

JUNI™



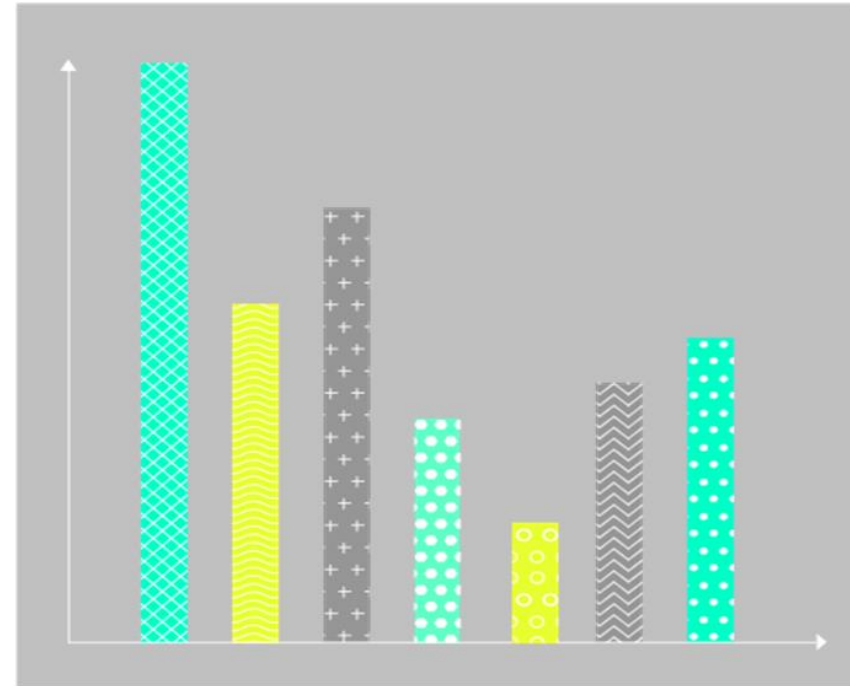
Bostadsbyggande under olika konjunkturcykler

En översikt av politiska beslut och bostadsbyggande mellan 1990-2017

Region Skåne 2018-04-23

Innehållsförteckning

<i>Sammanfattning och slutsatser</i>	3
Bakgrund	7
Nationella bostadspolitiska beslut	10
Samhällsekonomiska förutsättningar & bostadsbyggande	15
Intervjuer	27
Reflektioner	34
Bilaga	36



Sammanfattning och slutsatser

Juni Strategi har på uppdrag av Region Skåne genomfört en analys om bostadsbyggande i regionen över olika konjunkturcykler kopplat till nationella beslut med möjlig påverkan på bostadsbyggandet. Analysen bygger på statistiska underlag, rapporter och utredningar samt djupintervjuer med kommunala tjänstemän och företrädare för kommunala och kommersiella bostadsbolag.

Nationella beslut och deras inverkan på bostadsbyggandet

Inledningsvis i rapporten presenteras större nationella politiska beslut med anknytning till bostadsbyggandet från 1990 och framåt. Juni Strategis slutsats är att bostadsbyggandet primärt är en effekt av marknadsmässiga drivkrafter som följer förändringar i konjunktur, samt demografiska faktorer. Det finns en tydlig koppling mellan utvecklingen av BNP och bostadsbyggandet.

De nationella politiska besluten har till synes generellt sett haft en underordnad roll, med undantag av de politiska beslut som omfattar lösningar kring finansieringsformer för att stimulera - eller begränsa - efterfrågan eller utbud av bostäder. Då bostadsbyggandet primärt är beroende av affärsmässiga drivkrafter som följer förändringar i konjunktur är det dock mycket svårt att säga något kring hur stor roll ett enskilt beslut haft.

En förklaring till varför nationella politiska beslut kopplade till bostadsproduktion inte alltid haft det genomslag som avsetts, är att nya lagar och regler ger utrymme för tolkningar och brister i tillämpningen, vilket skapar en osäkerhet som generellt hämmar beslutsfattande kring bostadsproduktion. Dessutom skapas möjligheter för olika kommuner eller enskilda tjänstemän att göra sina egna tolkningar. Det finns även exempel när efterjusteringar i regelverk och tänkta förenklingar snarare leder till det motsatta.

Olika aktörers agerande under olika konjunkturcykler

Kommunerna och de kommunala bostadsbolagen som Juni Strategi intervjuat beskriver sin verksamhet som långsiktig. Vissa pekar på utmaningar med att agera utifrån rådande marknadsförutsättningar, både i hög- som lågkonjunktur. Förutsättningarna skiljer sig emellertid åt mellan kommunerna, framför allt genom faktorer som befolkningsstorlek, attraktivitet och historisk tillväxt. Kommunerna uttrycker att de alltid har beredskap för planering av bostäder, oavsett konjunktur, och kan erbjuda byggbar mark. De kommersiella bostadsutvecklarna har också långsiktiga strategier. För dem innebär det primärt att säkerställa att ha en bred markportfölj (i olika lägen) samt så flexibla detaljplaner som möjligt, vilket möjliggör för dem att utveckla bostäder oavsett konjunktur.

Samband mellan konjunktur och bostadsutveckling

Konjunkturen är tydligt korrelerad med bostadsbyggandet på aggregerad nivå i Skåne, liksom i riket. Bostadsplaneringen har i ett historiskt perspektiv avtagit omgående vid kraftiga nedgångar i konjunkturen. Statistiken visar att korrektionen av antalet färdigställda bostäder nedåt i regel går snabbare än återhämtningen uppåt när konjunkturen vänder. En anledning till fördröjningen på en uppåtgående marknad är tidsåtgången inför nystart/återstart av bostadsprojekt, samt att de kommersiella bostadsbolagen har rutiner med försäljningskrav till slutkund före produktionsstart.

I rapporten presenteras statistik för alla hustyper. Upplåtelseformer och lägenhetstyper bland de färdigställda bostäderna varierar under såväl hög- som lågkonjunktur i Skåne. Generellt har bostads- och äganderätter i större utsträckning färdigställts under bättre tider. En större andel små lägenhetstyper har färdigställts under lågkonjunktur. Ett liknande förhållande gäller för större lägenheter under högkonjunktur.

Sammanfattning och slutsatser

Insikter om vad som kan göras annorlunda

Det är en utmaning för aktörer på bostadsmarknaden att kombinera det långsiktiga perspektivet och planeringen med (snabbare) anpassningar till konjunktur. Under de intervjuer som Juni Strategi har genomfört nämns ett par insikter kring vad som kan göras för att följa med i utvecklingen och undvika höga toppar och djupa dalar:

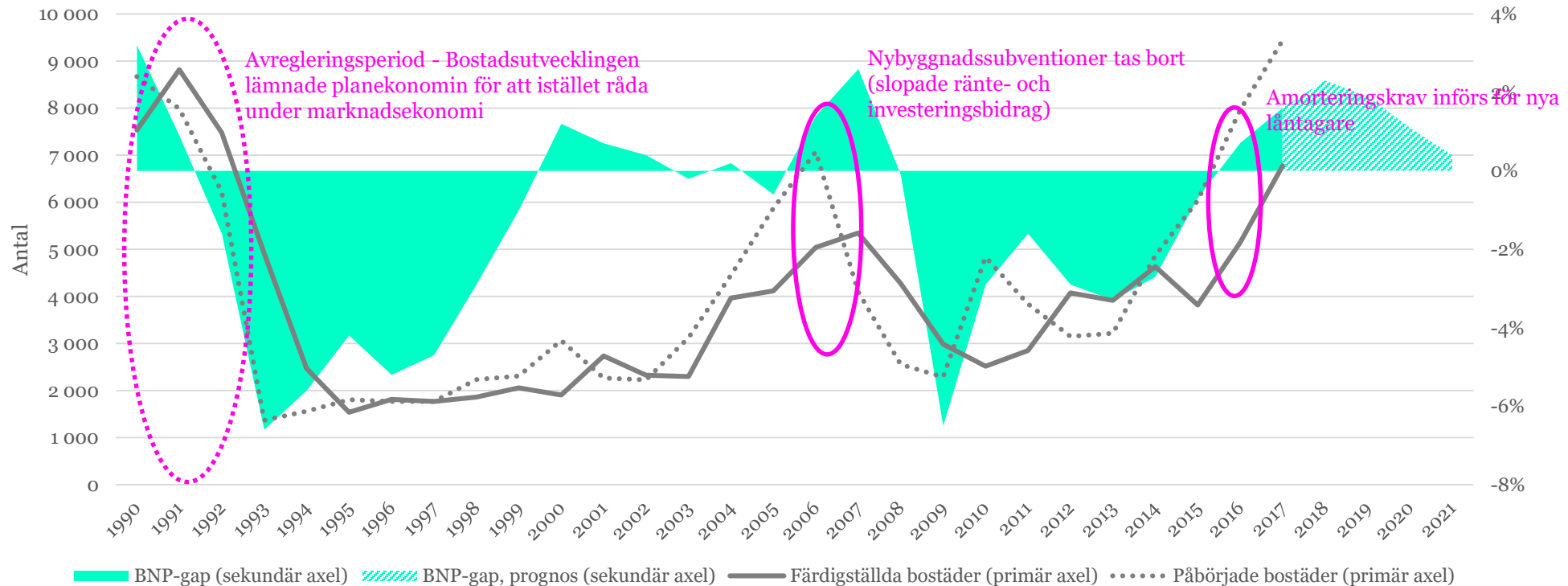
- Att ha en hållbar och långsiktig planberedskap/portföljtänk, och modet att hålla fast vid sin strategi.
- Att kommuner arbetar med marknadsprissättning av mark. Det vill säga att tydligt följa efterfrågan och prisbild i respektive konjunktur.
- Att inte lösa långsiktiga problem med kortsiktiga lösningar (exempelvis moduler).
- Att samäga mark (kommunala och kommersiella bostadsbolag) och gemensamt planera för utbyggnad av bostadsområden för att minska risken för alla aktörer.
- Att ha rätt beslutsunderlag som underbygger rätt beslut i upp- och nedgångar.



Konjunktur, byggande och nationella beslut

Det finns en tydlig koppling mellan konjunktur och bostadsbyggande i Skåne. Statistiken visar att korrektionen av antalet färdigställda bostäder nedåt i regel går snabbare än återhämtningen uppåt när konjunkturen vänder. I den genomgång av nationella politiska beslut som genomförts i föreliggande rapport, framkommer att de större nationella besluten genomförts under högkonjunktur och inneburit borttagande av tidigare ekonomiska stöd för bostadsutvecklare eller förändrade ekonomiska förutsättningar för nya låntagare.

Konjunktur, påbörjade & färdigställda bostäder, Skåne län



Rekommendationer från intervjuer till Region Skåne

De personer som har intervjuats har tillfrågats om vad de anser att Region Skåne kan bidra med och även har bidragit med.

Vad Region Skåne kan bidra med för att förbättra förutsättningarna för en mer jämn bostadsproduktion

- Framtidsbevakning, konjunkturrapporter och analys med fokus på bostadsbyggande är något som många (mindre) kommuner inte mår med själva. Viktigt med fokus på Skåne då många övergripande analyser görs för Stockholmsområdet. För Skåne handlar det om förhållandet med Köpenhamn, och Öresundsregionen.
- Regions Skånes analyser kring attraktivitet är viktiga för kommunernas planering. Det som kan förbättras är att göra deras rapporter mer lättillgängliga och applicerbara i praktiken.
- Region Skåne kan bidra till ett kunskapslyft om arbetsmetoder och arbetsgrepp genom att möjliggöra dialog mellan olika kommuner. Kommunerna kan ta lärdom av varandras framgångar och misslyckanden.

- Region Skåne har en viktig funktion för att samordna och skapa en bred dialog kring bostadsbyggandet mellan bostadsmarknadens alla aktörer sett utifrån infrastruktuursatsningar och en gemensam arbetsmarknad. Här har Region Skåne tagit bra initiativ hittills som uppskattas av flera olika aktörer.
- Region Skåne kan vara mer aktiva med att föra fram det regionala perspektivet i ljuset av de nationella besluten. Detta kan förtydligas genom att lyfta fram konsekvenser som uppstår av olika beslut på lokal nivå.

”Kommunerna har tidigare inte lyckats enats kring infrastruktuursatsningar m.m. som är avgörande för regionen. Tack vare Region Skåne är det mycket bättre nu! Mycket positivt att Region Skåne även tar tag i denna frågeställning.”

Per-Anders Olsson, JM Region Syd

Bakgrund

Om uppdraget

Uppdraget och dess syfte

Via Trivector, har Juni Strategi fått i uppdrag av Region Skåne att sammanställa en rapport om bostadsbyggande i regionen över olika konjunkturcykler kopplat till olika nationella beslut med möjlig påverkan på bostadsbyggandet.



I uppdraget undersöks effekter av de nationella besluten genom att presentera olika aktörers (kommuners, samt kommunala och kommersiella byggherrars) agerande över konjunkturcykler.

Syftet med rapporten för Regions Skåne är:

1. Att bidra till kompetensutveckling
2. Att ha som underlag för framtida diskussioner

Disposition

Rapporten är uppdelad i 4 avsnitt.



Uppdragets omfattning och begränsning

Vänligen observera att de förutsättningarna som gäller för uppdraget, sett till de uppställda frågeställningarnas omfattning och komplexitet och uppdragets begränsade omfattning, gör att föreliggande rapport ej kan sägas ge en alltigenom heltäckande bild, eller utgöra ett fullständigt underlag för eventuella strategier eller beslut.

I analysen har inte hänsyn tagits till förutsättningar på den danska marknaden. Beroende av de svenska och danska systemen sker flyttströmmar över Öresund i olika riktningar.

För användande av information, vänligen se sidan 42.

Uppdraget är genomfört under mars 2018. Medverkande konsulter är Madeleine Eneskjöld, Anna Persson och Hannes Nilsson på Juni Strategi.

Metod och genomförande

Juni Strategi har använt både kvalitativa och kvalitativa undersökningsmetoder för att belysa och besvara frågeställningar som är aktuella för uppdraget.

Källor

För att göra en samlad översikt av nationella bostadspolitiska beslut har en rad källor använts, såsom Riksdagen, Regeringen, Boverket, Stockholm stad, Sabo m.fl. Se bilaga.

För att analysera samhällsekonomiska förutsättningar och bostadsbyggande har information och statistik från Konjunkturinstitutet (KI), Statistiska centralbyrån (SCB), samt Riksbanken använts.

Juni Strategi har även genomfört djupintervjuer med företrädare för kommunala och kommersiella bostadsbolag, samt kommunala tjänstemän som arbetar med planering och stadsutvecklingsstrategiska frågor.

Intervjuerna har genomförts via telefon med en intervjuguide som stöd. Frågorna har skickats till intervjupersonerna i förväg.

Genomförda intervjuer

- Ystad kommun- Sofia Öreberg, samhällsbyggnadschef, förvaltningschef
- Malmö Stad- Annika Reischmann, Planeringssekreterare och Bertil Johansson f.d. Samhällsplanerare
- Lomma kommun- Anders Nyquist, Samhällsplanerare
- MKB Fastighets AB- Dan Eriksson, strategisk rådgivare
- AB TrelleborgsHem- Pia Jonsson, VD
- JM Region Syd- Per-Anders Olsson, Avdelningschef Affärsutveckling
- HSB Region Syd- Pernilla Nevsten, Regionchef

Nationella bostadspolitiska beslut

Åren 1990-2017

Om avsnittet

Juni Strategi har gjort en sammanställning över nationella politiska beslut som har haft, eller kan ha haft, en påverkan på regionens bostadsutveckling. Tidsserien är från 1990 fram till idag.

Avsnittet syftar till att ge en övergripande bild av de större nationella beslut som har genomförts och som är eller kan vara direkt relaterade till bostadsbyggandet.

Sammanställningen ska inte ses som en komplett sammanställning över samtliga beslut inom tidsperioden. De beslut som presenteras är de som framkommit via litteraturstudier av bostadsrelaterade källor, tidigare studier, rapporter och från de genomförda intervjuerna.

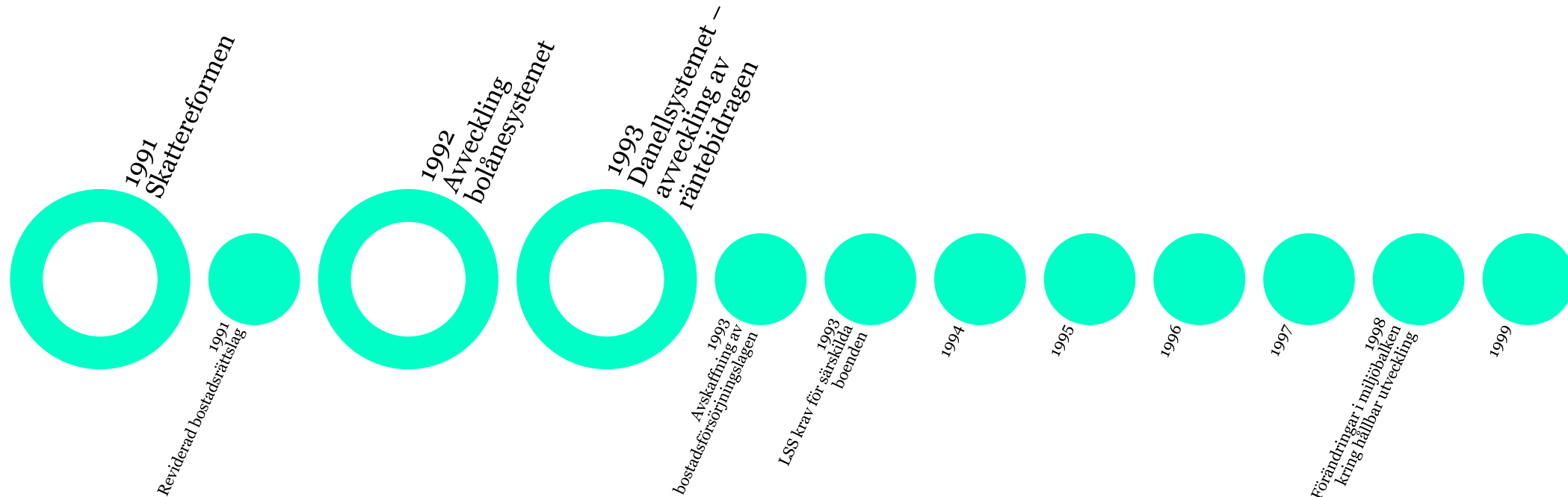
För ytterligare information om respektive beslut, se bilaga.



Nationella bostadspolitiska beslut 1990-tal

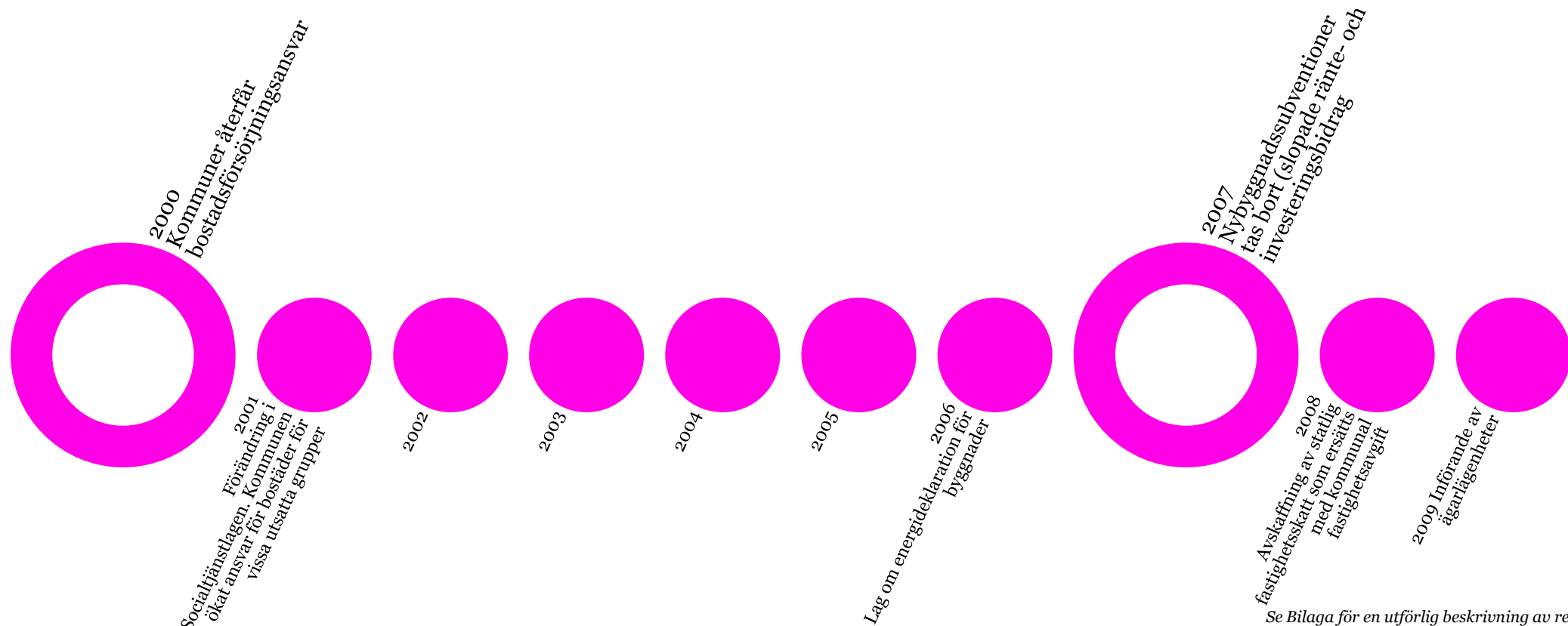
Avregleringsperiod

De stora förändringar som genomfördes under tidigt 1990-tal innebar att bostadsutvecklingen lämnade planekonomin för att istället råda i en marknadsekonomi. En ny borgerlig regering (1991-1994) fann det nödvändigt att avveckla statliga lån och räntegarantier för att få ned inflation, räntor och öka tillväxten. Det mest väsentliga var att sänka inflationen och avreglera för att få igång bostadsbyggandet. Effekter som att kommunerna ”tappade styrinstrument” samtidigt som aktörerna inte hade kunskap, insikt och erfarenhet av hur utvecklingen skulle genomföras i marknadsekonomi resulterade i en mer passiv tidsperiod under senare delen av 90-talet.



Nationella bostadspolitiska beslut 2000-tal

Under större delen av 2000-talet (fram till finanskrisen 2008) råder ekonomisk tillväxt. I inledningen av decenniet återinförs kommunernas bostadsförsörjningsansvar som varit borttaget sedan 1993. Under den starka marknad som rådde innan finanskrisen togs nybyggnadssubventioner i form av slopade ränte- och investeringsbidrag bort 2007. Förändringarna ledde till att många produktionsstarter skedde året innan, de s.k. Odellplattorna. 2008 ersätts den tidigare statliga fastighetsskatten med en kommunal fastighetsavgift och vinstbeskattning vid försäljning av privatbostäder höjdes från 20 till 22 procent. Nybyggda småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter blir dock helt befriade från kommunal fastighetsavgift de första fem åren, och får halv avgift de därpå följande fem åren.

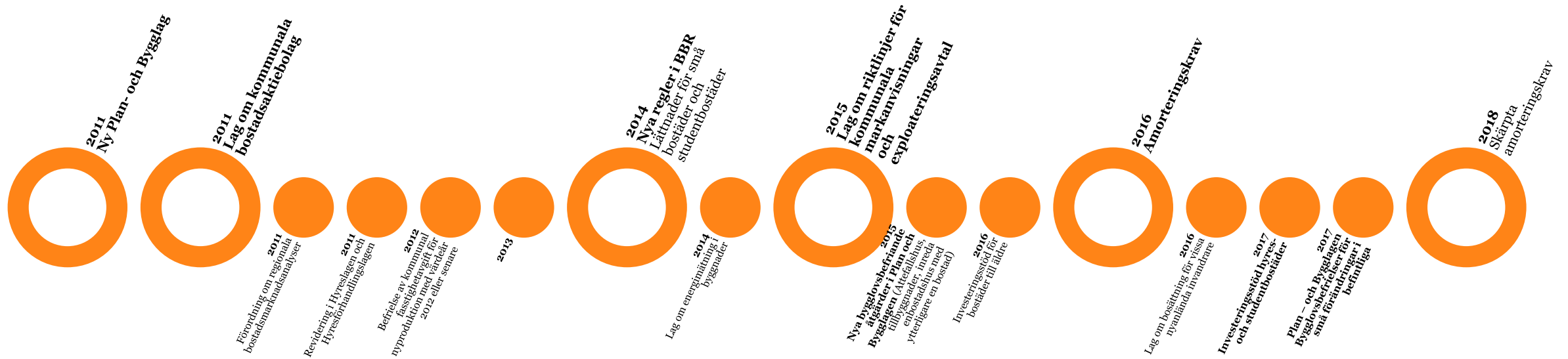


Se Bilaga för en utförlig beskrivning av redovisade beslut och dess källor.

Nationella bostadspolitiska beslut 2010-tal

I början av decenniet tillkom den nu aktuella Plan- och Bygglagen, som ersatte den tidigare från 1987. Samtidigt tillkom också lagen om kommunala aktiebolag som i allmännyttigt syfte får i uppdrag att förvalta hyresrätter, främja bostadsförsörjningen och erbjuda hyresgäster möjlighet till boendeinflytande. 2016 infördes nya amorteringskrav vilket innebar att nya bolån på mer än 50 % av bostadens marknadsvärde ska amorteras med 1% på lån mellan 50 och 70 % av bostadens marknadsvärde och vid lån över 70 % gäller en amortering om minst 2 % per år. Under 2018 skärpes amorteringskraven ytterligare till nya låntagare som lånar mer än 4,5 gånger hushållets totala årsinkomst före skatt måste amortera 1 procent varje år, utöver de amorteringskrav som gäller sedan tidigare.

Under perioden har även såväl nya krav kring utformning som olika lättnader för vissa typer av bostäder tillkommit.



Samhällsekonomiska förutsättningar & bostadsbyggande

Finns det skillnader då och nu?

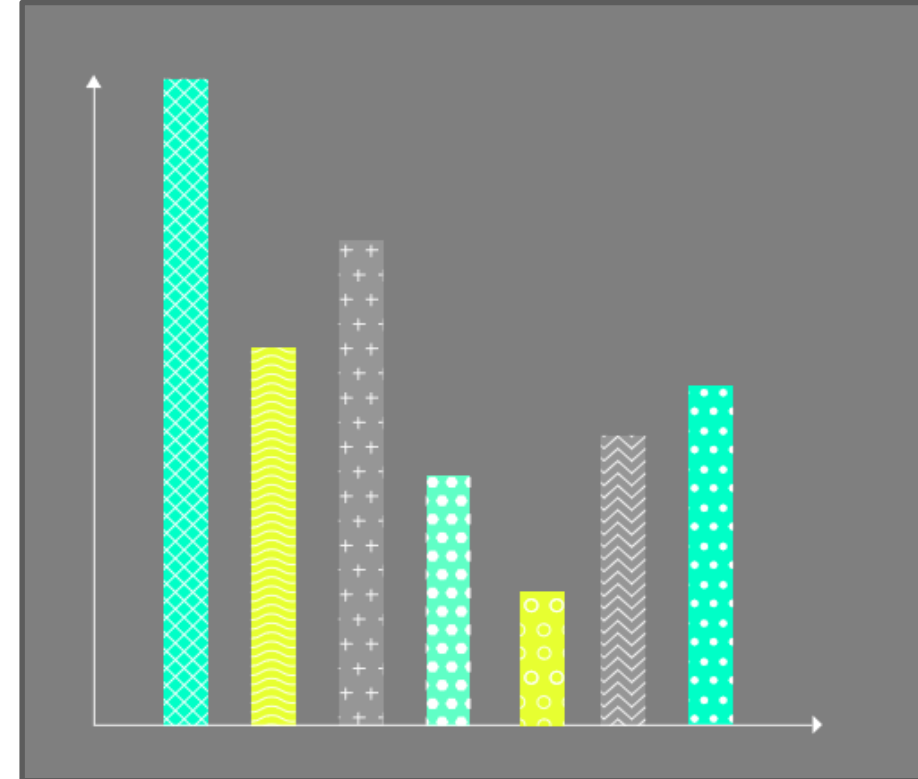
Om avsnittet

Mellan åren 1990-2017 har den svenska ekonomin i stora drag stått inför två låg- respektive högkonjunkturer. De underliggande faktorerna till en varierande generell konjunktur är många där bostadsmarknaden inte är ett undantag. Den är komplex och det finns flertalet faktorer som påverkar priser och byggtakter i olika riktning. Exempelvis leder en ökande befolkning till ett förhöjt bostadsbehov samtidigt som hushållens skulder och kraftiga prisökningar är förknippat med större risker för den finansiella stabiliteten.

För att få en klarare bild över relationen mellan samhällsekonomin och bostadsmarknaden ämnar detta avsnitt att översiktligt redogöra för utvecklingen på de båda ur ett nationellt perspektiv. Avsnittet har även som syfte att redogöra för om byggandets struktur stått inför förändringar mellan de olika konjunkturerna även på en regional nivå i Skåne län.

För detta ändamål kommer underliggande faktorer som BNP-utveckling, räntor, inflation och hushållens skuldsättning presenteras. Statistik över strukturen i byggandet, såsom hustyp, upplåtelseformer och lägenhetstyper, samt demografisk utveckling kommer även att kartläggas.

För analys av bostäder i detta avsnitt har statistik från SCB över **färdigställda** samt **påbörjade** bostäder genomgående använts. En bostadslägenhet anses vara färdigställd den månad den är inflyttningsfärdig. Vid större projekt ska samtliga lägenheter i en etapp anses som färdigställda den månad då 75% av lägenheterna är inflyttningsfärdiga. En bostadslägenhet anses vara påbörjad då de egentliga byggarbetena, d.v.s. då gjutning av källargolv eller bottenplatta för källarlösa hus påbörjas.



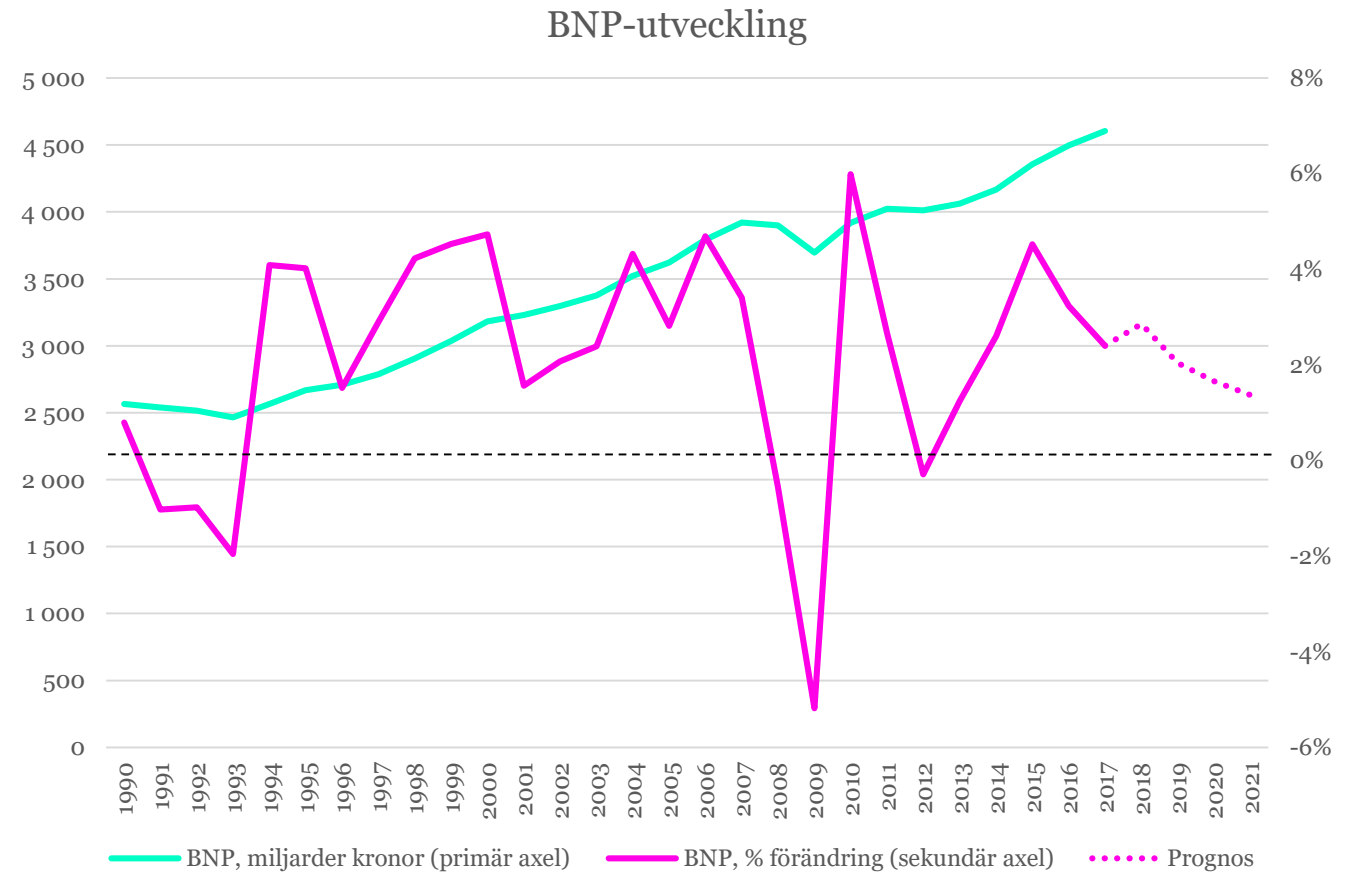
BNP-utveckling

1990-2021

Den svenska BNP-utvecklingen har stått inför en stark långvarig tillväxt under den observerade perioden. Sedan 1990 har den genomsnittliga tillväxten varit 2,2% på årsbasis. Endast under fem år har den svenska ekonomin backat, vilket var mellan åren 1991-1993 samt 2009 och 2012.

Mellan 91-93 var tillbakagången inte lika djup som under finanskrisen 08-09, men den blev å andra sidan mer ihållande. Under den senaste krisen sjönk BNP drastiskt med över 5% från 2008 till 2009 för att sedan vända snabbt till en positiv utveckling. Den senare finanskrisen utlöstes av en extern chock, bland annat på grund av en kraschad bolånemarknad i USA, vilket gjorde recessionen kortare. Detta till skillnad mot 1990-talets kris vars djup blev ihållande under en längre period på grund av stora inrikes förändringar. Bland annat genom den stora skattereformen som skulle komma att påverka bygginvesteringarna kraftigt*.

Konjunkturinstitutet prognosticerar en fortsatt positiv, men avtagande, tillväxt de kommande fyra åren fram till 2021.



*Källa: *Varför fick Sverige en depression i början på 90-talet?* – Ulf Perbo, Ekonomisk Debatt 1999, årg 27, nr 6.

Källa: KI & SCB

Konjunktur och bostadsbyggande

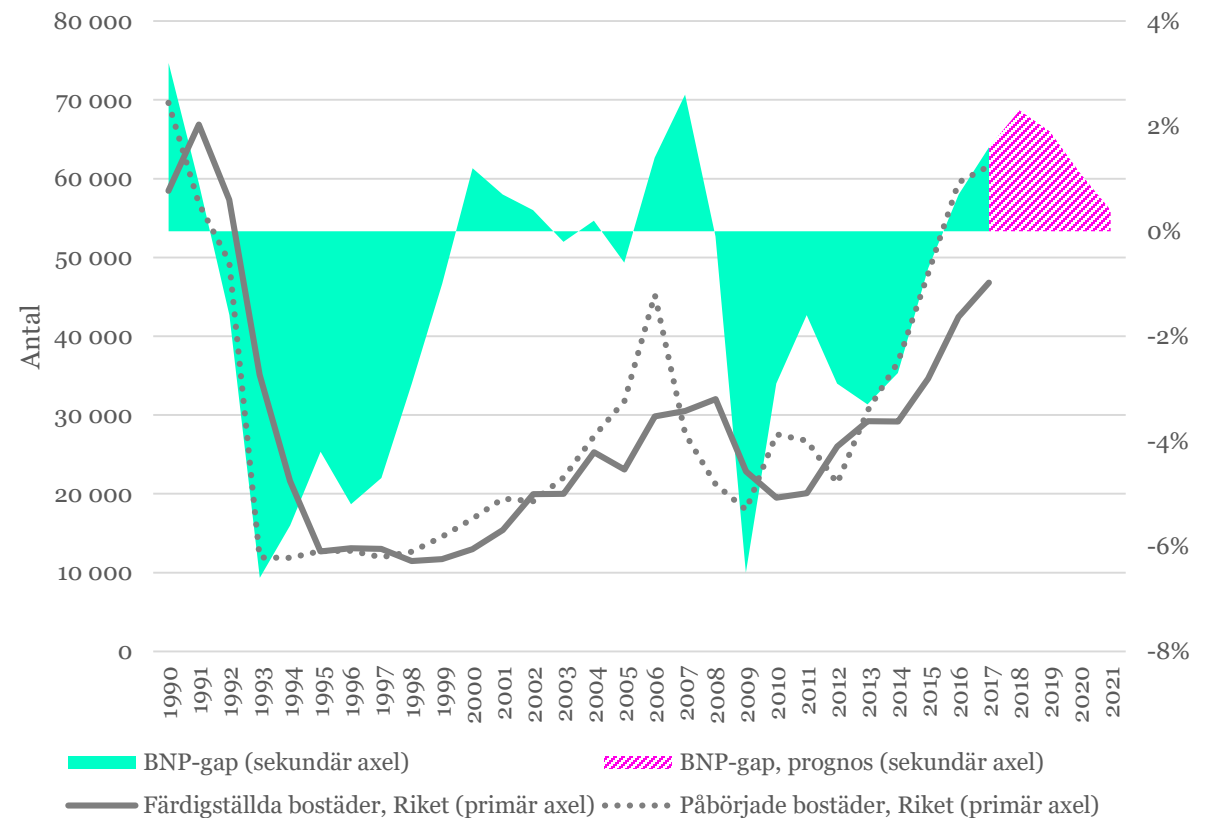
I diagrammet till höger presenteras det konjunktorella läget (i form av BNP-gap*) samt antalet färdigställda och påbörjade bostäder i riket mellan åren 1990-2017. Trots att BNP-utvecklingen de facto har varit positiv under de flesta åren så har BNP-gapet varit negativt under två längre perioder, dels mellan 1991-99 men också mellan 2008-2015.

I diagrammet påvisas att antalet påbörjade bostäder väldigt väl följer konjunktorens fluktuationer och djup. Framför allt anpassar sig det påbörjade byggandet snabbt till ett negativt BNP-gap men uppvisar en långsammare anpassningsförmåga när väl utvecklingen vänder uppåt igen. Detsamma gäller även antalet färdigställda bostäder, men med en något förskjuten tidslinje. Detta beror bland annat på de långa ledtiderna som det är för att färdigställa påbörjade bostadsprojekt, samtidigt som det i praktiken går snabbare att dra in på påbörjade projekt.

Mellan 1990-2017 påbörjades det cirka 825 tusen bostäder totalt där 780 tusen färdigställdes under samma period. Sedan finanskrisen 2009 har byggandet ökat kraftigt och 2017 färdigställdes knappt 47 tusen bostäder, vilket är den högsta noteringen sedan 1992. De kommande fyra åren prognosticeras ett fortsatt positivt BNP-gap, vilket signalerar om en god konjunktur.

* BNP-gap är ett mått på resursutnyttjandet i ekonomin som förenklat kan beskrivas som ett mått på om ett land befinner sig i låg- eller högkonjunktur. Om BNP-gapet är negativt är resursutnyttjandet i ekonomin lågt och landet befinner sig i lågkonjunktur och vice versa. Se Bilaga s.44 för utförlig förklaring.

Konjunktur, påbörjade & färdigställda bostäder, Riket



Källa: KI & SCB

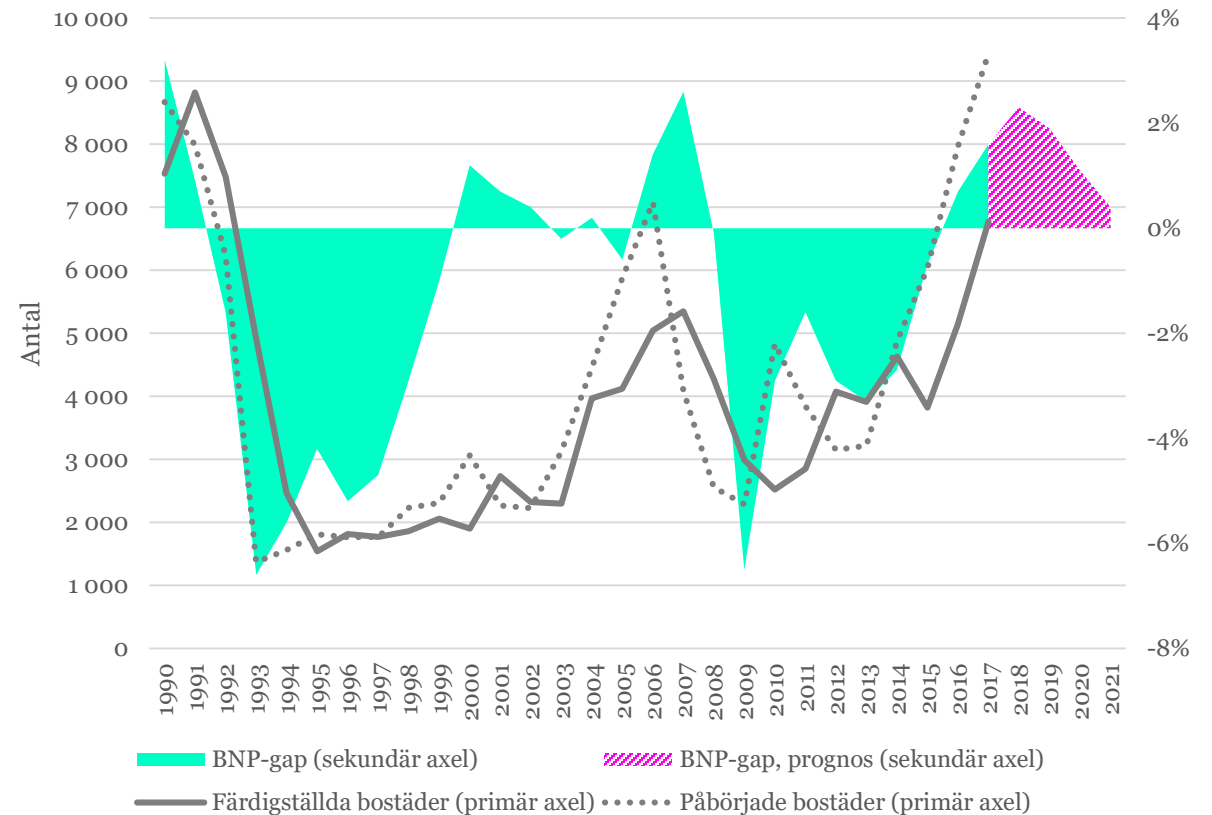
Konjunktur och bostadsbyggande

I diagrammet till höger presenteras det konjunktorella läget samt antalet färdigställda och påbörjade bostäder i Skåne län mellan åren 1990-2017.

Det är en liknande bild över konjunktur och byggande i Skåne län som för riket. Antalet påbörjade bostäder följer väldigt väl konjunktorens fluktuationer och djup. På samma sätt anpassar sig det påbörjade byggandet snabbt till ett negativt BNP-gap men uppvisar en långsammare anpassningsförmåga till en positiv utveckling. Även här synliggörs en tydlig eftersläpning av de färdigställda bostäderna.

Mellan 1990-2017 påbörjades det cirka 116 tusen bostäder totalt där 109 tusen färdigställdes under samma period. Sedan finanskrisen 2009 har byggandet ökat kraftigt i Skåne län och 2017 färdigställdes knappt 6 800 bostäder, vilket är den högsta noteringen sedan 1992. Under 2017 har det påbörjats cirka 9 400 bostäder, vilket är den högsta påbörjade noteringen någonsin i Skåne län över den observerade perioden. De kommande fyra åren prognosticeras ett fortsatt positivt BNP-gap, vilket signalerar om en god konjunktur.

Konjunktur, påbörjade & färdigställda bostäder, Skåne län



Källa: KI & SCB

Räntor och prisutveckling

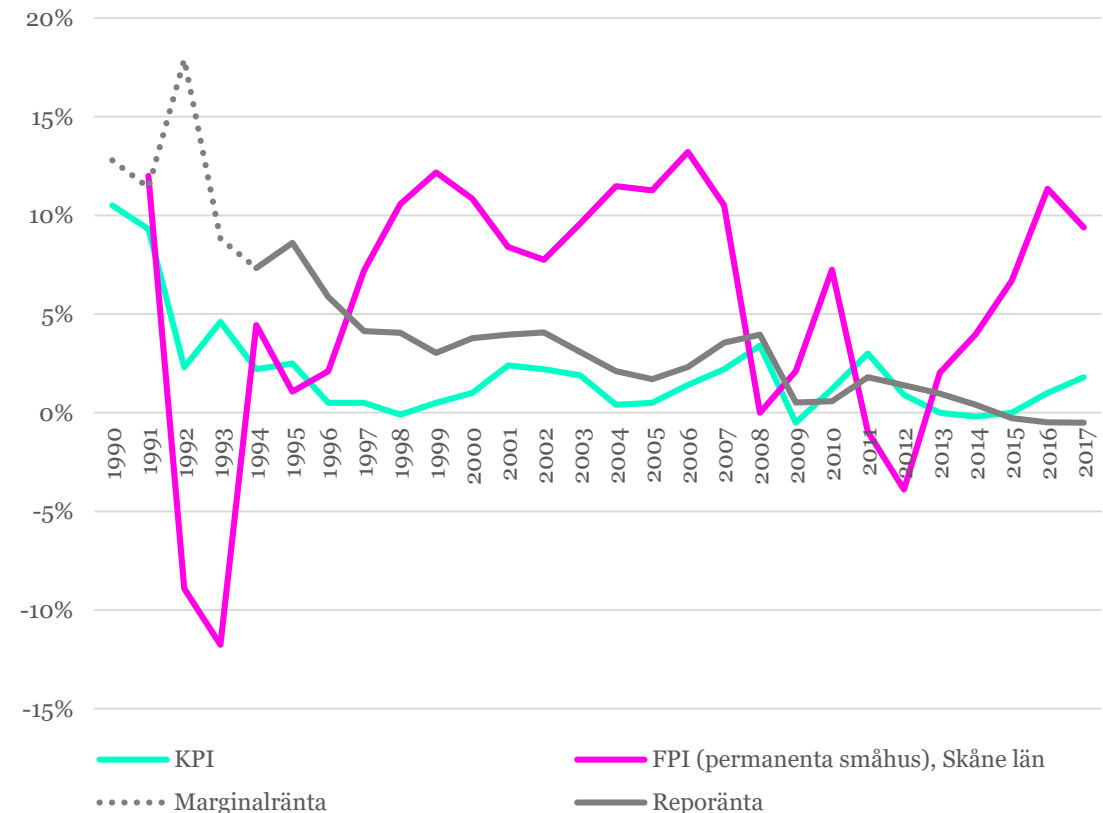
Riksbanken har sedan 1993 som främsta uppgift att upprätthålla ett fast penningvärde genom att hålla konsumentprisindex (KPI) om 2% per år. Under perioden 1990-2017 har KPI så även legat på i snitt 2% per år, mycket på grund av en högre inflation i början av 90-talet. Räknar man bort åren 1990-94 är inflationssnittet 1,2%, vilket är under Riksbankens mål.

Även om inflationen stagnerat så har tillväxten i bostadspriserna varit hög. En expansiv penningpolitik från Riksbanken genom låga och sjunkande räntor i kombination med en generös kreditgivning från finansiella institutioner har hållit uppe ökningen. I snitt har fastighetsprisindex (FPI) för permanenta småhus i Skåne län ökat med i snitt 5,5% per år under den observerade perioden. Med undantag för de två lågkonjunkturerna har FPI ökat med nästan 10% per år.

KPI har de senaste 20 åren stabiliserat sig på låga nivåer trots en expansiv penningpolitik från riksbanken genom sjunkande reporänta. Hur pris- och ränteutvecklingen kommer att se ut i framtiden är svårt att sja om då Sverige som en liten öppen ekonomi kan påverkas av ett förändrat omvärldsläge trots att den inhemska ekonomin är god. Dock så talar forskning om att räntan av strukturella skäl kommer ligga fortsatt lågt även i framtiden*. Möjligheten att sänka räntan ytterligare är ännu outforskad mark. Vid en eventuell negativ chock på marknaden kommer Riksbanken sannolikt att vara mer begränsade med ränteverktyget då den redan befinner sig på låga nivåer. Detta kommer att ställa högre krav på finanspolitiska åtgärder att stimulera efterfrågan och utbud vid en eventuell nedgång i konjunkturen.

*Källa: Rachel, Lukasz, and Thomas D. Smith. "Are low real interest rates here to stay?" *International Journal of Central Banking* 13.3 (2017): 1-42.

Räntor, KPI & FPI (årsmedel)



Källa: Riksbanken & SCB

Hushållens skulder & finansiell stabilitet

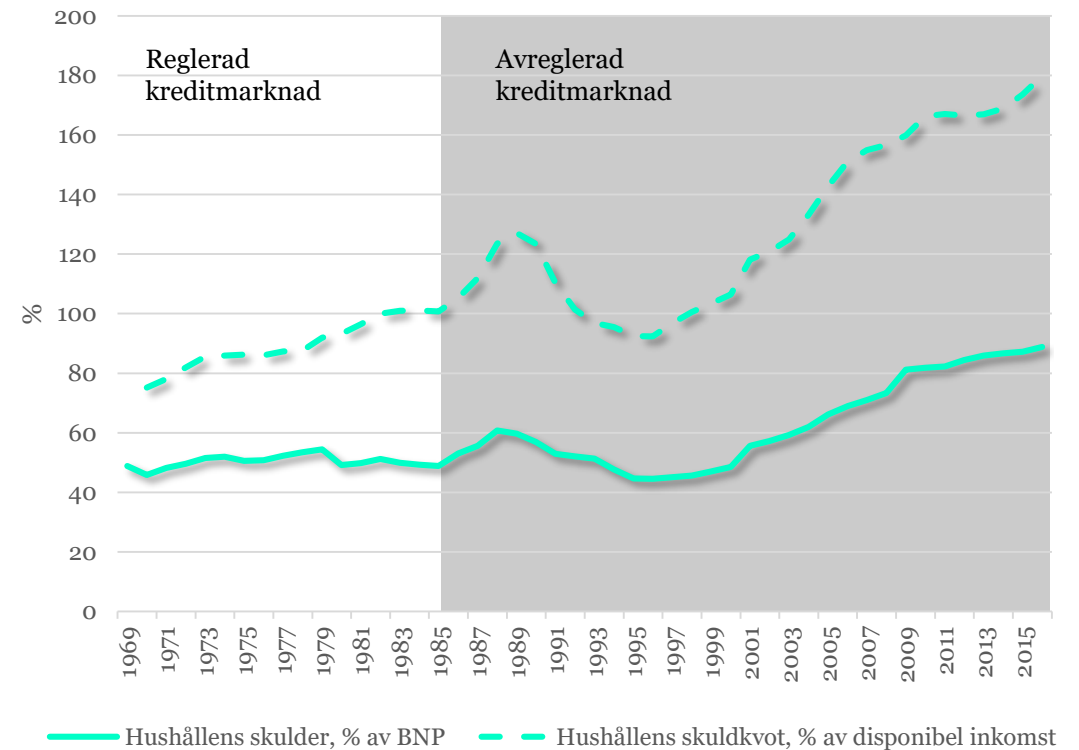
Riksbanken identifierar i sin stabilitetsrapport från 2017 att hushållens höga och ökande skuldsättning som det största hotet mot finansiell stabilitet i Sverige idag*. Hushållens skulder låg konstant på en nivå om 50% av BNP fram till starten på den avreglerade kreditmarknaden. Därefter har skuldsättningen ökat, efter en nedgång under 90-talskrisen, till en nivå om strax under 90% av BNP 2016, vilket har varit en bidragande faktor till ökningen av landets totala skulder.

Hög och stigande skuldsättning har gått hand i hand med stigande bostadspriser. Detta delvis som en följd av obalans mellan utbud och efterfrågan av bostäder, stigande disponibelinkomster samt sjunkande räntor. Under hösten 2017 dämpades prisutvecklingen, något som kan motiveras av en längre tids ökat utbud av bostäder. Även om det är positivt att utbudet av bostäder minskar obalansen så kan risken för att utbudet inte matchar efterfrågan öka. I kombination med ett prisfall kan större obalanser uppstå då merparten av hushållens bostadslån är bundna till rörliga räntor, vilket gör dem känsliga för högre räntor. En kraftig korrigerig nedåt av bostadspriser innebär en stor risk för de enskilda hushållen och således också bankerna som står för utlåningen, vilket får konsekvenser för byggherrar som söker finansiering till bostadsprojekt.

Tidigare har den täta kopplingen mellan högkonjunktur och bostadsbyggande påvisats. Riksbanken pekar ut hushållens skulder som den största risken för finansiell stabilitet, vilket således även indirekt blir en reell risk för bostadsbyggandet. Sårbara hushåll kan förstärka en konjunkturrell nedgång.

*Källa: Finansiell stabilitetsrapport 2017:2, Sveriges Riksbank

Hushållens skulder



Källa: Riksbanken & SCB

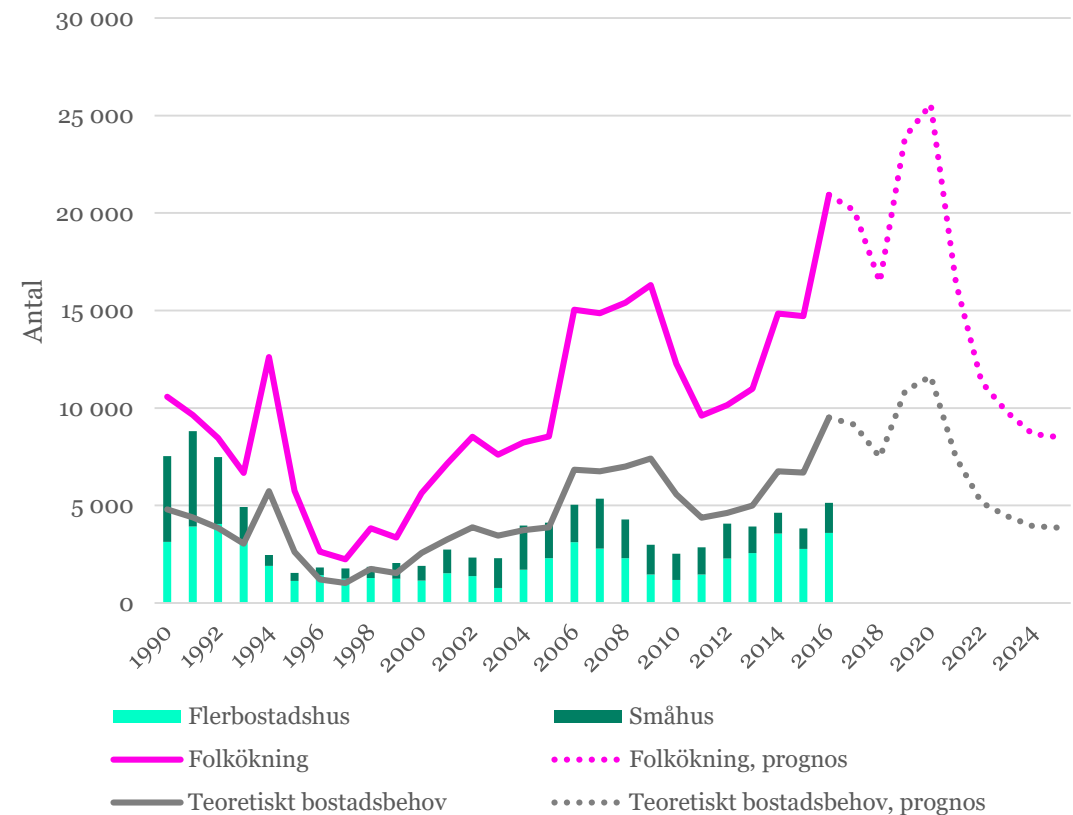
Demografi och bostadsbyggande

Befolkningsutvecklingen är en fundamental faktor i analys av byggande och bostadsmarknaden generellt. Sambandet mellan folkökning och byggande går i båda riktningar. Dels skapar en positiv folkökning ett behov av bostäder, och därmed byggande, samtidigt som ett ökat byggande möjliggör en ökande folkmängd. I diagrammet till höger presenteras antalet färdigställda bostäder, folkökning samt teoretiskt bostadsbehov i antal. Bostadsbehovet är baserat på SCBs statistik för den svenska genomsnittliga boendetätheten om ca 2,2 boende i varje bostad.

Befolkningsstillväxten har varit god under de observerade åren samtidigt som prognosen pekar mot en ökad tillväxt i folkökningen de kommande åren. Från år 2000 fram till idag har det teoretiska behovet i länet överstigit det färdigställda antalet bostäder under i princip alla år. Samtidigt var bostadsbyggandet högre än det teoretiska behovet under stora delar av 90-talet. Sammantaget har det varit ett teoretiskt underskott om cirka 19 000 bostäder mellan åren 1990-2016. De kommande åren, 2018-2025, kommer det att finnas ett ytterligare teoretiskt behov om cirka 55 000 bostäder utifrån Region Skånes befolkningsprognos.

Enligt de prognoser som Juni Strategi har fått tillgång till finns det således ett uppdämt behov av bostäder i Skåne län.

Folkökning och färdigställda bostäder, Skåne län



Källa: Region Skåne & SCB

Antal påbörjade & färdigställda bostäder

Hustyp

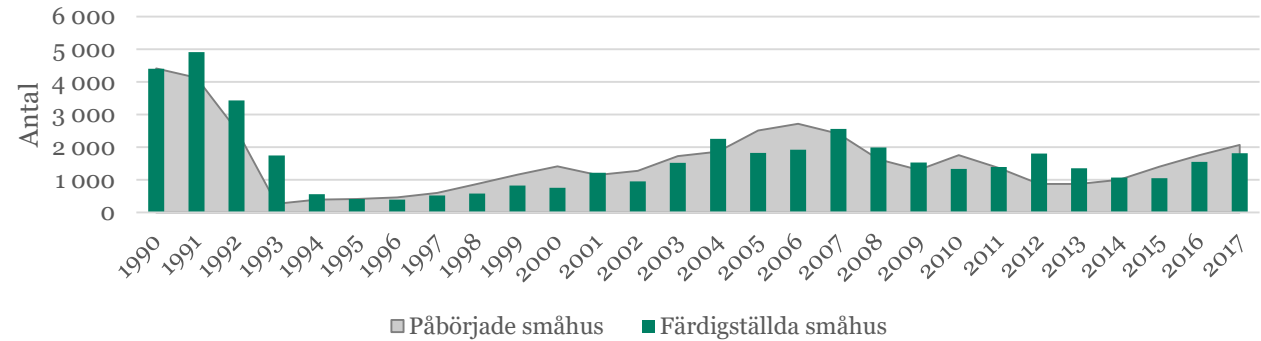
Sammanlagt färdigställdes 109 000 bostäder mellan åren 1990-2017 i Skåne län. Detta motsvarar 94% av det påbörjade antalet under perioden. Av dessa 109 000 bostäder var 58% flerbostadshus och 42% småhus.

Året 1991 observeras toppnoteringen för antalet färdigställda bostäder i Skåne län under perioden 1990-2017. Från toppen till bottennoteringen 1995 sjönk andelen färdigställda bostäder med 83%. Mellan dessa år förändrades även strukturen av de färdigställda bostäderna.

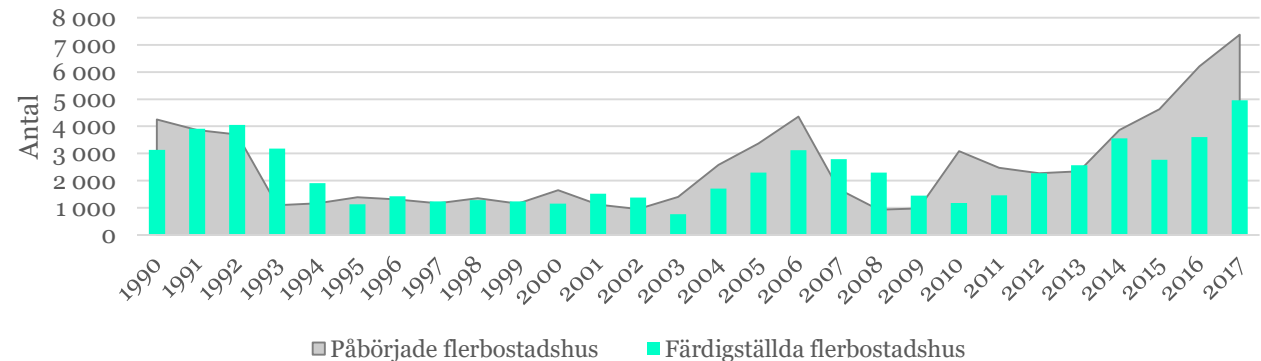
1991 utgjorde småhus 52% av de färdigställda bostäderna, men 1995 var denna siffra omkring 25%. Mellan åren 1994-1998 var andelen småhus av totalen i snitt 26% per år. När konjunkturen sedan började vänta uppåt ökade antalet färdigställda bostäder – och så även andelen småhus av totalen. Mellan åren 2001-2008 var detta snittet 48%.

Under finanskrisen 2008-2009 förändrades inte strukturen i byggandet jämfört med föregående period även om byggtakten minskade drastiskt. Denna nedgång i antalet färdigställda bostäder blev inte lika djup som under 1990-talet, utan vände snabbt uppåt. En skillnad mellan tidigare observerade perioder är att antalet färdigställda bostäder till stor del drivs av flerbostadshus. Mellan åren 2013-2017 har flerbostadshus stått för 72% av det totala byggandet – en andel som är den högsta sedan krisen på 90-talet.

Påbörjade & färdigställda lägenheter i småhus, Skåne län



Påbörjade & färdigställda lägenheter i flerbostadshus, Skåne län



Antal färdigställda bostäder

Upplåtelseform

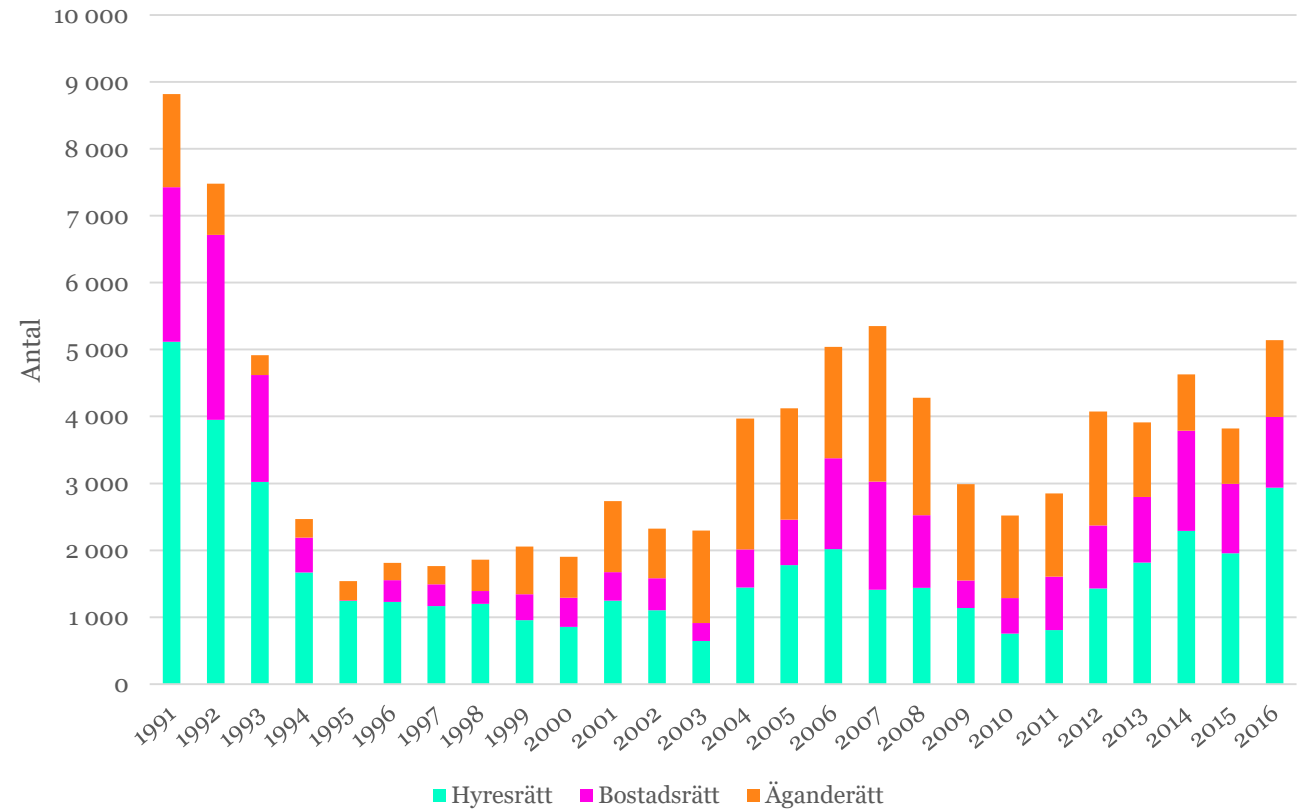
Under den observerade perioden har även strukturen i bostadsbyggandet, med avseende på upplåtelseform, förändrats under de olika konjunkturerna. I snitt har det mellan 1990-2016 byggts 47% hyresrätter, 24% bostadsrätter samt 29% äganderätter per år.

Under högkonjunkturen 1991 var omkring 55% av alla färdigställda bostäder hyresrätter för att sedan öka – i takt med ett minskat totalt byggande – till hela 81% 1995. Därefter minskade denna andel konstant fram till 2007 då hyresrätter endast utgjorde 26% av alla färdigställda bostäder. Därefter har andelen hyresrätter åter igen ökat successivt för att under 2016 utgöra 57% av totala antalet färdigställda bostäder.

Under högkonjunkturen i början av 1990-talet utgjorde småhus och bostadsrätter ungefär samma andel som de gjorde 2016. Under lågkonjunkturen på 1990-talet minskade byggandet av dessa drastiskt. Under 1995 utgjorde exempelvis bostadsrätter endast 1% av det totala.

Andelen hyresrätter som färdigställs har en tendens att öka under sämre tider. I samma takt färdigställs bostadsrätter och äganderätter i de bättre tiderna.

Färdigställda bostäder per upplåtelseform, Skåne län



Källa: SCB

Antal färdigställda bostäder

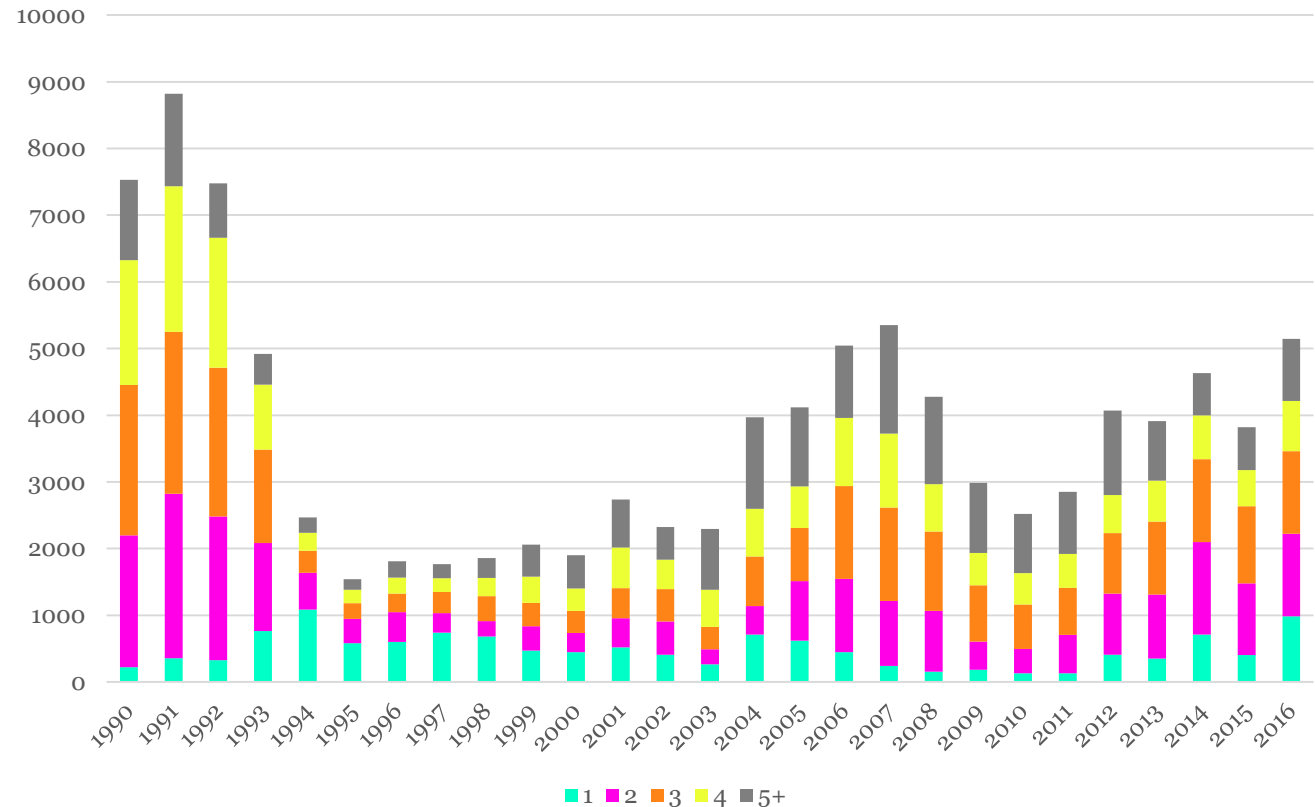
Lägenhetstyp

Även fördelningen av lägenhetstyper har förändrats mellan de observerade åren i Skåne län. I snitt över perioden har 1 till 5 rum och kök (rok) utgjort 16, 21, 23, 18 respektive 22% av det totala antalet färdigställda bostäder per år. Således har det i snitt byggts störst andel 3 rok per år under perioden.

Den största förändringen observeras under mitten på 1990-talet. 1 och 2 rok ökade då markant från att utgöra omkring 30% av totalen 1990 till över 65% 1994. Detta berodde framför allt på en kraftig ökning av andelen färdigställda 1:or som låg omkring 40% av totalen under flera observerade år under denna period.

Sedan mitten av 2000-talet har andelen färdigställda 1:or och 2:or fått lämna plats för en större andel större lägenheter – framför allt 3 och 5+ rok. Under 2009 utgjorde 3 rok 28% och 5+ rok 35% av andelen färdigställda bostäder i Skåne län. Därefter syns återigen en ökande trend mot ett färdigställande av en större andel 1:or och 2:or.

Antal färdigställda lägenheter per lägenhetstyp, Skåne län



Källa: SCB

Övergripande insikter

- Konjunkturen är positivt korrelerad med bostadsbyggandet. Korrektionen av antalet färdigställda bostäder nedåt med konjunkturen går i regel snabbare än uppåt när konjunkturen vänder.
- KI prognosticerar en fortsatt god konjunktur de kommande åren. Räntorna kan antas vara kvar på låga nivåer av strukturella skäl.
- Folkmängden i Skåne län bidrar till bostadsbehovet – prognosen de kommande åren är fortsatt hög samtidigt som byggandet inte kunnat möta behovet de senaste tio åren.
- Historiskt i Skåne län har det färdigställts en hög andel småhus under högkonjunktur i Skåne län och vice versa under låg konjunktur. Under rådande högkonjunktur är det däremot en högre andel flerbostadshus som driver byggandet.
- Generellt har det färdigställts en klar majoritet hyresrätter i Skåne län under perioden. Under den djupa 1990-talskrisen ökade denna andel markant och utgjorde över 80% av det totala byggandet för en period.
- Generellt har bostads- och äganderätter i större utsträckning färdigställts under bättre tider.
- En större andel små lägenhetstyper har färdigställts under lågkonjunktur. Ett liknande förhållande gäller för större lägenheter under högkonjunktur.



Intervjuer

Djupintervjuer med företrädare för kommuner,
kommunala – och kommersiella bostadsbolag

Om avsnittet

Juni Strategi har genomfört 7 djupintervjuer med kommunala tjänstemän, företrädare för kommunala och kommersiella bostadsbolag, via telefon. De personer som deltagit har rekryterats genom personliga relationer och nätverk, med utgångspunkt i deras relevans för uppdraget. En intervjuguide har använts som stöd under intervjuerna, och frågorna har skickats till intervjupersonerna i förväg. Varje intervjuperson har själv godkänt de citat som presenteras, men har inte fått förmånen att se dem i sitt sammanhang.

I föreliggande avsnitt redovisas de sammanställda svaren från intervjuerna.

Följande personer har intervjuats

- Ystad kommun- Sofia Öreberg, samhällsbyggnadschef
- Malmö Stad- Annika Reischmann Planeringssekreterare och Bertil Johansson f.d Samhällsplanerare
- Lomma kommun- Anders Nyquist, Samhällsplanerare
- MKB Fastighets AB- Dan Eriksson, strategisk rådgivare
- AB TrelleborgsHem- Pia Jonsson, VD
- JM Region Syd- Per-Anders Olsson, Avdelningschef Affärsutveckling
- HSB Region Syd - Pernilla Nevsten, Regionchef

Intervjuer

Verktyg för att styra över bostadsbyggandet

Intervjupersonerna berättar följande om olika verktyg som styr bostadsbyggandet:

Verktyg som **samtliga** aktörer uppger styr bostadsbyggandet:

- Genom att äga mark, som kan säljas eller utvecklas på egen hand. Genom att aktivt söka och förvärva mark som kan utvecklas över tid.
- Genom att föra en konstruktiv dialog mellan kommunen och bostadsbolagen.
- Genom mod/engagemang och en stark vision kan man driva igenom sina strategier.

Verktyg som **kommun/kommunala bostadsbolag dessutom** betonar:

- Det kommunala planmonopolet.
- Genom ägardirektiv som styr de kommunala bostadsbolagen. Det finns samtidigt rådighet för bolagen att göra strategierna, i dialog med kommunen.
- Genom bostadsförsörjningsprogram.
- Genom relevant beslutsunderlag som möjliggör strategisk planering, även som underlag för justering av redan tagna beslut.

Verktyg som **kommersiella bostadsbolag dessutom** betonar:

- Personella resurser hos kommunerna för att driva detaljplaner så att stora som små planer prioriteras och utvecklas parallellt.
- Att ha en specifik projektorganisation för större utvecklingsområden med fokus på samverkan istället för att jobba i stuprör inom olika förvaltningar. Ett bra exempel som lyfts fram är Hyllie i Malmö.

”Driv och engagemang är ett av våra viktigaste verktyg för att styra över bostadsbyggandet!”

Pernilla Nevsten, Regionchef HSB Syd

”Den ständiga frågan är hur kan man bygga mer för de som inte kan betala. Det kan man inte. Det är det som är kärnan i det hela. Ibland ser man att det är en finansieringsfråga, men det är marknadskrafter som råder och måste råda. Nyproduktion av bostäder är ingen välgörenhet.”

Per-Anders Olsson, JM Region Syd

”Under 90-talet plockade staten bort viktiga verktyg som tidigare gjorde att kommunen hade större möjligheter att styra bostadsbyggandet.”

Anders Nyquist, Samhällsplanerare. Lomma kommun

En reflektion som en av intervjupersonerna från de kommunala bostadsbolagen ger uttryck för är att kommunerna tidigare på 80-90-talet hade större rådighet över vad som byggdes. Flera verktyg som var kraftfulla i form av förköpsprövning vid markförsäljningar och expropriering har tagits bort helt eller begränsats.

Det blir även tydligt att kommunerna har mycket olika förutsättningar, sett utifrån hur attraktiva de är och hur stor efterfrågan är bland bostadsbyggare att vara aktiva i kommunen. Vissa kommuner är hårt uppvaktade medan andra får anstränga sig för att fånga bostadsutvecklarens intresse.

Intervjuer

Den nationella politikens påverkan på bostadsbyggandet

Intervjupersonerna berättar följande om nationella politiska besluts påverkan på bostadsbyggandet:

Det som **samtliga** aktörer anger har påverkan är framförallt:

- Lagar och regler kring finansiering av bostäder, främst kopplat till konsumenters möjligheter att finansiera sin bostad genom banklån. Såsom amorteringskrav.

Enligt alla intervjupersoner så är det lagar och reglers *långsiktighet och stabilitet* som har stor betydelse, snarare än besluten i sig. Att det går att agera och planera utefter dem och att de tolkas likadant inom och mellan kommuner, annars skapas en osäkerhet som hämmar beslut och genomförande.

Det som kommun/kommunala bostadsbolag *dessutom* betonar:

- Plan och bygglagen.
- Hyreslagen och Hyressättningslagen.

Det som kommersiella bostadsbolag *dessutom* betonar:

- Utmaningar med att de finansiella subventionerna/lösningarna kommer försent så att de får motsatt effekt och istället kan spä på upp- respektive nedåtgång.
- Utöver de politiska beslut som rör finansieringslösningar, att även bankernas varierade försäljningskrav över konjunkturcykler har mycket stor påverkan. Intervjupersonerna uppger att deras egna säljkrav är i stort desamma under låg- respektive högkonjunktur, medan bankerna kan ha försäljningskrav på upp till 70-80% för vissa lägen/i vissa tidsperioder inför produktionsstart.

”Varje halvår har det kommit justeringar av PBL som ska vara förenklingar, men som gjort det krångligare och mer svårtolkat!”

Sofia Öreberg, samhällsbyggnadschef, Ystad kommun

”Viktigt att politiska beslut är stabila och förutsägbara, för en god planering.”

Dan Eriksson, strategisk rådgivare för MKB

”Vi vill kunna utveckla mer standardiserade bostäder i olika delar av en kommun eller i länet, vilket inte går idag”

Per-Anders Olsson, JM Region Syd

”Jag kan inte se att investeringsbidraget nämnvärt bidragit till att öka bostadsutbudet.”

Pia Jonsson, VD AB TrelleborgsHem

”Statliga subventioner har mycket begränsad påverkan på vilken upplåtelseform vi väljer. En Brf affär är så skild ifrån en HR affär. Dock kan subventioner avgöra om produktion kommer igång eller inte. Tex på orter där betalningsviljan för nyproduktion egentligen inte finns.”

Pernilla Nevsten, Regionchef HSB Syd

Intervjuer

Agerande kring konjunkturförändringar

Intervjupersonerna berättar följande om deras möjligheter att agera kring och under konjunktursvängningar:

Det som *samtliga* aktörer anger är möjligt är framförallt:

- Att ha en strategisk planering, att ha en plan för sin mark eller göra markförvärv som kan vara bra för framtiden.
- Mod är avgörande, det är viktigt att ta beslut, våga gå emot andra intressen och ha en riktning.
- Det vore bra att kunna ta snabbare beslut politiskt som anpassas efter rådande omständigheter på bostadsmarknaden, men det är oftast trögrörliga beslut.
- Det finns behov för flera analyser som underbygger rätt beslut. Tex om markprisers utveckling.

Det som kommun/kommunala bostadsbolag *dessutom* betonar:

- Kommunerna har planberedskap oavsett konjunktur. Dock finns det skillnader mellan en liten och en större kommun då exempelvis Malmö har växt kontinuerligt under lång tid och är rustade för det organisatoriskt, medan exempelvis Ystad känner sig mer överraskade över det nuvarande intresset för att bygga i kommunen som tidigare inte funnits.
- Att samverka med flera kommersiella aktörer är ett sätt för kommunala bolag att minska sitt risktagande, exempelvis som MKB gjort för att utveckla Rosengård. Att skapa ett gemensamt bolag.
- Vilka resurser de kommunala bolagen har för att finansiera nyproduktion.
- Att ställa krav på alla bostadsbolag att ta kostnader för infrastruktur etc.

Det som kommersiella bostadsbolag *dessutom* betonar:

- Att säkerställa att ha attraktiv mark för att kunna sälja bostäder under lågkonjunktur. I högkonjunktur kan man sälja B och C-lägen, men i lågkonjunktur är det bara de bästa lägena som säljer.
- Att medvetet utveckla bostäder på orter där det finns efterfrågan oavsett konjunktur.
- Att under högkonjunktur avsätta pengar i en företagsgemensam garantifond/försäkring för att nyttjas under sämre tidsperioder.
- Vikten av att kommunerna också är marknadsmässiga i nedåtgående marknad, att markpriserna justeras nedåt i takt med marknaden, liksom de justeras uppåt på en uppåtgående marknad.

Kommunen ska följa marknadspriserna, vi ska inte vara marknadsdrivande, men vi ska heller inte subventionera!

Sofia Öreberg, samhällsbyggnadschef, Ystad kommun

”Vårt arbete är inte så väsentligt olika i låg och högkonjunktur, det finns alltid ett stort behov av planreserv för bostäder. Men arbetssättet kanske skiljer, i lågkonjunktur måste vi dessutom prata fram bostadsbyggandet, sätta oss ner med byggherrarna och ha en dialog om vad kommunen kan göra för att underlätta byggstarter på de planer som är färdiga.”

Bertil Johansson f.d. Samhällsplanerare Malmö Stad

”Vi sysslar bara med bostadsrätter och äganderätter, vi har ingen annan verksamhet med entreprenadverksamhet. Vi måste ha proaktivt arbete för att även bygga bostäder under lågkonjunktur.”

Per-Anders Olsson, JM Region Syd

Intervjuer

Bra och mindre bra exempel på agerande under olika konjunkturcykler

Intervjupersonerna berättar följande om olika bra och mindre bra exempel under konjunktursvängningar:

Exempel från kommun/kommunala bostadsbolag

- Har positiva erfarenheter av att rabattera markpriser för att få fram fler hyresrätter.
- Att ta snabba kortsiktiga beslut för att lösa ett akut bostadsproblem blir sällan bra. Exempelvis genom att bygga modulbostäder.
- Att ställa krav på bostadsbolagen i bra och dåliga tider kring att utveckla både attraktiv och mindre attraktiv mark, att utvecklingen av den ena marken förutsätter att man tar sig an den andra också.
- Att hålla sig till sin översiktsplan, och sin strategi. Att vara tydlig med vad man får bygga och inte bygga även i en högkonjunktur när intresset för att bygga är extra stort. Att skydda viktiga värden och inte bygga bort dem såsom grönytor och havsnära lägen.
- SABO gjorde en bra upphandling för Kombohus för allmännyttan. Har inneburit att mindre kommunala bostadsbolag har kunnat bygga utan att ha en stor egen organisation.

Exempel från kommersiella bostadsbolag

- Ett exempel som JM lyfter fram som en bra lösning kring utmaningen med prissättning för mark med långa ledder och över konjunkturcykler är Lund som har hittat en modell där byggherren först arrenderar marken och sen görs betalning i samband med produktionsstart.
- HSB nämner förmånen (om det under vissa tidsperioder inte går att sälja) att kunna starta produktion som hyresrätter förutsatt att den finns en ekonomisk bärighet för hyresrätter och kan därefter göra en ombildning till bostadsrätter efter exempelvis 5 år.



Intervjuguide

Följande frågeställningar har använts under intervjuerna:

- Vilka verktyg/möjligheter har ni att styra över bostadsbyggandet?
- Vad främjar/hindrar er från att agera som ni vill vad gäller bostadsproduktion?
- Hur stor påverkan har den nationella politiken på ert bostadsbyggande?
- Hur agerar ni i hög respektive/lågkonjunktur? Vad har ni för proaktivt arbete för att förutse konjunkturförändringar/snabbare omställning till rådande förutsättningar?
- Vilka insatser ser ni att det under rådande förutsättningar finns att i större grad justera/anpassa förutsättningarna för en mer jämn produktion över konjunkturcykler?
- Har ni några goda eller dåliga exempel från ert eget/eller andras arbete som man kan dra lärdomar av?
- Vad önskar du/ni att man inom Region Skåne arbetar med för att förbättra förutsättningarna för en mer jämn bostadsproduktion över tid?



Reflektioner

Reflektioner kring frågeställningen från Juni Strategi

Kompletterande reflektioner från Juni Strategi

Vad kan aktörer göra annorlunda i framtida konjunkturcykler (upp respektive ned) för att motverka de stora svängningarna i bostadsbyggande?

Juni Strategis konsulter har arbetat med stadsutveckling och bostadsutveckling i Sverige sedan början av 2000-talet. Nedan sammanfattas våra egna reflektioner.

Vare sig det handlar utbudssidan eller efterfrågesidan vill vi lyfta den mänskliga faktorn inom dessa.

Oavsett betalningsförmåga/vilja är en bostad, oberoende av upplåtelseform, inte som vilken annan konsumentprodukt som helst. En bostad är ett hem, en plats där jag vill vistas ensam eller med min familj/vänner. Det är en plats där jag vill leva en mindre eller en större del av mitt liv. En plats där mina barn ska växa upp, där jag ska kunna umgås med vänner, eller en plats där jag vill kunna åldras.

Oavsett konjunktur är utmaningen densamma. Det handlar om att skapa och erbjuda lägen/platser där vi människor vill bo och leva. Och oavsett om vi flyttar till hyresrätt, bostadsrätt eller äganderätt, vill vi känna att vi gör ett bra (rationellt eller emotionellt) beslut. Ett beslut som är så många gånger tuffare i en lågkonjunktur, då alternativen ofta är fler, osäkerheteten högre, och där det krävs stort mod att gå mot strömmen.

Viktiga parametrar är då:

- Att utveckla bostäder på platser där vi vill bo oavsett förväntade prisvariationer och konjunktur.
- Att utveckla bostäder utifrån olika människors livssituation och behov. Att ta hänsyn till kommande generationsförändringar i planeringen.
- Att ha långsiktigt fokus i utvecklingen.

- **Bred markportfölj**
 - Att säkerställa möjligheten till att kunna utveckla bostäder under såväl hög- som lågkonjunktur. Det betyder bland annat att ha riktigt bra lägen för utveckling under lågkonjunktur.
- **Trygghetslösningar för bostadsköpet**
 - Att aktivt arbeta för att få bort kundernas oro att vilja flytta under lågkonjunktur.
- **Långsiktiga investeringsfonder**
 - Det kommer med säkerhet ske konjunktursvängningar; när och hur är dock svårare att exakt precisera. Det är viktigt att under bättre tider avsätta medel för kommande lågkonjunktur.
- **Erfarenhetsåterföring mellan och inom kommunerna**
 - Att aktivt arbeta med erfarenhetsåterföring och goda exempel och sprida dessa inom kommunen samt till andra kommuner med liknande förutsättningar.
- **Uppmuntra mod och nya idéer**
 - Idag är utbudet av nyproducerade bostäder, oavsett upplåtelseform mycket homogent, här behövs ett betydligt bredare utbud av inriktningar och stilar.
 - Det är människor som skapar och förverkligar nytänkande inom området bostadsutveckling och bostadsbyggande. Uppmuntra och efterfråga idéer för hur framtidens affärsmodeller kan se ut.

Bilaga

Nationella politisk beslut 1990-2017

Politiska beslut 1990-1999

År	Händelse (Lagändring, stöd mm)	Innebörd	Källa
1991	Skattereformen	Fastighetsskatt frikopplas från bostadspolitiken och höjs för alla ägarkategorier men blir åldersdifferentierad – ingen skatt på nya objekt de fem första åren. Byggmoms avskaffas – full moms om 30% på byggande. Real vinstberäkning ersätts av nominell. 30% i reavinstskatt – tak om 9% av försäljningspris för privatbostäder. Möjlighet till uppskov med reavinstskatt avskaffas vid köp av nytt eget hem.	Prop. (1997/98:1) 1990-91 års skattereform – en värdering, bilaga 6
1991	Reviderad Bostadsrättslag (nu gällande)	Den första bostadsrättslagen kom 1930, den har sedan uppdaterats 1971 och 1991. Nu gällande är bostadsrättslag (1991:614) med förändringar. I bostadsrättsförordningen (1991:630) tillkom bestämmelser om innehållet i en ekonomisk plan och kostnadskalkyl samt intygsgivarens behörighet.	Bostadsrättslag (1991:614). Stockholm. Justitiedepartementet.
1992	Avveckling av bolånesystemet	Statliga kreditgarantier för lån på kreditmarknaden införs istället för statligt reglerad bostadslånegivning. Motiveringen var att producenter och byggherrar skulle kunna vända sig till konsumenterna direkt och tillfredsställa marknadens efterfrågan på bostäder. Ansågs nödvändig för att åstadkomma sänkta byggkostnader. Full konkurrens mellan kreditinstituten om kreditförsörjning vid ny- och ombyggnad av bostäder på den allmänna lånemarknaden gäller från och med nu.	Boverket (2007), <i>Bostadspolitiken – Svensk politik för boende, planering och byggande under 130 år.</i>
1993	Danellsystemet Avveckling av räntebidragen	Reformerat stödsystem som stegvis avvecklade räntebidrag till ny- och ombyggnad av bostadshus. Skatteeffekt vid ränteavdrag begränsas till 30%. Schablonintäktsbeskattning för egnahem avskaffas	Boverket (2007), <i>Bostadspolitiken – Svensk politik för boende, planering och byggande under 130 år.</i>
1993	Avskaffning av bostadsförsörjningslagen	Kommuners skyldighet till att upprätta bostadsförsörjningsprogram avskaffas. Motiveringen var att respektive kommun ansågs tillräckligt reglerade genom deras skyldighet att upprätta översikts- och detaljplaner som möjliggör bostadsbyggande. Vidare togs reglerna om skyldighet att informera om bostadsmarknadsläget bort och det blev upp till kommunen att själv bestämma i vilka former den vill bedriva sådan verksamhet i fortsättningen. Kommunerna framtogs också ansvaret att anordna avgiftsfri bostadsförmedling.	Prop. (1992/93:242), Om minskad statlig reglering av kommunernas ansvar för boendefrågor.
1993	LSS	I lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) finns bestämmelser om särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning.	Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade. Stockholm. Socialdepartementet.

Politiska beslut 1990-1999

År	Händelse (Lagändring, stöd mm)	Innebörd	Källa
1995	-	-	-
1996	-	-	-
1997	-	-	-
1998	Förändringar Miljöbalken	Bestämmelserna i miljöbalken syftar till att främja en hållbar utveckling som innebär att nuvarande och kommande generationer tillförsäkras en hälsosam och god miljö. En sådan utveckling bygger på insikten att naturen har ett skyddsvärde och att människans rätt att förändra och bruka naturen är förenad med ett ansvar för att förvalta naturen väl.	Miljöbalk (1998:808). Stockholm. Miljö- och energidepartementet.
1999	-	-	-

Politiska beslut 2000-2009



År	Lagändring	Innebörd	Källa
2000	Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar	Regler om kommunernas riktlinjer för planering av bostadsförsörjningen. Även regler om kommunala bostadsförmedlingar (kötid och köavgift).	Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Stockholm. Näringsdepartementet.
2001	Socialtjänstlagen	I socialtjänstlagen, SoL, ges socialnämnden ett särskilt ansvar för att medverka i samhällsplaneringen och för att vara med och påverka utformningen av nya och äldre bostadsområden i kommunen utifrån sina sociala erfarenheter. Kommunen får ett utvidgat ansvar för att tillgodose behovet av bostäder för Ensamkommande asylsökande barn, personer mer funktionsnedsättning samt äldres boende	Socialtjänstlag (2001:453). Stockholm. Socialdepartementet.
2002			
2003			
2004			
2005			
2006	Lag (2006:985) om energideklaration för byggnader	I lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader finns bestämmelser om vilka byggnader som omfattas av skyldigheten att energideklarera. Här finns också regler om när en energideklaration ska upprättas, hur den ska visas vid uthyrning och försäljning. Lagen anger att Boverket ska ha ett register över alla upprättade energideklarationer. I lagen finns även bestämmelser om tillsynen, viten och överklagande av tillsynsmyndighetens beslut.	Lag (2006:985) om energideklaration för byggnader. Stockholm. Miljö- och energidepartementet.
2007	Nybyggnadssubventioner tas bort. Slopade ränte- och investeringsbidrag från 1 januari 2007.	Regeringen beslutade hösten 2006 att de generella bostadssubventionerna skulle avskaffas för bostäder påbörjade efter 31 december 2006. För att få tillgång till subventionerna försökte många byggherrar tidigarelägga byggstarten och de s.k. "Odellplattorna" göts, vilket ökade antalet påbörjade bostäder.	SCB (2007), Påbörjade bostadslägenheter 1:a kvartalet 2007.

Politiska beslut 2000-2009

År	Lagändring	Innebörd	Källa
2008	Avskaffning av statlig fastighetsskatt. Ny kommunal fastighetsavgift	Den statliga fastighetsskatten på bostäder avskaffas från och med 2008 och ersätts med en kommunal fastighetsavgift. Reformen innebar också att kapitalvinstskatten (reavinstskatten) vid försäljning av småhus och bostadsrätter höjdes från 20 till 22 procent av vinsten. Möjligheten att skjuta upp beskattningen av kapitalvinsten finns kvar under vissa förutsättningar. Skatt betalas på uppskoven som motsvarar cirka 0,5 procent av uppskovsbeloppet. Nybyggda småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter blir helt befriade från kommunal fastighetsavgift de första fem åren, och får halv avgift de därpå följande fem åren.	Skatteverket (2018). Fastighetsavgift och fastighetsskatt [Elektronisk] Tillgänglig: https://www.skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad/fastighetsavgiftochfastighetsskatt.4.69ef368911e1304a625800013531.html . [2018-04-05]
2008	Friggebod	Ytan för bygglovsbefriade friggebodar höjs från 10 till 15 kvm.	Boverket (2008:6), Boverket informerar om friggebodar.
2009	Införande av Ägarlägenheter	Ägarlägenheter tillåts i nyproduktion.	Regeringen (2013), Ägarlägenheter – kortfattad information om reglerna.

Politiska beslut 2010-2017



År	Lagändring	Innebörd	Källa
2011	Ny Plan- och Bygglag	Ersatte tidigare Plan och Bygglag från 1987. I plan- och bygglagen (SFS 2010:900) finns bestämmelser om planläggning av mark och vatten och om byggande. Bestämmelserna syftar till att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden.	Plan- och bygglag (2010:900). Stockholm. Näringsdepartementet.
2011	Lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag	Det kommunala bostadsaktiebolaget ska i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter där bostadslägenheter upplåts med hyresrätt, främja bostadsförsörjningen och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande. De allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen ska enligt lagens andra paragraf bedriva sin verksamhet enligt affärsmässiga principer.	Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Stockholm. Näringsdepartementet.
2011	Förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknads-analyser	Enligt förordningen ska länsstyrelsen årligen ta fram en skriftlig rapport som innehåller en analys av bostadsmarknaden i länet samt en redovisning av hur kommunerna och länsstyrelsen lever upp till kraven i bostadsförsörjningslagen. Rapporten ska även innehålla en redovisning av hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas inom kommunen, med andra kommuner och regionalt. Rapporten ska lämnas till Boverket.	Förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Stockholm. Näringsdepartementet.
2011	Hyreslagen/Hyresförhandlingslagen	Uppdatering/Revidering av lagen från 1978.	Hyresförhandlingslag (1978:304). Stockholm. Justitiedepartementet.
2012	Befrielse av kommunal fastighetsavgift för nyproduktion	För att stimulera bostadsbyggande är småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter med värdeår (nybyggnadsår) 2012 eller senare helt befriade från avgift i 15 år.	Skatteverket (2018). Fastighetsavgift för bostäder. [Elektronisk] Tillgänglig: https://www.skatteverket.se/privat/fastigheter_och_bostad/fastighetsavgift_och_fastighetsskatt/fastighetsavgift_for_bostader.4.76a43be412206334b89800042822.html [2018-04-05]

Politiska beslut 2010-2017



År	Lagändring	Innebörd	Källa
2015	Lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar och exploateringsavtal från 1 januari 2015.	Riktlinjerna för markanvisning ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning. Riktlinjerna för exploateringsavtal ska ange grundläggande principer för fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner samt andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal.	Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Stockholm. Näringsdepartementet.
2014	Lagen (2014:267) om energimätning i byggnader	Bestämmelser om individuell mätning av energi i lägenheter. Lagen syftar till att energikostnader ska kunna fördelas efter faktisk energianvändning genom energimätning i enskilda lägenheter. Incitament ska öka för slutanvändare att minska energianvändningen i byggnader.	Lag (2014:267) om energimätning i byggnader. Stockholm. Miljö- och energidepartementet.
2015	Plan och Bygglagen Nya bygglovsbefriade åtgärder	Tillåter att utan bygglov <ul style="list-style-type: none"> • inreda enbostadshus med ytterligare en bostad • att uppföra ett komplementhus på högst 25 kvadratmeter på sin tomt ska inte längre behöva bygglov, sk Attefallhus • En- och tvåbostadshus ska kunna byggas till med högst 15 kvadratmeter 	Se exempelvis: Boverket – Inreda ytterligare en bostad utan bygglov; Boverket – Detta gäller för Attefallshus; Boverket – Bygglovsbefriad tillbyggnad max 15 kvadratmeter. [Elektronisk]
2014	Nya regler i BBR- Boverkets byggregler. BBR, är en samling av föreskrifter och allmänna råd som fastställs av Boverket och gäller svenska byggnader.	<ul style="list-style-type: none"> • Lättnader för krav i små bostäder, dvs för alla bostäder med en boarea om högst 35 kvadratmeter. • Lättnader för studentbostäder om högst 35 kvadratmeter • Bostäderna behöver inte vara avskiljbara, det vill säga alla funktioner utom hygien får finnas i ett och samma rum utan att kunna skiljas av. Man behöver därför bara ha ett fönster. Köksinredning och utrymme för förvaring kan göras mindre. 	Boverket (2014:1), Boverket informerar om ändringar i Boverkets byggregler den 1 juli 2014.
2015	Bullerregler	Lättnader för bullerregler för små bostäder. Godkända riktvärdet för små lägenheter höjs från 55 decibel A (dBA) till 60 dBA vid den exponerade sidan. Om bullret vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrider bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22-06 vid fasaden.	Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande. Stockholm. Näringsdepartementet.
2016	Investeringsstöd till bostäder för äldre	Investeringsstöd till bostäder för äldre Investeringsstöd som ska underlätta för att skapa fler hyresbostäder för äldre (+65år)	SABO (2016). Investeringsstöd till bostäder för äldre. [Elektronisk] Tillgänglig: https://www.sabo.se/boende/boende-for-aldre/investeringsstod-till-bostader-for-aldre/ [2018-04-05]

Politiska beslut 2010-2017

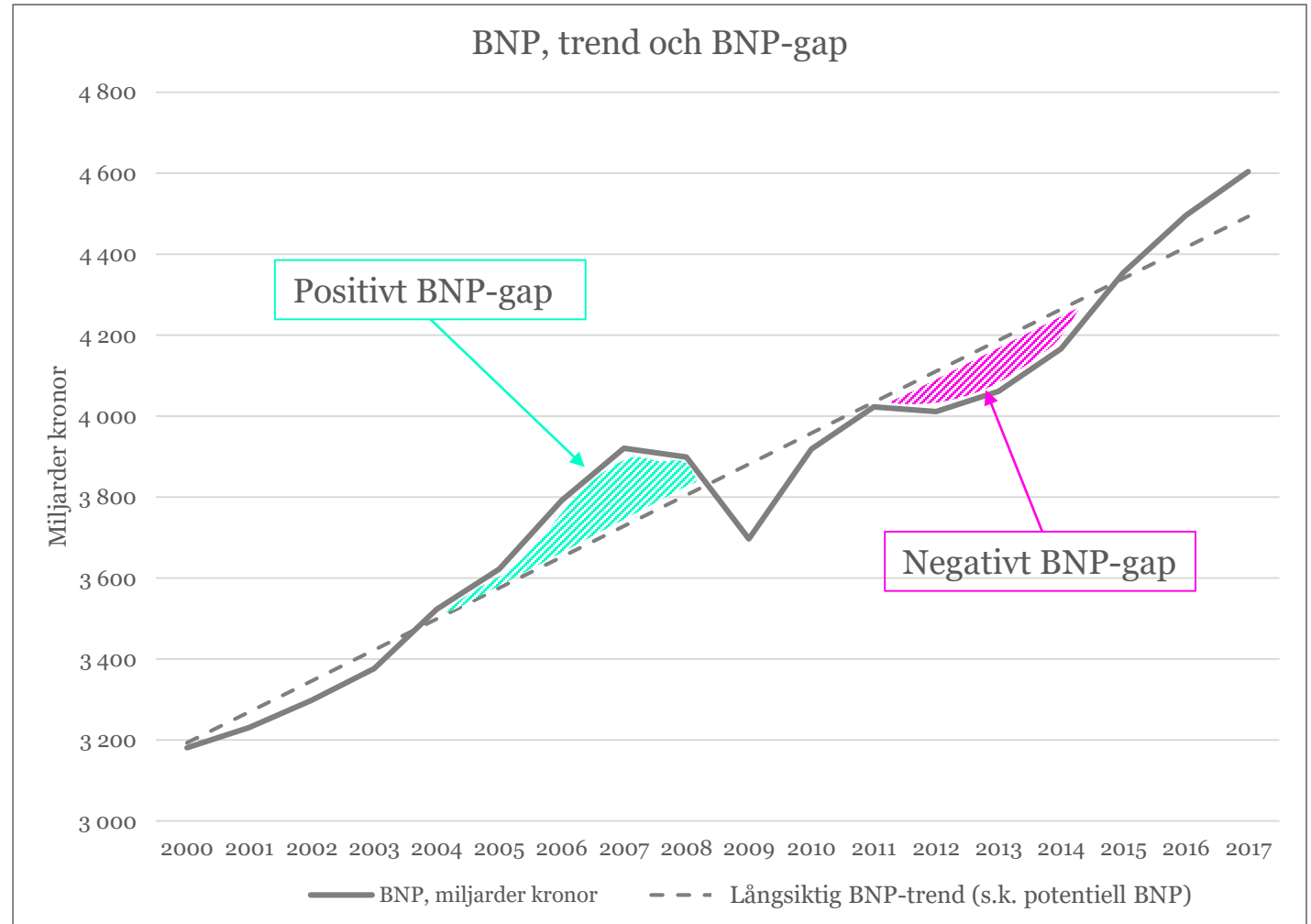


År	Lagändring	Innebörd	Källa
2016	Amorteringskrav träder ikraft 1 juni 2016.	Alla nya bolån på mer än 50 % av bostadens marknadsvärde ska amorteras. 1% på lån mellan 50 och 70 % av bostadens marknadsvärde och vid lån över 70 % gäller en amortering om minst 2 % per år.	Prop. (2015/16:89) Amorteringskrav.
2016	Lag om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning träder ikraft 1 mars 2016.	Den 1 mars 2016 började en ny lag att gälla, en lag som ska kunna tvinga en kommun att ta emot nyanlända som har beviljats uppehållstillstånd. Lagen innebär att en kommun ska kunna anvisas att ta emot ett visst antal personer.	Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare. Stockholm. Arbetsmarknadsdepartementet.
2017	Investeringsstöd hyres- och studentbostäder trädde ikraft 1 januari 2017.	Genom ändringarna utökas både stödnivån och den tillåtna normhyresnivån för investeringsstödet i samtliga geografiska områden. Dessutom införs en påbyggnadsbonus som innebär att den som bygger nya hyresbostäder och studentbostäder genom att utöka antalet våningsplan i en befintlig byggnad kan få en bonus utöver grundstödet.	Förordning (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande. Stockholm. Näringsdepartementet.
2017	Mindre bygglovsbefrielser i Plan och bygglagen	Bygglov undantas för exempelvis liten tillbyggnad i form av balkong, burspråk och uppstickande byggnadsdel i en- eller tvåbostadshus. Inga större förändringar gällande generell bostadsutveckling	Stockholms Stad (2017). Bygglovsbefriade åtgärder från 1 juli 2017. [Elektronisk] Tillgänglig: http://www.stockholm.se/ByggBo/Bygglov/a-o-lanksidor/Bygglovsbefriade-atgarder-fran-1-juli-2017/ [2018-04-05]
2018	Skärpa amorteringskrav träder ikraft 1 mars 2018.	Nya låntagare som lånar mer än 4,5 gånger hushållets totala årsinkomst före skatt måste amortera 1 procent varje år, utöver de amorteringskrav som gäller sedan tidigare.	Beslutspromemoria FI Dnr 17-9236 (2017). Ett skärpt amorteringskrav för hushåll med höga skuldkvoter. [Elektronisk]. Finansinspektionen, Stockholm.
2018	Miljöbalken 6 kapitel	Ett nytt 6 kapitel börja gälla vilket innebär vissa förändringar för hanteringen av miljöbedömningar i planer som upprättas enligt plan- och bygglagen, PBL. Ändringsdirektivet syftar till att förbättra miljöskyddet, öka kvaliteten på miljökonsekvensbedömningsprocessen, resurseffektivisera och stödja en hållbar tillväxt inom unionen. Lagändringen medför också vissa följdändringar i PBL.	Boverket (2018). Nytt 6 kapitel miljöbalken om miljöbedömningar. [Elektronisk] Tillgänglig: https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/nyheter-pa-pbl-kunskapsbanken/nytt-6-kapitel-miljobalken/ [2018-04-05]
2018	Förslag: Nytt stöd för innovativt och hållbart byggande	Statens budgetproposition för 2018 innehåller ett förslag om nytt stöd för innovativt och hållbart byggande av bostäder med minskad klimatpåverkan. Regeringen håller för närvarande på att ta fram regler för det nya stödet som införs under 2018.	Boverket (2018). Nytt 6 kapitel miljöbalken om miljöbedömningar. [Elektronisk] Tillgänglig: https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/stod-for-innovativt-och-hallbart-bostadsbyggande/ [2018-04-05]

BNP-gap

För att avgöra om ett land befinner sig i hög- eller lågkonjunktur används ofta mått på hur högt det så kallade resursutnyttjandet är i ekonomin. Antingen befinner sig ett land sig över det normala och använder en hög andel av de potentiella resurserna eller, vice versa, och en relativt låg andel av de potentiella resurserna används. Enkelt förklarat är denna potentiella nivå ett slags jämviktsläge i ekonomin eller med andra ord en *långsiktig BNP-trend* (s.k. *potentiell BNP*). Skillnaden mellan denna trend och det faktiska mätbara BNP-nivån kallas för BNP-gap och mäts som den procentuella differensen mellan potentiell och reell BNP. Reell BNP är den BNP vi pratar om i vardagligt tal och det mått som mäter den faktiska samlade produktiviteten i ett land. Potentiell BNP kan ej observeras utan är resultatet av en bedömning av BNP-trenden i ekonomin, en bedömning som kan göras på flera olika tillvägagångssätt.

I diagrammet till höger presenteras reell BNP tillsammans med den skattade långsiktiga trenden (streckad linje). Differensen mellan dessa har markerats under två perioder som antingen positivt eller negativt. Om exempelvis gapet är negativt pekar det mot att samtliga produktionsfaktorer i ett land underutnyttjas och vi befinner oss i en lågkonjunktur. BNP-gap blir därför ett användbart begrepp för att det tydligt illustrerar konjunkturs position, rörelsemönster och djup.



Källa: KI & egen databearbetning

Användning av information

JUNI STRATEGIS ROLL OCH ANSVAR

- Juni Strategi ansvarar för att uppdraget har genomförts på ett professionellt sätt och enligt god sedvänja i branschen.
- Juni Strategi ansvarar för att, av uppdragsgivaren, angivna anvisningar har följts.
- Juni Strategis sekretess innefattar information delgiven om uppdragsgivarens verksamhet, samt de rekommendationer som framgår i rapporten. Sekretessen inkluderar inte den publika statistik som eventuellt finns redovisad.

UPPDRAGSGIVARENS ROLL OCH ANSVAR

- Uppdragsgivaren ansvarar för att Juni Strategi har blivit informerad/delgiven för uppdragsgivarens känd information om uppdraget/projektet.
- Uppdragsgivaren äger rätten att använda informationen i rapporten som uppdragsgivaren önskar och fritt sprida den i sin helhet inom sin organisation och till sina samarbetspartners.
- Uppdragsgivaren ska vid presentation av rapport och slutsatser ange Juni Strategi som källa.
- Uppdragsgivaren svarar själv fullt ut för konsekvenserna av de beslut och åtgärder som vidtas utifrån information och rekommendation i rapporten, samt eventuell rådgivning i samband med presentation av densamma.

Tack!

www.junistrategi.se

