



RAPPORT

Regionalekonomiska konsekvenser av ett lågt bostadsbyggande i Stockholm

WSP Analys & Strategi på uppdrag av HSB Riksförbund och Riksbyggen

Juni 2013



Innehåll

1	Sammanfattning	6
2	Inledning	9
3	Bostadsmarknad och ekonomisk tillväxt	10
4	Stockholms län i ett nationellt perspektiv	16
5	rAps-modellen	24
6	Resultat	26
7	Källor	30

Förord

Det är ett välkänt faktum sedan många år tillbaka att det byggs för få bostäder i Sverige. Effekterna blir tydliga för framför allt unga, men också många andra som söker bostad på större orter, i synnerhet i Stockholm, dit många söker sig för att här finns tillväxt och bättre jobbmöjligheter.

Men bostadsbristen får också strukturella konsekvenser vars effekter inte alltid är lika synliga. Näringsliv och offentlig sektor får svårare att rekrytera personal när många inte har möjlighet att bosätta sig i Stockholm. Och för enskilda personer handlar det förstås om att man inte kan söka jobb när det inte finns möjlighet att få en bostad. Det finns fler strukturella problembilder. En sådan handlar om hushållens skuldsättning som har ökat kraftigt till följd av att priserna på egna hem och bostadsrätter ständigt höjs på grund av det begränsade utbudet av bostäder. En fortsatt skuld tillväxt kan leda till allvarliga finansiella problem om en ”bostadsbubbla” uppstår. Någon omedelbar sådan risk ser vi inte, men på längre sikt kan skuldsättningen bli ett problem t ex om en djup och långvarig konjunktursvacka skulle uppstå.

Att bostadsbristen medför negativa samhällsekonomiska konsekvenser är i sig inget nytt. Men ingen har tidigare beräknat hur stora dessa effekter i realiteten är. Vi har därför lämnat ett uppdrag till WSP Analys & Strategi att belysa de regionalekonomiska konsekvenserna i Stockholm vid ett scenario med fortsatt lågt byggande.

Det kan verka som ett pessimistiskt förhållningssätt att utgå från att byggandet även framöver skulle fortsätta att vara alldeles för lågt. Och ingen skulle vara gladare än vi om förutsättningarna för bostadsbyggandet kunde förbättras. Både HSB och Riksbyggen har ambitioner om att kunna öka den egna produktionen, men det räcker inte på långa vägar. Bostadsbristen är ett samhällsproblem som inte vi ensamma kan lösa. Här behövs insatser från alla - från regeringen, kommunerna och byggherrar.

Bostadsbyggandet i Sverige har varit för lågt sedan minst tjugo år tillbaka och mycket talar för att denna tendens håller i sig så länge inga avgörande förändringar sker i svensk bostadspolitik.

WSP:s scenarioanalys visar att en fortsatt brist på bostäder får mycket tydliga negativa effekter på samhällsekonomin i Stockholm och därmed i hela landet. Om bostadsbyggandet inte håller jämna steg med huvudstadsregionens potentiella förutsättningar visar analysen att över perioden 2010-2030 beräknas det samlade produktionsbortfallet till mellan 330 och 660 miljarder kronor.

Tack till WSP Analys & Strategi för den intressanta rapporten som har skrivits av Anders Wigren och Tore Englén. Vi hoppas att den blir en injektion för den bostadspolitiska debatten eftersom den visar att satsningar på bostadsbyggande också har en samhällsekonomisk intäktssida av betydande storlek.

Stockholm i juni 2013

Anders Lago
Ordförande, HSB Riksförbund

Leif Linde
VD, Riksbyggen

1 Sammanfattning

Stockholms län är en av de regionerna i Europa med snabbast befolkningstillväxt. Samtidigt ligger bostadsbyggandet på en låg nivå i förhållande till befolkningstillväxten. Till följderna av detta kan räknas att priserna på bostäder har ökat i snabb takt. Det går intuitivt att förstå att ett långvarigt lågt bostadsbyggande i Stockholmsregioner rimligen hämmar en sund ekonomisk utveckling och tillväxt. Men det finns - så vitt känt - inga studier som visar hur mycket tillväxt som regionen tappar på grund av det låga bostadsbyggandet. Denna analys är ett steg på vägen till en ökad kunskap om de *regionalekonomiska effekterna* av ett för lågt bostadsbyggande i länet.

I rapporten görs en genomgång av ekonomiska teorier som kan användas för att förstå vad som händer i en region om bostadsbyggandet är för lågt. Den neoklassiska ekonomiska teorin pekar på att stigande bostadsinvesteringar som sker utan att antalet bostäder ökar i samma takt kan leda till att mer produktiva investeringar i andra delar av ekonomin trängs bort. Det leder dels till en lägre tillväxttakt på kort till medellång sikt, dels till att den möjliga välförhållanden permanent sänks.

Den nya ekonomiska geografin (NEG) framhåller storstadsregionerna som viktiga tillväxtmotorer i kraft av sin stora marknadspotential. En stor marknadspotential ger både hushåll och företag skalfördelar som höjer produktiviteten i utbildnings- och FoU-investeringar. En stor marknadspotential ger hushållen skalfördelar i konsumtionen då en specialiserad konsumentmarknad kan nås till låga transportkostnader. Sammantaget leder detta till en positiv tillväxtspiral där tillväxt föder till tillväxt. En i utgångsläget stor lokal marknad attraherar företag och hushåll, vilket vidgar den lokala marknaden ytterligare och gör det än mer intressant för inflyttning och företagslokaliseringar.

Det finns även sökteorier inom arbetsmarknadsekonomin som säger att höga bostadspriser höjer arbetskraftens lönekrav (reservationslön) för att flytta till arbete, vilket leder till att färre individer kan rekryteras till ett jobb i regionen jämfört med om bostadsbyggandet varit större och bostadspriserna lägre. Sökteorin säger också att kostnaderna för att söka ett jobb är lägre för dem som redan bor i en stor region. Detta gör att matchningen mellan dem söker jobb och dem som erbjuder jobb går smidigare i stora regioner. På senare tid har det också lanserats forskning med en finansiell ansats. Tanken är att bristen på bostäder kan driva upp bostadspriserna till en långsiktig orimligt hög nivå och att en finansiell bubbla kan skapas med negativa effekter på den långsiktiga ekonomiska tillväxten. I rapporten beskrivs dessa teorier mera ingående men alla teorierna pekar på olika ekonomiska nackdelar av ett långsiktigt för lågt bostadsbyggande.

Att befolkningen i Stockholms län under de senaste två decennierna kunnat växa snabbt, trots en låg takt i bostadsbyggandet förklaras till stor del av att boendetätheten ökat, det vill säga att stockholmarna har trängt ihop sig på en allt mindre genomsnittlig boyta. Att boendetätheten skulle kunna fortsätta att öka i samma takt även under de kommande tjugo åren förefaller dock inte särskilt troligt, inte minst mot bakgrund av en förändrad hushållssammansättning med allt fler singelhushåll som konsumerar en större boyta per capita än andra hushållstyper.

För att empiriskt belysa effekterna på den regionala ekonomin i Stockholms län av ett lågt bostadsbyggande har det regionalekonomiska analys- och prognosverktyget rAps använts.¹ Modellen gör det möjligt att beräkna vad som händer med exempelvis befolkning, sysselsättning och produktion om bostadsbyggandet är för lågt.

Modelltekniskt går det till så att två utredningsalternativ (UA 1 och UA 2) där bostadsbyggandet fram till 2030 följer det trendmässigt verkliga byggandet under de senaste åren (för lågt byggande i förhållande till befolkningstillväxten) relateras till ett jämförelsealternativ (JA) där bostadsbyggandet anpassas efter regionens potentiella tillväxtbana. I JA sätter alltså inte bostadsbyggandet någon restriktion för regionens tillväxt, utan antalet bostäder anpassas fullt ut efter demografin, det vill säga efter hur befolkningen och hushållssammansättningen förändras. JA har konstruerats så att befolknings- och sysselsättningstillväxten ligger i linje med den regionala utvecklingsplanens högalternativ (RUF 2010 Hög).²

I UA 1 fortsätter boendetätheten i länet att öka, om än i avtagande takt, medan UA 2 bygger på att boendetätheten i allt väsentligt ligger kvar på dagens nivå. Skillnaden mellan JA och respektive utredningsalternativ kan ses som effekten av ett lågt bostadsbyggande. Effekterna beskrivs i termer av befolkning, sysselsättning, produktion samt för olika typer av inkomster.

I UA 1, där boendetätheten fortsätter att öka något för att stegvis klinga av, beräknas effekten av ett lågt bostadsbyggande år 2030 bli en minskad sysselsatt dagbefolkning (se faktaruta nedan för förklaring) med 86 000 eller sex procent jämfört med JA. Den förvärvsarbetande nattbefolkningen (se faktaruta nedan för förklaring) beräknas bli drygt 68 000 eller fem procent mindre än i JA. Skillnaden mellan effekten på förvärvsarbetande natt- och dagbefolkning i länet på 18 000 sysselsatta beror på att antalet personer som pendlar ut från Stockholms län till arbete i annat län minskar mer än det antal personer som pendlar in till länet från de omkringliggande länen.

I UA 2, där det antas att boendetätheten i allt väsentligt ligger still på dagens nivåer, blir effekterna på sysselsättning och befolkning följaktligen genomgående större, eftersom ingen befolkningstillväxt då kan ske genom att man bor trängre i det befintliga bostadsbeståndet. Jämfört med JA minskar sysselsatt dagbefolkning år 2030 med 140 000 (10 procent), sysselsatt nattbefolkning med 130 000 (10 procent) och den totala befolkningen med 232 000 (9 procent).

De negativa effekterna på befolkning och sysselsättning av ett fortsatt lågt byggande ger även betydande effekter på produktion och skatteinkomster. Enligt modellberäkningen blir bruttoregionprodukten, BRP, (se faktaruta nedan för förklaring) år 2030 61 miljarder, eller 3,6 procent, lägre i UA 1 jämfört med JA. Lönesumman

¹ Regionalt Analys- och prognosystem, rAps, är en regionalekonomisk modell som utvecklas av Nutek (numera Tillväxtverket) i samarbete med SCB, WSP och det norska forskningsinstitutet SINTEF. rAps har bland annat använts inom ramen för Finansdepartementets Långtidsutredning, vid framtagande av indata till den nationella transportplaneringen samt inom arbetet med den regionala utvecklingsplanen för Stockholms län (RUF 2010 Hög).

² I den regionala utvecklingsplanens högalternativ (RUF 2010 Hög) ökar länets befolkning med 445 000 och sysselsättningen med 293 000 mellan 2010 och 2030.

minskar med 23 miljarder kronor och kommunernas skatteinkomster beräknas bli drygt 8 miljarder lägre.

I UA 2 beräknas de negativa effekterna på BRP, lönesumma och skatteintäkter bli omkring dubbelt så stora som i UA 1. BRP minskar med 122 miljarder, lönesumman med 46 miljarder och de samlade kommunala skatteintäkterna med 15 miljarder.

Sett över hela perioden 2010-2030 beräknas det samlade, diskonterade produktionsbortfallet i Stockholms län till 330 miljarder kronor i UA 1 och omkring dubbelt så stort, 660 miljarder kronor, i UA2.

Förklaring av nyckelbegrepp

Dagbefolkning Den mängd människor som vistas i ett område dagtid, oftast genom att de har sitt arbete där.

Nattbefolkning Den mängd människor som vistas i ett område nattetid, det vill säga har sin bostad där.

Bruttoregionprodukt (BRP) Den regionala motsvarigheten till BNP. Värdet av de varor och tjänster som produceras inom ett visst geografiskt område, till exempel en kommun eller ett län.

Lönesumma Summan av alla bruttolöner, det vill säga alla löner före skatt, som betalas ut av arbetsgivarna.

Boendetäthet. Boendetätheten är ett relationstal som uttrycker relationen mellan bostadens storlek och antalet personer som bor i den. Ofta mäts boendetätheten som det genomsnittliga antalet boende per lägenhet.

2 Inledning

Att svensk ekonomi, både i ett historiskt och internationellt perspektiv, kännetecknas av låga investeringar i nya bostäder är väldokumenterat.³ Det finns dock få studier, om ens några, som försökt att kvantifiera de samhällekonomiska konsekvenserna av de låga investeringarna. Denna rapport är ett steg mot att fylla detta analytiska tomrum.

Stockholm är en av Europas snabbast växande regioner. Men bostadsbyggandet har långt ifrån hållit jämn takt med den snabba befolkningsutvecklingen. Att regionen ändå kunnat fortsätta växa i hög takt beror till stor del på att invånarna successivt trängt ihop sig på en allt mindre genomsnittlig boendeyta. Men frågan är hur länge denna utveckling kan fortgå? Det finns starka krafter – i många fall storstadsrelaterade – som verkar åt motsatt håll, inte minst en förändrad hushållssammansättning med allt fler singelhushåll.

Konsekvenserna av bostadsbristen uttrycks oftast på ett individuellt plan – att människor har svårt att hitta bostad och att det låga utbudet skapar orimliga effekter på bostadspriserna. Men bostadsbristen har också strukturella konsekvenser. Näringslivets förutsättningar att rekrytera rätt kompetens försämras, risken för finansiell instabilitet ökar när hushållens skuldsättning drivs upp och transportsystemet belastas hårdare när människor väljer att pendla längre sträckor för att få ner boendekostnaden eller ens hitta en passande bostad.

I denna rapport belyser vi de regionalekonomiska effekterna utifrån ett scenario med fortsatt lågt byggande. Beräkningarna avser perioden 2010-2030. Beräkningsutfallet jämförs med ett referensscenario som i allt väsentligt överensstämmer med prognoserna över befolknings- och sysselsättningstillväxt i den regionala utvecklingsplanens högalternativ.

Om bostadsbyggandet inte håller jämna steg med huvudstadsregionens potentiella tillväxtbana är det rimligt att anta att de negativa effekterna även får genomslag i landets samlade ekonomi. Att kvantifiera dessa breda, nationella återverkningar är emellertid en mycket komplex uppgift som vi inte haft möjlighet att genomföra inom ramen för denna rapport. På denna punkt har vi fått nöja oss att föra mer översiktliga resonemang om Stockholms roll som kraftcentrum i den nationella ekonomin.

³ Se t ex SNS Konjunkturråd 2012 för en analys av investeringsnivåer historiskt och internationellt.

3 Bostadsmarknad och ekonomisk tillväxt

I den allmänna samhällsdebatten sätts närmast a priori ett likhetstecken mellan bostadsbyggande och ekonomisk tillväxt. Men vad säger egentligen den ekonomiska teorin och åt vilket håll pekar den empiriska forskningen?

Den neoklassiska tillväxtteorin

Under 1940- och 50-talen utvecklades ett antal epokgörande teorier som kommit att få stort inflytande över den ekonomiska tillväxtforskningen ända in i våra dagar.⁴ I dessa så kallade neoklassiska teorier ses ekonomisk tillväxt som en funktion av arbetskraftens tillväxt, kapitalinvesteringar och teknisk utveckling. Ett centralt antagande i dessa grundläggande modeller är att det råder avtagande avkastning på produktionsfaktorer som kan reproduceras genom sparande och investeringar. Det innebär att den långsiktiga tillväxttakten bara kan förklaras av den tekniska och befolkningsmässiga utvecklingen, variabler som bestäms exogent, det vill säga som inte ges någon förklaring inom modellen. Nivån på kapitalinvesteringarna, exempelvis i bostäder, påverkar därför inte den långsiktiga tillväxttakten, men däremot kan en minskad investeringstakt få ekonomin att växla in på en lägre tillväxtbana.

Det här innebär inte att bostadsinvesteringar saknar ekonomisk betydelse. Även om den neoklassiska teorin i grund och botten ser ekonomin som ett slags självspelande piano med perfekt konkurrens i alla delar av ekonomin, så ger den även utrymme för att analysera hur olika typer av snedvridande störningar påverkar tillväxten via kapitalbildningen. En sådan imperfektion skulle kunna vara trögheter i det institutionella ramverket kring bostadsbyggandet, till exempel en långsam och ineffektiv planprocess, som leder till totalt sett lägre investeringar i ekonomin. En sådan situation skulle också kunna leda till växande utbudsunderskott på bostadsmarknaden, kraftigt stigande bostadsprier och därmed en snabbt ökande skulduppbyggnad i hushållssektorn. När kapital koncentreras till bostadssektorn, utan att antalet bostäder ökar nämnvärt finns också en risk för undanträngning av andra mer produktiva investeringar i ekonomin. Det låga bostadsbyggandets negativa effekter på den totala investeringsvolymen tillsammans med den ineffektiva allokering av kapital som bristsituationen ger upphov skulle enligt teorin dels leda till en lägre tillväxttakt på kort- till medellång sikt, dels till att den möjliga produktionsnivån i ekonomin skiftas nedåt till en permanent lägre nivå.

⁴ Se t ex Solow (1956)

Ny ekonomisk geografi

En central implikation av den neoklassiska tillväxtteorin är att den ekonomiska välståndsnivån mellan länder och regioner med tiden kommer att konvergera, det vill säga jämnas ut. Även om globaliseringen, som inneburit en snabb industriell utveckling i Kina, Indien och delar av Sydamerika till viss del ger stöd för detta, så visar även utvecklingen under efterkrigstiden otaliga exempel på motsatsen, det vill säga vidgade välståndsklyftor mellan länder och regioner.

Denna diskrepans mellan den neoklassiska teorin och det faktiska ekonomiska utvecklingsmönstret gav så småningom näring åt en ny typ av tillväxtteorier. Från mitten av 1980-talet utvecklades teoretiska modeller där hypotesen om avtagande marginalavkastning på kapital tonades ner. Istället gjordes det motsatta antagandet, framför allt när det gäller investeringar i FoU, utbildning och grundläggande samhällelig infrastruktur. För denna typ av investeringar antogs istället konstant eller rentav tilltagande marginalavkastning. En viktig konsekvens blir då att tillväxt föder tillväxt, det vill säga att länder och regioner som redan i utgångsläget är väl utvecklade (kapitalintensiva) även långsiktigt kommer att växa fortare än andra länder/regioner. Istället för konvergerande ekonomisk utveckling, som den neoklassiska teorin förutspår, ges nu en förklaring till varför vissa länder/regioner även långsiktigt släpar efter välståndsmässigt.

Parallellt, och med tydlig inspiration från den nya tillväxteorin, har det utvecklats ett forskningsfält i skärningslinjen mellan nationalekonomi och geografi. Under samlingsnamnet "Ny ekonomisk geografi" (NEG) återfinns en stor mängd både teoretiska och empiriska studier med den gemensamma utgångspunkten att moderna, kunskapsintensiva ekonomier är mer regionala än nationella. Skillnader i ekonomisk utveckling förklaras i hög grad av förutsättningarna på den lokala marknaden. Särskilt storleken på den lokala marknaden ges en avgörande roll; ju större och mer kapitalintensiv en region är (särskilt med avseende på kunskapskapital), desto starkare ekonomisk utveckling kan man långsiktigt förvänta sig.⁵

Inom NEG-paradigmet lyfts det fram en rad teoretiska argument för varför den lokala marknadspotentialen har en avgörande betydelse för den långsiktiga tillväxten, bland annat följande:

- *Interna skalfördelar.* Många varor och tjänster är avståndskänsliga, vilket innebär att säljare och köpare måste finnas geografiskt nära varandra. Eftersom i princip alla företag har fasta kostnader av olika slag så bestämmer storleken på den lokala marknaden, och därmed möjligheten att slå ut fasta kostnader på en större produktionsvolym, i vilken utsträckning man har interna skalfördelar i produktionen av avståndskänsliga varor och tjänster.
- *Externa skalfördelar.* På en stor lokal marknad kan företagen dela på viktiga produktionsfaktorer och därmed uppnå större kostnadseffektivitet. Det gäl-

⁵ Se t ex Englund (2008) och Västra Götalandsregionen (2005) för översikt av teorier och empirisk forskning inom Ny ekonomisk geografi.

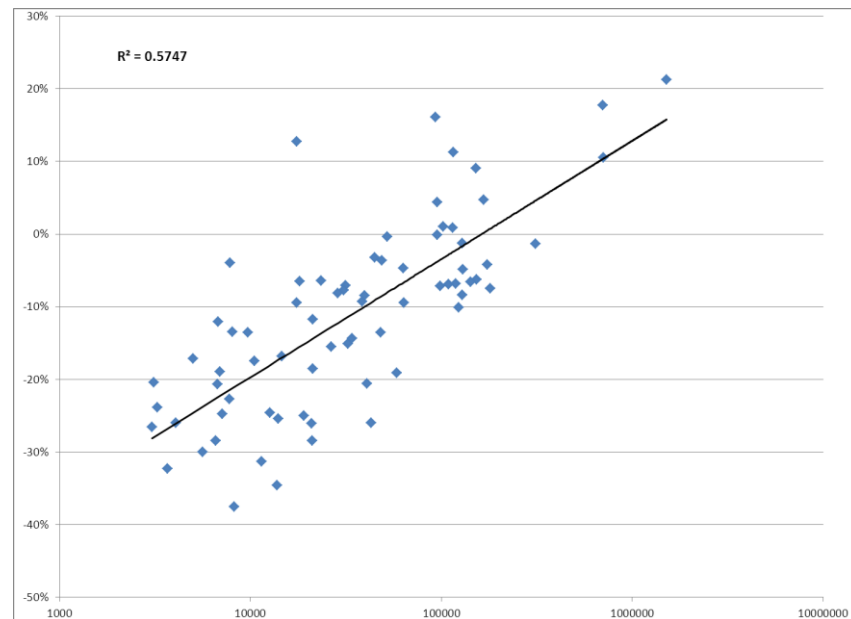
ler inte minst olika typer av stödfunktioner som logistik, finansiella tjänster, juridisk rådgivning och IT-konsulter.

- *Specialisering.* Förekomsten av skalfördelar och avståndskänsliga produkter gör sammantaget att det finns större marknadsutrymme för olika typer av avancerade stödtjänster i en större region. Det innebär i sin tur att företag som är lokaliserade på en stor lokal marknad har bättre förutsättningar att specialisera sig på sin kärnverksamhet och låta andra företag i konkurrens sköta diverse stödfunktioner, vilket stimulerar produktivitetstillväxten.
- *Bättre matchning på arbetsmarknaden.* På en stor lokal arbetsmarknad är det lättare för företag att hitta rätt kompetens. Omvänt är det även enklare för arbetstagarna att hitta ett jobb som motsvarar utbildningsbakgrund och arbetslivserfarenhet. Med ”rätt man på rätt plats” ökar förmågan till specialisering på såväl individ- som företagsnivå, vilket minskar arbetslöshetsstiderna och stärker produktivitetstillväxten.
- *Kunskapsspridning.* Viss typ av kunskap kännetecknas av att den är geografiskt trögrörlig, det vill säga den låter sig inte överföras via till exempel e-post, telefonsamtal, tidningar, böcker, tv och radio. För att sådan kunskap ska kunna överföras krävs att både avsändare och mottagare har möjlighet att träffas ”face-to-face”. Därför sker spridning av nya idéer snabbare i stora och täta stadsmiljöer, vilket stärker innovationskraften och därmed den långsiktiga förmågan till ekonomisk dynamik och förnyelse.

Enligt teorin leder dessa regionala stordriftsfördelar sammantaget till en kumulativ tillväxtprocess. Både företag och arbetskraft söker sig till i utgångsläget stora lokala marknader där de kan få bättre ekonomisk utväxling på investeringar i utbildning, FoU och fysisk kapital. Det leder till att den lokala marknaden, och därmed attraktionskraften på företag och hushåll, växer sig ännu större. På så vis skapas en positiv tillväxtspiral, så kallad agglomeration.

Den nya ekonomiska geografins teorier har sammantaget ett mycket robust empiriskt stöd. I figur 1 nedan ger vi en snabb illustration av detta med hjälp av data över de svenska FA-regionerna, det vill säga en regionindelning som bygger på den lokala arbetsmarknadens faktiska/funktionella utbredning. Som framgår av figuren förklarar storleken på den lokala arbetsmarknaden ensamt nära 60 procent av den regionala variationen i sysselsättningstillväxt under åren 1993-2010 ($R^2=0,57$).

Figur 1. Regionstorlek och sysselsättningstillväxt (%) 1985-2011 i de svenska FA-regionerna.



Källa: WSP:s bearbetning av data från SCB/rAps.
Anm: Logaritmerad skala på X-axeln.

Med "NEG-glasögon" ses ett lågt bostadsbyggande som ett hinder för fortsatt agglomeration, och därmed som en hämmande kraft på alla de positiva ekonomiska effekter som kommer av att befolkning och ekonomisk aktivitet blir mer geografiskt koncentrerad. Detta får även nationella implikationer. Det beror inte minst på att den globala konkurrensen, som med den nya ekonomiska geografins perspektiv inte i första hand står mellan länder, utan mellan stora, mångfacetterade och kunskapsintensiva storstadsregioner. Om inte bostadsbyggandet svarar upp mot den möjliga produktionsnivån i de regioner där det finns förutsättningar för en utveckling byggd på agglomeration kommer hela landets ekonomi att påverkas negativt via försämrad internationell konkurrenskraft, lägre sysselsättningstillväxt, högre arbetslöshet och dämpad produktivitet utveckling.

Sökteorier

Inom arbetsmarknadsforskningen finns en rad teoretiska modeller som i indirekt mening behandlar bostadsmarknaden och bostadsbyggandets betydelse för ekonomisk tillväxt.

Några av de teorier som har fått störst inflytande på forskningen kring arbetsmarknadens funktionssätt är de så kallade sökteorierna.⁶ Ett grundläggande antagande i dessa teorier är att en arbetssökande accepterar ett jobb om den erbjudna lönen överstiger den så kallade reservationslönen. Reservationslönen påverkas av rad faktorer, inte minst de kostnader som uppstår i de fall det erbjudna jobbet förutsätter att individen byter bostadsort. Ju högre bostadspriserna är i inflyttnings- jämfört med i utflyttningsorten, desto högre blir individens reservationslön. Ett lågt bostadsbyggande som driver upp bostadspriserna på de orter som växer sysselsättningsmässigt, minskar alltså benägenheten att acceptera erbjudna jobb.

Ett lågt bostadsbyggande, som minskar inflyttningen till storstäderna, leder också av andra skäl till att arbetsmarknadens funktionssätt försämrats. Hur snabbt en arbetssökande får och accepterar ett nytt jobb påverkas enligt sökteorin, utöver reservationslönen, även av i vilken takt nya jobb kommer ut på arbetsmarknaden, hur pass god information individen har av de jobb som finns att söka samt med vilken intensitet individen söker jobb.

De två sistnämnda faktorer påverkas tydligt av i vilken region man har sin bostadsort. Bor man redan i storstad, där är en stor andel av de lediga jobben på nationella arbetsmarknaden finns, säger teorin att man också har bättre information om var de dessa jobb finns att söka. Vidare säger teorin att sökintensiteten ökar ju högre sannolikheten är att få ett jobb, och denna sannolikhet är ju större om man bor i en region med hög sysselsättningstillväxt.

Sammantaget och i ett nationellt perspektiv säger alltså sökteorin att ett lågt bostadsbyggande i de växande regionerna dels driver upp reservationslönerna för arbetssökande som behöver flytta till ett nytt jobb, dels ger färre individer möjlighet att bo region med många möjliga jobb att söka, där man har god överblick över arbetsmarknaden och starka incitament att intensivt söka ett nytt jobb om man drabbas av arbetslöshet.

Finansiell stabilitet

Den nationalekonomiska forskningen har länge ägnat relativt lite intresse för finanssektorn och den finansiella stabilitetens betydelse för ekonomisk tillväxt. Banker och andra finansiella institutioner har snarast betraktas som en slags stödfunktion för övriga delar av ekonomin, utan primär betydelse för den ekonomiska utvecklingen.

Den globala finanskrisen, med sin vagga i uppblåsta bostadspriser och en skenande kredittillväxt i hushållssektorn, har emellertid ökat det akademiska intresset för det

⁶ Se t ex Westerlund (1998) för en beskrivning av sökteorins implikationer på geografisk rörlighet via flyttningar.

finansiella systemets roll i ekonomin. Ett exempel är den internationellt mycket uppmärksammade studien ”*This Time is Different*” av de bågge amerikanska professorerna Carmen M. Reinhart och Kenneth S. Rogoff.⁷ Studien bygger på data över olika typer av finansiella kriser i 66 länder under de senaste århundradena. Författarna gör den sammanfattande observationen att de flesta finansiella kriser i regel har samma typ av utvecklingsförlopp: Den inledande fasen präglas av en snabbt eskalerande självförstärkande process med kreditexpansion och stigande tillgångspriser, oftast på fastigheter och/eller aktier. Detta steg i krisförloppet präglas av hög och konsumtionsdriven tillväxt samtidigt som sparandet i ekonomin är lågt.

Men för eller senare vänds uppgång till nedgång, och den dynamik som drivit ekonomin uppåt verkar nu med samma kraft i motsatt riktning. När tillgångspriserna faller reagerar hushåll och företag genom att vilja återställa sin balansräkning. Det sker genom ett ökat finansiellt sparande, vilket minskar efterfrågan i ekonomin. Produktionen faller, konkurserna blir fler arbetslösheten stiger. Den snabbt avstannande aktiviteten i ekonomin sätter ytterligare tryck nedåt på tillgångspriserna, det vill säga ofta bostäder. Betalningsinställelser och ett ökande antal konkurser leder till kreditförluster i banksystemet som i värsta är så pass stora att staten måste ingripa med direkta stöd till det finansiella systemet för att undvika en total kollaps.

Den djupa lågkonjunkturen minskar skatteintäkterna samtidigt som de offentliga utgifterna för arbetslöshetsunderstöd och finansiella räddningsaktioner stiger, vilket leder till snabbt ökande underskott i de offentliga finanserna. Den finansiella härdsmältan i den privata sektorn omvandlas på det viset successivt även till en statskuldkris.

Kan ett lågt bostadbyggande i storstäderna trigga igång en finanskris? Svaret är både ja och nej. Som Reinhart och Rogoff konstaterar uppstår ofta tillgångsbubblor genom någon form av liberalisering i det finansiella systemet som möjliggör en kreditgivning som inte är långsiktigt hållbar. Men det är förmodligen bara den ena sidan av myntet. Även efterfrågesidan på kreditmarknaden, det vill säga hushåll och företag, måste ”spela med” för att bubblan ska uppstå.

Studier har visat att hushållens förväntningar om den framtida prisutvecklingen har ett betydande genomslag på bostadspriserna.⁸ En period av lågt bostadbyggande som leder till en inledningsvis fullt motiverad prisstegring, torde alltså kunna skapa förväntningar om att priserna ska fortsätta att utvecklas på samma sätt även i framtiden. Även om den inledande prisuppgången kan förklaras av fundamentala faktorer så skulle alltså den efterföljande förväntansdrivna utvecklingen på bostadsmarknaden driva upp priser och kreditgivning på en nivå som är långsiktigt ohållbar, med risk för finansiell instabilitet och en djup ekonomisk nedgång som följd.

Empiriska studier

Ytterst få empiriska studier, om ens några, har i direkt mening studerat sambandet mellan bostadsmarknad och ekonomisk tillväxt. Däremot finns en betydande mängd

⁷ Reinhart & Rogoff (2010)

⁸ Se Boverket (2013)

studier som indirekt beaktar bostadsmarknadens effekter tillväxten genom att studera dess påverkan på arbetskraftens rörlighet via flyttningar.⁹

Den samlade forskningen på detta område visar tämligen entydigt att bostadsmarknadens funktionssätt har signifikanta effekter på arbetskraftens interregionala rörlighet. Den hämmande effekten uppstår till följd av att bostadsmarknaden genererar transaktionskostnader av olika slag för den som står inför valet att flytta eller stanna kvar på den nuvarande orten. Transaktionskostnaden kan bestå i att bostadspriserna är högre i inflyttnings- än i utflyttningsregionen, ett förhållande som kan uppstå vid för lågt byggande i tillväxtregionerna. Olika typer av skatter som uppstår vid försäljning och köp av bostad är ytterligare faktorer som, allt annat lika, minskar flyttströmmarna. Vissa studier indikerar också att individer som bor i hyresrätt, det vill säga den upplåtelseform som är förknippad med lägst transaktionskostnader, är mer rörliga än de som bor i ägt boende.

4 Stockholms län i ett nationellt perspektiv

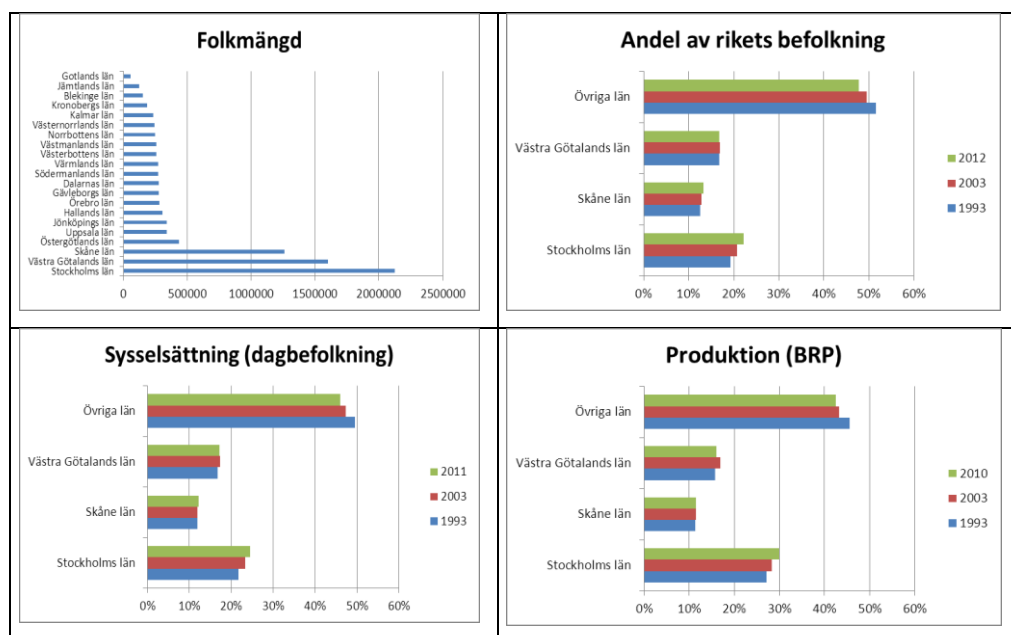
Stockholmsregionen (i det följande avgränsad som Stockholms län) är en av de snabbast växande regionerna i Europa sett till folkmängden. Regionen är rankad i topp i världen när det exempelvis gäller befolkningens utbildningsnivå och näringslivets innovationsförmåga. En avgörande faktor bakom den internationella tätpositionen är en hög tillgänglighet i de regionala, nationella och internationella transportnätverken. Snabba teknologiska framsteg inom den råvarubaserade sektorn och varuproduktionen liksom de stora framstegen inom IT har inneburit att en allt större del av arbetskraften inte är bunden till regioner med stora råvarutillgångar och storskaliga produktionsanläggningar. I stället har regioner med en stor marknadspotential blivit attraktiva för både företag och hushåll. Man kan säga att de urbana skalfördelarna till stor del har ersatt tillgången till råvaror och storskaliga produktionsanläggningar som drivande lokaliseringsfaktorer. Självförstärkande spiraler har inneburit att redan stora regioner har kunnat fortsätta att växa under lång tid. En viktig orsak till att tillväxten i befolkning, produktion och sysselsättning har varit koncentrerad till de största regionerna är att de regionala skalfördelarna har ökat produktiviteten och gett andra produktions- och konsumtionsfördelar som kan kopplas till en växande marknad för arbetskraft och konsumtionsvaror.

⁹ Se SOU 2007:35 för en översikt av den empiriska litteraturen kring migration och dess bestämningsfaktorer. I Statens bostadskreditnämnd (2008) görs även en mer specifik genomgång studier kring bostadsmarknadens betydelse för flyttningar.

Sveriges ekonomi alltmer koncentrerad till Stockholm

En följd av de positiva tillväxtspiralerna är att Stockholms län är den i särklass största regionen i Sverige. Hela länet plus några kommuner i Uppsala län och Södermanlands län utgör en funktionell arbetsmarknadsregion med ett stort pendlingsutbyte mellan kommunerna. Som framgår av figur 2 uppgick folkmängden till 2,1 miljoner i Stockholms län 2012. De tre storstadslänen är en grupp för sig när det gäller folkmängd. I den övre högra delen av figuren visas att befolkningen har omfördelats till Stockholms och Skåne län från övriga län, undantaget Västra Götalands län vars befolkningsandel varit konstant mellan 1993 och 2012. Även sysselsättningen (förvärvsarbetande dagbefolkning) och produktionen (förädlingsvärdet i löpande priser) har omfördelats till Stockholms län. När det gäller sysselsättningen och produktionen har omfördelningen till Stockholms län varit tydligare än för befolkningen. Det som sticker ut mest är att Stockholms län har en högre andel av Sveriges förädlingsvärde (BNP) än andelen av sysselsättningen och befolkningen. Det innebär att produktiviteten (förädlingsvärde per sysselsatt) är högre i Stockholms län i de två andra storstadslänen och i övriga län.

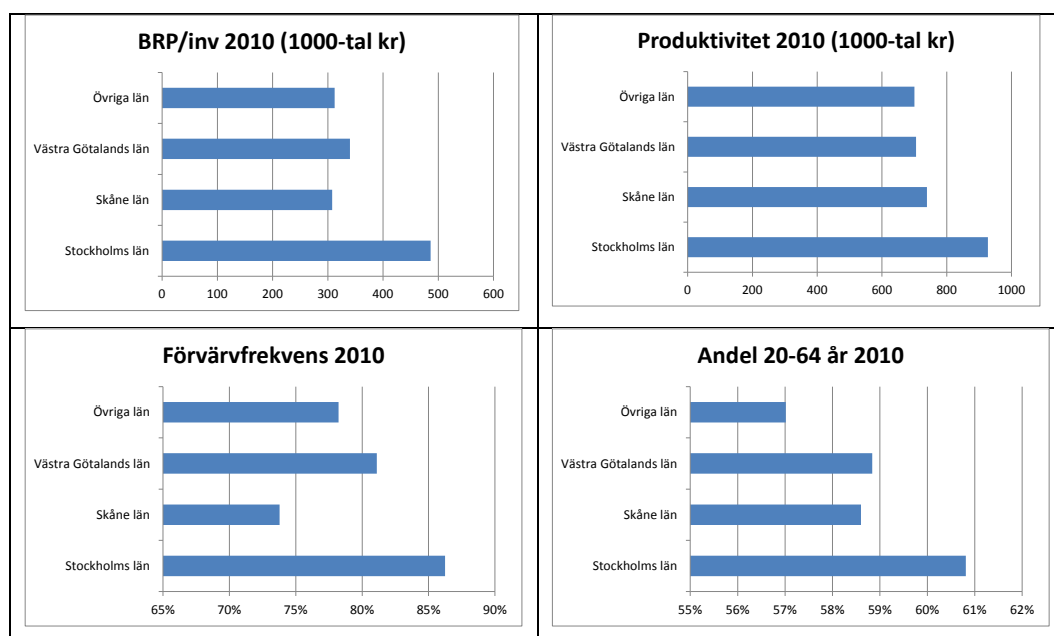
Figur 2. Folkmängden i länen 2012 samt andelen av rikets folkmängd, sysselsättning och produktion 1993, 2003 och 2012



Källa: WSP:s bearbetning av data från SCB/rAps.

Den höga produktiviteten i Stockholms län slår igenom på förädlingsvärdet (brutto-regionprodukten) per invånare, som är den regionala motsvarigheten till BNP per invånare. Den senaste statistiken är från 2010 och visar att BRP per invånare var 500 000 kronor, vilket är 200 000 kronor mer per invånare än i de övriga länen (figur 3 längst upp till vänster). Skillnaden i BRP per invånare mellan regioner går att dela upp i komponenterna produktivitet, förvärvsfrekvens och andel av befolkningen som är i arbetsför ålder (20-64 år). De övriga tre diagrammen i figuren visar att Stockholms län ligger i särklass när det gäller samtliga faktorer. Sammantaget innebär det att Stockholms län är av stor betydelse för hela Sveriges ekonomiska utveckling.

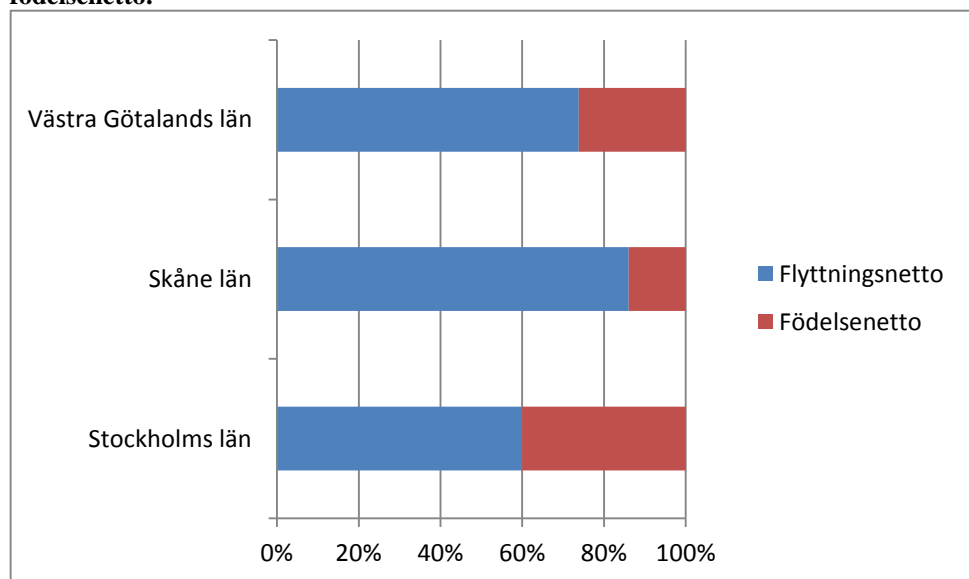
Figur 3. Uppdelning av BRP/invånare i komponenterna produktivitet, förvärvsfrekvens och andel av befolkningen i arbetsför ålder (20-64 år) 2010



Källa: WSP:s bearbetning av data från SCB/rAps.

Figur 4 visar befolkningsförändringarna i de tre storstadslänen. Förändringen under perioden 1993-2012 har delats upp i två komponenter, flyttnings- respektive födelsenetto. En jämförelse mellan de tre storstadslänen visar att flyttningsnettot är den största komponenten i de tre länen men att födelsenettot i Stockholm betyder mer för befolkningstillväxten än i de två övriga länen (figur 4). Det har att göra med att en större andel av inflyttarna till Stockholms län är i fertil ålder. Efterfrågan på bostäder i Stockholms län är både en funktion av den stora nettoinflyttningen men också av ett stort födelseöverskott.

Figur 4. Befolkningsförändringen 1993-2012 uppdelad på flyttnings- respektive födelsenetto.

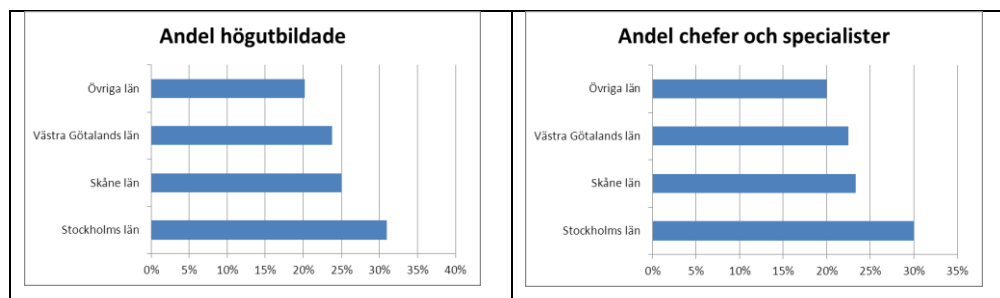


Källa: WSP:s bearbetning av data från SCB/rAps.

Stockholms kunskapskapital

Kunskapskapitalet är en av de viktigaste drivkrafterna bakom ekonomisk tillväxt. Det finns tre skäl till detta. För det första har personer med hög utbildning en större förmåga att utveckla nya teknologier, för det andra har de en större förmåga att ta emot och vidareutveckla teknologier som utvecklas på annat håll och för det tredje så sprids nya kunskaper snabbare i en befolkning med en hög andel högutbildade. Ett vanligt mått på utbildningsnivån i en region är andelen i dagbefolkningen som har 3-årig eftergymnasial utbildning eller längre. I den vänstra delen av figur 5 visas att andelen högutbildade i Stockholms län var drygt 30 procent 2011, omkring fem procentenheter högre än i Skåne län och Västra Götalands län och tio procentenheter högre än i övriga län. Kunskapskapitalet har även en funktionell dimension och den högra delen av figur 5 visar att andelen chefer och specialister i dagbefolkningen är betydligt högre i Stockholms län än i de övriga storstadslänen och övriga länen.

Figur 5. Andel högutbildade (3-årig eftergymnasial utbildning eller längre) och andel chefer och specialister i dagbefolkningen 2011

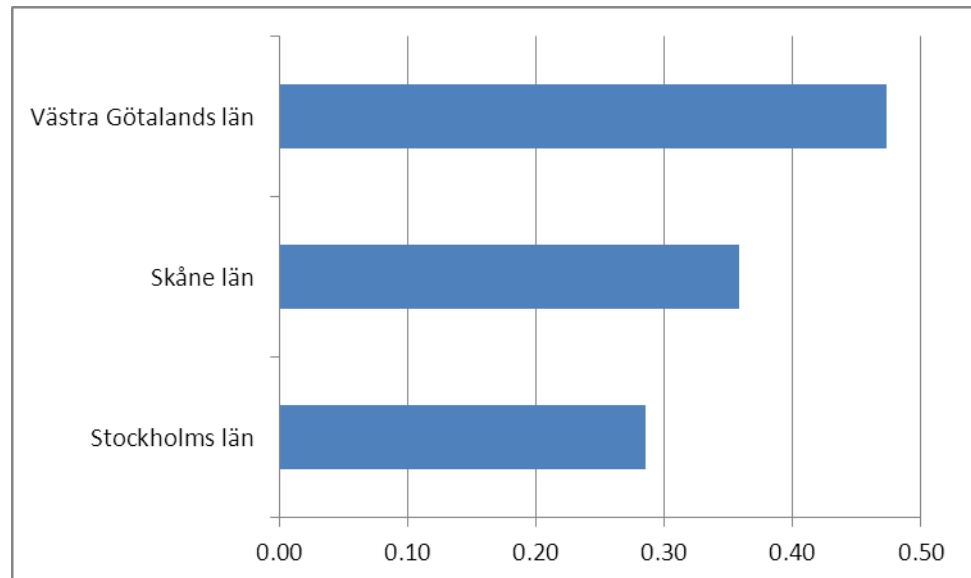


Källa: WSP:s bearbetning av data från SCB/rAps.

Bostadsbyggandet i Stockholm släpar efter

Ovanstående beskrivning visar på ett övergripande sätt att Stockholms läns betydelse för Sveriges ekonomiska utveckling är mycket stor. Trots detta och den snabba befolkningsutvecklingen har bostadsbyggandet inte hängit med i utvecklingen. Figur 6 visar att antalet färdigställda lägenheter i nybyggda hus per ny invånare mellan 1993 och 2012 är omkring 0,3 i Stockholms län, vilket är lägre än i de två övriga storstadslänen. Omvänt är boendetätheten betydligt större i Stockholms län jämfört med de två övriga storstadslänen. Det finns teorier om att det är rationellt och i linje med hushållens värdering att flera personer delar på en lägenhet och på så sätt kan få tillgång till storstadens fördelar till en rimlig kostnad. Men boendetätheten kan inte öka hur mycket som helst utan att inflyttningen och därmed tillväxten påverkas negativt.

Figur 6. Färdigställda lägenheter i nybyggda hus per ny invånare 1993-2012

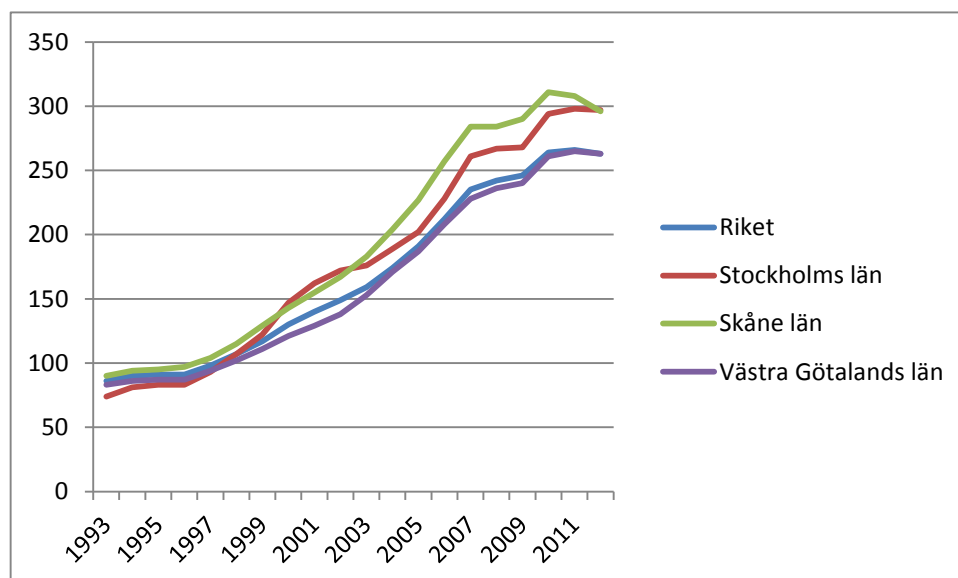


Källa: WSP:s bearbetning av data från SCB

Snabb ökning av bostadspriserna under det senaste decenniet

En effekt av kombinationen kraftig kreditexpansion, låga räntor, stor inflyttning, stor nettoinflyttning och lågt bostadsbyggande i förhållande till befolkningsökningen är att fastighetspriserna ökat snabbt i Stockholms län. Ökningen har varit betydligt större än i Västra Götalands län. Skåne län har dock med undantag för de senaste 3-4 åren haft en snabbare prisstegring än Stockholms län, vilket förklaras av Öresundsförbindelsen och sammanlänkningen av bostadsmarknaden på Själland och i västra Skåne. På samma sätt kan den nedgång i de skånska bostadspriserna som skett under de senaste åren förklaras av den kraftiga priskorrigerings som skett på den danska bostadsmarknaden (figur 7).

Figur 7. Fastighetsprisindex 1993-2012. 1990=100



Källa: WSP:s bearbetning av data från SCB.

När fastighetspriserna ökar i snabb takt får det till följd att en del hushåll väljer att bosätta sig längre bort från Stockholms, och kanske till och med utanför länet, men inom pendlingsavstånd. Man kvittar lägre bostadspriser mot högre reskostnader och mindre fritid.

Tabell 1 visar att andelen av inpendlarna till Stockholms län som kommer från de övriga fyra länen i Östra Mellansverige har ökat från 53,8 till 54,9 procent mellan 2000 och 2011. Den ökade andelen kan tillskrivas Södermanlands län som hade 15,5 procent av inpendlarna 2000 men 21,7 procent av förändringen (ökningen) av antalet inpendlare mellan 2000 och 2011. Av den sysselsatta dagbefolkningen har inpendlingsandelen från andra län inte förändrats, utan var 8 procent både 2000 och 2011. Detta betyder att Östra Mellansverige har blivit viktigare som inpendlingsregion till Stockholms län. Det är dock mycket som talar för att en ytterligare integration med länen i Mälardalen inte är hela lösningen på hur en ökad efterfrågan på arbetskraft ska tillgodoses av ett ökat utbud. Mycket talar för att det behöver byggas

flera bostäder i Stockholms län, relativt nära regionens centrum, för att en långsiktigt hållbar ekonomisk tillväxt ska kunna vidmakthållas i såväl Stockholms län som i Sverige.

Tabell 1. Andelen av inpendlingen från övriga län i Mälardalen 2000-2011

	Andel 2000	Andel 2011	Andel av förändringen 2000-2011
Uppsala län	30.6%	30.5%	30.1%
Södermanlands län	15.5%	16.4%	21.7%
Västmanlands län	5.2%	5.2%	4.9%
Örebro län	2.5%	2.8%	4.6%
<i>Summa</i>	<i>53.8%</i>	<i>54.9%</i>	<i>61.3%</i>

Källa: WSP:s bearbetning av data från SCB/rAps

Några sammanfattande reflektioner

Ovanstående genomgång av statistik rörande befolkning, sysselsättning, produktion, bostadsbyggande och fastighetspriser visar sammanfattningsvis att Stockholm bör betraktas som en motor i svensk ekonomi. Man kan med fog hävda att tillväxthinder som hämmar Stockholms utveckling får betydande negativa konsekvenser för den samlade nationella ekonomin.

Vid sidan av växande kapacitetsbrister i transportsystemet är det låga bostadsbyggande tydligt gränssättande för Stockholms möjligheter att växa ytterligare. Hitintills har en successivt ökad boendetäthet fungerat som ett ”dragspel” som trots låga bostadsinvesteringar möjliggjort en fortsatt snabb befolkningstillväxt i huvudstadsregionen. Men frågan är hur länge den utvecklingen kan fortgå? Det finns krafter i den demografiska utvecklingen som snarare verkar åt motsatt håll, inte minst att det blir allt fler singelhushåll som konsumerar större boendeyta per person än andra hushållstyper.

Återstoden av rapporten ägnas åt att beskriva de långsiktiga regionalekonomiska effekterna av ett fortsatt lågt byggande i Stockholms län. I ett huvudscenariö antas att ökningen i boendetätheten stegvis klingar av, vilket förefaller vara den mest realistiska utvecklingen.

5 rAps-modellen

Beräkningarna av effekterna av ett för lågt bostadsbyggande i Stockholms län har genomförts med det regionalekonomiska analys- och prognosverktyget rAps. Modellen har bland tidigare använts inom ramen för Finansdepartementets Långtidsutredning, vid framtagande av indata till Trafikverkets nationella planering samt inom arbetet med den regionala utvecklingsplanen för Stockholms län (RUF5).

Modellen beräknar direkta och indirekta effekter av olika händelser i en region, som exempelvis att bostadsbyggandet är för lågt.

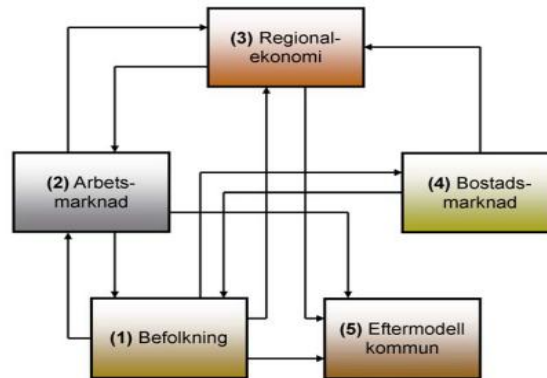
Modellen består av fem moduler som dels innehåller historiska data, och dels består av parametrar som anger väl belagda samband mellan olika variabler. Genom att ändra parametrar i en modul sprids effekterna av detta genom hela modellen enligt de samband som visas i figur 8.

Analysen av vad som händer i den regionala ekonomin om bostadsbyggandet är för lågt startar i modul 4. Vid en given boendetäthet leder en minskning av antalet bostäder till att befolkningen minskar, vilket visas av pilen som går från modul 4 till modul 1. Ett reducerat bostadsbyggande innebär också att bostadsinvesteringarna blir lägre vilken leder till en minskad produktion av bostäder. Detta samband visas i pilen mellan modul 4 och modul 3. När befolkningen minskar händer tre saker:

- (1) utbudet av arbetskraft minskar (pilen mellan modul 1 och 2)
- (2) hushållens konsumtion minskar (pilen mellan modul 1 och 3)
- (3) hushållens bostadsinvesteringar minskar (pilen mellan modul 1 och 4).

I modul 3 beräknas effekterna på produktionen i hela ekonomin givet den minskade konsumtionen från hushållen och den minskade produktionen av bostäder. Efterfrågan på arbetskraft blir mindre och i modul 2 balanseras utbud och efterfrågan på arbetskraft genom justering av förvärvsfrekvens, nettopendling och nettoflyttning. Modellen itirerar till balans har uppnåtts i alla moduler. I modul 5 kommer resultaten ut i form av effekter på bostäder, befolkning, sysselsättning, pendling, hushållens inkomster, BRP med mera.

Figur 8. rAps-modellen



Givet dessa samband kan man förvänta sig att ett för lågt bostadsbyggande i Stockholms län leder till minskad produktion, minskad konsumtion och minskad befolkning i länet jämfört med ett högre bostadsbyggande. Det ingår inte i den här analysen att göra en fullskalig samhällsekonomisk kalkyl av ett för lågt bostadsbyggande i Stockholms län. Men det är välbelagt att Stockholmsregionen har skalfördelar i både produktion och konsumtion. Att dessa skalfördelar inte kan utnyttjas fullt ut innebär samhällsekonomiska förluster. rAps-modellen tar inte direkt hänsyn till förekomsten av skalfördelar utan indirekt fångas dessa delvis in av att många av de växande branscherna med hög produktivitet har en högre andel av produktionen i Stockholms län än genomsnittet för Sverige.

6 Resultat

Scenarier för rAps-modellberäkningarna

Modellberäkningarna bygger på två utredningsalternativ (UA 1 och UA 2) och ett jämförelsealternativ (JA).

I JA har vi låtit bostadsbyggandet i Stockholms län följa den förväntade utvecklingen av befolkning och sysselsättning. JA ansluter i dessa avseenden i allt väsentligt till de prognoser som görs i den regionala utvecklingsplanen för Stockholms län (RUFSS 2010). I detta alternativ utgör bostadstillgången alltså inget hinder för regionens befolkningstillväxt.

I RUFSS 2010 redovisas två alternativa utvecklingsbanor för Stockholms län för perioden 2010-2030; ett hög- och ett lågalternativ. Vi har valt att kalibrera JA efter högalternativet. Sett mot bakgrund av att de senaste årens befolkningstillväxt vida överträffat prognoserna, bedömer vi att högalternativet är mer sannolikt än lågalternativet, givet att bostadsbyggandet håller samma takt som den potentiella befolkningstillväxten.¹⁰ En jämförelse mellan JA och RUFSS högalternativ återfinns i tabellen nedan.

Tabell 2. Jämförelse mellan RUFSS 2010 Hög och JA. Förändring 2010-2030.

	Befolkning	Sysselsatta
RUFSS 2010 Hög	445000	293000
JA	460000	316000

I de bägge utredningsalternativen anpassas inte bostadsbyggandet till den potentiella befolkningstillväxten. Istället antas att byggandet fortsätter enligt trenden för de senaste två decennierna – det vill säga den utveckling som kan förväntas om inte något specifikt görs för att öka takten i bostadsproduktionen. Med trend avses att bostadsbyggandet ligger samma nivå som ges av en linjär framskrivning utifrån utvecklingen under perioden 1992-2009. Det innebär ett årligt tillskott med i genomsnitt 6600 bostäder per år under perioden 2010-2030, vilket kan jämföras med i genomsnitt 12200 bostäder per år i JA.

Behovet av nya bostäder beror i mycket hög utsträckning på hur boendetätheten utvecklas. Under de senaste två decennierna har boendetätheten, mätt som antalet personer per lägenhet, ökat med omkring sju procent i Stockholms län. Samtidigt har befolkningen i länet ökat med nära 485 000 (1990-2011). Om boendetätheten skulle

¹⁰ Perioden 2006-2012 ökade befolkningen i Stockholms län med i genomsnitt 30 000 per år, att jämföra med omkring 22 000 personer per år i RUFSS högalternativ och 13 000 i lågalternativet.

hållits konstant under denna period, givet samma nivå på byggandet, hade befolkningen inte kunnat växa med mer än 323 000, det vill säga en skillnad på 162 000.

Hur boendetätheten utvecklas beror långt ifrån bara på hur mycket bostäder det byggs i förhållande till befolkningstillväxten. Andra viktiga faktorer är hushållsammansättningen och hur boendepreferenserna förändras. Som vi redan berört torde den förväntade förändringen i hushållsammansättningen, med allt fler singelhushåll, verka i riktning mot lägre boendetäthet. Samtidigt kommer sannolikt efterfrågan på att bo i täta, urbana miljöer fortsätta att öka, vilket påverkar boendetätheten uppåt.

Att boendetätheten skulle kunna fortsätta att öka i samma takt som under de senaste två decennierna förefaller dock föga sannolikt. Det första utredningsalternativet (UA 1) bygger därför på en att boendetätheten visserligen fortsätter att öka, men att ökningstakten stegvis klingar av. Sett över hela perioden ökar boendetätheten i detta alternativ med omkring tre procent, det vill säga en cirka hälften så stor relativ uppgång som under perioden 1990-2011. För att illustrera effekterna av en i allt väsentligt oförändrad boendetäthet har vi det andra utredningsalternativet (UA2) låtit boendetätheten följa samma utvecklingsbana som i JA, det vill säga en mycket svag minskning till följd av en förändrad hushållsammansättning.

Skillnaden i modellberäknad ekonomisk utveckling mellan JA och respektive utredningsalternativ (UA1 och UA 2) under perioden 2010-2030 kan ses som de regionalekonomiska effekterna av att bostadsbyggandet inte anpassas efter Stockholms läns möjliga produktionsnivå.

Resultat från modellberäkningarna

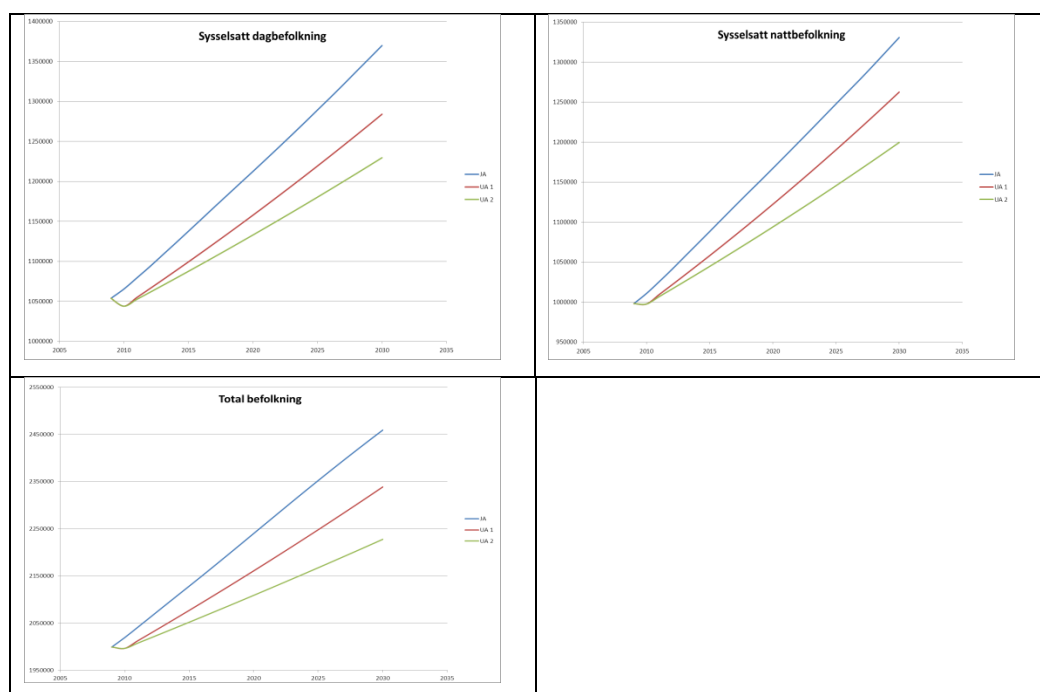
I figur 9 visas utfallet av beräkningarna för JA och de bägge utredningsalternativen när det gäller sysselsatt dagbefolkning, sysselsatt nattbefolkning och befolkningen i Stockholms län mellan 2009 och 2030. Skillnaden mellan JA och respektive utredningsalternativ kan ses som den regionalekonomiska effekten av ett fortsatt lågt bostadsbyggande.

I UA 1 beräknas effekten av ett för lågt bostadsbyggande bli en minskad sysselsatt dagbefolkning med 86 000. Det är i en skillnad på drygt sex procent. Den förvärvsarbetande nattbefolkningen beräknas bli drygt 68 000, eller cirka fem procent lägre. Skillnaden mellan effekten på förvärvsarbetande natt- och dagbefolkning i länet på 18 000 sysselsatta beror på att utpendlingen från Stockholms län minskar mer än inpendlingen. Det är en effekt av att produktionen och sysselsättningen minskar i hela Mälardalsregionen. Effekten på befolkningen i Stockholms län blir minus 121 000 (5 procent). Den negativa effekten av ett för lågt bostadsbyggande blir således större för den förvärvsarbetande nattbefolkningen än för såväl förvärvsarbetande dagbefolkning som total befolkning. Eftersom inkomsterna i Stockholms län kommer från den förvärvsarbetande nattbefolkningen (oavsett om de arbetar i länet eller i andra län) så är det, allt annat lika, negativt för den regionala ekonomin att den förvärvsarbetande nattbefolkningen minskar mer än befolkningen. Detta gör att försörjningskvoten ökar i länet på grund av ett för lågt bostadsbyggande.

I UA 2, där det antas att boendetätheten i allt väsentligt ligger kvar på dagens nivåer, blir effekterna på sysselsättning och befolkning följaktligen genomgående

större. Jämfört med JA minskar sysselsatt dagbefolkning år 2030 med 140 000 (10 procent), sysselsatt nattbefolkning med 130 000 (10 procent) och den totala befolkningen med 232 000 (9 procent). Den sämre balansen på bostadsmarknaden jämfört med UA 1 (till följd av konstant boendetäthet i Stockholms län) gör att relationen mellan förändring i in- och utpendling blir jämnare. Tolkningen här är att det låga bostadsbyggandet fordrar större inpendling i UA 2 än i UA 1 från de omkringliggande länen för att bringa jämvikt mellan utbud och efterfrågan på arbetskraft i Stockholms län.

Figur 9. Effekter på sysselsatt dagbefolkning, sysselsatt nattbefolkning och befolkning 2009-2030 i Stockholms län. JA samt UA 1 och UA 2.



De negativa effekterna på befolkning och sysselsättning av ett fortsatt lågt byggande ger självfallet även effekter på produktion och skatteinkomster. Enligt modellberäkningen blir bruttoregionprodukten (BRP) 61 miljarder, eller 3,6 procent, lägre i UA 1 jämfört med JA. Lönesumman minskar med 23 miljarder kronor och kommunernas skatteinkomster beräknas bli drygt 8 miljarder lägre. I UA 2 beräknas de negativa effekterna på BRP, lönesumma och skatteintäkter bli omkring dubbelt så stora som i UA 1. BRP minskar med 122 miljarder, lönesumman med 46 miljarder och de samlade kommunala skatteintäkterna med 15 miljarder.

Sett över hela perioden 2010-2030 beräknas det samlade, diskonterade produktionsbortfallet i Stockholms län till 330 miljarder kronor i UA 1 och omkring dubbelt så stort, 660 miljarder kronor, i UA2.¹¹

Tabell 3. Effekter i Stockholms län 2030 i regionalekonomiska storheter av ett för lågt bostadsbyggande, miljarder kronor. UA 1 och UA 2 i jämförelse med JA.

	UA 1	UA 2
Bruttoregionprodukt (BRP)	-61	-122
Lönesumma	-23	-46
Kommunala skatteintäkter	-8	-15

¹¹ Avser beräkning med 2010 som diskonteringsår och 4 procents kalkylränta.

7 Källor

- Boverket (2013), *Drivs huspriserna av bostadsbrist?*, Marknadsrapport februari 2013.
- Englund. P, Krusell. P & Persson, M. (2008), *2008 års ekonomipris till Paul Krugman: Internationell handel och ekonomisk geografi*, Ekonomisk debatt, 2008:3.
- Reinhart C.M. & K.S. Rogoff (2010), *Annorlunda nu – åtta sekel av finansiell dårskap*, SNS Förlag.
- Solow, Robert M (1956), "A Contribution to the Theory of Economic Growth". *Quarterly Journal of Economics* (The MIT Press) **70** (1): 65–94
- SOU (2007:35), *Flyttning och pendling i Sverige*, Bilaga 3 till Långtidsutredningen 2008.
- Statens bostadskreditnämnd (2008), *Samband mellan bostadsmarknad, arbetskraftens rörlighet och tillväxt*
- Westerlund O. (1998), *Internal Migration in Sweden: The Effects of Mobility Grants and Regional Labour Market Conditions*, LABOUR. Vol. 12. No. 2.
- Västra Götalandsregionen (2005), *Västsverige och den nya ekonomiska geografin*

RAPPORT

Kund

HSB Riksförbund och Riksbyggen

Konsult

WSP Analys & Strategi
121 88 Stockholm-Globen
Besök: Arenavägen 7
Tel: +46 8 688 60 00
Fax: +46 8 688 69 99
WSP Sverige AB
Org nr: 556057-4880
Styrelsens säte: Stockholm
www.wspgroup.se

Kontaktpersoner

Anders Wigren, anders.wigren@wspgroup.se

Tore Englén, tore.englen@wspgroup.se, 070-296 69 12