**Landrapport från Sverige**

**NBO:s styrelsemöte
juni 2011 i Reykjavik**

## **Nyckeltal för Sverige maj 2011**

Förväntad BNP-utveckling 2011 4,2 %

Inflationstakt i april 3,3 %

Arbetslöshet 1:a kvartalet 8,1 %

### Bostadsbyggande. Prognos för påbörjande\*

Antal bostäder detta år 31 000

Antal bostäder nästa år 32 500

\*inklusive nettotillskott genom ombyggnad

# Allmän ekonomisk utveckling

## Ekonomin har återhämtat sig

Bruttonationalprodukten (BNP) ökade med 5,5 procent under 2010 och därmed hade den svenska ekonomin återhämtat hela nedgången från finanskrisen och lågkon­junk­turen.[[1]](#footnote-1) Konjunkturinstitutets senaste prognos, 31 mars 2011, visar på en något svagare BNP-utveckling 2011 och 2012, med 4,2 respektive 3,4 procent. Grunden till Sveriges goda ekonomiska utveckling är en stark finansiell ställning i såväl privat som offentlig sektor, vilket möjliggör ökad konsumtion och ökade investeringar. Dessutom fortsätter svensk export att gynnas av utvecklingen på världsmarknaden.[[2]](#footnote-2)

Hushållens konsumtion ökade med 3,5 procent 2010 och ökningen förväntas bli ännu något högre 2011-2012. Konjunkturinstitutet bedömer att denna period kommer att kännetecknas av en historiskt stark konsumtionsutveckling. Hushållens konsumtionsvilja förklaras både av ett högt sparande i utgångsläget och av att tillväxten i de reala dispo­nibla inkomsterna blir hela 3,5 procent i genomsnitt per år 2011-2012.[[3]](#footnote-3)

## Hög arbetslöshet men sysselsättningen ökar

Såväl långtidsarbetslösheten som arbetslösheten bland lågutbildade steg kraftigt under lågkonjunkturen och arbetslösheten är fortfarande hög i Sverige. Men samtidigt ökar andelen sysselsatta ochKonjunkturinstitutet räknar med att sysselsätt­nings­graden 2013 blir den högsta på 20 år.[[4]](#footnote-4)

Arbetskraftsundersökningen för första kvartalet 2011 visar att sysselsättnings­graden uppgick till 64,6 procent, en ökning med 1,3 procentenheter jämfört med samma kvartal året innan. För männen ökade sysselsättningsgraden med 1,4 procentenheter till 67,3 procent och för kvinnorna med 1,1 procentenheter till 61,8 procent. [[5]](#footnote-5)

Det relativa arbetslöshetstalet sjönk till 8,1 procent, 1,0 procentenheter lägre än mot­svarande kvartal året innan. Bland männen minskade arbetslöshets­talet med 1,5 pro­cent­enheter till 8,0 procent och minskningen för kvinnorna var 0,6 procentenheter till 8,2 procent. Bland ungdomarna i åldern 15-24 år var totalt 156 000 personer arbetslösa, vilket ger ett arbetslöshetstal på 25,3 procent för ungdomarna. Det innebär en minskning med 3,4 procentenheter. Bland de arbetslösa ungdomarna är dock 83 000 heltids­studerande.

### Arbetskraftsbrist inom byggbranschen

Byggkonjunkturen har stärkts ytterligare under första kvartalet och såväl orderingång som byggproduktion och sysselsättning har ökat betydligt. Det största problemet för bygg­företagen är för närvarande att hitta lämplig arbetskraft. Närmare 60 procent av företagen uppger nu att arbetskraftsbrist utgör främsta hinder för verksamheten. Byggbranschen räknar med fortsatt stark tillväxt under andra kvartalet och optimismen kvarstår även när företagen blickar längre fram. Närmare tre av fyra företag räknar med en förbättring av byggmarknaden på ett års sikt.[[6]](#footnote-6)

## Ökad inflation[[7]](#footnote-7)

Inflationstakten, det vill säga förändringen under de senaste tolv månaderna, var 3,3 procent i april. Det är en ökning jämfört med månaden innan, då inflations­takten var 2,9 procent. Från mars till april steg konsumentpriserna med i genomsnitt 0,4 procent. Såväl ökade räntekostnader för egnahemsägarna som högre hyror bidrog till denna ökning.

### Boendekostnaderna ökar – liksom priserna på mat och bensin

Om man jämför med situationen för ett år sedan har alltså priserna stigit med i genom­snitt 3,3 procent. Men boendekostnaderna ökade med hela 9,8 procent det senaste året och bidrog med 2,5 procent till den totala uppgången i kostnadsläget sedan april 2010, framförallt beroende på högre räntekostnader men även höjda hyror och elpriser. Annat som bidragit till kostnadsökningarna är högre drivmedelspriser och höjda matpriser. Däremot har priserna i genomsnitt sänkts på audiovisuell och foto­grafisk utrustning samt datorutrustning.

Inflationstakten rensad för effekten av räntesatsförändringar (KPIF) var i april 1,8 procent, vilket är en uppgång från mars, då den var 1,5 procent.

## Måttlig uppgång i räntorna[[8]](#footnote-8)

I april 2011 fortsatte utlåningsräntorna till hushåll att stiga. Uppgången är dock måttligare än under de första månaderna under året. Den genomsnittliga räntan på hushållens nytecknade låneavtal var 4,10 procent, vilket kan jämföras med 4,02 procent i mars. Både korta och långa räntor steg under månaden.

Trenden under det senaste året har varit att andelen rörliga bostadslån har minskat, men i april ökade åter andelen rörliga lån. I april togs 54 procent av lånebeloppet med rörlig ränta, vilket kan jämföras med 49 procent i mars och 80 procent i april 2010.

## Befolkningsutveckling[[9]](#footnote-9)

Folkökningen har de senaste åren varit ovanligt stor till följd av såväl invandring som stora födelsekullar. Förra året växte befolkningen med 75 000 personer. De närmaste åren väntas folkökningen minska, främst till följd av fortsatt minskad invandring. År 2010 invandrade 99 000 personer, vilket är färre än de tre föregående åren. Den nya lagen om studieavgifter, som införs från och med hösten 2011, antas halvera antalet utländska studenter (från länder utanför EU/ESS) de närmaste åren. Antalet anhöriginvandrare antas också minska, däremot tros fler arbetskraftsinvandrare söka sig till Sverige.

Även barnafödandet bedöms minska något. År 2010 föddes 115 600 barn. Mätt med fruktsamhetstalet betyder det 1,98 barn per kvinna. Nu antas toppen ha nåtts och de närmaste åren väntas en svag nedgång av antalet födda.

# Bostadsmarknad

## Ökat bostadsbyggande

Förra året påbörjades totalt 26 500 bostäder i Sverige, inklusive tillskott genom ombygg­nad. Det var en kraftig ökning jämfört med året innan. Det är främst byggandet av bostads­rätter som har återhämtat sig, men även byggandet av hyresbostäder ökade. Boverkets prognos är att 31 000 bostäder ska byggas i år. Av dessa är 29 000 nypro­duktion och 2 000 nettotillskott genom ombyggnad. År 2012 är prognosen 32 500 bostäder. Det är främst byggandet av bostadsrätter som ökar. Brist på byggklara tomter kan vara ett hinder för byggande av småhus, menar Boverket.[[10]](#footnote-10)

Under första kvartalet 2011 påbörjades cirka 5 650 lägenheter i flerbostadshus. Det är den högsta nivån på närmare två decennier. Jämfört med samma period föregående år är det en ökning med 63 procent. Samtidigt minskade småhusbyggandet med 8 procent.

Totalt påbörjades cirka 7 300 bostäder, varav 23 procent småhus och 77 procent i fler­bostads­hus.[[11]](#footnote-11)

### Rekordartad ökning av investeringar i flerbostadshus

Ökningen märks också i investeringarna i bostäder, som har hämtat sig väldigt väl efter krisen. Bruttoinvesteringar i bostäder ökade med mer än 20 procent – och bidrog med 3,9 procentenheter till den totala investerings­utvecklingen i Sverige – första kvartalet 2011. Det gäller huvudsakligen flerbostadshus, där investeringarna ökade med hela 68 procent, jämfört med bara 6 procent för småhus. Även investeringar i ombyggnad ökade, men inte lika kraftigt.[[12]](#footnote-12)

### Svagt intresse för ägarlägenheter

Den nyligen öppnade möjligheten att bygga ägarlägenheter, dvs. flerbostadshus där lägen­heterna säljs med äganderätt, utnyttjas i mycket blygsam omfattning. Kommunernas projektlistor omfattar sammanlagt inte mer än 660 sådana lägenheter för år 2011-2012 och det är inte säkert att alla de projekten kommer igång som planerat. [[13]](#footnote-13)

### Brist på byggnadsarbetare

Behovet av arbetskraft i byggsektorn fortsätter att öka. Första kvartalet i år uppgav nära hälften av byggföretagen brist på arbetskraft som det största hindret för ökat byggande.[[14]](#footnote-14)

## Prisutveckling bostäder[[15]](#footnote-15)

Priserna på bostäder har stigit kraftigt under de senaste 15 åren. Det gäller i synnerhet bostadsrättspriserna. Under det senaste decenniet har prisutvecklingen varit relativt likartad i hela landet under. Något överraskande har bostadspriserna *inte* ökat snabbare i Stockholm än i övriga landet, utan sedan början av 2000-talet har prisuppgången varit lägre i Stockholm än i övriga landet.

Statens Bostadskreditnämnd (BKN) identifierar ett tydligt samband mellan uppgången i bostadspriserna och tillväxten i bostadsinvesteringarna men ser samtidigt att bostads­investeringarna under de senaste 15 åren trots detta varit lägre än tidigare och menar att en viktig förklaring är strukturellt sett högre produktionskostnader, som håller tillbaka bostadsinvesteringarna. 2009 kostade en svensk hyreslägenhet i genomsnitt 1,9 miljoner att producera och en bostadsrätt 2,7 miljoner. Skillnaden förklaras av att bostadsrätter oftast produceras i storstäder, där markpriserna är högre och av att de har en högre standard än hyresrätter. Den viktigaste förklaringen till de stigande produktions­kost­naderna på lång sikt är att priserna på mark och transporter ökar.

Ett ökat byggande på sikt kan komma till stånd antingen som en funktion av högre bostadspriser eller som en funktion av lägre produktionskostnader. BKN tror inte att högre reala bostadspriser än idag är ett särskilt troligt scenario, utan det sannolika och nödvändiga framtida scenariot måste utmärkas av lägre produktionskostnader än idag.

BKN:s resultat tyder på att även relativt måttliga sänkningar av produktionskostnaderna är tillräckliga för att stimulera ett betydligt ökat bostadsbyggande. En nedgång i produk­tions­kostnaderna med realt 9 procent, vilket skulle motsvara en återgång till 2006 års reala produktionskostnader, skulle i sig vara tillräckligt för att lämna bostads­investeringarna oförändrade vid ett realt prisfall för bostadspriserna med 20 procent.

# Bostadspolitik

## Begreppet ”affärsmässighet” under debatt

Den nya lagen om allmännyttiga kommunala bostadsbolag trädde i kraft vid årsskiftet och under våren har det kommit en del debattinlägg om hur den ska tolkas. Det gäller fram­för­allt tillämpningen av begreppet ”affärsmässiga principer”. Fastighetsägarna Sverige har beställt och publicerat en uppsats skriven av prof. Hans Lind och prof. Stellan Lund­ström på KTH. SABO har svarat med ett PM om hur SABO uppfattar att affärs­mässig­het innebär och hur begrep­pet ska tillämpas. Båda PM:en finns på [www.sabo.se](http://www.sabo.se).

## Ny utredning om hyresrätten

Bostadsminister Stefan Attefall har aviserat en utredning om hyresrätten. Uppdraget kommer att ha två delar, dels att utveckla hyresrätten, dels att utreda om någon boende­form är missgynnad jämfört med andra. Enligt vad SABO erfar ska varken den nya lagen om allmännyttiga bostadsföretag eller de senaste ändringarna i hyreslagen ifrågasättas av utredningen. Direktiven ska presenteras före sommaren och slutbetänkandet lämnas i november 2012.

## ”Nils Holgersson-rapporten”

Sedan flera år samarbetar SABO, HSB, Riksbyggen, Hyresgästerna och Fastighetsägarna i den s.k. Nils Holgerssongruppen för att följa kostnadsutvecklingen för ett antal fastig­hets­relaterade tjänster, som tillhandahålls främst av kommuner, men också av privata företag med lokala monopol. Det gäller fjärrvärme, el, VA och avfallshantering. Gruppen presenterade i maj 2011 sin rapport om kostnadsminskningar vid olika slags effektivi­se­ringar.

Gruppen har studerat hur kundens kostnader påverkas då användningen av fjärrvärme, el- och vatten samt behovet av hämtning av hushållsavfall minskar med 25 procent i en fastighet. Förhållandena i 30 kommuner har undersökts och resultatet är nedslående. En minskad användning ger *inte* motsvarande kostnadsminskning. Möjligheterna att minska kostnaden genom att effektivisera ser mycket olika ut, beroende på vilken kommun man bor i och vad man sparar på. I vissa kommuner har t.ex. elnäten enbart fasta avgifter.

Studien visar även på positiva exempel, t.ex. Göteborg, där priskonstruktionen på fjärr­värme gynnar effektivisering genom att vara helt rörlig. Fjärrvärmen har stor betydelse för det totala kostnadsgenomslaget för kunden.

## SABO:s tävling ”Kombohus”

SABO utmanade i december förra året landets byggentreprenörer att lämna förslag till mindre och mer flexibla flerfamiljshus/typhus som kan användas till kompletterings­bebyggelse och att därmed också tävla om ett ramavtal med SABOs medlemmar. Vinnaren utsågs i maj. Det blev JSB, John Svensson Byggfirma AB, med huset ”Trygga boendet”. Juryns motivering lyder:

”Den rektangulära formen och de alternativa lägena för balkongerna gör detta hus mycket lätt att placera. Hållbarhet och en strävan efter låga underhållskostnader har varit vägledande vid det externa materialvalet. Lägenheternas planlösningar ger både förutsätt­ningar för utblickar och har väl lösta rumssamband. Det inre materialvalet och husets tekniska utrustning har hög standard och kvalitet samt ger goda förutsättningar för energi­effektivitet. Sammantaget har förslaget mycket goda förutsättningar att svara upp till både ägarens/förvaltarens krav och hyresgästernas behov.”

De tävlande har förbundit sig att leverera till ett fast entreprenadpris, 12 000 kronor/kvm bostadsarea, exklusive moms och mark- och grundläggningskostnad. SABO träffar nu ramavtal med de firmor som presenterade de tre bästa förslagen. Det innebär att med­lems­företagen kan vända sig direkt till dessa firmor, i turordning enligt ramavtalet, utan att göra någon upphandling.

## Nytt **Energimarknadsråd**

Energimarknadsinspektionen, som är tillsynsmyndighet för el, gas och fjärrvärme, har beslutat inrätta ett råd för energimarknads­frågor. Generaldirektören för Energimarknads­inspektionen är ordförande i rådet. Företrädare för kunder och företag inom el, gas och fjärrvärme har bjudits in att bli medlemmar. Syftet är att skapa ett forum för dialog mellan dessa intressenter och Energimarknadsinspektio­nens ledning. Rådet ska däremot inte ersätta de referensgrupper som idag finns i enskilda sakfrågor. Rådet ska samman­träda 3 gånger per år och vid varje tillfälle behandla aktuella eller framåtblickande frågor inom el, gas och fjärrvärme. Det finns också medel avsatta för särskilda studier inom vissa områden.

SABO, HSB och Riksbyggen är medlemmar i Energimarknadsrådet. SABO:s ambition är att genom rådet få en möjlighet att påverka Energimarknadsinspektionens arbete. SABO är särskilt intresserat av att kundperspektivet belyses bättre och att större hänsyn tas till kundernas åsikter än vad som är fallet idag.

Vid det första mötet, som hölls 4:e april 2011, fastslogs att Energimarknadsrådet också bör kunna utgöra ett forum för medlemmarna att få insyn i energifrågorna i ett europeiskt perspektiv. Samordningsfrågor mellan myndigheter i Sverige och övriga Norden togs upp som ett annat viktigt område när det gäller arbetet mot en nordisk slutkundmarknad. Även hur tillsynen av den finansiella elmarknaden ska hanteras. Ett syfte med rådet ska vara, menade man, att öka insynen i myndighetens arbete och att ge Energimark­nads­inspektionen uppslag till framtida tillsynsinsatser.

## Ny Plan- och bygglag från 1 maj

Den 1 maj 2011 fick Sverige en ny Plan- och bygglag (PBL), som ersätter den gamla från 1987. Den nya lagen innebär bland annat en tydligare och snabbare byggprocess. Kommunens handläggningstid snabbas upp – besked om bygglov ska lämnas inom tio veckor. ”Kvalitetsansvarig” ersätts med ”kontrollansvarig” och det blir mer kontroll och mer hjälp från kommunen; bland annat ska byggnadsnämnden göra arbetsplatsbesök på byggen. Byggnadens och tomtens tillgänglighet ska prövas redan i bygglovet. Den som vill bygga ska redan från början få ett beslut om ifall byggnaden följer de tillgänglighets­krav som finns för olika funktionshinder

## Nytt från Riksbyggen

Den 19 maj samlades Riksbyggens fullmäktige för att ta ställning till 2010 års verksamhet och välja styrelse. Fullmäktige har 75 valda ombud för andelsägarna från bostadsrätts­föreningar, fackföreningsrörelsen och andra folkrörelseorganisationer. Styrelsen redo­visade för fullmäktige en fullständig hållbarhetsredovisning över verksamheten under 2010 i de tre perspektiven av ekonomisk, social, ekologisk hållbarhet. Av redovisningen framgår att miljöarbetet har stark prioritet, till exempel har Riksbyggen kunnat reducera utsläppen av växthusgaser i verksamheten med cirka 15 procent sedan 2008. Nyproduk­tionen av bostäder har ökat jämfört med en mycket låg nivå 2009 och under året färdig­ställdes 351 lägenheter medan 679 lägenheter påbörjades.

### Några ekonomiska nyckeltal för Riksbyggen 2010:

Omsättning: 4 094 mkr

Resultat: 199 mkr

Eget kapital: 4 256 mkr

Soliditet: 36 %

Fullmäktige beslöt att till andelsägarna utdela sammanlagt 61 miljoner kronor, motsva­rande 50 kronor per andel. Bostadsrättsföreningar som är andelsägare får 2,5 procent av värdet av köpta förvaltningstjänster i återbäring. Vid fullmäktige delades också två priser ut; ”Riksbyggens miljöförening 2010” och ”Bästa Riksbyggenprojekt 2010”.

## Nytt från HSB

Den 18-19 maj hölls föreningsstämma för HSB Riksförbund, som inleddes med ett anförande av bostadsminister Stefan Attefall och en bostadspolitisk debatt med företrädare för de politiska partierna. Under stämman valdes en ny ordförande, Anders Lago, samt en ny styrelse. De 171 fullmäktige från HSB:s regionala föreningar tog ställning till ett femtontal motioner och förslag från styrelsen, bland annat om likartade riktlinjer för fördelning av hyreslägenheter, om HSB:s bidrag till Kooperation Utan Gränser och om gemensamma styrdokument. Vidare delades HSB:s miljöpris ut till bostadsrättsföreningen Hilda i Malmö. Priset för Årets HSB-projekt gick till HSB Göteborg för brf Valö Fyr. Ur juryns motivering: ”Här har ett område med moderna bostäder formats utifrån äldre tiders bebyggelsekultur, präglat av återhållsamhet och anpassning till naturen.”

Den 19 maj hölls även stämma för HSB ProjektPartner, det gemensamma affärsbolag som ägs av de 31 regionala HSB-föreningarna. Under 2010 mer än tredubblades HSB:s bostadsproduktion, jämfört med år 2009: från 325 till 1010 lägenheter. Målet är att på sikt nå en bostadsproduktion på 2 000 lägenheter per år.

1. Boverkets Indikatorer, mars 2011 [↑](#footnote-ref-1)
2. Konjunkturinstitutet. Konjunkturläget mars 2011 [↑](#footnote-ref-2)
3. Ibid. [↑](#footnote-ref-3)
4. Ibid. [↑](#footnote-ref-4)
5. SCB:s pressmeddelande 24 maj 2011 om Arbetskraftsundersökningen [↑](#footnote-ref-5)
6. Konjunkturinstitutet. Konjunkturbarometern april 2011 [↑](#footnote-ref-6)
7. SCB, Konsumentprisindex för april 2011. Statistiska meddelanden, PR 14 SM 1105 [↑](#footnote-ref-7)
8. Pressmeddelande från SCB 2011-05-26 09:30 Nr 2011:133 [↑](#footnote-ref-8)
9. Pressmeddelande från SCB 2011-04-15 09:30 Nr 2011:96 [↑](#footnote-ref-9)
10. Boverkets Indikatorer mars 2011 [↑](#footnote-ref-10)
11. Pressmeddelande från SCB 2011-05-27 09:30 Nr 2011:139 [↑](#footnote-ref-11)
12. Nationalräkenskapernas presskonferens om BNP-utvecklingen första kvartalet 2011 (SCB 27 maj 2011) [↑](#footnote-ref-12)
13. Ibid. [↑](#footnote-ref-13)
14. Ibid. [↑](#footnote-ref-14)
15. BKN:s marknadsrapport maj 2011 [↑](#footnote-ref-15)