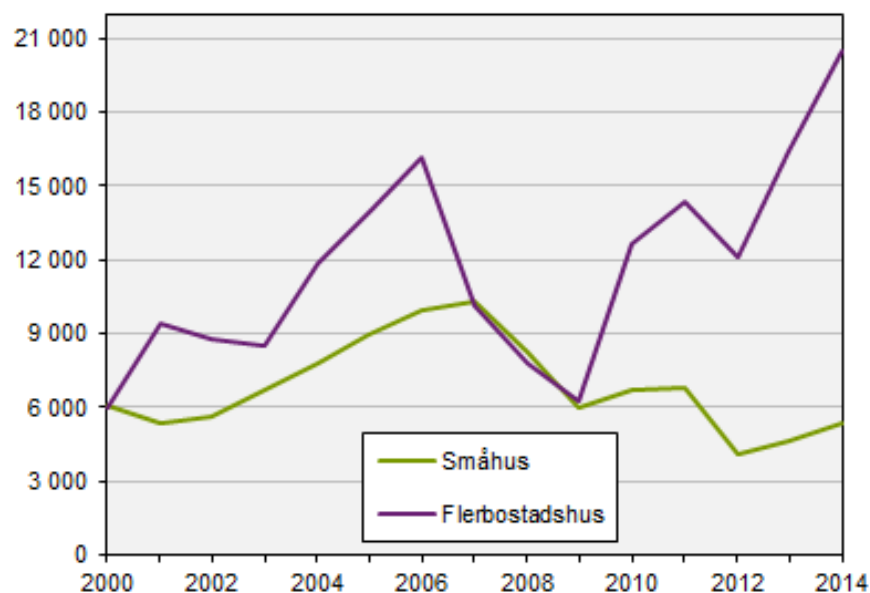
under de kommande 40 åren, att jämföra med en ökning på 18 procent under de senaste fyra årtiondena. Sveriges befolkning koncentreras alltmer till Stockholm, Göteborg och Malmö. I dessa tre kommuner beräknas antalet invånare öka med 37 procent under de närmaste 40 åren. I glesbygdskommunerna väntas däremot folkmängden minska med 10 procent. Källor: <http://www.scb.se/sv/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Befolkning/Befolkningens-sammansattning/Befolkningsstatistik/25788/25795/Behallare-for-Press/376142/>  
<http://www.scb.se/sv/Hitta-statistik/Artiklar/Sveriges-befolkning-okar--men-inte-i-hela-landet/>

## Bostadsmarknad

### Antalet påbörjade lägenheter ökade med 23 procent

Preliminärt påbörjades byggandet av cirka 25 900 lägenheter under de tre första kvartalen 2014. Det innebär en ökning med 23 procent jämfört med samma period 2013. Under de tre första kvartalen 2014 påbörjades nybyggnationen av 5 400 lägenheter i småhus vilket är 16 procent fler jämfört med samma period 2013. I flerbostadshus påbörjades totalt 20 500 vilket är en ökning med 25 procent.

### Påbörjade lägenheter under 1:a–3:e kvartalet 2000-2014



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/378938/>

Enligt Boverkets indikatorer som presenterades i november 2014 har bostadsbyggandet ökat snabbt efter eurokrisen. Boverkets prognos då var att

cirka 39 000 bostäder skulle påbörjas 2014 och 42 500 bostäder 2015. Denna rapport presenterades mer utförligt i NBO:s landrapport för november 2014. Sedan dess har Boverket inte gjort någon ny prognos.

Källa:

<http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2014/boverkets-indikatorer-nr3-november-2014.pdf>

### Hushållen får mer kvar då boendet är betalt

De svenska hushållen lägger i genomsnitt en femtedel av sin disponibla inkomst på boendet. Störst är andelen för hushåll i hyresrätt.

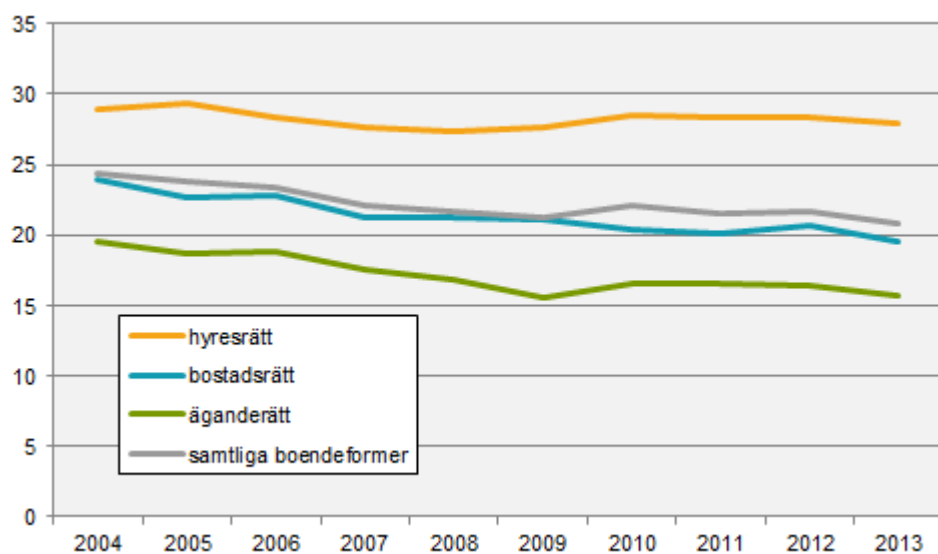
År 2013 gick 28 procent av den disponibla inkomsten för hushåll i hyresrätt till boendet. För hushåll i bostadsrätt var andelen 20 procent och för hushåll i ägt småhus 16 procent.

Att andelen är större för hushåll i hyresrätt beror inte på att de har högre boendeutgift utan på att de i genomsnitt har lägre disponibel inkomst.

Andelen av inkomsten som läggs på boendet har minskat inom alla tre upplåtelseformerna mellan 2004 och 2013, men minskningen är mindre för hushåll i hyresrätt.

### Boendeutgiften i procent av den disponibla inkomsten 2004-2013.

#### Medianvärde



Källa: <http://www.scb.se/sv/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Hushallens-ekonomi/Inkomster-och-inkomstfordelning/Hushallens-ekonomi-HEK/7289/7296/Behallare-for-Press/379938/>

### Priserna för nyproducerade flerbostadshus har ökat

Priset för nyproducerade bostäder, det vill säga den kostnad byggherren betalar, var högre 2013 jämfört med 2012 för flerbostadshus.

Byggnadskostnaden ökade med 4 procent för flerbostadshus och var i princip oförändrad för gruppbyggda småhus 2013 jämfört med 2012..

Produktionskostnaden per kvadratmeter lägenhetsarea för flerbostadshus uppgick för riket år 2013 i genomsnitt till 37 571 kr. Produktionskostnaden var högst i Stor-Stockholm med 44 735 kr och lägst i Norra Sverige med 25 171 kr. Den totala produktionskostnaden per kvadratmeter bostadsarea för gruppbyggda småhus uppgick för riket år 2013 i genomsnitt till 28 747 kr.

Produktionskostnaden per kvadratmeter lägenhetsarea för flerbostadshus upplåtna med bostadsrätt är betydligt högre, 47 procent, jämfört med hus upplåtna med hyresrätt. Högre markkostnad för bostadsrätter förklarar en del av skillnaden. Produktionskostnaden utgör den totala kostnaden för bostadsprojektet, det vill säga summan av byggnadskostnad och markkostnad inklusive eventuell vinst eller förlust. Produktionskostnaden motsvarar försäljningspriset för objektet.

Källa: <http://www.scb.se/sv/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Boende-byggande-och-bebyggelse/Byggnadskostnader/Priser-for-nyproducerade-bostader/7329/7336/Behallare-for-Press/379047/>

### **Hyran ökar för nybyggda hyresrätter**

Hyran per kvadratmeter för nybyggda hyresrätter 2013 har ökat med cirka 5 procent jämfört med 2011 då undersökningen gjordes senast. Årshyran per kvadratmeter för nybyggda hyresrätter 2013 var i genomsnitt 1 591 kr. För allmännyttiga nybyggda hyresrätter var genomsnittet 1 568 kr och för privatägda hyresrätter 1 630 kr. Hyrorna per kvadratmeter har ökat i alla regioner, men uppgången har varit störst i Stor-Stockholm och Stor-Göteborg.

För nybyggda bostadsrätter är avgiften per kvadratmeter i princip oförändrad. Insatsen per lägenhet för nybyggda bostadsrätter har under samma period ökat med cirka 23 procent, från 2 119 000 kr till 2 600 000 kr. De regionala skillnaderna är stora.

Källa: <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/377342/>

### **Allmännyttan höjde hyrorna mest**

Hyrorna i bostadsbeståndet ökade i genomsnitt 1,7 procent mellan 2013 och 2014. Det är något lägre än förra året, då hyrorna steg med 2,2 procent. Ökningen var ungefär lika stor i hela landet. En lägenhet på tre rum och kök kostar nu i snitt 6 257 kr i månaden, hyresnivån varierar i olika delar av landet. De allmännyttiga bostadsbolagen höjde i genomsnitt hyran med 1,8 procent medan de privata fastighetsägarna höjde med 1,6 procent. Historiskt sett har hyran gått upp ungefär lika mycket för olika ägarkategorier eller så har de privata fastighetsägarna har höjt något mer.

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/377358/>

## Aktuell bostadspolitik

### Ny lagstiftning vid årsskiftet

Vid årsskiftet trädde bland annat lagändring och en ny lag ikraft som påverkar bostadsmarknaden:

**Prövningen av buller** samordnas genom ändringar i miljöbalken och plan- och bygglagen. Syftet är att göra det blir lättare att planera och bygga bostäder i bullerutsatta miljöer. Genom de nya kraven i plan- och bygglagen ska man förebygga olägenheter för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller vid lokalisering, utformning och placering av bostadsbyggnader. Det ställs även krav på redovisning av bullervärden vid planläggning och bygglovsprövning. Vidare införs en bestämmelse i miljöbalken om tillsyn av omgivningsbuller vid en bostadsbyggnad. Som huvudregel gäller att tillsynsmyndigheten inte får besluta om förelägganden eller förbud om det i en planbeskrivning till en detaljplan eller i ett bygglov har angetts beräknade bullervärden och omgivningsbullret vid byggnaden inte överskrider dessa värden.

**En enklare planprocess** genom nya Lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Den nya lagen innebär att en kommun ska anta riktlinjer för så kallade markanvisningar om kommunen genomför sådana. En markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse för bebyggelse av ett område som kommunen äger.

Ändringarna i plan- och bygglagen innebär bland annat att det nuvarande enkla förfarandet för framtagande av detaljplaner blir standard, medan ett utökat förfarande ska tillämpas i vissa fall. Ett ännu enklare förfarande införs för att upphäva detaljplaner och förlänga tiden för genomförande. Den här lagändringen innebär även en reglering av kommunens utrymme att ställa egna krav på tekniska egenskaper för byggnadsverk.

Källa: <http://www.regeringen.se/content/1/c6/25/21/02/74c9af82.pdf>

### Stöd till Boverkets projekt för harmonisering av byggregler i Norden

Regeringskansliet har beslutat att stödja Boverkets projekt för nordiskt samarbete för harmonisering av byggregler med 390 000 kronor.

- Nationella byggregler ska inte fördyra och försvåra ett klimatsmart byggande eller energieffektivisering. För att vi i Norden ska bli ledande inom klimatsmart byggande och renovering behöver vi mer av gemensamma ramverk, regler och upphandling som underlättar för företagen att verka i hela Norden, säger Kristina Persson, minister för strategi- och framtidsfrågor samt nordiskt samarbete.

Källa: <http://www.regeringen.se/sb/d/18530/a/251046>

### Samordning ska ge fler bostäder

Regeringen har som mål att minst 250 000 bostäder ska byggas till år 2020, och genom att se till att en utbyggt kollektivtrafik och bostadsbyggandet



samordnas, anser de att man kan bygga mer till fler personer. Regeringen har därför beslutat att satsa två miljarder för att samordna satsningar på kollektivtrafik och bostadsprojekt för att öka bostadsbyggandet i hela landet. Lägen som i dag inte anses vara lönsamma för byggbranschen att bygga på kan bli attraktiva tack vare utbyggd kollektivtrafik, enligt regeringsbeslutet.

Aktörer kommer att kunna söka statlig medfinansiering med upp till 50 procent för lokala och regionala investeringar i kollektivtrafik. Det handlar om projekt som ökar andelen kollektivtrafik, men som även ger bättre förutsättningar för cyklister och gångtrafikanter. Ny teknik kan också testas för att kunna ingå i framtidens transportlösningar.

Källa: [http://www.sabo.se/aktuellt/nyheter\\_s/2015/jan/Sidor/Samordning-ska-ge-fler-bost%c3%a4der.aspx](http://www.sabo.se/aktuellt/nyheter_s/2015/jan/Sidor/Samordning-ska-ge-fler-bost%c3%a4der.aspx)

### **Bostadsbristen hinder för etablering**

I rapporten Etableringshinder på bostadsmarknaden redovisar Boverket sitt regeringsuppdrag om etableringsproblem på bostadsmarknaden med fokus på områden där kunskap saknas. Som en röd tråd genom rapporten löper den stora bristen på bostäder. Bristen på lägenheter med låga hyror är det största hindret för att etablera sig på bostadsmarknaden konstaterar Boverket i rapporten.

Boverkets analys visar att en stor grupp av människor inte uppfyller fastighetsägarnas krav för att få hyra en bostad men konstaterar att kraven inte förefaller vara orimliga och det går inte att slå fast att kraven blivit hårdare. Verket pekar på att det är viktigt att kraven på en blivande hyresgäst är tydliga och att informationen om lediga lägenheter finns samlat på ett ställe.

Källa: [http://www.sabo.se/aktuellt/nyheter\\_s/2014/dec/Sidor/Bostadsbristen-hinder-för-etablering.aspx](http://www.sabo.se/aktuellt/nyheter_s/2014/dec/Sidor/Bostadsbristen-hinder-för-etablering.aspx)

### **Flyttmönster efter renoveringar**

Omfattande renoveringar leder till fler flyttningar, det visar resultaten i en rapport som Boverket ger ut. Det är nästan dubbelt så troligt att individer flyttar i hyresfastigheter som renoveras jämfört med individer i hyresfastigheter som inte renoveras. Grupper som flyttar oftare än andra är barnfamiljer och de med lägre inkomst.

Boverket konstaterar att flyttningarna har ett klart samband med inkomst och att de individer som har låga inkomster flyttar i högre grad än de med högre. Även barnfamiljer har en ökad sannolikhet att flytta under året för renovering men inte före vilket kan tyda på att de kan ha svårare att hitta alternativa boenden och att den sociala kostnaden för flytten är större. Sannolikheten att flytta är dock lägre i allmännyttan jämfört med hos privata ägare.

Ett tydligt mönster är att renoveringarna leder till höjda bostadsbidrag och ekonomiskt bistånd för de som bor kvar. De som flyttar från renoverade fastigheter får även de högre bostadsbidrag jämfört med vad de hade innan



flytten. Detta indikerar att de som flyttar från renoverade fastigheter tenderar att hamna i ett boende som är dyrare än det de flyttade från.

Källa: [http://www.sabo.se/aktuellt/nyheter\\_s/2014/dec/Sidor/Flyttmönster-efter-renoveringar.aspx](http://www.sabo.se/aktuellt/nyheter_s/2014/dec/Sidor/Flyttmönster-efter-renoveringar.aspx)