



# Landrapport från Sverige

## NBO:s styrelsemöte

### 27 maj 2015

#### Nyckeltal för Sverige

Folkmängd	9 760 142
Inflationstakt	0,2 %
Arbetslöshet	7,7 %
Styrränta	- 0,25 %
BNP-prognos 2015	3,2 %

#### Bostadsbyggande – prognos för påbörjande

Antal bostäder 2015	47 500
Antal bostäder 2016	51 200

## Ekonomisk utveckling

### BNP och hushållskonsumtionen ökar

Sveriges bruttonationalprodukt (BNP) ökade med 1,1 procent fjärde kvartalet 2014 jämfört med motsvarande kvartal 2013. Hushållskonsumtionen ökade med 3,0 procent under mars 2015 jämfört med mars föregående år, i kalenderkorrigerade tal. Bostad, elektricitet, gas och uppvärmning gav det starkaste bidraget till uppgången i konsumtionen med 0,7 procentenheter.

Källa: <http://www.scb.se/sv/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Nationalrakenskaper/Nationalrakenskaper/Nationalrakenskaper-kvartals-och-arsberakningar/>

### Inflationstakten 0,2 procent

Inflationstakten, det vill säga förändringen i konsumentprisindex under de senaste tolv månaderna, var 0,2 procent i mars 2015.

Källa: <http://www.scb.se/sv/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Priser-och-konsumtion/Konsumentprisindex/Konsumentprisindex-KPI/>

### Fortsatt ökning av antalet sysselsatta

Antalet sysselsatta i åldern 15-74 år ökade med 66 000 till 4 767 000 i mars 2015, icke säsongrensade. Antalet arbetslösa var 414 000, vilket motsvarar en arbetslöshet på 8,0 procent. Antalet arbetade timmar uppgick till 159,4 miljoner per vecka. Säsongrensade och utjämnade data visar på en fortsatt ökning av antalet sysselsatta samt en arbetslöshet på 7,7 procent.

Jämfört med tidigare månaders utfall visar siffrorna för mars på ett något dämpat arbetsmarknadsläge med mindre ökning och lägre ökningstakt för antalet i arbetskraften och antalet sysselsatta.

Källa: <http://www.scb.se/sv/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Arbetsmarknad/Arbetskraftsundersokningar/Arbetskraftsundersokningar-na-AKU/23265/23272/Behallare-for-Press/388038/>

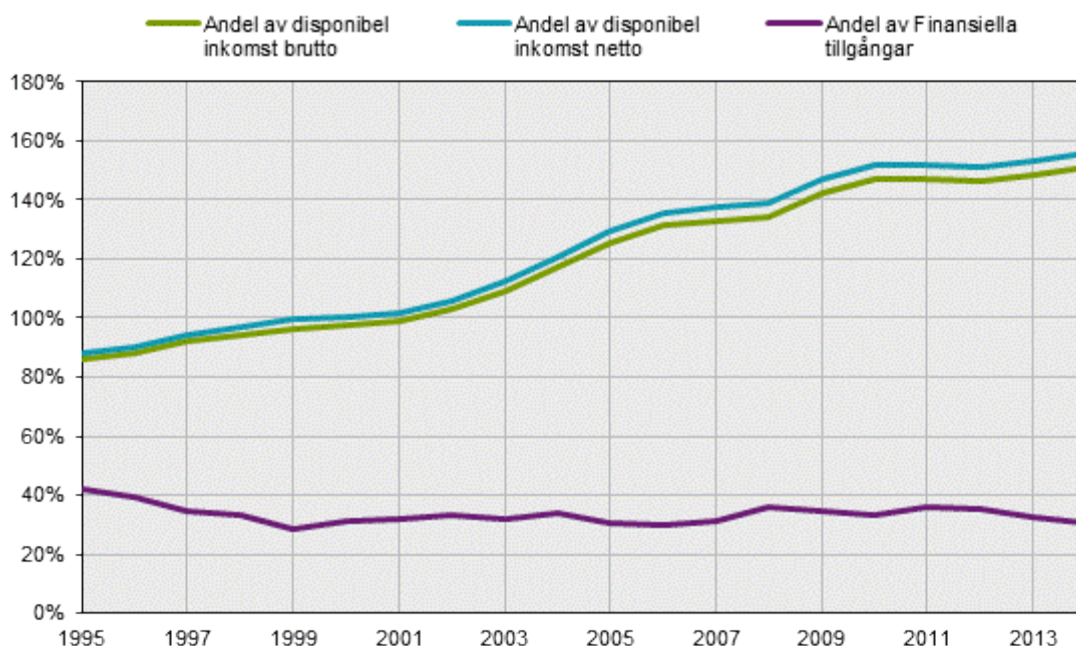
### Styrräntan negativ

I februari 2015 sänkte den svenska Riksbanken för första gången reporäntan till under 0. I mars sänktes räntan ytterligare, till -0,25 procent. I pressmeddelandet om beslutet i april skriver Riksbanken att konjunkturen i omvärlden fortsätter långsamt att förbättras. BNP-tillväxten i Sverige är god och arbetsmarknaden fortsätter att förbättras. Inflationen har börjat stiga, om än från låga nivåer. Det beror till viss del på att kronan försvagats det senaste året, vilket lett till högre import- och varupriser. Men även tjänstepriser, som inte påverkas lika mycket av växelkursen, ökar snabbare än under förra året. Först under andra halvåret 2016 väntas reporäntan långsamt höjas från -0,25 procent. Reporäntebanan avspeglar också att det är möjligt att sänka räntan ytterligare.

Källa: <http://www.riksbank.se/sv/Press-och-publicerat/Pressmeddelanden/2015/prm150429/>

## 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/>

## Sveriges befolkning ökar kraftigt

Under 2014 hade Sverige en folkökning på 102 491 personer. Det var den högsta uppmätta folkökningen någonsin. Ökningen utgjordes främst av personer med utländsk bakgrund, 91 016 personer. Under 2014 sökte 81 301 personer asyl i Sverige. Syriska medborgare var den enskilt största gruppen, 30 583 personer vilket var 87 procent fler jämfört med 2013. Det var främst länder med nationella oroligheter som bidragit till ökningen. Förutom Syrien var medborgare från Eritrea, 11 499, de som ökar mest jämfört med året innan. Oroligheterna i östra Ukraina har också gjort avtryck i asylstatistiken, 1 332 ukrainska medborgare sökte asyl i Sverige under förra året vilket var nästan åtta gånger fler än året innan. De asylsökande är inte folkbokförda i Sverige och räknas därför inte som invandrare och ingår därmed inte i den svenska folkmängden.

Det vanligaste hushållet var ensamstående utan barn. Totalt var 37,8 procent av hushållen enpersonshushåll. Flest personer ingår dock i tvåpersonshushåll, 27,5 procent av befolkningen. Jämfört med 2013 ökade enpersonshushållen med 29 722.

Källor: <http://www.scb.se/sv/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Befolkning/Befolkningens-sammansattning/Befolkningsstatistik/25788/25795/Behallare-for-Press/386883/>

## Bostadsmarknad

### Det behöver byggas 71000 bostäder per år

Boverket har gjort en prognos av bostadsbyggnadsbehovet fram till år 2025. Enligt den långsiktiga prognosen är det totala byggbehovet 558 000 nya bostäder mellan 2012 och 2025. 75 procent av bostäderna behöver byggas i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö och behovet är som störst fram till år 2018.

Men, skriver Boverket, alla prognoser är förenade med osäkerhet.

Befolkningen har under de första prognosåren 2012–2014 ökat mer än vad den ursprungliga beräkningen angav och framför allt förväntas denna utveckling fortsätta framöver. Även om bostadsbyggandet har ökat under de inledande åren har denna ökning inte varit tillräcklig för att möta befolkningsökningen. Sammantaget innebär utvecklingen att det långsiktiga behovet av bostäder 2015-2020 nu uppskattas till 426 000 bostäder, eller 71 000 per år, skriver Boverket i rapporten.

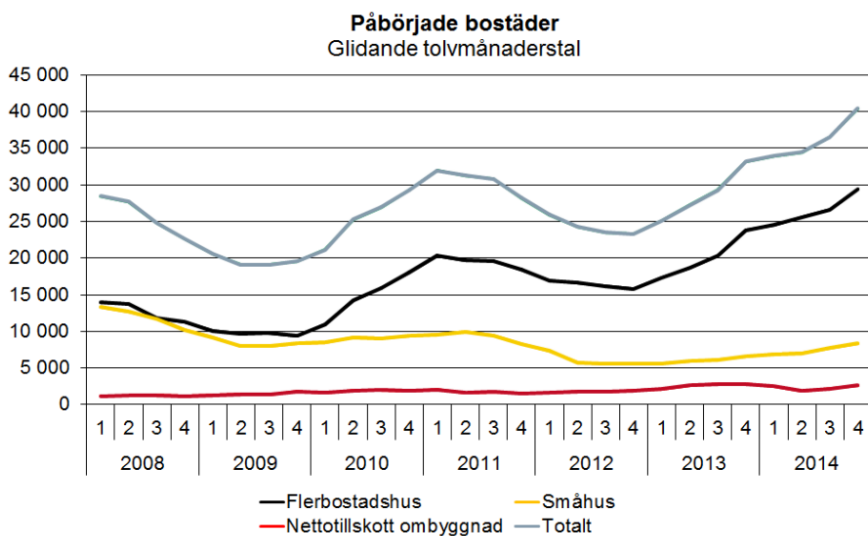
Källa: <http://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/nyheter/analys-av-behovet-av-bostadsbyggande-fram-till-ar-2025/>

### Drygt 50 000 bostäder påbörjas nästa år, enligt prognos

Enligt en prognos från Boverket påbörjas drygt 50 000 bostäder under 2016. I Storstockholm har byggstarterna mer än fördubblats de senaste två åren, och bland de större kommunerna utanför storstadsregionerna har byggandet ökat nästa lika mycket.

Under samma tid ökade byggstarterna med endast cirka 15 procent i Storgöteborg, medan ökningen var 40 procent i Stormalmö.

Konjunkturen förväntas vara god och räntorna mycket låga under prognosperioden. Brist på viss arbetskraft kan dock utgöra ett hinder. Boverket bedömer att byggandet av hyresrätter ökar betydligt. År 2016 påbörjas nybyggnad av cirka 20 000 hyresrätter. Till det kommer nära 2000 hyresrätter genom ombyggnader. Även byggandet av bostadsrätter och småhus fortsätter att öka. De byggvolymen Boverket räknar med är de högsta på över tjugo år, men det är inte tillräckligt. År 2014 ökade folkmängden i Sverige med drygt 100 000 personer. 2015 räknar SCB med en ökning strax över 126 000, och för 2016 är prognosen nära 145 000 personer.



Källa och illustration:

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

## Läget på den svenska bostadsmarknaden

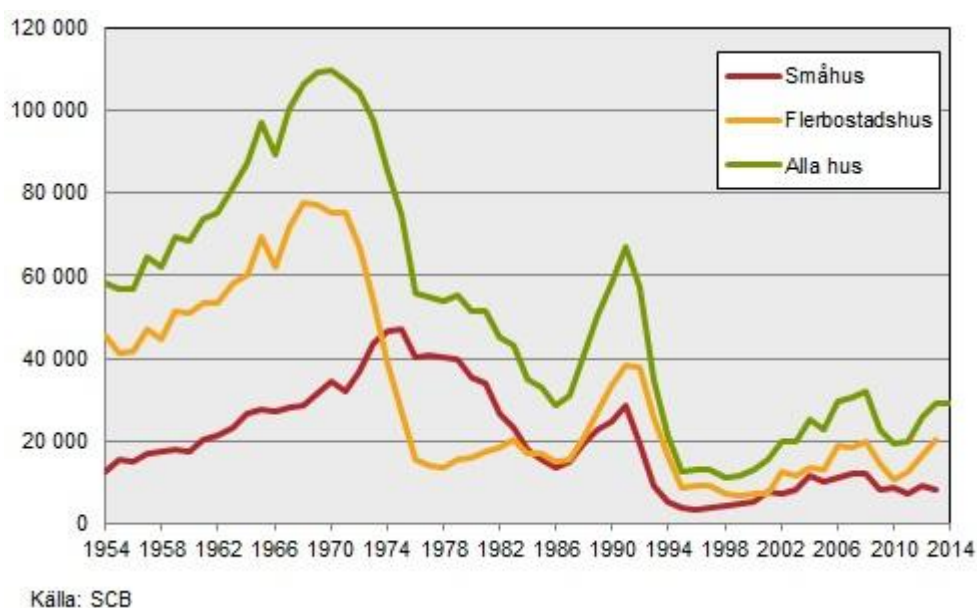
Boverket har nyligen släppt sin årliga bostadsmarknadsenkät, med underlag från landets 290 kommuner. Den visar att:

- Av landets 290 kommuner bedömer 183 att det råder ett underskott på bostäder på marknaden. Det är 27 kommuner fler än i 2014 års bostadsmarknadsenkät. Det finns framför allt ett behov av billiga och små bostäder.
- Drygt 80 procent av Sveriges befolkning bor i kommuner som bedömer att de har ett underskott på bostäder.
- Antalet kommuner som uppger att de har ett underskott på bostäder för nyanlända har ökat kraftigt. 244 kommuner uppger att de har ett underskott, vilket är 48 kommuner fler än i 2014 års bostadsmarknadsenkät.
- 219 kommuner uppger att de har ett underskott på bostäder för ungdomar. Det är 39 kommuner fler än i 2014 års bostadsmarknadsenkät.

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

## Hälften av alla färdigställda lägenheter är hyresrätter

Under förra året färdigställdes totalt 29 164 bostadslägenheter i nybyggda hus. Dessa fördelade sig på 8 410 lägenheter i småhus och 20 754 lägenheter i flerbostadshus. Av de färdigställda lägenheterna var 52 procent hyresrätter.



Av de färdigställda lägenheterna i flerbostadshus så finns 12 071 eller 58 procent i något av de tre storstadsområdena. Störst andel fanns i Stor-Stockholm där nästan var tredje nybyggd lägenhet 2014 fanns. Av småhusen ligger majoriteten (55 procent) istället utanför de tre storstadsområdena. Ungefär lika många av de nybyggda lägenheterna i flerbostadshus är upplåtna med bostadsrätt som med hyresrätt. Under 2014 var 52 procent av de nybyggda lägenheterna hyresrätter medan 48 procent var bostadsrätter. Fördelningen skiljer sig dock mycket mellan olika regioner. I Stor-Stockholm var hela 65 procent av de färdigställda lägenheterna i flerbostadshus upplåtna med bostadsrätt. I riket utanför de tre storstadsregionerna är siffrorna de omvända. 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/389253/>

### Pressade byggkostnader med typhus

Konkurrensverket har studerat och kartlagt de allmännyttiga företagens upphandlingar i rapporten ”Allmännyttans upphandling av bostadsbyggande”. Om fler allmännyttiga bostadsföretag upphandlade nyckelfärdiga typhus, som till exempel SABOs så kallade Kombohus, skulle anbudskonkurrensen kunna förbättras och byggkostnaderna sänkas, skriver Konkurrensverket.

– Med en ökad samordning mellan olika allmännyttiga bostadsföretag, och med upphandling av fler nyckelfärdiga typhus kan konkurrensen stärkas och byggkostnaderna sänkas. Förbättrad anbudskonkurrens och sänkta byggkostnader är centralt för att det kommunala byggandet ska kunna ökas, säger Konkurrensverkets ställföreträdande generaldirektör Kristina Geiger. På sikt skulle bättre anbudskonkurrens även kunna öppna upp möjligheter för fler utländska byggföretag att komma in på den svenska marknaden.



Bristen på byggbar mark, en plan- och byggprocess som leder till långa handläggningstider, och höga byggkostnader. Det är de tre största hindren för ett ökat byggande hos de allmännyttiga bostadsföretagen, framgår av rapporten.

Källa: [http://www.sabo.se/aktuellt/nyheter\\_s/2015/maj/Sidor/Pressade-byggkostnader-med-SABOs-Kombohus.aspx](http://www.sabo.se/aktuellt/nyheter_s/2015/maj/Sidor/Pressade-byggkostnader-med-SABOs-Kombohus.aspx)

## Aktuell bostadspolitik

### Regeringen presenterade bostadspolitiska satsningar

I mars presenterade den svenska regeringen satsningar inom bostadspolitikens område. Regeringen har som målsättning att öka byggandet till 250 000 bostäder 2015-2020. De investeringar vi ser framför oss för budgeten för 2016 omfattar 6,7 miljarder kronor per år, skrev regeringen i ett pressmeddelande. För att öka nybyggnationen av hyresrätter föreslår regeringen att en stimulans för nybyggnation införs. Förslaget kommer att ingå i budgetpropositionen för 2016 och beräknas uppgå till 3,2 miljarder kronor per år.

Därutöver kommer ett paket presenteras i höstens budgetproposition som omfattar 3,0 miljarder med fokus på:

- Stimulans till kommuner för ökat byggande och effektiviserad handläggning,
- Energieffektivisering av miljonprogrammet,
- Ett nytt och mer effektivt stöd till byggande av äldreboende,

Sedan tidigare har även regeringens förslag om 0,5 miljarder i investeringar i förbättrad kollektivtrafik och ett förtätat byggande inom ramen för stadsmiljöavtalen antagits av riksdagen.

Regeringen skriver i pressmeddelandet att bristen på hyresrätter är särskilt stor. Regeringen föreslår därför ett stöd för nybyggnation av hyresrätter och studentbostäder i kommuner med bostadsbrist.

Stödet gäller nybyggnation som påbörjas från och med den 25 mars 2015, och kommer att vara anpassat utifrån kostnadslägen i olika regioner. Stödet kommer att vara särskilt högt för bostadsytor upp till 35 m<sup>2</sup> och innefattar krav på energieffektivitet, rimliga hyror och att lägenheterna förmedlas på ett öppet sätt.

Med den föreslagna budgetramen skulle stöd kunna ges till ungefär 15 000 lägenheter per år. Investeringsstödet är en del av regeringens bostadspaket. Där avsätts ytterligare 3,5 miljarder kronor till stöd till kommunerna för ökat bostadsbyggande och effektiviserad handläggning, energieffektivisering av miljonprogrammet, stadsmiljöavtal samt stöd till byggande av äldreboende.

Källa: <http://www.regeringen.se/sb/d/19759/a/256351>

Reaktionen från bostadsbranschen har varit blandad. Sveriges Byggindustrier och Fastighetsägarna menade till exempel att subventioner snedvrider marknaden, även om intentionen är god. Riksbyggen och Hyresgästföreningen välkomnade satsningen. HSB ansåg att regeringens grepp borde ha varit bredare, med tanke på det allvarliga läge vi står inför. SABO kommenterade satsningen så här:

– I det allvarliga läge vi är i idag bedömer regeringen att det krävs extraordinära insatser och med ett statligt stöd av det här slaget kan byggandet öka. Jag delar den bedömningen. Men stödet behöver utformas så att byggpriserna fortsätter pressas och det byggs bostäder som fler har råd med, sade Kurt Eliasson, vd på SABO.

### **Ny bullerförordning på plats**

Regeringen har beslutat om en förordning som innehåller nya riktvärden för utomhusbuller. Ett höjt riktvärde för lägenheter upp till 35 kvadratmeter gör det enklare att bygga små lägenheter.

Från den 1 juni höjs riktvärdet för små lägenheter från 55 decibel A (dBA) till 60 dBA vid den exponerade sidan. Detta är en av flera förändringar i regelverket rörande utomhusbuller som regeringen fattat beslutat om. Syftet med regelförändringarna är att underlätta för bostadsbyggande.

Bristen på små lägenheter är stor, framför allt i storstadsområdena. Där har rådande regler gjort det svårt att bygga ettor. Små lägenheter byggs ofta med bara ett fönster och vetter fönstret mot en trafikerad väg så har regelverket satt stopp; kravet på en tyst sida i lägenheten har inte kunnat tillgodoses. I stället har större lägenheter byggts.

Förordningen, som träder i kraft den 1 juni, innehåller riktvärden för utomhusbuller från spår-, väg- och flygtrafik vid bostadsbyggnader.

Källa: <http://www.regeringen.se/sb/d/20099/a/257208>

### **Företagsskattekommitténs förslag görs om**

Företagsskattekommitténs förslag om begränsade ränteavdrag genomförs inte. Kritiken från bostadsbranschen var hård mot det ursprungliga förslaget.

Förslaget måste omarbetas och konsekvenserna för bostadssektorn analyseras nog. Det skrev finansminister Magdalena Andersson i Dagens Industri i april.

– Dagens besked från finansminister Magdalena Andersson om att inte realisera Företagsskattekommitténs förslag är mycket välkommet och mycket välbehövligt. Bostadsföretagens räntekostnader skulle då ha beskattats till 75 procent. Med sådana villkor skulle det ha varit mycket svårt att få ihop kalkylen för nyproduktion, kommenterade Kurt Eliasson, vd för SABO.

– Det är mycket glädjande att regeringen tagit till sig av den kritik som HSB och övriga bostadsaktörer framfört. Hade förslaget genomförts hade det smulat



sönder många bostadsföretags möjligheter att bidra till regeringens mål om 250 000 nya bostäder fram till 2020, sade HSBs förbundsordförande Anders Lago.

Kommittén lämnade två alternativa förslag. För bostadsföretagen innebär båda förslagen en kraftigt försämrad skattemässig avdragsrätt för kostnadsräntor. De allra flesta bostadsföretag finansierar större delen av ett nybygge med lån och om skatt ska betalas på räntorna ökar alltså utgifterna för att bygga och driva fastigheterna.

Magdalena Andersson anser att ränteavdragsrätten måste begränsas på ett eller annat sätt och i kombination med en sänkning av bolagsskatten men att inget av utredningsalternativen bör genomföras utan att först genomgå grundlig analys och förändringar.

Källor: <http://www.hsb.se/stockholm/om-hsb/nyheter/hsb-nyhet/?newsid=185910>

[http://www.sabo.se/aktuellt/nyheter\\_s/2015/apr/Sidor/Skattekommitt%C3%A9ns-f%C3%B6rslag-g%C3%B6rs-om.aspx](http://www.sabo.se/aktuellt/nyheter_s/2015/apr/Sidor/Skattekommitt%C3%A9ns-f%C3%B6rslag-g%C3%B6rs-om.aspx)

### **Finansinspektionen backade från det föreslagna amorteringskravet**

Finansinspektionen föreslog under hösten 2014 ett krav på amortering av alla nya bostadslån. Det som föreslogs var att:

Från den 1 augusti 2015 ska nya bolån med en belåningsgrad över 70 procent amorteras i en takt av två procent årligen, medan bolån med en belåningsgrad mellan 50 och 70 procent ska amorteras med minst en procent årligen.

Amorteringskravet ska gälla alla nya bolån och utgå ifrån bostadens marknadsvärde. En omvärdering får ske vart femte år. Banken kan tillfälligtvis medge undantag från amorteringskravet vid händelser som arbetslöshet och sjukdom.

Men efter remissrundan drog man tillbaka sitt förslag, då Kammarrätten i Jönköping yttrat att det rättsliga stödet för FI att besluta om amorteringskrav brister. FI konstaterar att rättsläget är osäkert och att FI:s mandat att ta fram regler behöver förtydligas. Det innebär att amorteringskravet inte kommer att vara på plats från den 1 augusti 2015, som tidigare aviserats.

Många från bostadsbranschen var kritiska till förslagets utformning.

En av riskerna som HSB pekar på i sitt remissvar, är att till exempel unga får ännu svårare att köpa sin första bostad. En annan risk är att rörligheten på bostadsmarknaden minskar – familjer som skulle behöva en bostad som är bättre anpassad till deras behov kan komma att avstå på grund av amorteringskravet. Därmed riskerar förslaget att bromsa nyproduktionen av bostäder och det vore allvarligt i en tid av stark urbanisering, bostadsbrist och med stora utmaningar på bostadsmarknaden.

Riksbyggen föreslog i en debattartikel att:

För att nå en långsiktigt hållbar bostadsmarknad där de nödvändiga, men riskabla åtgärderna kan genomföras, föreslår Riksbyggen att övergången sker gradvis och över en längre period:

- 2015 införs ett amorteringskrav för nya bolån om minst 1 procent per år.
- 2020 höjs amorteringskravet för nya bolån till minst 1,5 procent.
- 2025 höjs amorteringskravet för nya bolån till minst 2 procent.

Vi föreslår dessutom åtgärder för att stimulera ökad rörlighet samt dämpa risken för avmattning:

- Reglerna om amorteringskrav tillämpas inte vid första upplåtelsen av ny bostad.
- Införa av samhället subventionerat bosparande.

Källor: <http://www.fi.se/Press/Pressmeddelanden/Listan/Amorteringskrav-pa-nya-bolan/>  
<http://www.mynewsdesk.com/se/riksbyggen/pressreleases/noedvaendigt-minska-hushaallens-skuldsaettning-men-paa-raett-saett-1146530>  
<http://www.hsb.se/malmo/om-hsb/nyheter/hsb-nyhet/?newsid=184576>

### **Energiskatt på all egen vind- och solet**

Nästan all vind- och solet beläggs med energiskatt. Det gäller även företag som inte säljer någon el och där den förnybara elen bara används i den egna verksamheten. Det föreslår regeringen i en promemoria.

Förslaget i promemorian innebär att dagens undantag från energiskatt på egen produktion av vind- och solet, som används i en verksamhet som inte yrkesmässigt säljer el, ska avskaffas. Förslaget påverkar nästan all vind- och solet som produceras efter den 30 juni 2016.

Av administrativa skäl föreslås dock att el producerad i riktigt små kraftverk även fortsättningsvis ska vara undantaget energiskatt. Det gäller el som produceras i ett eller flera kraftverk som har en sammanlagd effektgräns som motsvarar en produktion om högst cirka 128 000 kWh per år förutsatt att elen inte har överförts till det allmänna elnätet.

Källa: [http://www.sabo.se/aktuellt/nyheter\\_s/2015/apr/Sidor/Energiskatt-p%C3%A5-all-egen-vind--och-solel.aspx](http://www.sabo.se/aktuellt/nyheter_s/2015/apr/Sidor/Energiskatt-p%C3%A5-all-egen-vind--och-solel.aspx)