

Ekonomisk prognos 2022

Stadsbyggnadsnämnden

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Ekonomisk utveckling under året.....	4
Budgetavvikelse	4
Analys av avvikelse i förhållande till nämndens driftbudget.....	4
Stadsbyggnadsnämnd (exkl bostadsanpassningsbidrag).....	4
Bostadsanpassningsbidrag	6
Ekonomiska konsekvenser av coronapandemin.....	6
Analys av avvikelse i förhållande till nämndens investeringsram.....	7
Resultaträkning.....	8
Särskild fråga från kommunstyrelsen	9

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har för perioden januari – april 2022 ett utfall på -7 527 tkr och en prognos +/- 0 tkr jämfört med budget 2022.

Konjunktur och prognos/utfall för ekonomi

Det är svårt att bedöma vilka effekter covid-19-pandemin och Rysslands invasion av Ukraina har på bygg- och bostadsmarknaden. Stadsbyggnadskontoret för en tät dialog med marknadens aktörer för att bevaka byggkonjunkturen i Malmö. Det rådande ekonomiska läget med högre kostnadsbild avseende byggmaterial och högre räntor har dock medfört att fler förhandlingar sker och att vissa exploitörer uttrycker osäkerhet kring genomförandet av projekten.

Stadsbyggnadskontoret har ett intäktsutfall på -11 522 tkr för perioden januari - april 2022 och en helårs prognos på -3 960 tkr jämfört med budget 2022. De största prognosavvikelserna är inom planprocessen på -3 398 tkr och bygglovprocessen på -2 000 tkr.

Stadsbyggnadskontoret har ett kostnadsutfall (inklusive finansiella poster) på +3 995 tkr och prognos på +3 960 tkr jämfört med budget 2022. Den största avvikelsen avser personalkostnader +1 876 tkr, vilket till största delen beror på vakanser, senarelagda rekryteringar samt tjänstledigheter.

Ärendeströmning

Ärendeströmningen inom bygglovprocessen, både inom lov- och tekniskskedet, har under perioden varit på samma nivå som föregående år. Förvaltningen ser dock en viss avmattning och bedömer att färre stora nyproduktionsärenden kommer att handläggas under 2022 jämfört med föregående år och Nämndsbudget 2022. De stora nyproduktionsärendena, som exempelvis flerfamiljshus, har stor påverkan på intäkterna.

Intäkterna inom planprocessen har ett prognostiserat underskott på -3 398 tkr jämfört med budget. Det beror på att samtliga detaljplaner förskjutits 2–3 månader inom alla skeden jämfört med beräknad tidplan i Nämndsbudget 2022. I en nationell jämförelse genomförd av Sveriges kommuner och regioner (SKR) visar trenden från 2015 och framåt att tidsåtgången mellan planuppdrag och antagande ökar i hela Sverige. Malmö har en mediantid på 21 månader under åren 2020-2021, vilket kan jämföras med 30 månader i Göteborg och 41 månader i Stockholm. De lägre prognostiserade intäkterna inom processen beror på att förutsättningarna förändras under arbetets gång. Komplexiteten i processen beror delvis på att detaljplanen uppfattas vara platsen för alla samhällsbyggnadsprocessens frågor, men det är speciellt de höga kraven på gestaltungs-, skyfalls- och dagvattenfrågor som försenar Malmös detaljplaner.

Bostadsanpassningsbidrag - prognos/utfall och ärendeströmning

Bostadsanpassningsbidrag har under perioden januari - april ett överskott på +5 026 kr jämfört med budget. Prognos för helåret är + 5 000 tkr. Förvaltningen har sett en nedgång i antal ärenden till följd av pandemin. Antalet inkomna ansökningar hittills i år är på samma nivå som föregående år. Förvaltningen bedömer att antalet ansökningar kan komma att öka under året.

Ekonomisk utveckling under året

Budgetavvikelse

Driftbudget

STADSBYGGNADSNÄMNDEN (Tkr, exkl. bostadsanpassningsbidrag)	Utfall jan-april	Prognos helår
Nettokostnad	-38 514	-100 892
Kommunbidrag	30 987	100 892
Resultat (budgetavvikelse)	-7 527	0

Prognostiserad budgetavvikelse helår - viktigaste förklaringar

Lägre intäkter inom planprocessen	-3 398
Lägre intäkter inom bygglovprocessen	-2 000
Högre övriga intäkter	1 438
Lägre personalkostnader	1 876
Lägre övriga kostnader	2 084
Summa budgetavvikelser	0

BOSTADSANPASSNINGSBIDRAG (Tkr)	Utfall jan-april	Prognos helår
Nettokostnad	-4 647	-21 870
Kommunbidrag	9 673	26 870
Resultat (budgetavvikelse)	5 026	5 000

Investeringsram

Tkr	Prognos	Budget	Avvikelse
Teknisk utrustning	1 350	1 350	0

Analys av avvikelse i förhållande till nämndens driftbudget

Stadsbyggnadsnämnd (exkl bostadsanpassningsbidrag)

Stadsbyggnadsnämnden har prognostiserat ett resultat på +/- 0 tkr jämfört med budget 2022. Nedan följer en beskrivning av de största avvikelserna.

Lägre intäkter inom planprocessen (utfall -9 081 tkr, prognos -3 398 tkr)

Intäkterna inom planprocessen har för perioden januari - april ett underskott på -9 081 tkr jämfört med budget. För helåret har stadsbyggnadsnämnden prognostiserat ett underskott på -3 398 tkr. Intäkterna är periodiserade utifrån detaljplanernas beräknade tidplaner i november 2021 under förvaltningens framtagning av budget 2022. När tidplanerna förskjuts så senareläggs även tillhörande intäkter. Under perioden januari - april har samtliga detaljplaner förskjutits med 2-3 månader inom alla skeden jämfört med beräknad tidplan. I Sveriges kommuner och regioners (SKR) senaste rapport "Öppna jämförelser inom detaljplaneområdet 2022" beskrivs att planprocessens tidsåtgång har en ökande trend i hela landet. I jämförelse med Stockholm och Göteborg har Malmö en kortare mediantid från planuppdrag till antagande. Malmö har en mediantid åren 2020-2021 på 21 månader i jämförelse med 30 månader i

Göteborg och 41 månader i Stockholm.

Stadsbyggnadskontoret har en ambition om en snabbare planprocess. De lägre prognostiserade intäkterna inom planprocessen beror på att förutsättningarna förändras under arbetets gång, vilket senarelägger tidplaner såväl som intäkter. Den ökade komplexiteten i ärendena beror delvis på att detaljplanen uppfattas vara platsen för alla samhällsbyggnadsprocessens frågor, men det är speciellt de höga kraven på gestaltungs-, skyfalls- och dagvattenfrågor som försenar Malmös detaljplaner. Det rådande ekonomiska läget med högre kostnadsbild avseende byggmaterial och högre räntor har medfört att fler förhandlingar sker under processens gång och vissa exploatörer både dröjer med utredningar och uttrycker en osäkerhet kring genomförande av projekten.

De största enskilda planerna med påverkan på årets utfall:

- En äldre detaljplan för kvarteret Fredriksborg där ett omtag av volymer kräver nya utredningar hos exploatören (650 tkr).
- Samrådet för Järnvägen 1:5 i Kirseberg senareläggs med 5 månader eftersom flera olika frågor uppmärksammas; dagvatten, skyfall, förskolors placering, trafik och parkeringsfrågor, naturvärden och kompensationsåtgärder (570 tkr).
- Sökande drog sig ur ärendet Undret 1 precis innan planuppdrag i det första kvartalet då det fanns olika målbilder över förslaget (440 tkr).
- Omprioritering till förändringsprocessen i Rosengård har gjort att ett antal mindre ärenden har fått prioriteras ned (430 tkr).
- Detaljplanen Gulmåran vid Persborgs station har fått förlängda utredningar som måste kompletteras innan samråd (420 tkr).

Lägre intäkter inom bygglovprocessen (utfall -3 108 tkr, prognos -2 000 tkr)

Intäkterna för bygglovprocessen har för perioden januari - april ett underskott på -3 108 tkr jämfört med budget. För helåret har stadsbyggnadsnämnden prognostiserat ett underskott på -2 000 tkr. Den totala ärendeinströmningen inom bygglovprocessen är på samma nivå som föregående år. De lägre intäkterna beror på en viss avmattning i ärendeinströmningen av större nyproduktionsärenden inom lovskedet under första tertialen 2022 i jämförelse med Nämndsbudget 2022 och utfallet 2022. Om avmattningen är kortsiktig eller långsiktig är svårt att bedöma i dagsläget. Dialog sker löpande med marknaden och byggherrar för att säkra framdriften i bygglovprocessen, för att möjliggöra säkrare prognoser samt för att identifiera förändringar på marknaden.

Högre övriga intäkter (utfall +667 tkr, prognos +1 438 tkr)

Övriga intäkter avser bland annat detaljplanekonsulter, fastighetsbildning, bygglovsprocessen, byggsanktioner, geodataverksamhet, externa intäkter för projekt, systemförvaltning och mätningssuppdrag.

Under perioden januari - april 2022 har stadsbyggnadskontoret ett överskott på övriga intäkter på +667 tkr, vilket till största delen beror på överskott inom projektverksamhet, fastighetsbildning och övriga intäkter. Sett på hela året prognostiserar förvaltningen ett överskott på +1 438 tkr, vilket främst beror på ökade intäkter inom fastighetsbildning och byggsanktioner jämfört med budget.

Lägre personalkostnader (utfall -885 tkr, prognos +1 876 tkr)

Under perioden januari - april 2022 har stadsbyggnadskontoret ett underskott på -885 tkr jämfört med budget. Förvaltningen har prognostiserat ett överskott på +1 876 tkr för helåret 2022. Detta beror till stor del på att rekrytering av vakanta tjänster försenats, tjänstledigheter samt vakanser. Vikarier för vissa yrkeskategorier är svårrekryterade. I prognosen har förvaltningen ett vakansavdrag på 2,6% vilket ska motsvara förväntad sjukfrånvaro.

I ovanstående analys av personalkostnader har förvaltningen utgått från nämndens processer, inte kontogrupper som i avsnittet avseende resultaträkningen. Nämndens arvoden samt vissa personalkostnader i projekt räknas som personalkostnader i resultaträkningen, men inte i denna

avvikelseanalys.

Lägre övriga kostnader inkl. finansiella poster (utfall +4 880 tkr, prognos +2 084 tkr)

Övriga kostnader avser bland annat detaljplankonsulter, nämndsverksamhet, utbildningar, projektverksamhet, lokalkostnader, konsultkostnader, IT-kostnader och utvecklingskostnader. Finansiella poster avser exempelvis räntor.

Under perioden januari - april 2022 har stadsbyggnadskontoret ett överskott på +4 880 tkr jämfört med budget. Överskottet avser till stor del konsultkostnader, lokalkostnader, utvecklingsåtgärder och IT-kostnader. Prognostiserat utfall för helåret är +2 084 tkr, vilket främst beror på förändrade lokalkostnader för stadshuset jämfört med Nämndsbudget 2022. För att parera lägre intäkter har omprioritering av övriga kostnader skett.

Bostadsanpassningsbidrag

Bostadsanpassningsbidrag är ett eget ansvarsområde inom stadsbyggnadsnämnden, vilket innebär att ansvaret särredovisas.

Under perioden januari - april 2022 har bostadsanpassningsbidrag ett överskott på 5 026 tkr jämfört med budget. Under det första tertialet 2022 inkom 454 ansökningar, vilket är på samma nivå som 2021. Ärendeströmningen inom bostadsanpassningen har varit lägre under pandemin då flera sökande har uttryckt att de inte önskar hembesök.

För helåret 2022 har bostadsanpassningsbidrag en prognos på + 5 000 tkr jämfört med budget. Hur ärendeströmningen kommer att påverkas efter covid-19-pandemin är osäkert, men förvaltningen bedömer att inströmningen kan öka under året.

Ekonomiska konsekvenser av coronapandemin

Tabell

EKONOMISKA KONSEKVENSER, Coronapandemin, tkr	Orsak	Utfall jan-apr	Prognos maj- dec	Prognos helår
ÖKADE INTÄKTER (ange belopp utan tecken)	Statliga sjuklöner	396	0	396
MINSKADE INTÄKTER (ange -framför beloppet)				
ÖKADE KOSTNADER (ange - framför beloppet)				

EKONOMISKA KONSEKVENSER, Coronapandemin, tkr	Orsak	Utfall jan-apr	Prognos maj- dec	Prognos helår
MINSKADE KOSTNADER (ange belopp utan tecken)				
NETTO	Samtliga	396	0	396

Under perioden januari - april 2022 har stadsbyggnadskontoret ett ekonomiskt utfall på +396 tkr till följd av covid-19. De ökade intäkterna avser statsbidrag för sjuklöner. Syftet med statsbidraget är att ekonomiskt stödja kommuners verksamheter för merkostnader till följd av covid-19. Bestämmelserna gällde till och med den 31 mars 2022, således prognostiserar inte förvaltningen några intäkter för maj - december 2022.

Från och med den 1 april klassas covid-19 inte längre som en allmänfarlig och samhällsfarlig sjukdom. Förvaltningen har beslutat om flexibel arbetsplats, vilket medför att arbete sker såväl på kontoret som på annan plats.

Inströmningen av bostadsanpassningsansökningar var lägre under pandemin, vilket då medförde att ansvarsområden hade lägre kostnader. Under januari - april 2022 ligger ärendeinströmningen på samma nivå som 2021. Hur ärendeinströmningen kommer att utvecklas under året är osäkert, men förvaltningen bedömer att inströmningen kan öka.

Analys av avvikelser i förhållande till nämndens investeringsram

Stadsbyggnadsnämndens prognos avseende investeringar motsvarar budget 2022.

Resultaträkning

STADSBYGGNADSNÄMND (exkl bostadsanpassningsbidrag)			
Tkr	Prognos	Budget	Avvikelse
Bidrag	965	523	442
Övriga intäkter	95 763	100 165	-4 402
Totala intäkter	96 728	100 688	-3 960
Lönekostnader	-108 885	-109 995	1 110
PO-Pålägg	-42 867	-43 796	929
Övriga personalkostnader	-204	-216	12
Totala personalkostnader	-151 956	-154 007	2 051
Lokal- och markhyror	-11 356	-11 668	312
Övriga kostnader	-33 234	-34 667	1 433
Avskrivningar	-1 001	-1 128	127
Totala övriga kostnader	-45 591	-47 463	1 872
Nettokostnad exkl. finansnetto	-100 819	-100 782	-37
Kommunbidrag	100 892	100 892	0
Finansiella intäkter	16	0	16
Finansiella kostnader	-89	-110	21
Resultat	0	0	0
Nettokostnad	-100 892	-100 892	0

Tabell

BOSTADSANPASSNINGSBIDRAG			
Tkr	Prognos	Budget	Avvikelse
Intäkter			
Kostnader	-21 870	-26 870	5 000
Kommunbidrag	26 870	26 870	0
Resultat	5 000	0	5 000

Särskild fråga från kommunstyrelsen

Hur påverkas nämndens/bolagets verksamhet, ekonomi och planering av följderna av Rysslands invasion av Ukraina?

I nuläget ser inte stadsbyggnadsnämnden att Rysslands invasion av Ukraina har några direkta effekter på nämndens verksamhet. Utvecklingen är svårbedömd och beror på faktorer som hur kriget utvecklas, hur långvarigt kriget blir och hur kriget i sin tur påverkar konjunkturen, inflationen och ränteutvecklingen. Nämnden följer därför utvecklingen, speciellt avseende ärendeströmningen av bygglov och detaljplaner. Dialog sker också löpande med marknaden och byggherrar för att säkra framdriften i stadsbyggnadsnämndens processer och för att möjliggöra säkrare prognoser. Vid dialoger med mindre exploitörer inom planprocessen har dock ökade räntenivåer och materialkostnader lyfts fram som orsaker till varför aktörer väljer att pausa vissa projekt.

Enligt Riksbanken går svensk ekonomi nu in i en lugnare tillväxtfas, men den ekonomiska aktiviteten bedöms trots det vara fortsatt god. Förutom att kriget i Ukraina orsakar stort mänskligt lidande, så leder de ekonomiska konsekvenserna till nya störningar i de globala produktionskedjorna med leveransproblem och minskad tillgång till råvaror och material. Detta leder till högre priser på energi och livsmedel, vilket pressar upp inflationen som i nuläget har stigit till den högsta nivån sedan 1990-talet. För att motverka den höga inflationen har Riksbanken beslutat höja reporäntan från noll till 0,25 procent. Därefter kommer räntan höjas gradvis för att vara något under 2 procent om tre år enligt Riksbankens prognos. Den ökade osäkerheten till följd av kriget i Ukraina, hög inflation och högre räntenivåer är faktorer som sannolikt kommer att påverka bygg- och bostadsmarknaden i Malmö och stadsbyggnadsnämndens verksamhet framåt.