



RAPPORT NR 3:2004

Bostadsmarknaden i Stockholm-Mälarenregionen – framtida behov och förväntat byggande



Förord

Föreliggande rapport är en del av den gemensamma regionala långtidsutredning som länsstyrelserna i Stockholm-Mälarenregionen genomför inom projektet Fördel Stockholm-Mälarenregionen. I delrapporten har vi försökt göra en bedömning av hur stort behovet av nya bostäder kommer att vara i Stockholm-Mälarenregionen på lång sikt. Vi har också gjort en marknadsanalys av hur stort det förväntade byggandet kan komma att bli på lång sikt med utgångspunkt från prisutvecklingen på bostäder.

Stockholm-Mälarenregionen är en stor och växande region och har avgörande betydelse för tillväxten i hela Sverige. För att regionen ska kunna utvecklas och bidra med en fortsatt expansiv tillväxt krävs god framförhållning. Detta gäller i hög grad områdena bostadsförsörjning och transportsystem. I rapporten visas på ett byggbehov långt över dagens nivåer, speciellt i Stockholm/Uppsala-regionerna, men även i Västerås, Eskilstuna, Örebro och Nyköping. I rapporten förs en diskussion om vilka konsekvenserna kan bli av ett för lågt bostadsbyggande.

Under projektets gång har vi samarbetat med Boverket som bidragit med en behovsanalys över det framtida byggbehovet i Stockholm-Mälarenregionen. Behovsanalysen har arbetats fram av Leif Colleen och Bengt J Eriksson vid Boverkets analysenhet. Vi har under projektets gång anordnat flera gemensamma seminarier tillsammans med Boverkets projekt "Bo lokalt – planera regionalt", dit vi inbjudit länsstyrelser, trafikverk, kommuner samt Regionplane- och trafikkontoret, m fl.

Marknadsanalysen har genomförts av Ulf Strömquist och Eleonor Andersson vid Temaplan AB. Tommy Berger, Institutet för bostads- och urbanforskning, vid Uppsala universitet har på uppdrag av länsstyrelserna arbetat fram ett underlag om byggkostnadernas utveckling.

Föreliggande rapport har tagits fram av Åsa Östling Norrman, Länsstyrelsen i Västmanlands län och Patrik Tornberg, Länsstyrelsen Södermanlands län. Åsa Östling Norrman har varit projektansvarig. Rapporten har utformats i nära samverkan mellan länsstyrelserna inom Stockholm-Mälarenregionen. Christer Carmegren har bidragit med delar av statistikunderlaget och kartorna har utformats av Henrik Hedberg, båda Länsstyrelsen i Västmanland. Eva Gyllensvärd, Ulla Huzell samt Maria Heymowska, Länsstyrelsen i Stockholms län samt Peter Eklund och Bo Wictorin, Länsstyrelsen Södermanlands län har gett värdefulla synpunkter under projektarbetet.

Det är vår förhoppning att rapporten ska utgöra ett viktigt kunskapsunderlag för många och att den ska stimulera till diskussion kring den mycket viktiga frågan om bostadsförsörjning och bostadsbyggande i regionen.

STOCKHOLM-MÄLARREGIONEN 1 AUGUSTI 2004

Länsöverdirektör Bo Hansson, Stockholms län

Länsråd Ulf Henricsson, Uppsala län

Länsråd Leif Byman, Södermanlands län

Länsråd Lars Östring, Örebro län

Länsråd Håkan Eriksson, Västmanlands län

RAPPORTEN KAN BESTÄLLAS VIA
www.stockholm-malarregionen.se
E-POST: asa.ostling@u.lst.se



PROJEKTANSVARIG OCH SLUTLIG REDIGERING:
ÅSA ÖSTLING NORRMAN,
LÄNSSTYRELSEN I VÄSTMANLANDS LÄN
ISSN: 1651-8411
ISBN: 91-974671-2-X
GRAFISK FORM: PLAKAT
TRYCK: WESTERÅS MEDIA PRODUKTION AB 2004

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning	6
2. Inledning	8
3. Stockholm-Mälardregionen	10
4. Behovsanalys	22
5. Marknadsanalys	28
6. Bostadsmarknadens utvecklingsmöjligheter	35
7. Effekter av ett för lågt bostadsbyggande på lång sikt – en diskussion	42

Bilagor

- 1. Behov av bostadsbyggande i Stockholm-Mälardregionen fram till 2030.**
- 2. Befolkningsprognos för Stockholm-Mälardregionen fram till år 2030.**
- 3. Stockholm-Mälardregionen. Scenarier för priser, kostnader och bostadsbyggande**

1. Sammanfattning

Syftet med denna rapport har varit att belysa hur många bostäder som kommer att behöva byggas i Stockholm-Mälarenregionen fram till år 2030 samt hur stort det förväntade byggandet kan bli i regionen. Syftet har också varit att diskutera konsekvenserna för den regionala utvecklingen och tillväxten. Bostadsmarknadsanalysen visar sammantaget att Stockholm-Mälarenregionen står inför ett långsiktigt bostadsunderskott.

Den befolkningsprognos som vi tagit fram inom Fördel Stockholm-Mälarenregionen tyder på att regionens befolkning kommer att öka med 600 000-800 000 invånare till år 2030.

Med utgångspunkt från befolkningsprognosen har vi genomfört en behovsanalys. Resultaten visar att det på 25-30 års sikt kommer att behöva byggas uppemot en halv miljon nya bostäder i Stockholm-Mälarenregionen. Det motsvarar nästan 20 000 nya bostäder per år, vilket kan jämföras med dagens nivåer på knappt 10 000. Merparten av detta behov är koncentrerat till Stockholm och Uppsala.

För att uppskatta hur stort det förväntade bostadsbyggandet kan komma att bli har vi genomfört en marknadsanalys vars prognoser baseras på prisutvecklingen på bostäder. Resultatet av marknadsanalysen visar att det förväntade bostadsbyggandet kan uppgå till 340 000-380 000 lägenheter fram till år 2030 vilket motsvarar ett årligt genomsnitt på 13 000-14 000 lägenheter. En jämförelse mellan behovsanalysen och marknadsanalysen visar på ett årligt underskott på 4 000-6 000 bostäder per år från år 2004 till år 2030.

Bostadsunderskottet kan innebära en betydande broms på den ekonomiska tillväxten i regionen och därmed för landet.

Till de tillväxthämmande faktorerna hör:

- Ökad segregation, vilket kan leda till problem för arbetskraftsförsörjningen inom framförallt lågavlönade serviceyrken
- Minskad rörlighet på bostadsmarknaden, vilket i sin tur kan leda till minskad rörlighet på arbetsmarknaden
- Minskad nettoinflyttning av framförallt yngre personer och därmed lägre sysselsättningsutveckling
- Försämrade matchningsmöjligheter på arbetsmarknaden, vilket kan leda till sämre möjligheter till specialisering och därmed lägre produktivitet
- Ökad vardagsfriktion och osäkerhet med risk för lägre barnafödande som följd
- Pris- och lönestegringar



Resultatet av marknadsanalysen visar att prisutvecklingen på bostäder starkt påverkas av tillgängligheten till arbetsplatser. En positiv prisutveckling är en förutsättning för en fungerande bostadsmarknad och fortsatt bostadsbyggande. En väl fungerande bostadsmarknad är i sin tur beroende av att det finns ett effektivt transportsystem för arbetspendling.

Bostadsmarknadsanalysen är en delrapport inom den regionala långtidsutredning som ingår i projektet Fördel Stockholm-Mälardalenregionen. I den regionala långtidsutredningen ingår också analyser av regionens befolkningsutveckling, arbetsmarknad, näringsliv samt utbildningssystem.

2. Inledning

Syfte och bakgrund

Föreliggande rapport ingår som ett underlag i den regionala långtidsutredningen för Stockholm-Mälarenregionen och handlar om bostadsmarknadens framtida utveckling.

Det övergripande syftet är att belysa det långsiktiga behovet av nya bostäder i Stockholm-Mälarenregionen. Till syftet hör också att diskutera konsekvenserna för den regionala utvecklingen och tillväxten. Våra utblickar sträcker sig fram till år 2030.

Stockholm-Mälarenregionen utgör en stor och växande del av Sveriges ekonomi. Regionen svarar idag för cirka 33 procent av Sveriges befolkning, cirka 39 procent av Sveriges BNP och en ännu större andel av de växande näringarna. Befolkningsökningen har under de senaste 25 åren varit tre gånger så snabb som i övriga landet. Den befolkningsprognos som tagits fram inom Fördel Stockholm-Mälarenregionen visar att denna skillnad i befolkningsstillväxt med stor sannolikhet också kommer att förlängas och till och med förstärkas något under de närmaste decennierna.

Prognosen innebär att regionens befolkning ökar med 600 000-800 000 invånare till år 2030. Detta motsvarar en årlig tillväxt på i genomsnitt 0,9 procent. En sådan utveckling ställer med nödvändighet krav på en växande bostadsmarknad.

På lång sikt har skillnaden i sysselsättningens utveckling mellan Stockholm-Mälarenregionen och övriga landet varit ännu större. Under de senaste 25 åren har sysselsättningen i Stockholm-Mälarenregionen ökat med i genomsnitt 0,4 procent per år. Under samma tid har övriga landet, sett som helhet, präglats av nolltillväxt. När det gäller sysselsättningens framtida utvecklings talar mycket för att denna skillnad kommer att bestå och eventuellt förstärkas.

Med högre tillväxt i regionens sysselsättning kommer också den ekonomiska tillväxten att bli högre än i övriga landet. Med detta följer växande hushållsinkomster och ökad bostadsefterfrågan.

Utvecklingen talar således starkt för att Stockholm-Mälarenregionen präglas av en högre tillväxt än övriga landet och blir en större del av svensk ekonomi. Följden blir att en allt större del av landets bostadsefterfrågan också koncentreras till Stockholm-Mälarenregionen. Frågan är vad detta får för konsekvenser för utvecklingen av regionens bostadsmarknad.

Under senare år har utvecklingen i framförallt Stockholm hämmats av tilltagande flaskhalsproblem inom bostadsmarknad och infrastruktur. Det har medfört en ökad omflyttning till närliggande kommuner utanför Stockholms län. Den ökade utflyttningen har medfört att bostadsbristen



breder ut sig även till kranskommunerna utanför Stockholms län.

Inom Stockholm-Mälarenregionen är resandet stort. Allt fler pendlar allt längre till arbete. I Stockholm-Mälarenregionen har framförallt utbyggnaden av snabbtågen runt Mälaren bidragit till en ökande pendling. Växande pendling yttar sig framförallt i geografiskt vidgade arbetsmarknadsregioner. De lokala arbetsmarknadsregionerna utgör också lokala bostadsmarknader. Närmare 85 % av all flyttning sker inom lokala arbetsmarknader.

Regionförstoring har kommit att bli ett strategiskt allt viktigare begrepp för den regionala närings- och utvecklingspolitiken. Bakgrunden till detta är insikten om det starka samband som finns mellan funktionella regioners tillväxt och deras storlek. Med regionförstoring följer ökad produktivitet och ökade löner¹. Huvudförklaringen till detta är att med växande regionstorlek ökar den lokala ekonomins diversifiering.

Den fortsatta regionförstoringsprocessen är beroende av ett effektivt transportsystem samt av att det finns en väl fungerande bostadsmarknad.

I den ökande internationella konkurrensen har storstadsregionerna en växande betydelse för den nationella ekonomin. Som Sveriges största och internationellt sett mest konkurrenskraftiga region har därför Stockholm-Mälarenregionens förutsättningar en avgörande roll för Sveriges möjligheter till ekonomisk tillväxt. Därför finns det ett nationellt intresse av att utvecklingsförutsättningarna är så goda som möjligt i Stockholm-Mälarenregionen. För att statliga insatser ska göra så stor nytta som möjligt behöver kunskapsunderlaget över regionens utveckling stärkas. Bostadsmarknadens utveckling har betydelse för utvecklingen av regionens befolkning, arbetsmarknad, näringsliv mm, bland en mängd andra områden. Detta är motivet till att vi genomför en analys av bostadsmarknaden i Stockholm-Mälarenregionen.

Avgränsningar och kommentarer

Bostadsmarknadsanalysen är främst inriktad på att belysa konsekvenserna främst för den regionala utvecklingen och tillväxten. Våra analyser avgränsas till den ekonomiskt hållbara utvecklingen. Vi har alltså inte beaktat de sociala och ekologiska dimensionerna av begreppet hållbar utveckling. Denna avgränsning överensstämmer med den regionala långtidsutredningen i sin helhet. Vi har av tid- och resursskäl fått göra denna avgränsning. När slutsatser dras av våra resultat måste givetvis detta beaktas.

I rapporten redovisas hur många bostäder som kommer att behöva byggas i Stockholm-Mälarenregionen i framtiden. Däremot redovisas inte vilken typ av lägenheter som kommer att efterfrågas.

Bostadsmarknadsanalysen består av flera olika underlag vars innehåll vuxit fram under en sökprocess. Det gör att det förekommer olika områdesindelningar i rapporten, dvs kommuner, län, LA-regioner och olika konstellationer av kommuner.

¹ Se "Effekter av framtida regionförstoring i Stockholm-Mälarenregionen". Rapport 2003:1 Fördel Stockholm-Mälarenregionen, 2003.

Rapportens uppläggning

Efter denna inledning följer **kapitel 3**, med beskrivningar av regionens befolkningsutveckling, sysselsättning och bostadsbyggande.

För att beräkna det framtida behovet av bostäder i Stockholm-Mälarre-
gionen har vi tagit fram två olika underlag. Det ena kallar vi för behovsana-
lys och den utgår från den långsiktiga befolkningsutvecklingen. Resultatet
av behovsanalysen sammanfattas i **kapitel 4**. Behovsanalysen redovisas i sin
helhet i bilaga 1. Det andra underlaget kallar vi marknadsanalys och den
visar vilket byggande vi kan förvänta oss i framtiden med utgångspunkt från
prisutvecklingen på bostäder. Resultaten av marknadsanalysen sammanfat-
tas i **kapitel 5**. Marknadsanalysen redovisas i sin helhet i bilaga 3.

Motivet till marknadsanalysen är att byggandet i takt med minskade
statliga subventioner i allt högre grad har kommit att styras av marknaden.
Riskbärarna på bostadsmarknaden är idag inte längre samhället, i samma
utsträckning som tidigare, utan bostadsföretagen och konsumenterna.

I **kapitel 6** förs en diskussion om de resultat som framkommit i behovsa-
nalsen och marknadsanalysen.

I **kapitel 7** förs en diskussion om hur tillväxten i Stockholm-Mälarre-
gionen kan komma att påverkas av ett för lågt bostadsbyggande.

Som ett komplement till ovanstående rapport har vi också beställt ett
underlag om de framtida byggkostnaderna i Sverige. Rapporten som har ta-
gits fram av Tommy Berger vid Institutet för bostads- urbanforskning finns
att ladda ner från projektets hemsida, www.stockholm-malarregionen.se².

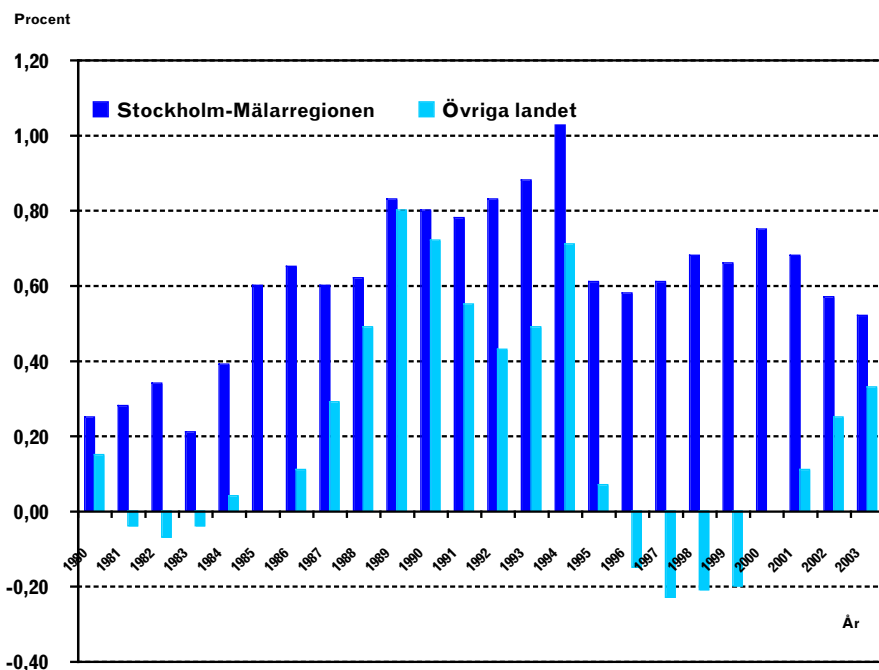
3. Stockholm-Mälardalen

En stor och växande del av svensk ekonomi

I de fem länen som tillsammans bildar Stockholm-Mälardalen bor sam-
manlagt 2,9 miljoner invånare, vilket motsvarar en tredjedel av Sveriges
befolkning. Stockholm-Mälardalen, som blivit alltmer integrerad, utgör
en stor och växande del av landets ekonomi. Sedan 1980 har regionens
befolkning vuxit med i genomsnitt 0,6 procent per år, medan folkökning-
en i övriga landet begränsats till i genomsnitt 0,2 procent per år. Fördel
Stockholm-Mälardalens befolkningsprognos visar på att denna skillnad
i befolkningstillväxt med stor sannolikhet också kommer att förlängas och
till och med förstärkas något de närmaste decennierna.

² Byggkostnaderna i Sverige – igår och i morgon. Tommy Berger. Institutet för bostads- och urbanforskning.
Uppsala universitet, 2004.

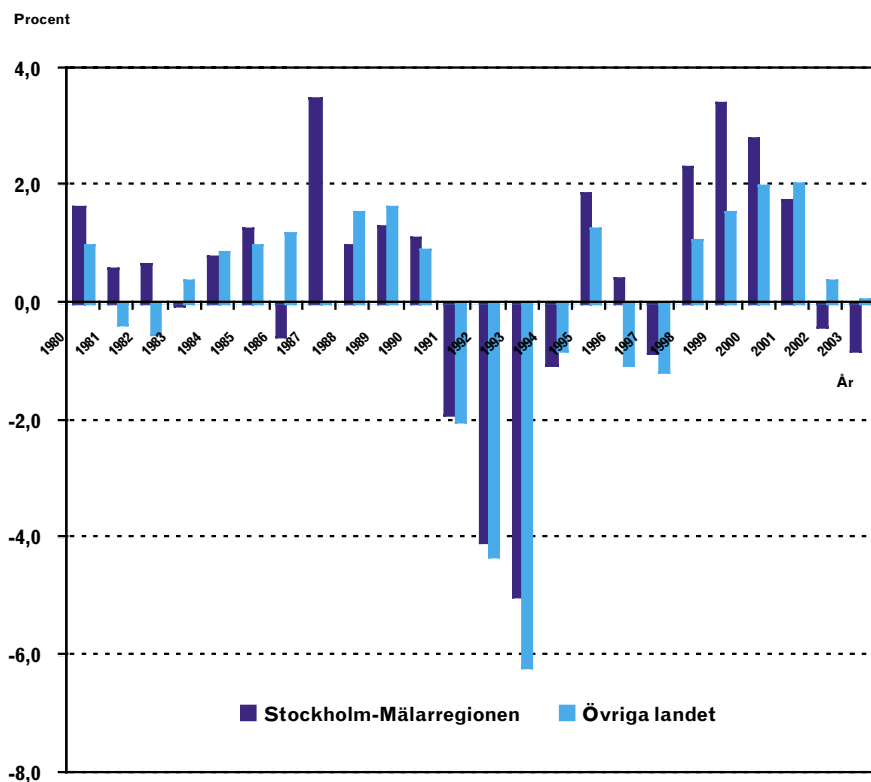




Figur.1. Årlig folkökning i procent i Stockholm-Mälarenregionen och övriga landet 1980–2002

(Källa: Fördel Stockholm-Mälarenregionen och Temaplan.)

På lång sikt har skillnaden i sysselsättningens utveckling mellan Stockholm-Mälarenregionen och övriga landet varit ännu större. Sedan 1980 har sysselsättningen i Stockholm-Mälarenregionen ökat med i genomsnitt 0,4 procent per år. Under samma tid har övriga landet – sett som helhet – präglats av nolltillväxt. Mycket talar för att denna skillnad kommer att bestå och även förstärkas. Utvecklingen illustreras i följande diagram.



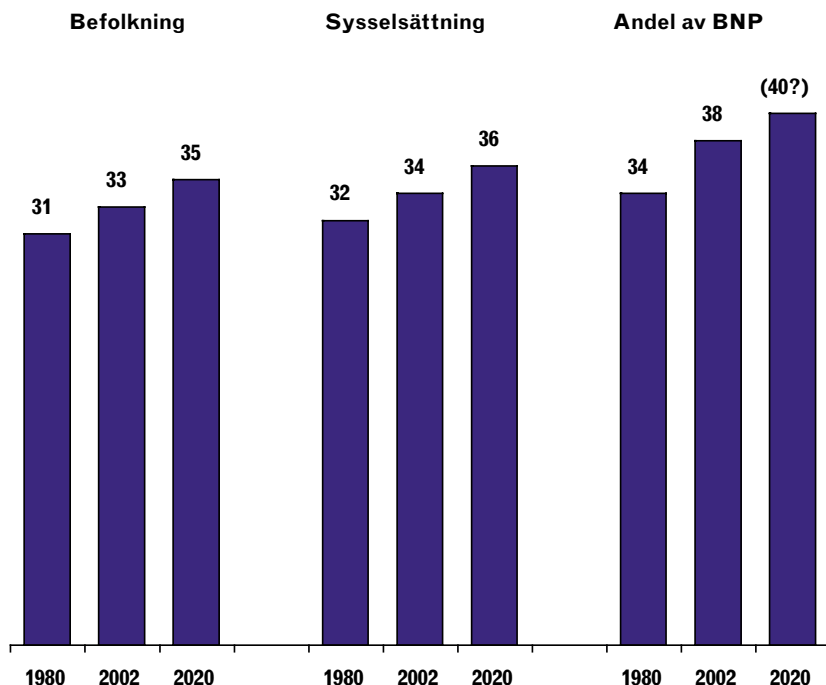
**Figur 2. Årlig sysselsättningsförändring i procent.
Stockholm-Mälardalenregionen och övriga landet**

(Källa: Temaplan, SCB, AKU och Fördel Stockholm-Mälardalenregionen.)

Utvecklingen talar således starkt för att Stockholm-Mälardalenregionen även fortsättningsvis kommer att präglas av en högre tillväxt än övriga landet och även fortsättningsvis kommer att vara en växande del av svensk ekonomi. Följden blir att en allt större del av landets bostadsefterfrågan också koncentreras till Stockholm-Mälardalenregionen. Frågan är vad detta får för konsekvenser för utvecklingen av regionens bostadsmarknad?



Utvecklingen kan sammanfattas med nedanstående figur, som anger regionens nationella roll år 1980, 2002 och 2020.



Figur 3. Stockholm-Mälarenregionens nationella roll (procent).

(Källa: SCB, NUTEK och Fördel Stockholm-Mälarenregionen.)

Befolkningen växer snabbast utanför Stockholms och Uppsalas kärnor och längs snabbtågsstråken

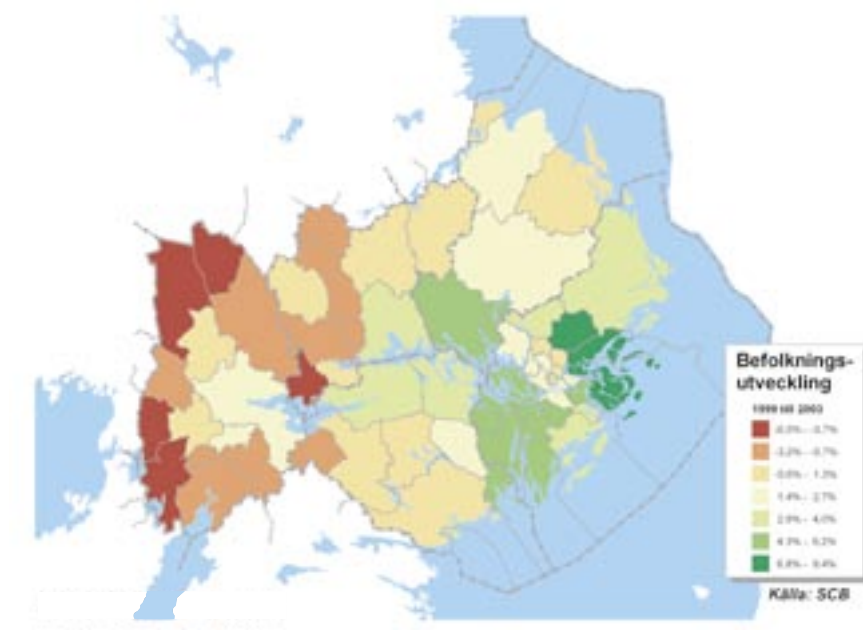
Befolkningsutvecklingen skiljer sig åt mellan olika delar av Stockholm-Mälarenregionen. I figur 4 nedan visas befolkningsutvecklingen under de senaste fem åren. Befolkningen i Stockholm-Mälarenregionen ökade under perioden 1999-2003 med nära 73 400 personer, vilket motsvarar en ökning på 2,6 procent. Den genomsnittliga årliga ökningen uppgår till cirka 14 700 personer. Rikets befolkning ökade under perioden 1999-2003 med 1,3 procent.

Befolkningsutvecklingen var alltså dubbelt så hög i Stockholm-Mälarenregionen som i landet i sin helhet.

Kommunerna Vaxholm, Värmdö, Österåker samt Vallentuna hade den procentuellt sett starkaste utvecklingen med en ökning på 6,8-9,4 procent. Inom intervallet 4,3-6,2 procent finns Ekerö, Huddinge, Nynäshamn, Nykvarn, Nacka, Botkyrka, Södertälje och Salems kommuner. Hit hör också Enköping och Håbo i Uppsala län samt sörmlandskommunen Trosa.

Betraktar man det geografiska mönstret framträder också att kommunerna inom de stora järnvägsstråken Mälarbanan och Svealandsbanan har en mer positiv utveckling än omgivande delar. Hit hör exempelvis Västerås, Eskilstuna och Strängnäs som haft en befolkningsökning på 2,9-3,6 procent. Befolkningsökningen har därmed varit koncentrerad till kommuner i området Stockholm-Uppsala samt till kommuner längs Mälar- och Svealandsbanorna.

Inom Stockholms län har Stockholm med flera närförorter haft en svagare befolkningsutveckling än länssnittet. Hit hör Danderyd, Sundbyberg och Lidingö.



Figur 4. Befolkningsutveckling per kommun år 1999-2003.

(Källa: SCB och Fördel Stockholm-Mälardalen.)

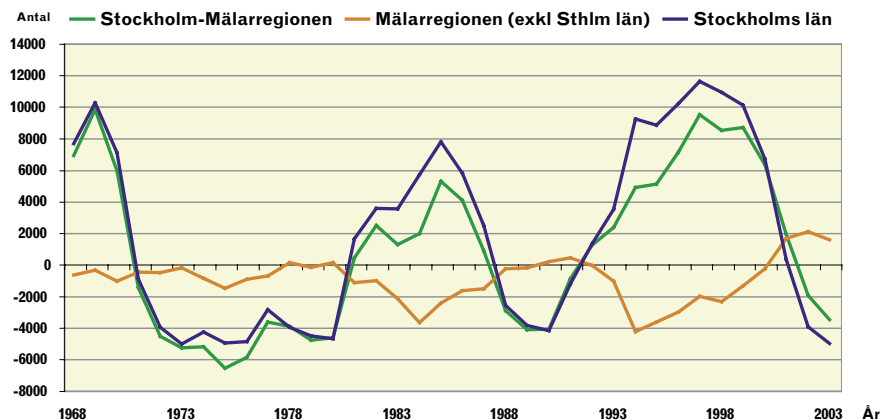
Växande inflyttning till Mälardalen

En analys av befolkningsutvecklingen per län i Sverige visar att Stockholms län fortfarande har den antalsmässigt högsta befolkningsökningen i landet, tätt följt av de andra storstadslänen Skåne och Västra Götalands län. Däremot har ökningstakten avtagit i Stockholms län under de senaste åren, vilket hänger samman med ett negativt inrikes flyttnetto.

Figur 5 nedan visar den inrikes nettoflyttningen i Stockholm-Mälardalen under perioden 1968-2003. Figuren visar att flyttningarna varierat kraftigt under en längre period. För Stockholms län nåddes en topp år

1997 då det inrikes flyttningsnettot i uppgick till 11 520 personer. År 2003 visade motsvarande siffra på ett underskott på -5 077 personer.

För övriga län inom Mälarregionen har det inrikes flyttningsnettot varit negativt under en lång tid. Ett trendbrott inträffade 2001 och under de senaste tre åren har flyttningsnettot varierat från 1 500-2 000 personer per år.

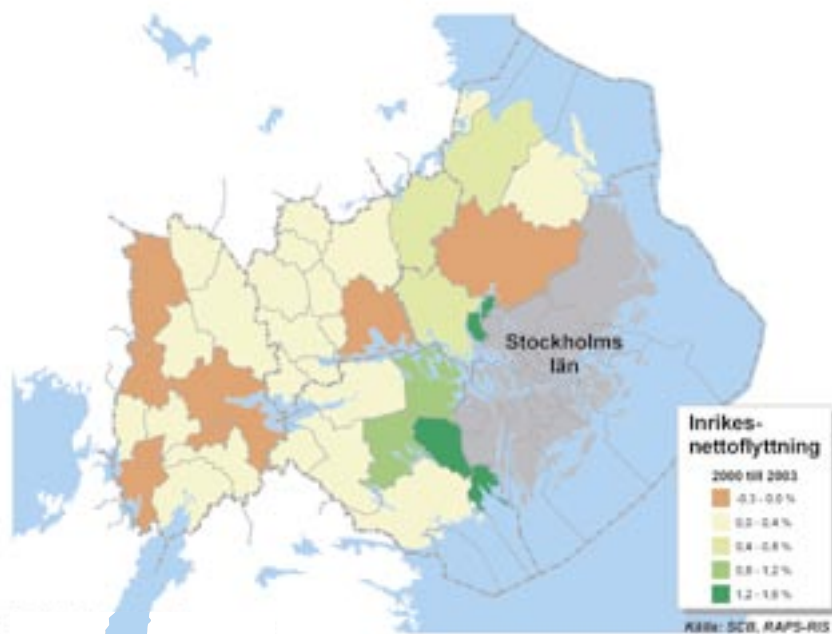


Figur 5. Inrikes flyttningsnetto i Stockholms län 1968-2003.

(Källa: SCB)

Figur 6 nedan visar nettoflyttningen per kommun mot Stockholms län 2000-2003 (inflyttning från Stockholms län minus utflyttning till Stockholms län). Störst nettoinflyttning från Stockholms län har kommuner som ingår i Stockholms lokala arbetsmarknad. (Se även figur 5.) I Stockholms lokala arbetsmarknadsregion ingår hela Uppsala län samt Gnesta, Strängnäs, Trosa och Heby kommuner.

Det är endast sju kommuner som har ett negativt flyttningsnetto mot Stockholms län, dessa är Uppsala, Örebro, Hällefors, Karlskoga, Laxå, Kumla och Västerås.



Figur 6. Nettoflyttning per kommun i Mälarenregionen mot Stockholms län 2000-2003³.

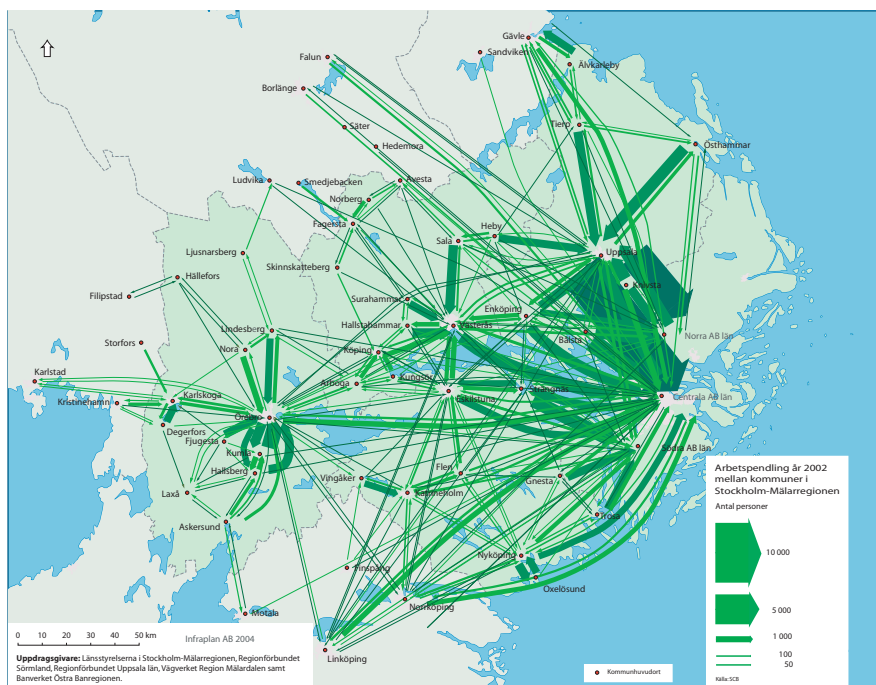
(Källa: SCB)

Regionen växer samman

I Stockholm-Mälarenregionen är resandet stort. Regionen står för över hälften av kollektivresorna i Sverige och cirka 80 procent av tågresorna. Under perioden 1985-2002 ökade pendlingen mellan kommunerna inom Stockholm-Mälarenregionen från cirka 415 200 till 529 000 pendlare, vilket motsvarar en ökning på 27 procent. Under samma period ökade befolkningen från 2,6 till 2,9 miljoner invånare, vilket motsvarar drygt 12 procent. Sysselsättningen ökade med 3 procent.

³ Figuren visar förändringen av nettoflyttningen per kommun under 2000-2003 i förhållande till befolkningsantalet i respektive kommun. Med nettoflyttning avses inflyttning minus utflyttning.





Figur 7. Arbetspendling mellan kommuner i Stockholm-Mälardalenregionen år 2002.

(Källa: SCB, Infraplan, Fördel Stockholm-Mälardalenregionen.)

Stockholm-Mälardalenregionen omfattar elva lokala arbetsmarknader med tillsammans drygt 60 kommuner. I regionen ingår också Ljusnarsbergs kommun som är en del av Ludvikas lokala arbetsmarknad. Ytterligare ingår Älvkarleby kommun som är en del av Gävles lokala arbetsmarknad. Vid sidan av dessa kommuner som tillhör Mälardalslän finns ytterligare två kommuner i dessa län som tillhör lokala arbetsmarknader i angränsande län. Det gäller Älvkarleby som är en del av Gävles lokala arbetsmarknad samt Ljusnarsberg som är en del av Ludvikas marknad.



Figur 8. Lokala arbetsmarknader i Stockholm-Mälardalen år 1999.

(Indelningen gäller utifrån 1998 års pendlingsmönster och är SCB:s senaste officiella indelning.) (Källa: Specialbearbetningar av pendlingsstatistik, SCB.)

De lokala arbetsmarknaderna ser väldigt olika ut för olika grupper av invånare. Ser vi på högutbildade män består regionen idag av endast tre lokala arbetsmarknader, centrerade kring Stockholm, Västerås och Örebro. För lågutbildade kvinnor finns totalt 14 lokala arbetsmarknader⁴.

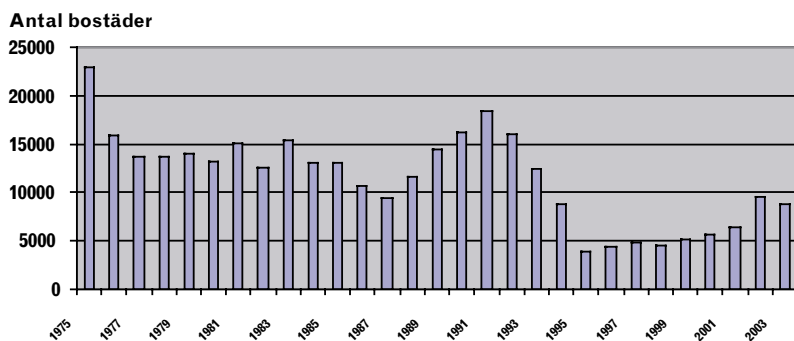
Bostadsbyggandet har under flera år varit mycket lågt i en historisk jämförelse

Samtidigt som befolkningen vuxit i regionen, inte minst i Stockholmsområdets utkanter, har bostadsbyggandet varit historiskt sett mycket lågt vilket medfört att bostadsbristen breddat ut sig i regionen över ett växande antal kommuner. 1998 uppgav 12 av 63 kommuner i regionen att det rådde bostadsbrist. 2003 var motsvarande siffra tre gånger så hög⁵. Den stora nedgången i byggandet kom i början av 1990-talet då det årliga byggandet föll från drygt 18 000 1991 till knappt 4 000 1995. Sedan dess har volymerna sakta stigit igen till knappt 9 000 färdigställda lägenheter år 2003.

⁴ Se vidare "Effekter av framtida regionförstoring i Stockholm-Mälardalen", Rapport 1:2003, Fördel Stockholm-Mälardalen, 2003.

⁵ Boverkets bostadsmarknadsenkät.



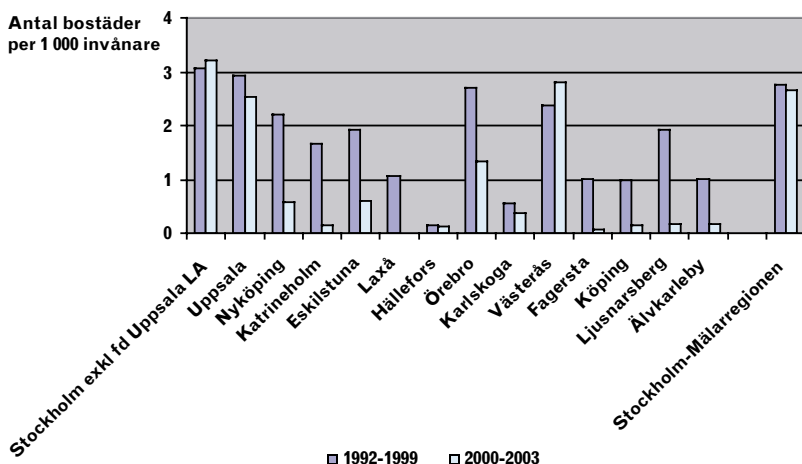


Figur 9. Totalt bostadsbyggande i Stockholm-Mälarenregionen.

(Källa: SCB)

Sedan 2000 har bostadsbyggandet koncentrerats till Stockholm, Västerås och Uppsala

I alla LA-regioner utom Västerås och Stockholm var byggandet per capita och år högre 1992-1999 än 2000-2003 då regionförstoringen tydligast ger avtryck i befolkningsstatistiken⁶. Skillnaden i volym är betydande i de flesta delar av regionen utanför Stockholm. I merparten av regionens lokala arbetsmarknader var bostadsbyggandet i princip obefintligt 2000-2003.

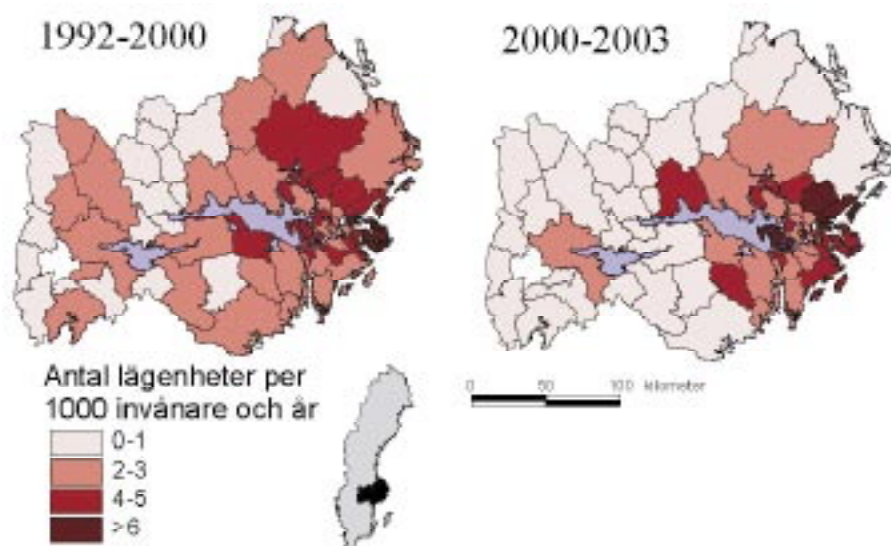


Figur 10. Bostadsbyggande 1992-2003 per 1 000 invånare och år.

(Källa: SCB)

De senaste årens bostadsbyggande är alltså betydligt mer koncentrerat till ett mindre antal större orter än under 1990-talet, vilket tydligast framgår av kartserien nedan. Inom respektive LA-region är det framför allt på den största orten som byggandet skett.

⁶ Anledningen till att 1992 är startår är att det är första året man kan urskilja byggstatistik för Trosa och Gnesta eftersom de ingick i Nyköpings kommun innan dess och därmed också en annan LA-region. En beskrivning från 1992 fångar upp de viktigaste faserna i 90-talets bostadsbyggande. Skillnaderna mellan 90-talet och de första åren på 2000-talet hade blivit något större/tydligare om startåret varit 1990 istället för 1992.



Figur 11. Bostadsbyggande 1992-1999 och 2000-2003 per lokal arbetsmarknad i Stockholm-Mälarenregionen.

1990-talets byggande var i förhållande till befolkningsutvecklingen lägst i Stockholm – sedan 2000 gäller detta i högre grad ute i regionen.

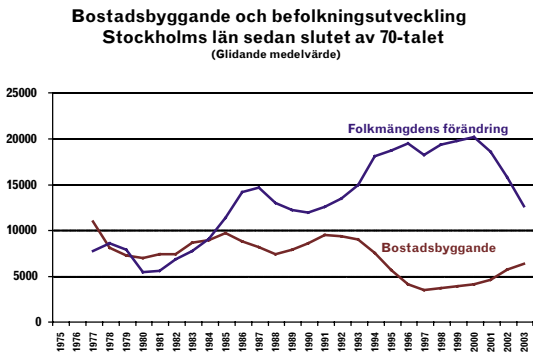
Befolkningstillväxten under 1990-talet var i hög grad koncentrerad till de större städerna – i första hand Stockholm. Bland de fyra LA-regioner med växande befolkning 1992-1999 var befolkningsökningen per nyproducerad lägenhet högst i Stockholm. Även i Uppsala var befolkningsökningen i förhållande till byggandet högre än för regionen totalt sett medan bostadsbyggandet i Örebro och Västerås var betydligt högre i förhållande till befolkningsutvecklingen. Se tabell 1 nedan.

Under perioden 2000-2003 var befolkningsutvecklingen positiv i ytterligare två LA-regioner (Nyköping och Eskilstuna). Under denna period är mönstret det omvända. Jämfört med 1990-talet sjönk Stockholms och Uppsalas värde (befolkningsökning/bostadsbyggande) och de övriga fyra växande LA-regionernas värde steg – i Nyköping och framför allt Eskilstuna till höga nivåer, dvs befolkningen ökade betydligt mer än bostadsbyggandet.

Tabell 1. Befolkningsförändring per nyproducerad lägenhet i Stockholm-Mälarenregionen.

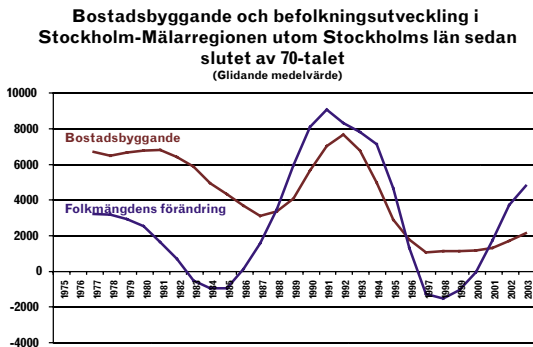
BEFOLKNINGSÖKNING/NYPRODUKTION		
LA-REGIONER	1992-1999	2000-2003
STOCKHOLM EXKL FD UPPSALA LA	3,6	2,5
UPPSALA	2,8	2,6
NYKÖPING		4,5
ESKILSTUNA		9,1
ÖREBRO	1,3	2,5
VÄSTERÅS	0,7	2,2
HELA REGIONEN	2,7	2,4

En enkel illustration över hur befolkningen och bostadsbyggandet förändrats över lite längre tid i Stockholms län och övriga regionen belyser denna utveckling väl.



Figur 12. Bostadsbyggande och befolkningsutveckling i Stockholms län sedan slutet av 1970-talet.

(Källa: SCB)



Figur 13. Bostadsbyggande och befolkningsutveckling i Stockholm-Mälarenregionen utom Stockholms län

(Källa: SCB)

Medan Stockholmsområdet har haft ett lågt byggande i förhållande till befolkningsökningen under lång tid har resten av regionen haft en omvänd situation med relativt högt bostadsbyggande i förhållande till befolkningsutvecklingen. Den tydliga spridningen av befolkningsutvecklingen i Stockholm-Mälarenregionen sedan millennieskiftet har alltså i stor utsträckning sin orsak i ett stort befintligt bostadsbestånd i regiondelar utanför Stockholm som tillåtit befolkningen att växa utan att nyproduktion varit nödvändigt.

Det är alltså först på senare år som regionförstoringen verkligen tagit fart och syns i befolkningssiffrorna och en förändrad boendetäthet. Under dessa år har det endast byggts mindre volymer ute i regionen därför att det funnits ett befintligt bestånd för befolkningen att växa i. I denna process ökar boendetätheten i flera delar av regionen vilket innebär att en fortsatt befolkningstillväxt i regionen kommer kräva ett ökat bostadsbyggande.

4. Behovsanalys

I föreliggande kapitel sammanfattas resultaten av den analys som vi genomfört om det framtida behovet av bostäder i Stockholm-Mälarenregionen fram till år 2030. Behovsanalysen redovisas i sin helhet i bilaga 1.

Befolkningsutvecklingen är utgångspunkten för byggbehovet

Behovsanalysen baseras på befolkningsprognosen som vi tagit fram inom projektet Fördel Stockholm-Mälarenregionen⁷. Bedömningarna om regionens framtida befolkningsutveckling har utgått från tre olika framskrivningsalternativ. Till grund för samtliga tre alternativ ligger SCB:s nationella befolkningsprognos som gällde år 2002.

Skillnaderna mellan de tre framskrivningsalternativen är en konsekvens av de olika antaganden vi gjort när det gäller inrikes omflyttning och är beräknade för samtliga kommuner i Sverige. Det innebär att den totala folkmängden i regionen varierar mellan de olika alternativen, men summan för hela landet blir densamma.

De tre framskrivningsalternativen, ”hög”, ”medel” respektive ”låg”, bygger på de genomsnittliga inrikes flyttmönster vi haft i Sverige under tre olika perioder, där:

- *Hög* motsvarar de senaste tre årens flyttmönster,
- *Medel* de senaste fem årens och
- *Låg* de senaste 15 årens flyttmönster.

Den totala folkmängden i regionen varierar mellan dessa alternativ, med 600 000-800 000 invånare fram till år 2030. Behovsanalysen baseras på medelalternativet, dvs de senaste fem årens flyttmönster. Utfallet av alternativ ”låg” beaktas i den känslighetsanalys som också genomförts.

⁷ En utförligare beskrivning av befolkningsprognosen redovisas i bilaga 2.



Medelalternativet innebär att 95 procent av befolkningsökningen i Sverige fram till år 2030 koncentreras till Stockholm-Mälarenregionen.

Det är en stor skillnad mellan kommunerna i alternativen. Alternativ medel ger en mer spridd befolkningstillväxt än övriga alternativ. Se tabell 2.

Tabell 2. Befolkningsförändringar i Stockholm-Mälarenregionen och riket fram till år 2030 för "låg-, medel- och högalternativen", tusental invånare och relativ förändring i procent.

	LÅG		MEDEL		HÖG	
	ANTAL	%	ANTAL	%	ANTAL	%
STOCKHOLM-MÄLARREGIONEN						
- TILL ÅR 2010	+ 183	+ 6 %	+ 228	+ 8 %	+ 214	+ 7 %
- TILL ÅR 2020	+ 400	+ 14 %	+ 516	+ 18 %	+ 482	+ 16 %
- TILL ÅR 2030	+ 612	+ 21 %	+ 801	+ 27 %	+ 741	+ 25 %
RIKET						
- TILL ÅR 2010	+ 274	+ 3 %	+ 274	+ 3 %	+ 274	+ 3 %
- TILL ÅR 2020	+ 596	+ 7 %	+ 596	+ 7 %	+ 596	+ 7 %
- TILL ÅR 2030	+ 840	+ 9 %	+ 840	+ 9 %	+ 840	+ 9 %

(Källa: Fördel Stockholm-Mälarenregionen.)

Tabell 3 nedan visar utfallet av medelalternativet fördelat på lokala arbetsmarknadsregioner. Prognosen visar på en ökad befolkningskoncentration till Stockholm/Uppsala, med över 80 procent av befolkningen inom hela Stockholm-Mälarenregionen år 2030. År 2001 bodde 75 procent av befolkningen i Stockholm-Mälarenregionen i Stockholm/Uppsalas arbetsmarknadsregion. För en mer detaljerad redovisning av befolkningsprognosen hänvisas till bilaga 2.

Tabell 3. Fördel Stockholm-Mälarenregionens befolkningsprognos redovisat för lokala arbetsmarknadsregioner i Stockholm-Mälarenregionen.

LA-REGIONER	2001	2010	2020	2030
STOCKHOLM/UPPSALA	2 190 164	2 417 428	2 706 198	3 001 301
NYKÖPING/OXELÖSUND	60 256	60 932	60 980	59 925
KATRINEHOLM	41 547	39 631	37 180	34 278
ESKILSTUNA	105 546	107 564	109 674	109 598
LAXÅ	6 577	5 919	5 061	4 262
HÄLLEFORS	7 879	6 948	5 789	4 704
ÖREBRO	211 880	218 870	227 807	234 061
KARLSKOGA	41 265	37 034	31 909	26 967
VÄSTERÅS	174 632	180 591	186 639	190 193
FAGERSTA	23 035	20 125	16 538	13 346
KÖPING	46 551	43 536	39 509	35 039
LJUSNARSBERG	5 536	4 617	3 551	2 718
ÄLVKARLEBY	8 955	8 775	8 546	8 185
SUMMA	2 923 823	3 151 970	3 439 381	3 724 577

(Källa: Fördel Stockholm-Mälarenregionen.)

Prognos för det framtida byggbehovet

För att räkna fram det framtida bostadsbyggnadsbehovet görs i ett första steg en bedömning av hur många hushåll det kommer att finnas år 2030. Här ingår antaganden om befolkningsutveckling, hushållskvoter (boendetäthet) samt inkomst- och prisutveckling. På så sätt får man fram ett bruttobehov på bostäder. Detta bruttobehov justeras sedan med hänsyn till avgångar ur det befintliga beståndet (t ex rivningar), antal lediga lägenheter i dagsläget samt hur många lägenheter som förväntas skapas genom ombildning av kontor, fritidshus m m, för att få fram nettobehovet. Modellen sammanfattas i följande figur:



Figur 14. Behovsanalysens olika steg.

Regionen behöver en halv miljon nya bostäder fram till år 2030

Med utgångspunkt från befolkningsprognosens medelalternativ, krävs en nyproduktion av drygt 170 000 bostäder fram till och år 2010 och drygt en halv miljon (539 000) bostäder fram till år 2030 i Stockholm-Mälardalenregionen. Det motsvarar cirka 19 000 nya lägenheter per år. Detta byggbehov indikerar en rejäl ökning jämfört med de senast årens faktiska nyproduktion då volymen varit knappt hälften.



Byggbehovet varierar kraftigt mellan olika delar inom Stockholm-Mälarenregionen. I Stockholmsregionen behöver cirka 137 000 lägenheter byggas fram till år 2010, vilket motsvarar 15 000 nya bostäder per år. Det motsvarar 80 procent av det totala byggbehovet i regionen. Fram till år 2030 krävs drygt 370 000 i Stockholmsregionen⁸, vilket motsvarar 85 procent av det totala behovet i regionen. Även Uppsala-regionen⁹ kommer att ha ett stort behov av nya bostäder. Stockholms- och Uppsala-regionerna står tillsammans för nästan 90 procent av hela Stockholm-Mälarenregionens samlade byggbehov fram till år 2030.

Behov av nya bostäder, om än inte lika starkt som i Stockholm och Uppsala, finns också i Nyköping-Oxelösund, Eskilstuna, Örebro och Västerås.

I hälften av de lokala arbetsmarknadsregionerna behövs inget nybyggande alls om man bara tar hänsyn till hushållsökningar. Däremot kan nya bostäder behövas därför att de som finns inte motsvarar de som invånarna efterfrågar. Bl a kan den ökande gruppen äldre komma att ha särskilda krav på bostadens läge och utformning.

Tabell 5. Behov av bostadsbyggande på regionens olika lokala arbetsmarknader.

LA-REGION	BYGGBEHOV TILL 2010		BYGGBEHOV TILL 2030	
	ANTAL	PER 1 000 INV. OCH ÅR	ANTAL	PER 1 000 INV. OCH ÅR
STOCKHOLM	137 200	8	456 400	8
UPPSALA	14 500	6	37 100	5
NYKÖPING-OXELÖSUND	2 100	4	3 500	2
KATRINEHOLM ¹⁰	400	1		
ESKILSTUNA	3 700	4	8 200	3
LAXÅ				
HÄLLEFORS				
ÖREBRO	8 000	4	20 200	3
KARLSKOGA-DEGERFORS				
VÄSTERÅS	5 700	4	13 300	3
FAGERSTA				
KÖPING				
LJUSNARSBERGS KOMMUN				
ÄLVKARLEBY KOMMUN	200	2	200	1
TOTALT	171 800	7	538 900	6

Alternativa antaganden för det framtida byggbehovet

Som komplement till huvudalternativet, som utgår från flyttmönstren de senaste fem åren i Fördel Stockholm-Mälarenregionens befolkningsprognos, har en känslighetsanalys genomförts för att undersöka hur utfallet kan

⁸ I Stockholmsregionen ingår alla kommuner i Stockholms län samt Håbo, Gnesta, Strängnäs och Trosa kommuner.
⁹ I Uppsala-regionen ingår Tierp, Uppsala, Knivsta, Enköping, Östhammar och Heby kommuner. Se vidare bilaga 1.
¹⁰ Anledningen till det negativa byggbehovet i Katrineholmsregionen mellan 2010 och 2030 är att befolkningsprognosen ger en kraftig minskning av befolkningen, särskilt i Vingåker, efter år 2010.

påverkas utifrån några alternativa antaganden. I känslighetsanalysen har följande faktorer prövats:

- Minskad nettoinvandring
- Lägre flyttnetto
- Uteblivna realinkomstökningar – oförändrad hushållskvot
- Högre inkomstutveckling

Resultatet av känslighetsanalysen sammanfattas nedan.

Lägre nettoinvandring

Den framtida befolkningsutvecklingen är mycket central och en av de mest osäkra beståndsdelarna är att bedöma omfattningen av nettoinvandringen som kan komma att ändras både plötsligt och kraftigt. Nästan hela befolkningsökningen i Sverige utgörs av invandring, vilket gör att minskande nettoinvandring kommer att få stora konsekvenser för befolkningsutvecklingen och därmed befolkningsökningen och behovet av byggande i regionen.

Det saknas däremot regionala befolkningsprognoser utan invandring, vilket gör att det inte går att göra några beräkningar av effekterna på byggbehoven. Det framstår dock klart att antalet tillkommande hushåll sjunkit kraftigt och att byggbehoven därmed minskar starkt eftersom andelen invandring utgör nästan 100 procent av befolkningsökningen.

Lägre flyttnetto

I känslighetsanalysen har även prövats hur ett lägre flyttnetto kan komma att påverka det framtida bostadsbehovet. Analysen utgår då ifrån de senaste 15 årens flyttmönster, dvs alternativ låg i Fördel Stockholm-Mälardalensregionens befolkningsprognos. I huvudalternativet uppgick flyttningsnettot till Stockholmsområdet till omkring 13 600 personer om året och till 1 000 personer till övriga Stockholm-Mälardalensregionen. Enligt alternativ låg har netto flyttningen i genomsnitt uppgått till 9 600 till Stockholmsregionen och 2 000 till övriga Mälardalensregionen de senaste 15 åren.

Utfallet av beräkningarna enligt 15-årsalternativet visar att byggbehovet sjunker med 100 000 lägenheter till 453 000 lägenheter fram till år 2030, vilket motsvarar ett årligt behov på 16 000 lägenheter.

Uteblivna realinkomstökningar – oförändrad hushållskvot

Enligt behovsanalysen finns det ett samband mellan realinkomstökningar och hushållsbildning, dvs ökade realinkomster medför att också hushållsbildningen ökar. I känslighetsanalysen har vi studerat hur bostadsefterfrågan påverkas av uteblivna realinkomstökningar. Baserat på de senaste fem årens flyttmönster sjunker bostadsbehovet till 438 000 bostäder till år 2030.



Med antaganden baserade på de senaste 15 årens flyttmönster sjunker bostadsbehovet ytterligare till drygt 357 000 bostäder fram till år 2030.

Högre inkomstutveckling

Boverkets huvudalternativ inklusive de alternativ som prövats ovan utgår från ett antagande om en inkomstutveckling på 1 procent per år. NUTEK gör i den regionala bilagan till Finansdepartementets aktuella långtidsutredning¹¹ antagandet om en inkomstutveckling på 2 procent. Med detta antagande om inkomstutveckling och motsvarande prisutveckling ökar behovet av nya lägenheter fram till 2030 med cirka 100 000 lägenheter till 640 000 bostäder, vilket motsvarar 22 000 nya lägenheter per år. Inkomstutvecklingen har alltså stor betydelse för det framtida behovet av bostäder.

Sammanfattning av behovsanalysen

I tabellen nedan redovisas byggbehovet enligt huvudalternativet och känslighetsanalysens olika alternativ. En viktig slutsats av känslighetsanalysen är att bostadsbyggnadsbehovet är starkt beroende av antagandena om den framtida utvecklingen.

Tabell 6. Sammanfattning av behovsanalysen redovisat för Stockholm-Mälarenregionen i sin helhet samt de lokala arbetsmarknadsregionerna Stockholm, Uppsala, Örebro och Västerås år 2010 och 2030.

BYGGBEHOV		ÅR	STOCKHOLM-MÄLARREGIONEN	STOCKHOLM	UPPSALA	ÖREBRO	VÄSTERÅS
HUVUDALTERNATIV	2010		171 800	137 200	14 500	8 000	5 700
	2030		538 900	456 400	37 100	20 200	13 300
LÄGRE FLYTTNETTO	2010		151 700	118 100	16 500	8 200	3 800
	2030		453 300	372 900	47 200	21 500	5 600
OFÖRÄNDRAD HUSHÅLLSKVOT	2010		126 500	105 400	10 000	4 700	3 000
	2030		438 000	380 800	27 900	13 700	8 100
OFÖRÄNDRAD HUSHÅLLSKVOT + LÄGRE FLYTTNETTO	2010		107 300	87 200	12 000	4 900	1 100
	2030		357 400	303 000	37 300	15 000	1 100
HÖGRE INKOMST-UTVECKLING	2010		217 400	168 900	19 000	11 300	8 300
	2030		639 900	532 000	46 200	26 700	18 400

Behovsanalysen visar sammantaget att det framtida bostadsbyggnadsbehovet kommer att uppgå till cirka 500 000 plus minus 100 000 nya bostäder i Stockholm-Mälarenregionen fram till år 2030.

¹¹ SOU 2004:34 Regional utveckling – utsikter till 2020.

5. Marknadsanalys

I detta kapitel sammanfattas resultaten av vår marknadsanalys. Här redovisas en bedömning av det framtida byggandet baserat på prisutvecklingen på bostäder. Marknadsanalysen utgör ett komplement till behovsanalysen som redovisats i föregående kapitel.

Som konstaterats i kapitel 3 är Stockholm-Mälardalenregionen en stor och växande del av svensk ekonomi. Utvecklingen medför en ökande efterfrågan på bostäder i regionen. Sedan början av åttiotalet har de reala priserna för bostäder ökat från cirka 8 000 kr per kvadratmeter till nästan 15 000 kr år 2003. Detta motsvarar en årlig ökning på 2,8 procent. Under dessa år har BNP vuxit med i genomsnitt 2 procent per år.

Den långsiktiga högre tillväxten i både regionens befolkning och sysselsättning talar för att den ekonomiska tillväxten i Stockholm-Mälardalenregionen sedan början av 1980-talet varit cirka 0,5 procent högre än i landet som helhet – dvs 2,5 procent per år. På lång sikt verkar således den ekonomiska tillväxten i Stockholm-Mälardalenregionen förklara huvuddelen av prisutvecklingen för bostäder. Marknadsanalysen redovisas i sin helhet i bilaga 3.

Marknadsanalys av priser, kostnader och bostadsbyggande i tre steg

Utgångspunkten för marknadsanalysen är att prisbildningen på bostäder kommer att vara grundläggande för bostadsmarknadens utveckling. Tillväxt i regionen ger stigande fastighetspriser och med stigande värden för befintliga bostäder stimuleras produktion av nya bostäder.

Som prisindikator för hela marknaden används bostadspriser. Det finns flera motiv till detta. Bostadspriser finns i alla delar av Stockholm-Mälardalenregionen och marknaden för bostäder kan på goda grunder antas vara den mest välfungerande. Antalet aktörer på marknaden för bostäder är också flerfaldigt större än för flerbostadshus. Ett ytterligare motiv är att det bara för bostadspriser finns tillfredsställande prisstatistik för längre tidsperioder och för samtliga kommuner. Av dessa anledningar utgår vi ifrån att bostadspriser ger den bästa speglingen av den samlade bostadsmarknadens prisförändringar och investeringsvillkor.

Tobins q utgör en central del i marknadsanalysen. Tobins q är en kvot där nämnaren utgörs av produktionskostnaden för en ny bostad och täljaren består av marknadsvärdet för en jämförbar befintlig bostad. Är Tobins q större än 1 är det teoretiskt sett lönsamt att bygga.

$$\text{Tobins } q = \frac{\text{Marknadsvärdet för en befintlig bostad}}{\text{Produktionskostnaden för en ny bostad}}$$



Regionens bostadsmarknad har analyserats i tre steg, vilka sammanfattas nedan:

- I ett första steg har några modeller använts för att analysera egnahemsprisernas långsiktiga utveckling och prisernas geografiska struktur inom regionen.
Med dessa prismodeller som utgångspunkt har tre olika prisscenarier skapats:
 - **Basscenariot** innebär en framskrivning av de senaste 15 årens utveckling.
 - I scenariot **Forcerad flerkärnighet** antas regionens tillväxt bli mer koncentrerad till de största kommunerna utanför Stockholms området, dvs Uppsala, Västerås, Örebro, Eskilstuna och Nyköping.
 - I det tredje scenariot, **Förstärkt koncentration**, antas tvärtom att regionens tillväxt blir ännu starkare koncentrerad till Stockholms området än hittills.

Samtliga tre scenarier grundas på att regionens befolkning utvecklas enligt Fördel Stockholm-Mälarenregionens befolkningsprognos med en årlig befolkningstillväxt på 0,9 procent per år.

- I nästa steg gjordes först en tidsserieanalys och därefter en analys av den geografiska prisstrukturen. Med dessa modeller beräknas Tobins q för de tre scenarierna som beskrivits ovan.
- I det tredje steget användes Tobins q för att beräkna en förväntad utveckling av bostadsbyggandet i de tre olika scenarierna.

I marknadsanalysen är kommunerna de minsta analysenheterna. För att öka överskådligheten har kommunerna delats upp i fyra funktionella grupper. Utgångspunkten för denna gruppering är att "Stockholms stad med närförorter" utgör regionens dominerande kärna och att övriga kommuner i Stockholms lokala arbetsmarknad är "kärnans omland". "Större städer i regionen", residensstäderna, har en särskild roll i den urbana strukturen och "övriga kommuner" i regionen utgör dessa städers omland. Med den utgångspunkten får man följande gruppering:¹²

- **Stockholms stad med närförorter**
(Danderyd, Lidingö, Nacka, Solna, Stockholm, Sundbyberg)
- **Övriga kommuner i Stockholms lokala arbetsmarknad**
(Botkyrka, Ekerö, Enköpings, Gnesta, Haninge, Huddinge, Håbo, Järfälla, Norrtälje, Nynäshamn, Salem, Sigtuna, Sollentuna, Strängnäs, Södertälje, Trosa, Tyresö, Täby, Upplands-Bro, Upplands Väsby, Vallentuna, Vaxholm, Värmdö, Österåker)
- **Större städer i Stockholm-Mälarenregionen**
(Eskilstuna, Nyköping, Uppsala, Västerås, Örebro)

¹² I grupperingen ingår Nykvarns kommun i Södertälje kommun, Knivsta i Uppsala kommun samt Lekeberg i Örebro kommun.

- **Kommuner i större städers omland**

(Arboga, Askersund, Degerfors, Fagersta, Flen, Hallsberg, Hallstahammar, Heby, Hällefors, Karlskoga, Katrineholm, Kumla, Kungsör, Köping, Laxå, Lindesberg, Ljusnarsberg, Nora, Norberg, Oxelösund, Sala, Skinnskatteberg, Surahammar, Tierp, Vingåker, Älvkarleby, Östhammar)

De modeller som tagits fram för att förklara vilka faktorer som påverkar egnahemspriserna visar på stor överensstämmelse med verkliga värden.

Förväntat byggande med utgångspunkt från Tobins q

De tre scenarierna i marknadsanalysen innebär att bostadsbyggandet i Stockholm-Mälarenregionen kan uppgå till totalt 340 000-380 000 bostäder under perioden 2004-2030 vilket motsvarar ett årligt byggande på 13 000-14 000 bostäder. Under samma period beräknas befolkningen öka med 770 000 invånare enligt vår befolkningsprognos. Detta motsvarar 2,0-2,3 invånare per ny bostad.

På kortare sikt, fram till år 2010 innebär scenarierna att det totala byggandet kan uppgå till 71 000 till 78 000 bostäder, vilket motsvarar ett årligt byggande på 10 200–11 100 bostäder.

- Basscenariot innebär att bostadsbyggandet år 2004-2030 kan uppgå till 366 400 bostäder, eller 13 600 bostäder per år.
- Scenario Flerkärnighet visar på ett totalt bostadsbyggande på 341 700 bostäder, eller 12 700 bostäder per år fram till 2030.
- Scenario Koncentration resulterar i ett totalt bostadsbyggande motsvarande 384 100 bostäder, eller 14 200 bostäder per år fram till 2030.

Tabell 7. Totalt byggande 2004-2010, antal bostäder, medeltal per år.

REGIONDEL	SCENARIO		
	BAS	FLER-KÄRNIGHET	KONCENTRATION
STOCKHOLMS STAD OCH NÄRFÖRORTER	40 300 (5 800)	36 100 (5 200)	41 900 (6 000)
ÖVRIGA STOCKHOLMS LA	23 400 (3 300)	20 600 (2 900)	25 300 (3 600)
STÖRRE STÄDER	9 900 (1 400)	13 000 (1 900)	9 200 (1 300)
STÖRRE STÄDERS OMLAND	1 400 (200)	1 700 (240)	1 200 (170)
TOTALT STOCKHOLM-MÄLARREGIONEN	75 000 (10 700)	71 400 (10 240)	77 600 (11 070)



Tabell 8. Totalt byggande 2004-2030, antal bostäder, medeltal per år.

REGIONDEL	SCENARIO		
	BAS	FLER-KÄRNIGHET	KONCENTRATION
STOCKHOLMS STAD OCH NÄRFÖRORTER	214 000 (7 900)	186 000 (6 900)	225 000 (8 300)
ÖVRIGA STOCKHOLMS LA	106 000 (3 900)	89 000 (3 300)	119 000 (4 400)
STÖRRE STÄDER	39 000 (1 400)	58 000 (2 100)	34 000 (1 300)
STÖRRE STÄDERS OMLAND	7 400 (270)	8 700 (320)	6 100 (230)
TOTALT STOCKHOLM- MÄLARREGIONEN	366 400 (13 600)	341 700 (12 700)	384 100 (14 200)

I samtliga tre scenarier är bostadsbyggandet koncentrerat till Stockholms stad med närförorter. Detta är en följd av att marknadsvillkoren i denna del av regionen är de mest gynnsamma och att denna del utgör den största delmarknaden i regionen. Det är också en effekt av att vår befolkningsprognos visar på den absolut och relativt sett största expansionen i denna del av marknaden.

För kommuner inom Stockholms lokala arbetsmarknadsregion uppnås den största ökningen av bostadsbyggandet inom scenariot Koncentration.

För övriga kommuner i Mälarregionen uppnås den största ökningen av bostadsbyggandet inom Flerkärnighetsscenariot.

Alternativ beräkning visar på ungefär lika stort framtida byggande

Scenarierna i marknadsanalysen bygger på antagandet att sysselsättningen kommer att öka med i genomsnitt 0,5 procent per år.

Vi har också genomfört en känslighetsanalys som bygger på en årlig sysselsättningsstillväxt motsvarande 0,7 procent. Beräkningarna visar på marginella skillnader av det framtida byggandet jämfört med huvudalternativet med en sysselsättningsökning på 0,5 procent per år.

Egnahemsprisernas långsiktiga utveckling styrs av BNP-tillväxt, realräntor och sysselsättningsstillväxt

Marknadsanalysen visar att det finns ett starkt samband mellan bostadsbyggandets omfattning och utvecklingen av BNP, realräntor och sysselsättning.

Egnahemsmarknadens långsiktiga prisutveckling förklaras med närmare 90 procent av variationen i realräntor, BNP och sysselsättningen.

Den urbana strukturen präglar den långsiktiga tillväxtens fördelning

Den urbana strukturen sätter en tydlig prägel på den långsiktiga tillväxtens fördelning. Detta framträder tydligast av lönesummans genomsnittliga tillväxt sedan nittiotalets början.

Geografiska skillnader i långsiktig tillväxt av hushållens lönesumma ger betydande effekter på egnahemspriserna och därmed bostadsefterfrågan. Huvudförklaringen till detta är att lönesummans utveckling är grundläggande för tillväxten av hushållens disponibla inkomster.

Egnahemsprisernas geografiska fördelning styrs av tillgängligheten till arbete

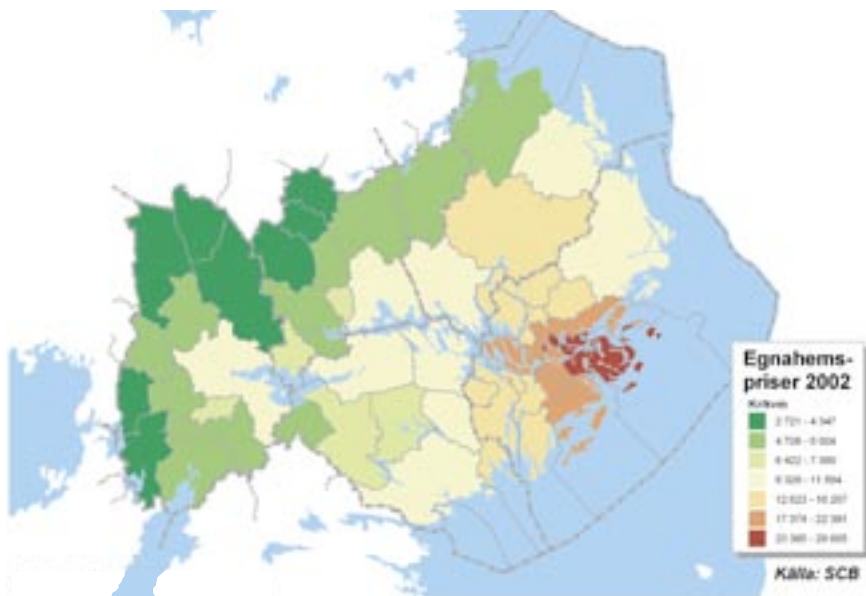
Marknadsanalysen visar att närmare 80 procent av variationen i Stockholm-Mälardalens egnahemspriser förklaras av tillgängligheten till arbetsplatser. (Analyserna innebär något förenklat att man beräknar hur många arbetsplatser man når inom olika restidsavstånd.)

Vid sidan av tillgängligheten spelar också hushållens långsiktiga lönesummetillväxt en viktig roll. Tillsammans bidrar dessa två faktorer med närmare 90 (88) procent av förklaringen till egnahemsprisernas geografiska variation. Båda är starkt signifikanta.

För att söka kvantifiera en specifik effekt av den geografiska inkomstfördelningen har också ett enkelt geografiskt inkomstindex införts. Det anger hushållens disponibla inkomster per invånare i var och en av regionens kommuner i förhållande till disponibel inkomst per invånare i Stockholms stad.

Jämte tillgängligheten till arbete och långsiktig inkomstillväxt visar det sig också att detta inkomstindex ger en klart signifikant effekt på fördelningen av regionens egnahemspriser. Dessa tre faktorer förklarar tillsammans 90 procent av den geografiska fördelningen av egnahemspriser i Stockholm-Mälardalen. I kartan nedan redovisas egnahemspriserna per kommun i Stockholm-Mälardalen år 2002.





Figur 15. Egnahemspriser per kommun i Stockholm-Mälarenregionen år 2002.

Bostadsbyggandets omfattning förklaras till stor del av variationen i Tobins q

Under perioden 1981 till 2003 låg Tobins q för hela Stockholm-Mälarenregionen på i snitt 1,1. Variationerna under denna period har dock varit stora.

Marknadsanalysen visar att det finns ett tydligt samspel mellan Tobins q och nyproduktion. Det finns också ett tydligt brott i samspelen som hänger samman med omläggningen av stabiliserings- och bostadspolitiken, som först bl a ledde till en extrem uppgång i realräntorna. Samtidigt inleddes en nedtrappning av räntebidragen m fl omläggningar i den statliga bostadspolitiken och kraven på egenkapital för bostadsinvesteringar drevs upp till mer marknadsmässiga nivåer. Konsekvensen blev att risknivån för enad med bostadsinvesteringar justerades upp.

Vi har i en enkel modell tagit hänsyn till det strukturella brottet genom att införa en särskild faktor. Modellen visar att variationerna i regionens småhusbyggande till mycket stor del förklaras av Tobins q. Det finns ett liknande samband mellan totalt byggande i regionen och Tobins q för egnahemsmarknaden, men det är något svagare.

Den långsiktiga utvecklingen av Tobins q drivs av realräntan

Frågan är vad som förklarar den långsiktiga utvecklingen av Tobins q? Genomförda analyser visar att den enda faktorn som vid sidan av prisutvecklingen ger en självständig partiell effekt på Tobins q är realräntan.

Enligt vår tidsseriemodell förklarar prisutvecklingen och realräntan 85 procent av variationen av Tobins q för perioden 1980-2003.

De högsta Tobins q-värdena finns i Stockholm-Mälardalens regionens östra delar

Eftersom efterfrågan och priser på bostäder är starkt geografiskt betingad blir också Tobins q betingad av regionens urbana struktur. I Stockholm med närförorter (Danderyd, Lidingö, Nacka, Solna, Sundbyberg) är Tobins q mer än tre gånger högre än i Stockholm-Mälardalens regionens minst integrerade delar.

År 2002 uppgick Tobins q till 2,1 i Stockholm stad med närförorterna Danderyd, Nacka, Sundbyberg, Solna och Lidingö. I orterna utanför de större städerna i Stockholm-Mälardalens regionen uppgick Tobins q till i genomsnitt 0,6. (Trots låga Tobins q-värden byggs det ändå i dessa orter, vilket hänger samman med att finns specifika lägen med särskilda kvaliteter, t ex närhet till vatten eller att man vill bo nära släkt och vänner.)

Starka marknader blir starkare och svaga marknader blir svagare

Bostadsmarknadsanalysen visar att det finns en betydande strukturell stabilitet i den långsiktiga utvecklingen av Tobins q mellan olika delar av regionen. Den långsiktiga prisutvecklingen och efterfrågan präglas av en tydlig tudelning.

I de större städernas omland finns en klar tendens att Tobins q faller på lång sikt. Detta beror bl a på att den ekonomiska återhämtningen efter 1993 uteblivit.

Den geografiska strukturen av Tobins q styrs av samma faktorer som egna hempriserna

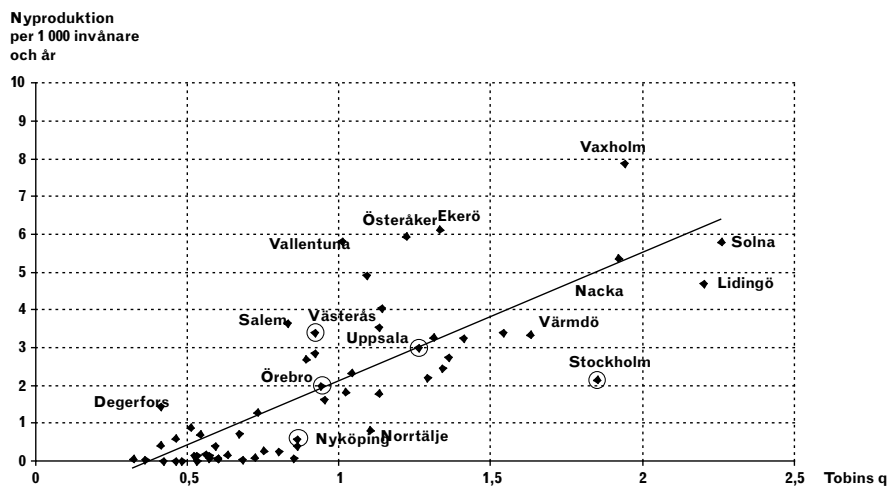
Marknadsanalysen visar att samma faktorer som ingår i egna hempriser- nas geografimodell ger bäst förklaring till variationerna av Tobins q, dvs tillgänglighet till arbetsplatser, långsiktig ekonomisk tillväxt och geografisk inkomstfördelning. Tillsammans förklarar dessa tre faktorer nästan 90 procent av fördelningen av Tobins q mellan regionens kommuner.

Det krävs en stark lokal efterfrågan för att få fart på bostadsbyggandet

Vi har undersökt variationen mellan q-värden för regionens kommuner och bostadsbyggandet under perioden 2000-2003. Analysen visar att det finns ett systematiskt samband som förklarar drygt 60 procent av variationen i byggandet.

Det finns ingen skarp gräns då Tobins q uppgår till 1. Då Tobins q antar värdet 1 kan man förvänta sig att bostadsbyggandet motsvarar två bostäder per år och 1000 invånare. Drivs Tobins q upp till 1,5 ökar bostadsbyggandet





Figur 16. Totalt bostadsbyggande per 1 000 invånare och år och Tobins q i kommuner i Stockholm-Mälarenregionen 2000–2002 (Bostadsbyggande/1000 invånare = $-1,3 + 3,4 q$ ($R^2=0,62$))

till närmare fyra bostäder per år och 1000 invånare. Ska Stockholm-Mälarenregionen som helhet få något mer omfattande bostadsbyggande måste Tobins q vara avsevärt större än 1.

6. Bostadsmarknadens utvecklingsmöjligheter

I föreliggande kapitel förs en diskussion om det bostadsbyggnadsbehov som i resultaten av behovsanalysen visar kontra det förväntade framtida byggandet som räknats fram inom marknadsanalysen.

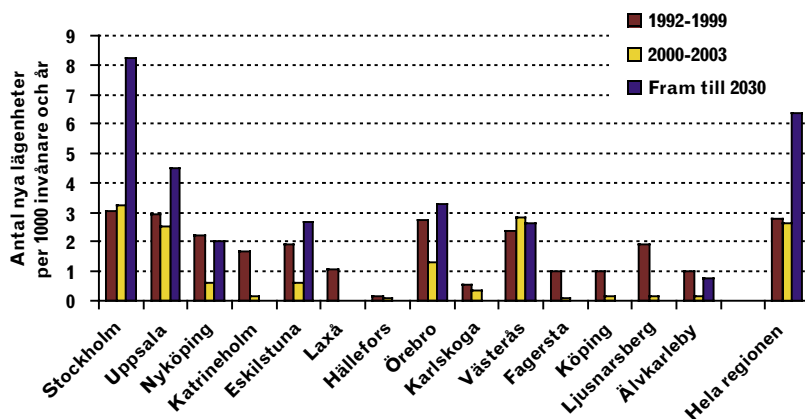
Behov kontra faktiskt byggande

Enligt behovsanalysen behöver det byggas drygt 170 000 bostäder fram till år 2010 och totalt nästan 540 000 bostäder fram till år 2030. Det motsvarar drygt 19 000 bostäder per år fram till år 2030, vilket är betydligt större än dagens byggande på knappt 10 000 lägenheter. Förutom en tillfällig uppgång i början av 1990-talet har nivåer på upp mot 20 000 nya bostäder per år i princip inte uppnåtts sedan miljonprogrammet i mitten av 1970-talet (se figur 9, sidan 19).

Med utgångspunkt i bostadsbyggnadsbehovet kan regionens lokala arbetsmarknader grovt delas in i tre grupper:

- Stockholm och Uppsala, där behovet är stort
- Eskilstuna, Nyköping, Västerås, Älvkarleby och Örebro, där behovet är litet eller medelstort
- Fagersta, Hällefors, Karlskoga, Katrineholm, Köping, Laxå och Ljusnarsberg, där det inte finns något nämnvärt bostadsbyggnadsbehov framöver.

Om det framtida behovet ska täckas i Stockholm och Uppsala måste byggandet öka till betydligt högre nivåer än man byggt sedan 1990-talet, i synnerhet i Stockholm, med tanke på den stora del av regionens totala bostadsmarknad som Stockholm utgör. I de lokala arbetsmarknadsregioner med litet eller medelstort byggbehov krävs större volymer än vad som byggts sedan 1990-talets början, i synnerhet på kortare sikt.



Figur 17. Byggnade 1992-2003 samt byggbehov fram till 2030 i Stockholm-Mälarenregionens lokala arbetsmarknader enligt behovsanalysen.

Mot denna bakgrund framstår det som svårt att tillgodose det framtida byggbehovet i framförallt Stockholm, men även i Uppsala.

I Nyköpings, Eskilstunas, Örebros och Västerås lokala arbetsmarknader (och Älvkarleby), där byggbehovet är påtagligt, behöver 1990-talets byggvolymer åter uppnås för att motsvara behovet. Det kan mycket väl vara realistiskt mot bakgrund av att det har skett en koncentration av byggandet till ett fåtal större orter under senare år. Om det är en bestående trend innebär det en möjlighet för regionens större centralorter. Samtidigt har denna koncentration framför allt skett till (förutom Stockholm) Västerås, Uppsala och i viss mån Örebro som också är kärnor i ett större omland. För mindre orter och lokala arbetsmarknader som saknar den tydliga centrum- eller



kärnkaraktären, t ex de sörmländska kommunerna, kan detta innebära ett problem i den framtida bostadsförsörjningen.

Behovsanalys kontra marknadsanalys

Enligt scenarierna i marknadsanalysen bedöms det framtida byggandet under perioden 2004-2010 uppgå till 71 000 - 78 000 bostäder. Det motsvarar i genomsnitt 10 200 – 11 100 bostäder per år. För perioden 2004-2030 beräknas det framtida byggandet uppgå till 340 000-380 000 bostäder, vilket grovt motsvarar ungefär 12 700-14 200 bostäder per år.

En jämförelse mellan kalkylerna i behovsanalysen och marknadsanalysen visar på en differens på:

- Cirka 8 000 – 9 000 bostäder per år från 2004 till år 2010
- Cirka 4 000 – 6 000 bostäder per år från år 2004 till år 2030

Det finns med andra ord ett stort glapp mellan beräknat behov och förväntat byggande.

Förändrade förutsättningar påverkar både utbud och efterfrågan

Hur kan förändrade förutsättningar förväntas påverka utvecklingen på bostadsmarknaden? Inom andra delprojekt av Fördel Stockholm-Mälarre-
gionen görs prognoser och antaganden om den ekonomiska utvecklingen i regionen. Dessa prognoser, den behovsanalys och marknadsanalys som redovisats i denna rapport utgår från samma antaganden om befolknings-
utveckling och sysselsättningsutveckling. Däremot varierar antagandena om produktivitetsutvecklingen och därmed också om tillväxten. En stor skillnad finns också mellan antagandena om prisutvecklingen på bostäder i behovsanalysen och marknadsanalysen. Konsekvenserna av detta diskuteras i det följande.

Tabell 8. Antaganden om den långsiktiga utvecklingen i Stockholm-Mälärregionen (procent per år) enligt Fördel Stockholm-Mälärregionen (FÖM), behovsanalysen och marknadsanalysen.

	PROGNOSMODELL		
	FÖM BEHOVSANALYSEN		MARKNADSANALYSEN
BNP (RIKET)	1,8		1,8
LÖNESUMMA	3,7		2,4
SYSSELSÄTTNING	0,7	0,7	0,5 (0,7)
PRODUKTIVITET/ INKOMST	2,9	1,0	1,8
BEFOLKNING	0,9	0,9	0,9
BOSTADSPRISER	1,0		3,5

Om produktivitsutvecklingen, mätt som lönesumma per sysselsatt, antas vara 2,9 procent per år enligt Fördel Stockholm-Mälardalenregionens antagande, i alla tre prognosmodeller kan vi förvänta oss ett betydligt högre bostadsbyggnadsbehov än vad behovsanalysen visar. Anledningen till det är att en produktivitsutveckling på 2,9 procent bör medföra en högre utveckling av hushållens disponibla inkomster än den i behovsanalysens antagna utvecklingstakt på 1,0 procent per år. Behovsanalysen visar att en dubbelt så hög inkomstutveckling, dvs motsvarande 2,0 procent per år (och motsvarande prisutveckling) resulterar i ett behov på ytterligare 100 000 fler bostäder fram till 2030 jämfört med huvudalternativet. Inkomstutvecklingens betydelse för bostadsefterfrågan verkar alltså vara mycket hög¹³. Om inkomstutvecklingen skulle vara så hög som 2,9 procent skulle efterfrågan naturligtvis öka ytterligare.

Att produktiviteten ökar innebär dock inte nödvändigtvis att hushållens disponibla inkomster ökar på motsvarande sätt. Disponibel inkomst skiljer sig från lönesumma per sysselsatt genom att inkludera transfereringar genom exempelvis bidrag. Det gör att inkomstmåttet inte varierar lika mycket mellan kommuner som lönesummemaåttet eftersom transfereringssystemet i viss mån jämnar ut löneskillnader. I praktiken är löneutvecklingen högre än utvecklingen av disponibel inkomst i regionen. Så är det i synnerhet i de östra regiondelarna, medan de västra delarna av regionen i högre grad har en snabbare utveckling av disponibel inkomst än löner. Det går alltså inte att jämföra inkomstutveckling med produktivitsutveckling. Däremot är det rimligt att anta att ökad produktivitet långsiktigt kommer avspeglas i inkomstutvecklingen i någon mån.

Med den antagna sysselsättningsutvecklingen på 0,7 procent per år i regionen skulle samtidigt en produktivitsutveckling på 2,9 procent per år medföra en lönesummetillväxt på 3,7 procent per år. Det är avsevärt högre än antagandet om 2,4 procent per år i marknadsanalysen. En känslighetsanalys av prognosmodellen i marknadsanalysen visar att 1 procentenhets högre lönesummetillväxt driver upp egnahemspriserna med 18 procent. Detta kommer att avspeglas i högre Tobins q och därmed ett mer omfattande bostadsbyggande än det som prognosticeras. En lönesummetillväxt kommer visserligen också driva upp arbetslönerna inom byggsektorn, men då dessa endast utgör cirka 25 procent¹⁴ av den totala produktionskostnaden är kostnadsökningen betydligt mindre än löneutvecklingen.

Marknadsanalysen pekar emellertid på betydligt högre prisutveckling än vad som antas i behovsanalysen. En prisökning på bostäder kommer att minska efterfrågan. Om man i behovsanalysen antar att prisutvecklingen är runt 3,0 procent per år kommer byggbehovet alltså att bli betydligt lägre än förutspått. Att priserna ska stiga i den takt som förutspås i mark-

¹³ Boverket har i tidigare studier visat att inkomstförändringar har betydligt högre effekt på efterfrågan än motsvarande prisförändringar. Hushållskvoten, dvs antal lägenheter per person, ökar med 0,5 procent då inkomsterna ökar med en procent, men minskar bara 0,1 procent av en prisökning på en procent.

¹⁴ Byggekostnaderna i Sverige – igår och imorgon. Berger, Tommy (2004).



nadsanalysen förutsätter dock en tillväxttakt som är högre än vad som blir konsekvensen av det låga inkomstantagandet i behovsanalysen. Därför är det inte sannolikt att priserna kommer stiga med 2,8-3,5 procent per år (vilket beräkningarna i marknadsanalysen pekar på) om inte inkomstutvecklingen samtidigt är betydligt högre än 1 procent (som antas i behovsanalysen). Det är rimligt att anta att prisutvecklingen och inkomstutvecklingen kommer följas åt – om inte helt parallellt så åtminstone på något sätt. Om de två ökar hand i hand kommer inkomstutvecklingens uppdrivning av efterfrågan att överskugga prisutvecklingens nedpressning av densamma.

Diverse i hinder i Stockholmsområdet kommer sannolikt att i praktiken begränsa möjligheterna att tillgodose behovet ytterligare

Prognoserna i marknadsanalysen pekar på ett bostadsbyggande på mellan 13 000 och 14 000 nya lägenheter per år fram till år 2030. Samtidigt bör det påpekas, att de kommuner som enligt marknadsanalysen har bäst förutsättningar för bostadsbyggande, dvs Stockholms stad med närliggande kommuner, där mycket av byggandet förväntas ske, har ett historiskt byggande under de nivåer som motiveras av värdet på Tobins q. Q-värdet talar alltså för ett högt byggande i dessa kommuner, men ändå byggs det förhållandevis lite. (I Stockholms stad byggdes under 2000-2002 ungefär hälften av vad q-värdet motiverar.)

Att det byggs lite i Stockholm förklaras ofta av att produktionskostnaderna är högre där än i resten av landet. Mellan 1970 och början av 1990-talet låg produktionskostnaderna i Stockholms län mellan 10 och 20 procent över de i resten av Mellansverige¹⁵. Under slutet av 1990-talet har dessa stigit kraftigt och varit mer än 50 procent högre än i mellansverige. Höga produktionskostnader kan mycket väl förklara det låga byggandet totalt sett, men inte i förhållande till Tobins q eftersom produktionskostnaderna är inkluderade i Tobins q. Trots höga produktionskostnader har Tobins q varit högt i Stockholm, men ändå inte lett till de enligt modellen förväntade byggvolymerna.

Det finns flera tänkbara skäl till detta. I Stockholms täta bebyggelsemiljö är anspråken på marken och hur den används många. I kombination med Stockholms roll som huvudstad och ekonomiskt centrum i landet komplicerar detta planeringsprocessen på ett sätt som inte är lika påtagligt i resten av regionen med en stor mängd överklaganden som följd. Samtidigt har bostadsbyggandet dominerats av ett fåtal aktörer vilket medfört att en samhällsekonomiskt effektiv volym på byggandet hållits tillbaka. Dessutom har Stockholm som region vuxit under en längre period, vilket lett till en ständigt växande efterfrågan i regionens centrala delar. Förändringar i bostadsbyggandet sker med viss eftersläpning i förhållande till förändringar i efterfrågan. Det beror helt enkelt på att producenterna svarar på den efterfrågan som finns snarare än tvärtom. Då måste ett efterfrågetryck först

¹⁵ Byggkostnaderna i Sverige – igår och imorgon. Berger, Tommy (2004).

uppstå för att det ska finnas incitament att bygga nytt. I en ständigt växande region ökar den samlade efterfrågan på bostäder hela tiden och driver upp priserna (och därmed lönsamheten i byggandet). På en marknad där efterfrågan ökar långsamt eller inte alls kan byggandet lättare "hinna ikapp" förändringarna i efterfrågan och det faktiska byggandet hamna närmare de nivåer som Tobins q motiverar.

Av dessa skäl finns det alltså en risk att bostadsbyggandet inte når upp till de volymer som marknadsanalysen pekar på just för att modellen ser ut att överskatta byggandet i den största delen av marknaden, dvs de centrala delarna av Stockholms. Exakt vad det innebär i antal bostäder görs ingen bedömning av här, men det är viktigt att notera att detta kan komma att leda till ett lägre framtida byggande än vad som prognosticerats.

Produktionskostnadernas framtida utveckling

Det kan förstås tänkas att något drastiskt händer med utvecklingen av produktionskostnaderna vilket i sin tur påverkar utvecklingen av Tobins q och därigenom byggandet. I rapporten "Byggekostnaderna i Sverige – igår och imorgon" som Institutet för Bostads- och Urbanforskning (IBF) tagit fram på uppdrag av Fördel Stockholm-Mälardalen-regionen diskuteras produktionskostnadernas framtida utveckling. De reala produktionskostnaderna har stigit i princip oavbrutet under de senaste tre decennierna. Sedan mitten av 1990-talet har dock ökningen varit historiskt sett mycket snabb. Mellan 1995 och 2002 var den årliga kostnadsökningen cirka 7-8 procent för bostäder av samma standard. En orsak till de senaste årens kraftiga kostnadsökningar är att faktorpriserna, dvs kostnaderna för arbetslöner, material, mark etc, stigit. Men det har de gjort under lång tid och visar inte någon ny trend under den senaste tioårsperioden. Vad som däremot bryter mönstret under 1990-talet är en kraftig effektivitetsförsämring i byggandet vilket fördyrat processen. Även om effektiviteten varierat upp och ner över tid har den på senare tid minskat så mycket att den var lägre 2002 än i början av 1970-talet! Om effektiviteten hade legat på samma nivå 2002 som 1995 hade byggekostnaderna varit cirka 30 procent lägre än de är idag.

Den negativa effektivitetsutvecklingen och de stigande faktorpriserna kan eventuellt bromsas och leda till sänkta kostnader framöver. Å andra sidan kan man förvänta sig stigande kostnader av att byggkonjunkturen vänder uppåt när bostadsbyggandet ökar. I IBF:s rapport studeras sambandet mellan kostnadsutveckling och produktionsvolymer. Där konstateras att om det framtida byggandet anpassas till utfallet av vår behovsanalys kan vi förvänta oss att produktionskostnaderna stiger med cirka tio procent¹⁶.

Naturligtvis finns det en möjlighet att produktionskostnaderna kan komma att förändras framöver. Men stigande produktionskostnader är en långsiktigt stabil trend även om de senaste årens kostnadsökning varit

¹⁶ Byggekostnaderna i Sverige – igår och imorgon. Berger, Tommy (2004).



ovanligt hög. I en internationell jämförelse är inte produktionskostnaderna i Sverige särskilt höga enligt IBF, vilket gör att några givna lösningar på problemen med kostnadsökningen inte kan förväntas finnas utomlands. Så länge ingen genomgripande och drastisk förändring sker är det rimligt att förlita sig till den prognosmodell över framtida Tobins q som redovisas i marknadsanalysen.

Glappet mellan behov och utbud ser ut att bestå över längre tid

Mellan behov och utbud finns det, enligt de prognoser som gjorts, ett glapp på mellan 4 000 och 6 000 bostäder per år fram till 2030. Om detta gap består kommer det sannolikt att avspegla sig i både befolkningsutvecklingen och sysselsättningsutvecklingen. Samtidigt visar känslighetsanalyserna i både behovsanalysen och marknadsanalysen att det inte är givet hur utvecklingen på bostadsmarknaden kommer se ut framöver. De faktorer som diskuterats här talar, om inte för ett större gap än i prognosernas huvudalternativ, så åtminstone för att det framtida behovet av bostäder även fortsättningsvis kommer vara större än utbudet. De problem som råder på dagens bostadsmarknad i framför allt Stockholmsområdet och som sannolikt bidragit till att snabba på regionförstoringen ser med andra ord ut att bestå även på längre sikt.

7. Effekter av ett för lågt bostadsbyggande på lång sikt – en diskussion

Syftet med den bostadsmarknadsanalys som presenteras i denna rapport är att bedöma det långsiktiga bostadsbyggnadsbehovet i Stockholm-Mälardalenregionen. Till syftet hör också att belysa konsekvenserna för den regionala utvecklingen och tillväxten i Stockholm-Mälardalenregionen.

I rapporten har hittills konstaterats att dagens byggande ligger klart under det byggande som skulle behövas för att motsvara det framtida behovet av bostäder. Våra prognoser talar för att byggandet i regionen kommer öka på sikt, men att gapet mellan utbud och det prognosticerade behovet kommer att bestå. I föreliggande kapitel förs en diskussion om konsekvenserna av ett för lågt byggande.

Tillväxt och regionstorlek

Den ekonomiska tillväxten kan öka genom att antingen den totala sysselsättningen eller produktiviteten ökar. I den mån tillväxthinder föreligger finns det alltså en hämmande kraft på antingen sysselsättningsutvecklingen eller produktivitetsutvecklingen eller både och.

Följande resonemang tangerar båda dessa aspekter genom att koppla till regionstorlekens betydelse för såväl sysselsättnings- som produktivitetsutvecklingen. Regionförstoring har kommit att bli ett strategiskt allt viktigare begrepp för den regionala närings- och utvecklingspolitiken. Bakgrunden till detta är det samband som finns mellan funktionella regioners ekonomiska prestationsförmåga och deras storlek.

Dessa samband bottnar i två principer som beskrivs mer utförligt i rapporten "Effekter av regionförstoring i Stockholm-Mälardalenregionen"¹⁷. Stora regioner har större branschbredd inom näringslivet och ett bredare kompetensutbud inom arbetskraften. De matchningsmöjligheter som detta medger gör att förvärvsfrekvensen i regel ökar med regionstorleken. Detta ökar också möjligheterna till specialisering för både företag och arbetstagare. Det leder i sin tur till att förädlingsvärdet i varje produktionsenhet kan öka då produktionen blir mer kvalificerad. Samtidigt finns det i den kunskapsdrivna ekonomin ett behov hos näringslivet att vara nära både ett brett utbud av kompetent arbetskraft, företagstjänster och en stor marknad. Därför har det kunskapsberoende näringslivet bättre grundläggande förutsättningar för tillväxt i stora regioner. Detta är en viktig drivkraft för befolkningstillväxten i storstadsregionerna under de senaste decennierna. På lång sikt växer befolkningen snabbare i stora regioner, vilket gör att även sysselsättningsutvecklingen är högre där.

¹⁷ Effekter av framtida regionförstoring i Stockholm-Mälardalenregionen. Rapport nr 1:2003. Fördel Stockholm-Mälardalenregionen, 2003.



Grundläggande för tillväxten är en väl fungerande arbetsmarknad, något som stora regioner har bättre förutsättningar för än mindre. Enligt prognoser inom Fördel Stockholm-Mälarenregionen kommer sysselsättningsutvecklingen i regionen vara 0,7 procent per år fram till 2030. Med de inomregionala variationerna i arbetsmarknadernas struktur och förutsättningar är det bara Stockholm/Uppsala som förväntas ha en positiv utveckling över huvudtaget (+0,9 procent) mot en minskande sysselsättning i alla övriga lokala arbetsmarknader i regionen. För att detta ska vara möjligt måste Stockholms lokala arbetsmarknad fungera väl. En väl fungerande arbetsmarknad förutsätter i sin tur en väl fungerande bostadsmarknad. Detta diskuteras i följande avsnitt.

Segregation som hinder för arbetskraftsförsörjningen

Marknadsanalysen pekar på en fortsatt prisökning av bostadspriserna i merparten av regionen som följd av en hög tillväxt. Det genomsnittliga kvadratmeterpriset på småhus förväntas öka med cirka 3 procent per år under en 20-årsperiod framåt. Samtidigt förväntas lönerna eller hushållens disponibla inkomster öka med 1-2 procent per år. Boendekostnadernas andel av hushållens inkomster kommer därmed öka.

Stigande priser på bostadsmarknaden utan motsvarande inkomstökning kommer sannolikt att leda till ökad segregation i regionen, i synnerhet om priserna drivs uppåt av hushåll med höga inkomster och hög inkomstutveckling. Detta kan komma att medföra stora problem för arbetskraftsförsörjningen i delar av regionen och inom vissa delar av arbetsmarknaden.

De delar av arbetsmarknaden som idag har högst produktivitetsutveckling kommer också att ha den högsta löneutvecklingen på sikt. Stora delar av den offentliga sektorns service- och omsorgsyrcen är personalintensiva. Där kan därför inte produktiviteten öka i takt med övriga arbetsmarknaden. Utan produktivitetstillväxt blir det svårt att höja lönerna utan att det blir inflation. Hushåll med låga inkomster kan därför förväntas pressas längre och längre ut från regionkärnan samtidigt som de saknar de ekonomiska och praktiska¹⁸ förutsättningarna för lång pendling. Detta kan i sin tur medföra stora problem för arbetskraftsförsörjningen till många typer av serviceyrken och andra lägre avlönade sektorer i de delar av regionen där boendekostnaderna är höga. Redan idag har flera kommuner i Stockholmsområdet signalerat om rekryteringsproblem på grund av detta¹⁹.

En långt gången segregation enligt detta resonemang riskerar att hindra en effektiv arbetskraftsförsörjning och därmed bromsa den ekonomiska utvecklingen i regionen. Medan en regionförstoringsprocess kan förväntas förbättra matchningen mellan utbud och efterfrågan på arbetskraft och därmed bidra till ökad sysselsättning kan ett segregationsscenario förväntas

¹⁸ Här avses exempelvis oregelbundna arbetstider.

¹⁹ Se t ex Länsstyrelsen i Stockholms rapport om bostadsmarknaden i länet 2004.

leda till motsatsen. Sambandet mellan regionstorlek och produktivitet baseras på möjligheterna för utbud och efterfrågan att mötas lättare ju större regionen är. Det förutsätter att den växande regionen samtidigt följs av en växande tillgänglighet till arbete. Regiontillväxten måste därför gå hand i hand med utökade möjligheter eller ökad benägenhet att pendla, dvs att regionens samlade utbud av arbetstillfällen ökar. Om pendlingsmöjligheterna uteblir, t ex genom att resandet är för dyrt för vissa grupper, ökar inte arbetskraftens reella tillgänglighet till arbete.

Ökad segregation kan hämma mångfalden

Ytterligare en effekt av långt gånge segregation som på lång sikt kan komma att ha inverkan på den ekonomiska utvecklingen är homogeniseringen av stadslivet i de centrala delarna av framför allt Stockholm. Aktuell forskning²⁰ lägger stor vikt vid betydelsen av kulturell mångfald och tolerans för olikheter för den ekonomiska utvecklingen i en region. Det hänger samman med att många av den kunskapsbaserade ekonomins verksamheter drivs av människor som ställer nya krav på sin livssituation utanför arbetets och bostadens domäner där personliga värderingar i högre grad karaktäriseras av humanistiska värden än materiella. Engagemang och frihet blir viktigare än belöning och trygghet. Man flyttar inte till ett arbete utan till en livsmiljö där många faktorer utöver boendet och arbetet spelar in²¹. För att möjliggöra självförverkligande i detta värderingslandskap krävs tolerans och tillit människor emellan. Ett samhälle som präglas av etnisk mångfald, tolerans för olika former av sexuell läggning, olika religioner och kultur, en hög grad av kulturella aktiviteter, m m, signalerar att de kvaliteter som tilltalar den viktiga arbetskraften har sitt utrymme där.

Den process, som sedan länge pågått i centrala Stockholm, av kontinuerligt stigande socioekonomisk status hos invånarna efter hand som omflyttning sker sprider sig nu till stadens ytterområden och samhällen utanför regionkärnan. Om detta fortsätter finns det en risk att delar av attraktionskraften i storstadsregionen mattas av just på grund av att den tappar sin egenskap av smältdegel för olika kulturer och livsstilar.

Minskad rörlighet på arbetsmarknaden

En annan effekt av för lågt bostadsbyggande är att omflyttningen inom bostadsbeståndet minskar. I dagsläget är vakansgraden i hyresbeståndet cirka 1 promille i Stockholmsområdet, där behovet är som störst. Det kan jämföras med de 1,5 procent som av Boverket anses önskvärt för att möjliggöra omflyttning inom beståndet. Svårigheter att skaffa ny bostad kan komma att minska benägenheten att byta arbete till en annan del av regionen. Ute-

²⁰ Florida, Richard (2003): Rise of the creative class.

²¹ Arbetets relativt sett minskade betydelse till förmån för bostads- och livsmiljön har tidigare studerats i samband med regionalpolitiska utredningen 2000.



blir denna rörlighet på bostadsmarknaden kan därför också rörligheten på arbetsmarknaden förväntas att hämmas vilket också försämrar "matchnings-möjligheterna" på arbetsmarknaden.

Minskad nettoinflyttning av framför allt yngre personer och därmed lägre sysselsättningsutveckling

Om bostadsunderskottet permanentas riskerar regionens långsiktiga nettoinflyttning att minska, vilket kan påverka sysselsättningsutvecklingen negativt. Framför allt yngre personer kommer ha svårt att flytta till regionen från exempelvis studier på annan ort om bostadsbristen är påtaglig. Begränsade möjligheter att göra bostadskarriär inom regionen och ökad trångboddhet riskerar att leda till en ökad grad av "vardagsfriktion" eller ineffektivitet i det vardagliga livet som får delar av befolkningen att välja att flytta till andra regioner för att underlätta sin vardag. En svår situation på bostadsmarknaden medför en risk att individen väljer livssituation efter möjligheterna att få bostad snarare än de bästa förutsättningarna att främja sin egen personliga och yrkesmässiga utveckling.

Att det i första hand är unga människor som får svårare att flytta till regionen är särskilt problematiskt. De stora flyttströmmarna i samhället sker i unga åldrar. Efter 35-årsåldern minskar flyttandet drastiskt. Har man då redan flyttat från regionen, eller valt att aldrig flytta dit, är sannolikheten liten att man gör det senare i livet, även om hushållets inkomstnivå då är bättre anpassad för regionens fastighetspriser.

Risk för lägre barnafödande som följd av ökad vardagsfriktion och osäkerhet

En långsammare befolkningstillväxt kan också uppstå som en följd av lägre födelsenetto. En bestående bostadsbrist medför en osäkerhet som gör det svårt för stora grupper i samhället att planera långsiktigt för framtiden, t ex när det gäller barnafödande. I den mån bostadsbristen har en hämmande inverkan på barnafödandet är det därför, via befolkningstillväxten, samtidigt en broms för långsiktig tillväxt.

Pris- och lönestegringar som ger inflation

Ytterligare en potentiell konsekvens av bestående bostadsunderskott är inflation. En ökad efterfrågan på bostäder utan motsvarande utbud leder till prisökningar som i förlängningen kan komma att bli inflationsdrivande. Dels drivs priserna på fastigheter upp, dels riskerar ovanstående resonemang om problem med arbetskraftsförsörjning och minskad rörlighet på arbetsmarknaden att leda till lönestegringar som också verkar inflationsdrivande i synnerhet inom sektorer där produktivitetens utvecklingen är låg. Levnadskostnaderna i regionen riskerar att driva upp lönenivåerna, vilket i sin tur pressar upp prisläget ytterligare.

Bilaga 1

BEHOV AV BOSTADSBYGGANDE I STOCKHOLM-MÄLARREGIONEN FRAM TILL 2030

RAPPORT TILL "FÖRDEL STOCKHOLM-MÄLARREGIONEN"

Leif Colleen

Bengt J Eriksson

Analysenheten, Boverket

Karlskrona, 26 mars 2004



Innehållsförteckning

1	BAKGRUND OCH MODELL	48
1.1	Bakgrund och utgångspunkter	48
1.2	Modell för att prognostisera framtida byggbehov	49
2	ANALYS OCH RESULTAT	55
2.1	Antal hushåll 2001	55
2.2	Utveckling av antalet hushåll	56
2.3	Framtida förändringar av befintligt bostadsbestånd	58
2.4	Behov av byggande för att svara mot efterfrågan	60
3	ALTERNATIVA SCENARIER OCH KÄNSLIGHETSSANALYSER	63
3.1	Lägre nettoinvandring	63
3.2	Effekt av lägre flyttnetto	64
3.3	Inkomst- och priseffekter	67
3.4	Högre inkomstutveckling	70
3.5	Sammanfattning av känslighetsanalysen	70
4	SAMMANFATTNING OCH KOMMENTARER	72

Bilaga

LOKALA ARBETSMARKNADER

1 BAKGRUND OCH MODELL

I detta kapitel ges en bakgrund till den genomförda efterfrågeanalysen för Stockholm-Mälardalenregionen som redovisas i kommande kapitel. Här presenteras och förklaras också den beräkningsmodell som använts och de olika steg som ingår i analysen.

1.1 Bakgrund och utgångspunkter

Man skulle kunna tro att den ekonomiska forskningen kring prisbildningen på bostäder för länge sedan skulle ha inlemmat befolkningens demografiska struktur som en väsentlig pusselbit i förklaringen till vad som händer på bostadsmarknaden, men det är först under de senaste femton åren som det uppmärksammats på allvar. Först i och med Mankiw och Weils¹ studie av prisbildningen på uthyrning i USA och dess samband med baby-boomen fick åldersfördelningens betydelse för bostadsefterfrågan en bred uppmärksamhet. En av många slutsatser är att efterfrågan på "bostadstjänster" är som högst för de medelålders grupperna med en mycket kraftig uppgång för de hushållsbildande åldersgrupperna och långsamt avtagande för de äldre.

Studier av bostadsefterfrågan har skett sedan länge och litteraturen är tämligen rik på området. Detta gäller dock främst när man är intresserad av efterfrågan på "bostadstjänster" – ett mått där både kvantitet och kvalitet ingår. Ofta är också detta den intressanta enheten då man önskar beakta bostadens heterogena karaktär och därför är intresserad av de kvalitativa aspekterna. Exempelvis gäller detta när man önskar förklara prisskillnader mellan olika bostäder eller prisökningar över tiden. Studier av antalsefterfrågan (där en bostad är just en bostad oavsett storlek eller andra kvalitativa egenskaper) är därför desto sällsyntare i litteraturen. Denna typ av efterfrågeanalys är framför allt förekommande då man försöker prognostisera en framtida bostadsefterfrågan och försöker då svara på frågan "Hur många bostäder behöver det byggas fram till år X för att svara upp mot efterfrågan?"

Efterfrågat antal bostäder beror på befolkningens storlek och på hushållens preferenser att konsumera bostäder i förhållande till annan konsumtion inom ramen för hushållets budget. Nu har naturligtvis hushåll och potentiella hushåll olika preferenser i olika åldrar eller olika livssituationer. Vi kommer därför att studera hushållens agerande för hushåll i olika åldersgrupper.

Vi kommer att förknippa hushåll med bostad. På samma sätt som Folk- och bostadsräkningar (FoB) gör kommer vi att definiera ett hushåll

¹ Mankiw, N.G. och Weil, D.N. (1989), "The Baby Boom, the Baby Bust, and the Housing Market", *Regional Science and Urban Economics*, 19, 235-258.



som en grupp personer som delar bostad. Hushållsstorleken har successivt sjunkit och är nu 2,0 – dvs genomsnittligt sett över hela Sverige bor det två personer i varje bostad (se tabell 1.1).

Tabell 1.1: **Hushållsstorlekens utveckling i Sverige sedan 1960**

ÅR	HUSHÅLLSSTORLEK	ÅR	HUSHÅLLSSTORLEK
1960	2,9	1965	2,8
1970	2,6	1975	2,5
1980	2,3	1985	2,2
1990	2,1	2001	2,0

Analysen av behovet av byggande för att svara mot efterfrågan tar utgångspunkt i rådande situation med efterfrågeöverskott på vissa marknader, dvs implicit antas att det idag råder jämvikt på marknaden. Bostadsefterfrågan är också en ”nettoefterfrågan på nyproducerade bostäder”, då modellen utöver hushållsökningen också beaktar förändringar i det befintliga beståndet (omvandlingar, rivningar och andra avgångar ur beståndet, tillskott till beståndet samt framtida uthyrningsmöjligheter av idag outhyrda lägenheter).

1.2 Modell för att prognostisera framtida byggbehov

Förutom möjligheterna att beskriva effekterna på hushållsstrukturen av förändrade demografiska faktorer givna från en befolkningsmodell, ger modellen möjlighet till att även se effekterna på hushållsbildningen av förändrade inkomster och bostadspriser. För att bedöma den framtida bostadskonsumtionen och därmed behovet av nyproduktion av bostäder, krävs både en prognos över förväntat antal hushåll och den bostadsefterfrågan som den medför samt en bedömning av hur det nuvarande bostadsbeståndet kommer att förändras i framtiden. Modellen söker således utöver att prognostisera det framtida antalet hushåll givet befolkningsförändringar besvara frågor av typen: ”Hur mycket kommer hushållens efterfrågan stiga om inkomsten ökar?” och ”Hur mycket kommer efterfrågan på nyproducerade bostäder att sjunka om relativpriset på bostäder stiger?”

Vid analys av det byggande som krävs för att svara mot efterfrågan skall således hänsyn tas till den förändring i befintligt bostadsbestånd som kan komma att ske framöver. De avgångsbedömningar vi försöker uppskatta avser nettoavgången av bostäder, men denna är en följd av ett antal processer där bostäder antingen försvinner ur beståndet eller tillkommer på annat sätt än genom nyproduktion. Bostäder kan exempelvis utgå ur beståndet av många skäl utöver rivning. Ombyggnad kan leda till sammanslagning av bostäder, bostäder kan också ges en ny användning (t ex övergå till kontor eller fritidsbostad) och de kan också överges. Omvänt kan ombyggnad leda

till delning av bostäder, vinds- eller källarutrymmen kan inredas, kontor kan omvandlas till bostäder och fritidshus kan tas i bruk för permanent boende. Övergivna bostäder kan åter tas i anspråk. I dessa fall tillkommer alltså bostäder utan att nyproduktion sker. Gemensamt för dessa förändringsfaktorer är att statistik som beskriver deras omfattning i många fall är bristfällig eller obefintlig.

För att sammanfatta diskussionen så försöker modellen svara på frågan ”Hur många bostäder kommer att behöva byggas framöver för att svara mot efterfrågan?”. Med utgångspunkt i prognoser för framtida befolkningsförändringar och åldersstrukturer och med hjälp av åldersspecifika hushållskvoter och under beaktande av inkomst- och priseffekter, beräknar vi så förändringar i antalet hushåll. Dessa nya hushåll kommer att efterfråga någonstans att bo. Efter att vi har beaktat rådande tillgång på bostäder och framtida förändringar av det befintliga bostadsbeståndet, beräknar vi behovet av nyproduktion för att svara mot denna ökande bostadsefterfrågan. Figur 1.1 åskådliggör den analysmodell som använts.



Figur 1.1: **Efterfrågeanalysens olika steg**

Behovet av bostadsbyggande för att svara mot efterfrågan beräknas genom att till hushållsökningen lägga det byggande som krävs för att ersätta rivna och föråldrade bostäder, liksom bostäder som övergått till annan använd-

ning. Byggbehovet reduceras genom omvandlingar av bl a lokaler, fritidshus och vindar, samt att en del av de nu tomma lägenheterna åter kommer till användning. Det är värt att notera att i regioner med bostadsöverskott överges bostäder och tidigare permanentbostäder blir fritidshus. Dessa behöver inte ersättas om bostadsefterfrågan ändå tillfredsställs genom det befintliga beståndet. I det följande beskrivs de olika delarna i figur 1.1 ytterligare.

Befolkningsprognoser*

Vi har erhållit befolkningsprognoser per kommun för år 2010, 2020 och 2030 för Stockholm-Mälardalenregionen med utgångspunkt från situationen 2001. Befolkningsprognoserna har beställts av länsstyrelserna och utarbetats av Ola Nygren på Socialdepartementet, som också utförde prognoserna till den Regionalpolitiska utredningen. Då utvecklingen är relativt likartad över perioden har vi valt att i analysen inte presentera resultaten för 2020 utan fokusera på det "korta" och det långa perspektivet.

Befolkningsprognoserna bygger på antaganden om fertilitet, dödsrisker, immigration och emigration. Antagandena om fertilitet och dödsrisker liksom om immigration och emigration överensstämmer med SCB:s senaste befolkningsprognos för riket. Fruktsamheten antas öka från 1,6 barn per kvinna (2002) till 1,8 barn per kvinna från och med år 2010. Dödsriskerna antas fortsätta minska, vilket bl a innebär att medellivslängden för män ökar från 77,8 år (2002) till 83,0 (2050) samt för kvinnor från 82,2 år (2002) till 86,1 (2050). Såväl in- som utvandring antas öka långsiktigt. Flyttningsöverskottet antas minska från 31 000 personer (2002) till en nivå motsvarande 20 000 personer per år från och med 2012.

Eftersom vi här inte är intresserade av befolkningsutvecklingen i ett nationellt perspektiv, måste vi också beakta den inrikes flyttningen för att få en prognos för den regionala befolkningsutvecklingen. För nettoflyttningarna har använts tre olika alternativ: låg, mellan och hög, där låg flyttning innebär den genomsnittliga nettoflyttningen under de senaste 15 åren, mellanalternativet genomsnittet de senaste fem åren och hög genomsnittet för åren 1999, 2000 och 2001. Skillnaderna mellan de olika befolkningsprognoserna bygger på dessa olika antaganden om den inrikes omflyttningen. Det innebär att den totala folkmängden i regionen varierar mellan de olika alternativen, men totalt för hela landet är situationen oförändrad. Enligt prognosens olika alternativ antas befolkningen i Stockholm-Mälardalenregionen öka med 600 000-800 000 invånare fram till år 2030. Pga stora likheter mellan alternativen "mellan" och "hög" har vi i innevarande studie utgått från alternativ "mellan" som vår huvudhypotes. Det lägre flyttningsalternativet tittar vi dock närmare på i en av känslighetsanalyserna i kapitel 3. På så sätt får vi en uppfattning om vilken betydelse befolkningsförändringar får

* För en mer utförlig redogörelse för befolkningsprognoserna och en diskussion kring de bakomliggande antagandena hänvisas till bilaga 2.

för det framtida byggbehovet då befolkningsstorleken har en avgörande betydelse och en prognos alltid är behäftad med osäkerhet.

Hushållskvoter

I Sverige har inte någon totalundersökning av antalet hushåll genomförts sedan Folk- och Bostadsräkningarna 1990 (FoB90). Vi har därför beräknat antal hushåll för år 2001, prognosens basår, med hjälp av hushållskvoter som estimerats för olika åldersgrupper för respektive län med användning av uppgifter ur FoB90. Hushållskvot definieras som antal bostäder per capita. Kvoten motsvarar det inverterade värdet av hushållsstorlek så länge man tittar på totalen. Effekten av ändrad åldersstruktur beräknar vi genom att applicera tidigare kända hushållskvoter för de olika åldersklasserna på den nya åldersfördelningen. Åldersklasserna är indelade i femårsintervall vilket ger totalt 14 åldersklasser där den sista är en öppen klass bestående av hushåll över 85 år. Då antalet hushåll med personer under 20 år är tämligen ringa, bortser vi från den yngsta klassen (15-19 år) i vår analys. Resultatet blir en beräkning av antalet hushåll som enbart är beroende av ändrad åldersfördelning och av befolkningsförändringar. Resterande förändring av hushållskvoten beror då på förändrade inkomster och priser.

Inkomster och priser

Hur många personer som kommer att bo i varje bostad beror av våra framtida preferenser. Detta påverkas bl a av vilka inkomster vi har och vilken boendekostnad vi ställs inför. Det vi då behöver göra antaganden om är dels hur förändringar i inkomster och priser påverkar hushållsstorlekarna och därmed hushållskvoterna och dels hur vi tror att inkomster och priser kommer förändras framöver.

När det gäller priset på boende måste vi på något sätt väga samman priser inom de olika upplåtelseformerna. De två variabler som beskriver boendepreis som vi kunnat få på regional nivå är hyror och småhuspriser. För att få ett sammanfattande mått på utvecklingen av boendepriset för de båda bostadsmarknaderna har vi bildat ett mycket enkelt mått genom att väga samman dessa två variabler till en variabel, "bostadspris". Sammanvägningen går till så att vi använder andelen småhus respektive flerbostadshus för varje län som vikt vid beräkningen. Fastighetspriserna har fastprisberäknats med hjälp av KPI och vi har utgått från att hyrorna är desamma oavsett innehavarens ålder och alltså bara använt läsuppgifter. Måttet kan anses förenklat, men det visar sig i analysen fungera väsentligt bättre än hyra och småhuspriser var för sig. När det sedan gäller inkomsten använder vi disponibel inkomst per hushåll som deflaterats med KPI som inkomstmått.

Antalet hushåll per invånare har ökat kontinuerligt enligt statistiken från FoB under hela den tid sådana genomförts. Bostadsefterfrågan och hus-



hållskvoterna har ökat i takt med ändrade preferenser hos befolkningen. Boverket har tidigare beräknat² att hushållskvoten i genomsnitt ökar med 0,5 procent då inkomsterna ökar med en procent och att kvoten minskar med 0,1 procent då boendekostnaden ökar med en procent. Det är inte troligt att hushållskvoterna fortsätter att öka i samma takt som under senare hälften av 1900-talet då hushållsstorlekarna successivt minskat. Förr eller senare torde en mättnad uppnås. Vi använder vid beräkningen åldersspecifika inkomst- och priselasticiteter eftersom effekten av ändrade inkomster och priser är kraftigare i lägre åldrar än i högre.

Att sja om framtida utveckling av inkomster och priser är uppenbarligen förenat med ett stort mått av osäkerhet. Dessutom är det inte alldeles självklart vilka mått som bör användas. Det vi dock är ute efter är att försöka prognostisera den reala utvecklingen avseende inkomst respektive kostnader för boendet. Av nöd blir uppskattningarna tämligen grova och det är inte meningsfullt att ens försöka sig på någon diversifiering avseende varken ålder eller geografi. I praktiken innebär det att den lilla information som står till buds, t ex historisk utveckling, är den vi får använda oss utav här.

Rivningar och avgångar ur befintligt bostadsbestånd

Tidens tand sätter ju sina avtryck även i det befintliga bostadsbeståndet. Således medför åldrandet att vissa bostäder blir föråldrade eller rivs och därmed lämnar bostadsstocken och måste ersättas. Undantaget från ersättningskravet är givetvis bostäder belägna på marknader där efterfrågan är vikande. Till avgångarna ska dessutom läggas bostäder som omvandlats till fritidsbostäder eller lokaler. De senare är nuförtiden en tämligen marginell grupp.

För att beräkna framtida avgångar ur beståndet är ett alternativ att använda statistik och historiska värden. En mer ambitiös metod är att försöka beakta sannolikheten att delar av bostadsbeståndet föråldras eller rivs och därmed utgår ur beståndet. Detta kan göras genom att använda statistik över beståndets ålder och antalet ej ombyggda bostäder samt genom att göra antaganden om ekonomisk livslängd och en antagen ombyggnadsnivå. Vi har valt detta senare alternativ.

Lediga lägenheter

När efterfrågan ökar kommer idag lediga lägenheter att åter efterfrågas. Av de lokala arbetsmarknader som idag har lediga lägenheter är för analysen endast de regioner intressanta som antas få en befolkningsökning framöver. På expansiva marknader måste dock en mindre del av beståndet vara ledigt i varje tidpunkt för att bostadsmarknaden ska fungera. Ungefär en procent av det totala bostadsbeståndet antas vara rimligt. För dessa lokala

² Se bl a bilaga 2 i "Bostadsbyggande i tillväxtregionerna – möjligheter och hinder", Boverket, 2000.

arbetsmarknader i regionen har antalet tomma lägenheter minus jämvikts-antalet beräknats och subtraherats från efterfrågan då denna del kommer från beståndet och inte behöver nyproduceras. Det är också värt att nämna att denna post är en engångspost.

Tillskott genom omvandling

Tillkommande bostäder utöver nyproduktionen utgörs av omvandlingar av bostäder, fritidshus och ombyggnad av kontor och vindar. Detta tillskott är svårt att uppskatta och därför blir det naturliga att utgå från historiska värden och justera med avseende på eventuell ytterligare information. Den befintliga statistiken innehåller uppgifter om totaltillskottet av vindar och lokaler som blivit bostäder medan de bostäder som tillkommer eller avgår ur beståndet i samband med ombyggnad av bostäder redovisas netto. Vid användandet av historiska data är det viktigt att hålla i minnet att det ibland sker särskilda politiska insatser för att gynna vissa aktiviteter samt att det finns en begränsning i hur många vindar och lokaler som kan omvandlas till bostäder.

En sammanfattning av analysens olika grundförutsättningar samt viss beskrivning av data, avslutar kapitlet i tabell 1.2.

Tabell 1.2: **Analysens grundantaganden i sammanfattning**

UTGÅNGSPUNKTER	
STARTÅR	SCB:s befolkningssiffror per kommun för år 2001.
PROGNOSPERIOD	Prognoser för 2010 + 2030 avseende byggbehovet givet befolkningsutveckling och 2 olika antaganden om in/utflyttning mellan LA inom landet.
LA-INDELNING*	SCB:s indelning från 1998, med Stockholms LA uppdelad på Stockholm och Uppsala enligt SCB:s indelning från 1993. 14 st i Stockholm-Mälardalenregionen.
BEFOLKNING 2001	Per kommun (=>LA) och olika åldersgrupper.
ANTAL HUSHÅLL 2001	Framräknat från befolkning 2001 och hushållskvoterna från FoB 1990.
TOMMA LÄGENHETER	Överskott > 1 % summeras för LA med tillväxt. Data för 2003.
MODELLANTAGANDEN	
HUSHÅLLSKVOTER	Länsspecifika för 14 olika åldersklasser. FoB90 + inkomst- och priseffekt inkl. antaganden om förändringstakt.
AVGÅNGAR I BESTÅNDET	Baserat på beståndets ålder och antagande om ombyggnadsgrad.
TILLSKOTT GENOM OMVANDLINGAR	Historiska värden för tillskott av lokaler och vindar samt netto-tillskott av bostäder används för prognos av tillskott.

* Angående definition av respektive lokal arbetsmarknadsregion se bilaga.



PROGNOSE

BEFOLKNING 2010/2030	Per kommun och åldersgrupp. 2 olika alternativ för netto-flyttningen baserat på ett genomsnitt för de 5 senaste åren ("medelhög") respektive de 15 senaste åren ("låg").
HUSHÅLL 2010/2030	Per LA och åldersgrupp under 2 olika flyttantaganden.
BYGGBEHÖV 2010/2030	Totalt för hela regionen samt för varje LA.

2 ANALYS OCH RESULTAT

2.1 Antal hushåll 2001

SCB och kommunerna har tidigare gjort regelbundna totalundersökningar av befolkningen och bostäderna och därvid redovisat hushållen. Den senaste Folk- och bostadsräkningen gjordes år 1990 (FoB90) och redovisar 3,8 miljoner hushåll i riket varav 1,2 miljoner i Stockholm-Mälardalen. FoB90 hade ett större bortfall än tidigare FoB:ar och en evalveringsundersökning visar att det totala antalet hushåll i riket underskattats med omkring fem procent och att antalet hushåll var omkring fyra miljoner. Underskattningen var störst i Storstockholm, sju procent, och lägre, fyra procent, i länen runt Mälaren. Varje år genomför SCB stickprovundersökningar av hushållens ekonomi (HEK) som också ger en uppskattning av antalet hushåll. År 2000 uppskattades antalet hushåll vara 4,2 miljoner i riket, varav 1,3 miljoner i Stockholm-Mälardalen.

Vid beräkning och analys av hushåll är hushållskvoter ett praktiskt redskap. Hushållskvoten är antalet hushåll per person. Hushållskvoten år 1990 var 0,45 såväl i riket som Stockholm-Mälardalen. Med hjälp av åldersspecifika hushållskvoter kan antalet hushåll i olika regioner beräknas. Vi har vid beräkningen använt ålders- och länsspecifika hushållskvoter ur FoB90.

Hushållskvoterna har fortsatt att öka (se tabell 1.1). Undersökningarna om hushållens ekonomi pekar på att antalet personer per hushåll år 2001 var 2,0, vilket innebär en hushållskvot på 0,50. Det är en ökning från år 1990 med fem procent. Denna undersökning bygger dock på ett stickprov, vars storlek inte möjliggör uppskattningar av hushållskvoterna på läns- och åldersgruppsnivå. Därför har vi valt att använda kvoterna från FoB90.

Tabell 2.1: **Hushåll i olika åldersgrupper år 2001**

LA-REGION	20-29	30-64	65+	TOTALT
STOCKHOLM	119 080	552 148	201 427	872 655
UPPSALA	18 380	74 988	29 950	123 317
NYKÖPING-OXELÖSUND	2 775	16 293	8 454	27 521
KATRINEHOLM	2 009	10 771	5 849	18 630
ESKILSTUNA	5 741	28 357	13 558	47 657
LAXÅ	266	1 767	1 037	3 070
HÄLLEFORS	332	2 082	1 391	3 804
ÖREBRO	13 059	55 841	26 875	95 775
KARLSKOGA-DEGERFORS	1 996	11 182	6 315	19 493
VÄSTERÅS	10 115	47 537	21 856	79 508
FAGERSTA	975	6 341	3 561	10 878
KÖPING	2 181	12 749	6 541	21 471
LJUSNARSBERGS KOMMUN	220	1 484	980	2 684
ÄLVKARLEBY KOMMUN	339	2 484	1 277	4 100
TOTALT	177 468	824 023	329 071	1 330 563

Av tabell 2.1 framgår att antalet hushåll i regionen år 2001 var 1,3 miljoner. Vi har valt att här redovisa vissa åldersgrupper. Valet har skett utifrån hushållskvoter i olika åldersgrupper. De yngsta hushållen, 20–29 år, har lägre hushållskvoter, men reagerar starkast på inkomst- och prisförändringar. För personer mellan 30 och 64 år är hushållskvoterna relativt lika och reagerar genomsnittligt för inkomst- och prisförändringar. Personer i de äldsta grupperna, över 65 år, har de högsta hushållskvoterna, eftersom hushåll i denna grupp ofta är ensamstående. De reagerar bara svagt på inkomst- och prisförändringar. I regionen är andelen yngre hushåll, 20–29 år, 13 procent. Andelen i åldersgruppen 30–64 år är 62 procent, och andelen äldre hushåll är 25 procent.

På samma sätt som i tabell 2.1 kan antalet hushåll år 2010 och 2030 beräknas med utgångspunkt från befolkningsprognoser och hushållskvoter. I avsnitt 2.2 redovisas ökningen av antalet hushåll.

2.2 Utveckling av antalet hushåll

Hushållskvoterna har stigit kraftigt under hela den tid som det finns statistiska uppgifter över antalet hushåll per person. Det är troligt att ökningen av hushållskvoterna fortsätter om än i avtagande takt. Detta eftersom vi någonstans kommer till en mättnadspunkt där hushållskvoten påverkas endast marginellt även om inkomsten fortsätter öka. Bl a kommer det faktum att befolkningen får ökande andelar äldre att leda till att antalet hushåll ökar. Vi antar här att effekten på hushållskvoten av ökade inkomster och priser blir lägre än den varit tidigare. Vi räknar med att effekten blir ungefär 70 procent under perioden 2001 till 2010 och ungefär 35 procent under perioden 2010 till 2030 jämfört med tidigare observerad effekt.



Vi använder vid beräkningen åldersspecifika inkomst- och priselasticiteter eftersom effekten av ändrade inkomster och priser är kraftigare i lägre åldrar än i högre. Vi antar vidare att inkomsterna kommer att öka med i genomsnitt en procent realt per år. Det är en högre ökning än den vi haft under de senaste decennierna, men bara hälften av den ökning NUTEK:s nuvarande långtidsprognos använder. Priserna antas också öka realt med en procent per år. Det är i linje med de ökningarna vi haft tidigare. Tendensen mot ökad energibeskattnings pekar också på successivt stigande boendekostnader.

I tabell 2.2 och 2.3 redovisas hushållsökningen till följd av såväl demografiska faktorer som effekten av ändrade inkomster och priser för år 2010 respektive 2030.

Tabell 2.2: **Ökning av antal hushåll till år 2010 (%)**

LA-REGION	20-29	30-64	65+	TOTALT
STOCKHOLM	21	13	15	15
UPPSALA	17	8	18	12
NYKÖPING-OXELÖSUND	11	1	18	7
KATRINEHOLM	7	-2	5	1
ESKILSTUNA	14	3	14	7
LAXÅ	-2	-10	6	-4
HÄLLEFORS	-5	-15	7	-6
ÖREBRO	17	5	11	8
KARLSKOGA-DEGERFORS	-5	-11	5	-5
VÄSTERÅS	15	3	16	8
FAGERSTA	-8	-11	5	-6
KÖPING	2	-7	11	0
LJUSNARSBERGS KOMMUN	-16	-15	-1	-10
ÄLVKARLEBY KOMMUN	3	1	6	3
TOTALT	19	10	15	12

Antalet hushåll i Stockholm-Mälardalen-regionen ökar enligt dessa beräkningar med tolv procent fram till år 2010. Ökningstakten motsvarar omkring 164 000 hushåll. Störst relativa ökningarna har Stockholm och Uppsala. Nyköping-Oxelösund, Eskilstuna, Örebro och Västerås har ökningarna i storleksordningen 1 procent per år. I Laxå, Hällefors, Karlskoga-Degerfors samt Fagersta ökar antalet äldre hushåll, under det att det totala antalet hushåll minskar. I Ljusnarsberg minskar antalet hushåll i samtliga åldersgrupper.

Tabell 2.3: **Ökning av antal hushåll till år 2030 (%)**

LA-REGION	20-29	30-64	65+	TOTALT
STOCKHOLM	51	41	75	50
UPPSALA	25	14	78	31
NYKÖPING-OXELÖSUND	0	-7	50	11
KATRINEHOLM	-18	-21	28	-5
ESKILSTUNA	7	-1	51	15
LAXÅ	-38	-41	8	-24
HÄLLEFORS	-45	-49	0	-31
ÖREBRO	22	7	51	21
KARLSKOGA-DEGERFORS	-40	-41	10	-24
VÄSTERÅS	17	5	54	20
FAGERSTA	-51	-49	8	-30
KÖPING	-30	-31	27	-13
LJUSNARSBERGS KOMMUN	-64	-58	-8	-40
ÄLVKARLEBY KOMMUN	-14	-12	38	3
TOTALT	38	27	66	38

I Stockholmsregionen ökar antalet hushåll med hela 50 procent till 1,3 miljoner hushåll år 2030. Stora hushållsökningar får också Uppsala, Nyköping-Oxelösund, Eskilstuna, Örebro och Västeråsregionerna. Inom lokala arbetsmarknader minskar antalet hushåll. Även på denna längre sikt ökar antalet äldre hushåll i alla regioner utom i Ljusnarsberg. Det är också tydligt att den relativa ökningen av äldre hushåll är mer markant på denna längre sikt än under perioden fram till år 2010. Ökningen är nästan dubbelt så hög för den äldsta åldersgruppen som för de två yngre. I Stockholmsregionen ökar dock även ungdomshushållen relativt mycket.

2.3 Framtida förändringar av befintligt bostadsbestånd*

Med byggbehov avser vi den nyproduktion av bostäder som krävs för att svara mot bostadsefterfrågan. Vi utgår vid beräkningarna från situationen på bostadsmarknaden år 2001. Vi har alltså inte kunnat ta hänsyn till nuvarande bostadsbrist i de regioner som har brist. Detta beror främst på avsaknad av kvantifieringar av bristen. Däremot har vi kunnat ta hänsyn till nuvarande överskott på bostäder i regionerna. Detta överskott betas av successivt i de regioner som har hushållstillväxt.

Till uthyrning lediga lägenheter

En del av efterfrågeökningen kan tillfredsställas genom att nu tomma lägenheter åter efterfrågas. Den sista mars 2003 fanns det 2 500 tomma lägenheter i det allmännyttiga beståndet i regionen. Alla dessa kommer inte att efterfrågas eftersom en del ligger i regioner där bostadsefterfrågan minskar. I de regioner där efterfrågan ökar kommer merparten av de nu tomma att efterfrågas. Vi räknar här med att 1 400 av de nu tomma åter ef-

* Regionens befintliga bostadsbestånd beskrivs också på sidan 18–22 i denna rapport.



terfrågas. Detta antagande baseras på att en rimlig nivå för andelen tomma lägenheter av hela beståndet är en procent. Detta krävs för att bostadsmarknaden skall fungera.

Avgångar och tillskott till det befintliga bostadsbeståndet

Bostadsbeståndets storlek ändras inte enbart genom nyproduktion. Bostäder avgår ur beståndet genom rivning, sammanslagningar av lägenheter vid ombyggnad och eventuell omvandling till lokaler eller fritidshus. Beståndet ökar genom att kontor, lokaler och vindar byggs om till bostäder och att vissa fritidsbostäder övergår till att bli permanentbostäder. Vi tittar först på effekten av avgångar ur beståndet.

Ersättningsbyggande

Med ersättningsbyggande avses den nyproduktion som krävs för att ersätta rivna och föråldrade bostäder. Mellan de båda senaste Folk- och bostadsräkningarna har sådana avgångar ur bostadsbeståndet i riket uppgått till omkring 5 000 bostäder, eller en dryg promille om året. I tidigare analyser av regionala byggbehov har vi antagit att denna andel kommer att gälla även framgent och fördelat behoven av ersättningsbyggande efter regionens totala bostadsbestånd.

I innevarande analys försöker vi att istället beräkna den framtida utvecklingen av rivningar och avgångar utifrån bostadsbeståndets ålder. De beräkningar vi gör gäller lägenheter i flerbostadshus. Detta huvudsakligen för att det finns statistik om ombyggnad i flerbostadshus. Beträffande småhus finns ingen sådan statistik.

I regionen finns drygt 40 000 lägenheter i flerbostadshus som byggts före år 1920 och som inte byggts om under de senaste 25 åren. Vi antar att hälften av dessa byggs om under perioden 2001–2010, under det att den andra hälften behöver ersättas. På samma sätt antar vi att hälften av de bostäder som byggts före år 1940 behöver ersättas fram till år 2030. Beståndet innehåller drygt 100 000 lägenheter som byggts före år 1940 och som inte byggts om.

Dessa sätt att prognostisera rivningar och avgångar ur beståndet kan innebära en viss överskattning av den nyproduktion som krävs som ersättning. Det gäller särskilt för Stockholm som har en hög andel av det äldsta bostadsbeståndet och som är centralt beläget och därmed attraktivt.

Beräkningarna ovan gäller enbart flerbostadshus. För småhus har vi inte gjort några beräkningar alls, eftersom statistik för ombyggnad av småhus saknas. För småhus görs reparationer och ombyggnad mera kontinuerligt under husets livslängd. Det faktum att beräkningarna här bara gäller flerbostadshus innebär att avgångarna kan vara underskattade. Vi tror dock att avgången av småhus är så låg, särskilt i regioner med hushållstillväxt, att

detta endast marginellt påverkar våra slutsatser om nödvändigt ersättningsbyggande. Det kan komma att ske högre avgångar än vi här räknat med i de regioner där antalet hushåll minskar. Bostäder som blir över på grund av sjunkande efterfrågan behöver dock inte ersättas.

Tillskott genom ombyggnad och omvandling

Vi måste också beakta att bostadsbeståndet ökar genom ombyggnad av lokaler och vindar till bostäder och att fritidshus omvandlas till permanent bostäder samt tillskott vid ombyggnad av befintliga bostäder. Tillskottet genom ombyggnad har de senaste åren varit 1 000–1 500 per år i regionen. En stor andel har utgjorts av student- och äldre bostäder. De senare har varit föremål för särskilda subventioner. Ombyggnad av vindar och lokaler har främst rört Stockholmsområdet. Det är svårt att ha en bestämd uppfattning om utvecklingen av denna typ av ombyggnad.

Omvandling av fritidshus till permanent bostäder har under 1990-talet varit i storleksordningen 1 000 per år, huvudsakligen i Stockholms län. Denna omvandling är, åtminstone delvis, en effekt av bostadsbristen i området. Det är troligt att omvandlingen i Stockholms län minskar i framtiden eftersom en allt högre andel av fritidshusen permanentats. Däremot är det troligt att denna omvandling kan komma att öka i andra regioner med hög hushållstillväxt.

Det är således svårt att försöka förutsäga det totala tillskottet genom ombyggnad och omvandling och därför svårt att göra på annat sätt än att utgå från historiska värden. I vår analys har vi, pga nyss nämnda skäl, antagit att tillskottet blir något lägre än under de senaste åren. För hela regionen antar vi att tillskottet av bostäder blir omkring 1 300 per år under perioden, och att 1 000 av dem hamnar i Stockholmsregionen och 100 på de övriga lokala arbetsmarknaderna i Stockholm-Mälarenregionen som har bostadsbrist och beräknas få hög tillväxt.

2.4 Behov av byggande för att svara mot efterfrågan

Vi använder nu den modell som presenterats i avsnitt 1.2 för att beräkna den nyproduktion av bostäder som behövs för att svara mot hushållsökningen med hänsyn tagen till nu tomma lägenheter, avgången av bostäder ur beståndet samt tillkommande bostäder genom omvandling. Först redovisar vi behoven för hela Stockholm-Mälarenregionen.



Tabell 2.4: **Behov av bostadsbyggande i Stockholm-Mälarenregionen till år 2010 respektive 2030**

ORSAK	BEHOV AV BOSTADSBYGGANDE	
	TILL 2010	TILL 2030
HUSHÅLLSÖKNING	164 000	524 000
RIVNINGAR OCH AVGÅNGAR	21 000	54 000
TOMMA LÅGENHETER SOM		
EFTERFRÅGAS	- 1 000	- 1 000
TILLSKOTT GENOM OMVANDLING	-12 000	-38 000
SUMMA	172 000	539 000
PER ÅR	19 100	18 600

Av tabellen framgår att det krävs en nyproduktion av drygt 170 000 bostäder fram till år 2010 och totalt nästan 540 000 fram till år 2030 för att svara mot hushållens ökade bostadsefterfrågan i hela regionen. Det innebär att det behöver byggas 19 100 årligen fram till 2010 och 18 600 under perioden 2001-2030 för att svara mot hushållens efterfrågan på bostäder. Detta innebär en rejäl nivåökning jämfört med de senaste åren då bostadsbyggandet i regionen legat på cirka 10 000 bostäder om året.

Nu är byggbehovet inte jämnt fördelat över hela Stockholm-Mälarenregionen utan det skiljer sig markant åt mellan olika lokala arbetsmarknadsregioner och i hälften av dessa är inget nybyggande alls påkallat av hushållsökningar. Vi återkommer till frågan om byggande i de regioner där antalet hushåll minskar i ett observandum nedan. Fördelningen mellan regionens olika lokala arbetsmarknadsregioner framgår av tabell 2.5.

Tabell 2.5: **Behov av bostadsbyggande på regionens olika lokala arbetsmarknader**

LA-REGION	BYGGBEHOV TILL 2010		BYGGBEHOV TILL 2030	
	ANTAL	PER 1 000	ANTAL	PER 1 000
	INV. OCH ÅR		INV. OCH ÅR	
STOCKHOLM	137 200	8	456 400	8
UPPSALA	14 500	6	37 100	5
NYKÖPING-OXELÖSUND	2 100	4	3 500	2
KATRINEHOLM ³	400	1		
ESKILSTUNA	3 700	4	8 200	3
LAXÅ				
HÄLLEFORS				
ÖREBRO	8 000	4	20 200	3
KARLSKOGA-DEGERFORS				
VÄSTERÅS	5 700	4	13 300	3
FAGERSTA				
KÖPING				
LJUSNARSBERGS KOMMUN				
ÄLVKARLEBY KOMMUN	200	2	200	1
TOTALT	171 800	7	538 900	6

³ Anledningen till det negativa byggbehovet i Katrineholmsregionen mellan 2010 och 2030 är att befolkningsprognosen ger en kraftig minskning av befolkningen, särskilt i Vingåker, efter år 2010.

I Stockholmsregionen behöver 137 000 bostäder byggas fram till 2010, vilket motsvarar drygt 15 000 om året. Byggbehovet i Stockholm utgör i sin tur 80 procent av det totala byggbehovet i regionen. I Uppsala-regionen behöver 1 600 bostäder byggas om året. För Laxå, Hällefors, Karlskoga-Degerfors, Fagersta, Köping och Ljusnarsberg har inte antalet bostäder som krävs preciserats. Rent matematiskt räcker dagens bostadsbestånd till utan tillskott för den framtida befolkningen, men det är därmed inte sagt att det inte krävs en viss nyproduktion för att svara mot den framtida befolkningens preferenser, dvs kvantitativt räcker bostäderna till, men en bristsituation kan uppstå pga kvalitativa skillnader mellan utbud och efterfrågan. Detta gäller naturligtvis även i tillväxtregioner. Det är därför viktigt att lokalt göra mer detaljerade analyser än de antalsanalyser vi genomför i innevarande studie.

Fram till år 2030 behöver det byggas 456 000 bostäder i Stockholmsregionen för att svara mot efterfrågan, vilket motsvarar 85 procent av behovet i hela Stockholm-Mälarenregionen. I Uppsala behövs 37 000, i Örebro 20 000 och i Västerås drygt 13 000 nya bostäder.

Ett ofta använt mått är antalet bostäder per 1 000 invånare och år. Ett internationellt och historiskt genomsnitt för nyproduktionen av bostäder har varit 5–6 bostäder per 1 000 invånare och år. Vår analys visar att det i Stockholmsregionen behöver byggas 8 bostäder per 1 000 invånare och år. I Uppsala-regionen ligger behovet på 5–6 bostäder och i Eskilstuna, Örebro och Västerås på fyra bostäder per 1 000 invånare och år på kort sikt, men lägre på längre sikt. För regionen totalt behöver det byggas sju bostäder per 1 000 invånare och år på kort och sex på längre sikt.

Ett observandum

Vi har ovan redovisat behoven av bostadsbyggande uttryckt som antal bostäder. Vi har inte berört frågan om bostädernas storlek, andra kvalitativa attribut eller alternativa upplåtelseformer. För att få en uppfattning om hur efterfrågan ser ut framöver beträffande dessa aspekter kan hushållsökningen i olika åldersgrupper tjäna som en utgångspunkt och ge en grov uppskattning. För att få djupare kunskaper fordras en omfattande efterfrågeanalys, exempelvis genom att boende tillfrågas om sina framtida boendepreferenser. Eftersom den äldre åldersgruppen ökar starkt finns det anledning att studera behoven hos dessa särskilt. De hushållen är idag medelålders eller yngre pensionärer och har nu oftast en bostad som svarar mot nuvarande behov. Med ökad ålder är det troligt att dessa hushåll efterfrågar bostäder med närhet till vård och service. Det är därför viktigt att kommunerna gör en analys av bostadsförsörjningen i ljuset av detta även i regioner där antalet hushåll minskar.



3 ALTERNATIVA SCENARIER OCH KÄNSLIGHETSANALYSER

Hittills har vi använt de befolkningsframskrivningar som svarar mot det s k medelalternativet vad gäller nettoflyttningen. Detta bygger på genomsnittet för den historiska flyttningen 1997-2001 vilket är analysens huvudspår. Vidare har vi förutsatt att effekten av inkomster och bostadspriser varit avtagande och lägre än den varit under de senaste decennierna, men fortfarande positiv. Vi har antagit att hushållens disponibla inkomster ökar med en procent per år och att boendekostnaderna också ökar med en procent per år.

I detta kapitel behandlas effekten av alternativa förutsättningar. Först behandlas konsekvensen av minskad immigration, därefter av mindre omflyttningar, lägre inflytande på hushållsbildningen av inkomster och priser samt effekten av en högre inkomstutveckling. I avsnitt 3.3 kombinerar vi dessutom lägre effekt på hushållsbildningen av inkomst- och prisförändringar, dvs att inkomsterna och priserna inte ökar, med det lägre flyttningsalternativet.

3.1 Lägre nettoinvandring

Förutsättningarna i befolkningsprognosen är något minskande dödsrisker och något ökande fruktsamhet. Den mest svårbedömda ingrediensen i befolkningsframskrivningar är in- och utvandringen. Den tidigare redovisade befolkningsprognosen ger en ökning av rikets befolkning fram till år 2010 med 274 000 personer, varav 228 000 i Stockholm-Mälarenregionen. Av ökningen utgörs drygt 243 000, eller närmare 90 procent, av invandringsöverskott. Befolkningsframskrivningen till år 2030 visade en ökning med 840 000 i riket och 801 000 i regionen. Invandringsöverskottet utgör 80 procent.

Framskrivningarna är alltså starkt beroende av migrationen, vilken kan ändras både plötsligt och kraftigt. Utan den antagna nettoinvandringen skulle ökningen av antalet hushåll minska kraftigt jämfört med huvudalternativet. Det är ett väl känt faktum att Sveriges befolkning skulle minska om vi inte hade ett invandringsöverskott.

Vi har inte tillgång till regionala befolkningsprognoser utan invandring. Vi kan därför inte göra några beräkningar av effekten på antalet hushåll eller på byggbehoven under andra antaganden om invandringsöverskott. Det framstår dock som klart att antalet tillkommande hushåll sjunker mycket

kraftigt och att byggbehoven därmed minskar starkt eftersom andelen invandring utgör nästan 100 procent av befolkningsökningen.

3.2 Effekt av lägre flyttnetto

Som tidigare nämnts har vi haft tillgång till tre alternativa befolkningsframskrivningar, vilka baserats på olika antaganden om flyttnetto. I huvudanalysen i kapitel 2 har vi använt ett medelalternativ som bygger på antagandet att flyttnettot kommer att bli som det var under år 1997–2001. Under dessa år var flyttnettot till Stockholmsområdet högt 13 600 om året och 1 000 till övriga Stockholm-Mälarenregionen.

De senaste åren har flyttnettot till Stockholmsområdet sjunkit kraftigt, till 2 000 år 2003. Det är troligt att den låga inflyttningen till Stockholm beror på den stora bristen på bostäder, höga bostadspriser och det låga bostadsbyggandet. Ett ökat bostadsbyggande kan ge en möjlighet till ökad inflyttning. Flyttningarna till övriga regionen har ökat de senaste åren och var 4 000 år 2003.

Nettoflyttningarna har alltså varierat kraftigt. Det finns därför anledning att analysera effekten av en lägre inflyttning på hushållsbildningen. Vi gör det genom att använda ett antagande om nettoflyttningar som baseras på ett genomsnitt för år 1987–2001 (alternativ "låg"). Under denna 15-årsperiod har flyttningarna i genomsnitt varit 9 600 till Stockholmsregionen och 2 000 till övriga Mälarenregionen. I tabell 3.1 redovisas de hushållsökningar som blir resultatet av detta flyttalternativ.

Tabell 3.1: **Ökning av antal hushåll till år 2010 (%)**

LA-REGION	20-29	30-64	65+	TOTALT
STOCKHOLM	15	11	16	13
UPPSALA	18	10	18	13
NYKÖPING-OXELÖSUND	13	-2	15	5
KATRINEHOLM	21	0	6	4
ESKILSTUNA	8	0	13	5
LAXÅ	14	-16	4	-7
HÄLLEFORS	-1	-17	4	-8
ÖREBRO	15	5	11	8
KARLSKOGA-DEGERFORS	6	-10	5	-3
VÄSTERÅS	9	1	15	6
FAGERSTA	15	-8	6	-2
KÖPING	15	-6	11	1
LJUSNARSBERGS KOMMUN	5	-12	0	-6
ÄLVKARLEBY KOMMUN	15	-1	5	2
TOTALT	15	8	15	11



Ökningen av antalet hushåll blir elva procent fram till år 2010, vilket är något lägre än i alternativet med medelhög tillväxt (tolv procent). I Stockholm är skillnaderna störst, särskilt i de yngre åldersgrupperna. I sex av de 14 regionerna ger faktiskt det lägre flyttnings-alternativet en positiv effekt på hushållsutvecklingen. Störst positiv relativ effekt noteras för Katrineholm där framför allt ökningen hos de yngsta hushållen medför en hushållstillväxt på fyra procent att jämföra med endast en procent enligt huvudalternativet. Fagersta och Ljusnarsberg noterar fortfarande en minskning, men en mindre kraftig sådan, främst beroende på att de yngre hushållen i ökad utsträckning stannar kvar i hembygden enligt det lägre flyttalternativet. Det totala antalet hushåll i regionen beräknas öka med 144 000 till år 2010. I tabell 3.2 framgår motsvarande beräkningar för perioden fram till år 2030.

Tabell 3.2: **Ökning av antal hushåll till år 2030 (%)**

LA-REGION	20-29	30-64	65+	TOTALT
STOCKHOLM	39	29	73	41
UPPSALA	36	23	81	39
NYKÖPING-OXELÖSUND	1	-13	39	4
KATRINEHOLM	4	-9	31	5
ESKILSTUNA	-7	-12	43	4
LAXÅ	-47	-57	-1	-37
HÄLLEFORS	-51	-53	-8	-37
ÖREBRO	21	9	52	23
KARLSKOGA-DEGERFORS	-28	-36	13	-19
VÄSTERÅS	1	-5	48	10
FAGERSTA	-19	-33	14	-17
KÖPING	-14	-26	29	-8
LJUSNARSBERGS KOMMUN	-32	-41	0	-25
ÄLVKARLEBY KOMMUN	-1	-14	30	1
TOTALT	31	20	64	32

Hushållsökningen fram till 2030 blir 32 procent att jämföra med 38 procent enligt vårt huvudalternativ. Även på denna längre sikt är utvecklingen mer gynnsam för en handfull av de lokala arbetsmarknaderna jämfört med det högre flyttalternativet. Av regioner med kraftig tillväxt är det Örebro och Uppsala vars utveckling gynnas av en lägre flyttning och i det senare fallet gäller det dessutom för samtliga hushåll oavsett ålder. Det är också värt att notera att två av de lokala arbetsmarknaderna med kraftigast avfolkning, Laxå och Hällefors, får en ännu sämre utveckling med det lägre flyttningsalternativet. Det totala byggbehovet för Stockholm-Mälarenregionen med det alternativa flyttningsantagandet framgår ur tabell 3.3.

Tabell 3.3: **Behov av bostadsbyggande till år 2010 respektive 2030**

ORSAK	BEHOV AV BOSTADSBYGGANDE	
	TILL 2010	TILL 2030
HUSHÅLLSÖKNING	144 000	438 000
RIVNINGAR OCH AVGÅNGAR	21 000	54 000
TOMMA LÄGENHETER SOM EFTERFRÅGAS	- 1 000	- 1 000
TILLSKOTT GENOM OMVANDLING	-12 000	-38 000
SUMMA	152 000	453 000
PER ÅR	16 900	15 600

Antalet hushåll i regionen beräknas öka med 438 000 till år 2030 med detta lägre flyttningsalternativ. Med antagande om lägre omflyttning inom landet blir ökningen av antalet hushåll i regionen lägre. Behovet av bostadsbyggande för att svara mot efterfrågan minskar därmed jämfört med alternativet med högre flyttning. Byggbehoven enligt detta alternativ med lägre flyttning, är avsevärt lägre än i huvudalternativet. Fram till år 2010 sjunker byggbehoven med 20 000 till 152 000 bostäder. För hela perioden fram till år 2030 är minskningen närmare 86 000 till 453 000 bostäder. Den årliga minskningen blir då 2 200 bostäder fram till år 2010 och 3 000 under perioden 2001 till 2030. I tabell 3.4 framgår hur detta byggbehov fördelar sig på respektive LA-region.

Tabell 3.4: **Behov av bostadsbyggande i regionens olika lokala arbetsmarknader**

LA-REGION	BYGGBEHOV TILL 2010		BYGGBEHOV TILL 2030	
	ANTAL	PER 1 000 INV. OCH ÅR	ANTAL	PER 1 000 INV. OCH ÅR
STOCKHOLM	118 100	7	372 900	7
UPPSALA	16 500	6	47 200	6
NYKÖPING- OXELÖSUND	1 500	3	1 600	1
KATRINEHOLM	1 000	3	1 300	1
ESKILSTUNA	2 400	3	3 100	1
LAXÅ				
HÄLLEFORS				
ÖREBRO	8 200	4	21 500	3
KARLSKOGA- DEGERFORS				
VÄSTERÅS	3 800	2	5 600	1
FAGERSTA				
KÖPING	100	0		
LJUSNARSBERGS KOMMUN				
ÄLVKARLEBY KOMMUN	100	1	100	0
TOTALT	151 700	6	453 300	5



Vid en jämförelse av denna tabell med huvudalternativet i tabell 2.5 kan noteras att byggbehoven för vissa arbetsmarknader minskat och för andra ökat. I Stockholm, Nyköping-Oxelösund, Eskilstuna, Västerås och Älvkarleby är byggbehoven lägre i detta senare alternativ med flyttningar enligt genomsnittet för åren 1987–2001, vilket beror på minskad inflyttning till dessa regioner. I Uppsala, Katrineholm, Örebro, och Köping är behoven högre. Detta beror på att de regionerna får en ökning av befolkningen med detta flyttningsalternativ. För Laxå, Hällefors, Karlskoga-Degerfors, Fagersta och Ljusnarsberg är det inte någon skillnad i byggbehoven mellan de två flyttningsalternativen. Detta beror på att befolkningen i dessa regioner minskar enligt båda befolkningsprognoserna. Det bostadsbyggande som krävs i Stockholmsregionen utgör omkring 80 procent av byggandet i hela Stockholm-Mälarenregionen även i detta alternativ.

3.3 Inkomst- och prisseffekter

I vårt huvudscenario i kapitel 2 har vi antagit en positiv effekt på hushållsbildningen av inkomstökningar, men att denna kommer att avta över tiden. Om effekten helt skulle avta, eller om vi inte får några realinkomstökningar framöver, kommer per definition hushållsbildningen och därmed också byggbehoven att minska. Vi studerar detta i innevarande avsnitt både med antagande om en högre respektive en lägre nettoflyttning. Vi börjar med flyttningar enligt flyttnetto under år 1997–2001 (alternativ ”medel”).

Tabell 3.5: **Ökning av antal hushåll till år 2010 med oförändrade hushållskvoter (%)**

LA-REGION	20-29	30-64	65+	TOTALT
STOCKHOLM	10	10	15	11
UPPSALA	7	5	17	8
NYKÖPING-OXELÖSUND	1	-2	17	4
KATRINEHOLM	-4	-4	5	-1
ESKILSTUNA	4	0	13	4
LAXÅ -12	-13	6	-6	
HÄLLEFORS	-14	-17	6	-9
ÖREBRO	6	2	10	5
KARLSKOGA-DEGERFORS	-14	-13	4	-8
VÄSTERÅS	5	0	15	5
FAGERSTA	-16	-14	4	-8
KÖPING	-7	-9	11	-3
LJUSNARSBERGS KOMMUN	-24	-18	-2	-12
ÄLVKARLEBY KOMMUN	-7	-2	6	0
TOTALT	8	7	14	9

Antalet hushåll i Stockholm-Mälarenregionen ökar med 120 000 eller nio procent fram till år 2010 om hushållskvoterna under perioden blir desamma som i FoB90. Det är omkring 45 000 lägre än vad vi tidigare noterade i

avsnitt 2.2. Nedgången följer ju definitionsmässigt, varför samtliga LA får färre antal hushåll än i alternativet med stigande hushållskvoter från en positiv inkomstelasticitet. Skillnaden blir allra störst i de yngre åldersgrupperna, eftersom deras preferenser är starkast beroende av ändrade inkomster.

Behovet av nyproduktion för att svara mot efterfrågan är 127 000, jämfört med 172 000 enligt huvudantagandet. Detta innebär en minskning med 45 000 bostäder. Vi redovisar byggbehoven efter denna minskning för de större lokala arbetsmarknaderna i tabell 3.9.

Tabell 3.6: Ökning av antal hushåll till år 2030 med oförändrade hushållskvoter (%)

LA-REGION	20-29	30-64	65+	TOTALT
STOCKHOLM	28	33	74	42
UPPSALA	4	7	76	24
NYKÖPING-OXELÖSUND	-17	-12	48	6
KATRINEHOLM	-32	-26	27	-10
ESKILSTUNA	-11	-6	50	9
LAXÅ	-49	-45	7	-27
HÄLLEFORS	-54	-52	-1	-33
ÖREBRO	1	1	50	15
KARLSKOGA-DEGERFORS	-50	-44	9	-28
VÄSTERÅS	-2	-1	52	13
FAGERSTA	-59	-52	7	-33
KÖPING	-42	-35	26	-17
LJUSNARSBERGS KOMMUN	-70	-61	-9	-43
ÄLVKARLEBY KOMMUN	-28	-17	37	-1
TOTALT	16	20	64	30

Hushållsökningen blir utan den för hushållskvoten positiva inkomsteffekten 30 procent fram till 2030 vilket är åtta procentenheter lägre än den vi såg i tabell 2.3 tidigare. Liksom i tabell 3.5 framgår det faktum att det framför allt är de yngre hushållen som blir färre utan inkomstens positiva effekt.

En slutsats är att antalet hushåll i hela Stockholm-Mälardalenregionen ökar med omkring en procent per år till 424 000 hushåll. Den största ökningen sker i åldersgruppen över 64 år där ökningen är tre gånger så hög som för övriga åldrar. Vidare framgår av tabellen att förändringarna skiljer sig starkt mellan de olika regionerna. Stockholms lokala arbetsmarknad har störst relativ ökning. Den absoluta ökningen där är närmare 364 000 hushåll.

Uppsala-regionen ökar med 24 procent, eller med närmare 30 000 hushåll. Eskilstunas, Örebros och Västerås lokala arbetsmarknader ökar med 9–15 procent under det att antalet hushåll minskar i de regioner som ligger i Stockholm-Mälardalenregionens periferi. Byggbehovet blir under detta antagande 438 000 bostäder. Under vårt huvudantagande var denna ökning 539 000, vilket innebär en minskning med 19 procent. Vi redovisar konsekvensen av denna minskning för de större lokala arbetsmarknaderna i tabell 3.9.



I det följande sker motsvarande beräkningar, men med antagande om att flyttnettot blir som under år 1987–2001, dvs med lägre omflyttning.

Tabell 3.7: Ökning av antal hushåll till år 2010 (%) med oförändrade hushållskvoter, alternativet låg flyttning

LA-REGION	20-29	30-64	65+	TOTALT
STOCKHOLM	5	7	16	9
UPPSALA	7	7	17	10
NYKÖPING-OXELÖSUND	3	-5	15	2
KATRINEHOLM	9	-2	5	1
ESKILSTUNA	-2	-3	12	1
LAXÅ	3	-18	3	-9
HÄLLEFORS	-10	-19	3	-10
ÖREBRO	5	2	11	5
KARLSKOGA-DEGERFORS	-4	-12	5	-6
VÄSTERÅS	-1	-2	14	3
FAGERSTA	4	-11	5	-4
KÖPING	4	-9	10	-2
LJUSNARSBERGS KOMMUN	-5	-14	0	-8
ÄLVKARLEBY KOMMUN	5	-4	4	-1
TOTALT	5	5	14	7

Antalet hushåll ökar fram till år 2010 med sju procent till 100 000. Jämfört med vårt huvudalternativ i avsnitt 2.2 minskar därmed hushållsbildningen med 64 000. Som förväntat sker minskningen i så gott som samtliga regioner. I Fagersta och Ljusnarsberg kan vi dock notera något mindre negativa utvecklingar trots lägre hushållskvoter. För Stockholm-Mälarenregionen som helhet, noteras dock fortfarande en väsentlig hushållstillväxt och detta i samtliga hushållsåldrar. Behovet av bostadsbyggande blir 107 000, vilket är en minskning med 38 procent jämfört med huvudalternativet. Vi redovisar utfallet av denna minskning för de större lokala arbetsmarknaderna i tabell 3.9.

Tabell 3.8: Ökning av antal hushåll till år 2030 (%) med oförändrade hushållskvoter, alternativet låg flyttning

LA-REGION	20-29	30-64	65+	TOTALT
STOCKHOLM	17	22	71	33
UPPSALA	13	16	79	31
NYKÖPING-OXELÖSUND	-16	-18	37	-1
KATRINEHOLM	-13	-14	30	0
ESKILSTUNA	-23	-17	42	-1
LAXÅ	-56	-59	-2	-40
HÄLLEFORS	-59	-56	-9	-39
ÖREBRO	0	3	51	16
KARLSKOGA-DEGERFORS	-41	-39	11	-23
VÄSTERÅS	-16	-11	47	4
FAGERSTA	-33	-37	13	-20
KÖPING	-29	-30	28	-12
LJUSNARSBERGS KOMMUN	-44	-44	-1	-28
ÄLVKARLEBY KOMMUN	-17	-19	28	-4
TOTALT	10	13	62	25

Trots de för regionen lägre antagandena om omflyttning noteras en 25-procentig tillväxt fram till 2030 vilket är 13 procentenheter lägre än under de mer gynnsamma förutsättningarna (se tabell 2.3). I en handfull LA-regioner är utvecklingen t o m gynnsammare och i Katrineholm, Fagersta och Ljusnarsberg väsentligt gynnsammare även om den i de båda sistnämnda fallen fortfarande är negativ. Antalet hushåll blir under detta antagande 343 000. Jämfört med huvudalternativet minskar ökningen av antalet hushåll med omkring 35 procent. Behovet av bostadsbyggande blir 357 000, jämfört med 539 000 under vårt huvudalternativ. Det är en minskning med 34 procent. Vi redovisar fördelningen för de större lokala arbetsmarknaderna i tabell 3.9.

3.4 Högre inkomstutveckling

Vi har antagit att hushållens inkomster ökar med en procent realt per år. NUTEK gör i sin pågående långtidsutredning antagandet att inkomsterna kommer att öka med drygt två procent per år. Vi använder långtidsutredningens hypotes och gör här samma antagande för priserna, dvs både inkomster och priser antas öka med två procent per år under de studerade tidsperioderna. Effekten av ett sådant antagande är att hushållsbildningen skulle bli 210 000 hushåll till år 2010. Jämfört med vårt huvudalternativ är det en ytterligare ökning med 46 000 hushåll eller 28 procent. Byggbehovet ökar med 45 000 till 217 000, vilket är en ökning med 26 procent jämfört med vårt huvudalternativ.

Till år 2030 ökar antalet hushåll till 625 000, vilket är en ökning med 100 000, eller 19 procent. Det skulle leda till att den nyproduktion av bostäder som skulle krävas ökar till 640 000. Det är också en ökning med 100 000, eller 19 procent. Effekterna av dessa förändringar för de större lokala arbetsmarknaderna redovisas i följande avsnitt.

3.5 Sammanfattning av känslighetsanalysen

I tabell 3.9 redovisas behoven av bostadsbyggande för att svara mot efterfrågan under de alternativa antagandena för hela Stockholm-Mälarenregionen liksom för Stockholms, Uppsalas, Örebros och Västerås lokala arbetsmarknadsregioner.



Tabell 3.9: **Sammanfattning av känslighetsanalyserna**

BYGGBEHOV						
	ÅR	S-M¹⁾	STHLM	UPPSALA	ÖREBRO	VÄSTERÅS
HUVUD-	2010	171 800	137 200	14 500	8 000	5 700
HYPOTES	2030	538 900	456 400	37 100	20 200	13 300
LÅG	2010	151 700	118 100	16 500	8 200	3 800
FLYTTNING	2030	453 300	372 900	47 200	21 500	5 600
OFÖRÄNDRAD	2010	126 500	105 400	10 000	4 700	3 000
KVOT	2030	438 000	380 800	27 900	13 700	8 100
HÖGRE	2010	217 400	168 900	19 000	11 300	8 300
INKOMST	2030	639 900	532 000	46 200	26 700	18 400
OFÖRÄNDRAD	2010	107 300	87 200	12 000	4 900	1 100
KVOT + LÅG	2030	357 400	303 000	37 300	15 000	1 100
FLYTTNING						

¹⁾ S-M = Stockholm-Mälarsregionen totalt

Effekten för hela regionen har kommenterats tidigare under respektive rubrik i kapitel 3. Som framgår av sammanställningen ovan är behoven av bostadsbyggande starkt beroende av antaganden och förutsättningar. T ex är byggbehovet i Stockholm drygt 137 000 fram till år 2010 enligt huvudalternativet. Högst blir byggbehoven om inkomsterna höjs, knappt 169 000. Lägst blir de om vi antar en lägre flyttning och samtidigt oförändrade hushållskvoter (ingen inkomsteffekt), drygt 87 000.

Fram till år 2030 är byggbehovet drygt 456 000 i Stockholmsregionen enligt huvudalternativet. Med starkare inkomstutveckling ökar behovet till 532 000. Om inkomsteffekten är noll och flyttningsalternativet med lägre flyttnetto används blir byggbehovet i Stockholmsregionen endast 303 000.

Vi ser i tabellen stora relativa förändringar också för övriga lokala arbetsmarknader. De delvis förvånande resultaten vid användning av lägre flyttnetto har berörts i kommentarerna till tabell 3.4.

De starkt varierande siffrorna i tabellen ovan skall inte uppfattas som ett brett intervall för byggbehoven utan att vi sökt åskådliggöra effekten av olika scenarier. De understryker vikten av val av antaganden och förutsättningar för efterfrågeanalysen.

4 SAMMANFATTNING OCH KOMMENTARER

År 2001 fanns det i Stockholm-Mälarenregionen omkring 1,3 miljoner hushåll. Antalet beräknas öka med 164 000 hushåll, eller tolv procent, till år 2010, under antagande om en medelhög inflyttning. Mellan år 2001 och 2030 beräknas ökningen till 524 000, eller 38 procent, under samma antagande om flyttning. Denna kraftiga ökning svarar för nästan hela hushållstillväxten i riket.⁴

För att svara mot ökningen av bostadsefterfrågan behöver 172 000 bostäder byggas i regionen fram till år 2010 och ytterligare omkring 367 000 mellan år 2010 och 2030. Vid denna beräkning har vi tagit hänsyn till att tomma lägenheter åter kommer att efterfrågas i tillväxtregioner och att avgångar ur beståndet samt omvandlingar av detsamma kommer att ske. Behovet av nybyggande i regionen blir då omkring 18 000-19 000 bostäder årligen under hela perioden fram till 2030. Huvuddelen av detta byggande, drygt 15 000 om året, behövs i Stockholmsregionen och omkring 1 500 i Uppsala-regionen.

Boverket räknar i sin senaste byggprognos med att byggandet i riket kommer att öka från nuvarande nivå på 21 000 bostäder årligen till drygt 30 000 år 2010. Boverket har dock inte gjort några regionala byggprognoser. Under år 2002 påbörjades omkring 10 000 bostäder i Stockholm-Mälarenregionen, vilket innebär att knappt 50 procent av byggandet i riket skedde i denna region. Denna byggvolym utgör drygt hälften av de långsiktiga behoven. Om vi antar att andelen av rikets nyproduktion skulle komma att stå sig i framtiden innebär det att omkring 15 000 bostäder kommer att påbörjas i regionen år 2010. Det är väsentligt lägre än studiens beräknade behov av framtida nyproduktion. Oavsett volym är det av största vikt att nyproduktionen också resulterar i bostäder med rimliga boendekostnader för vanliga hushåll för att det ska vara en faktisk lösning för de framtida efterfrågeökningarna.

På grund av bristande statistikunderlag har vi i analysen inte kunnat ta hänsyn till nuvarande bostadsbrist i regionen. För att studera omfattningen av en sådan fordras en separat studie. Det beräknade byggbehovet är det som krävs för att behålla den situation på bostadsmarknaden som gäller idag. För att bygga bort nuvarande bostadsbrist krävs således en något högre nyproduktion än vad studien visat.

Vi har inte gjort någon analys av vilka hustyper eller upplåtelseformer hushållen kommer att efterfråga. En djupare analys av bostadsefterfrågan och bostadsförsörjning bör behandla även dessa frågor. En första sådan analys kan ta utgångspunkt i åldersfördelningen för framtida hushåll.

⁴ Då talar vi om nettotillväxt. Således sker tillväxt även på andra håll i landet, men denna vägs i stort sett upp av avfolkning inom andra regioner.



De framtida äldre hushållen har i de flesta fall redan nu en bostad i regionen. En bostad som svarar mot det nu medelålders hushållets nuvarande behov. Eftersom äldre hushåll har behov av närhet till vård, omsorg och service är det troligt att många av dem med tiden kommer att vilja flytta från nuvarande bostad till en som bättre svarar mot hushållets framtida behov. Eftersom antalet äldre hushåll ökar i (nästan) samtliga lokala arbetsmarknader i regionen är det viktigt att göra en särskild analys av dessa hushålls framtida bostadsefterfrågan och i vilken mån nuvarande bostadsutbud svarar mot efterfrågan. En ökande efterfrågan på bostäder för äldre hushåll kan i viss utsträckning tillfredsställas genom ombyggnad. I den mån detta inte kan ske behövs en högre nyproduktion än den som anges i prognosen. Detta gäller särskilt i de regioner där antalet hushåll beräknas minska.

I kapitel 3 genomförs ett antal analyser av effekten på byggbehoven av alternativa antaganden och förutsättningar. Sammanställningen i tabell 3.9 visar tydligt att slutsatserna om bostadsbyggnadsbehovet är mycket starkt beroende av gjorda antaganden om den framtida utvecklingen. Den framtida befolkningsutvecklingen är väldigt central i sammanhanget och en av de mest osäkra beståndsdelarna där är att bedöma nettoinvandringen. I avsnitt 3.1 framgår tydligt effekten av en lägre invandring än vad som varit utgångspunkten i befolkningsprognosen.

Antagandena om flyttningar är också en viktig utgångspunkt för den underliggande befolkningsprognosen. Nettoflyttningarna har varierat kraftigt under perioden 1987–2003. De senaste åren har nettoflyttningen till Stockholmsområdet sjunkit kraftigt, troligen till följd av lågt bostadsbyggande, höga priser och stor bostadsbrist. I övriga Mälarenregionen däremot har nettoflyttningen ökat. Det är svårt att ha en bestämd uppfattning om den fortsatta utvecklingen. Ett ökat bostadsbyggande kan ge möjlighet till ökad inflyttning till Stockholmsregionen. Den känslighetsanalys vi redovisat i avsnitt 3.2 avser att belysa effekten av olika antaganden om nettoflyttningen. Ett antagande om en lägre inrikes omflyttning medför att byggbehovet i Stockholm-Mälarenregionen sjunker till cirka 16 000 bostäder per år.

Bilaga

LOKALA ARBETSMARKNADER, (LA), BASERADE PÅ SCB:S INDELNING TILL 1998 MED STOCKHOLMS LA UPPDELAD PÅ STOCKHOLM RESPEKTIVE UPPSALA ENLIGT INDELNINGEN FRÅN 1993.

KOD	LOKAL ARBETSMARKNAD	INGÅENDE KOMMUNER
1001	Stockholm	Upplands Väsby Vallentuna Österåker Värmdö Järfälla Ekerö Huddinge Botkyrka Salem Haninge Tyresö Upplands-Bro Nykvarn Täby Danderyd Sollentuna Stockholm Södertälje Nacka Sundbyberg Solna Lidingö Vaxholm Norrtälje Sigtuna Nynäshamn Håbo Knivsta Gnesta Strängnäs Trosa
1001	Uppsala	Tierp Uppsala Enköping Östhammar Heby



KOD	LOKAL ARBETSMARKNAD	INGÅENDE KOMMUNER
4001	Nyköping-Oxelösund	Nyköping Oxelösund
4002	Katrineholm	Vingåker Katrineholm
4003	Eskilstuna	Flen Eskilstuna
18001	Laxå	Laxå
18002	Hällefors	Hällefors
18003	Örebro	Lekeberg Hallsberg Örebro Kumla Askersund Nora Lindesberg
18004	Del av Karlskogas LA	Degerfors Karlskoga
19001	Västerås	Surahammar Hallstahammar Västerås Sala
19002	Fagersta	Skinnskatteberg Norberg Fagersta
19003	Köping	Kungsör Köping Arboga
20007	Del av Ludvikas LA	Ljusnarsberg
21003	Del av Gävles LA	Älvkarleby

Bilaga 2

BEFOLKNINGSPROGNOS FÖR STOCKHOLM-MÄLARREGIONEN FRAM TILL ÅR 2030

Bo Wictorin och Ola Nygren



Innehållsförteckning

1. Befolkningsutvecklingen fram till idag	78
2. Befolkningsutvecklingen fram till år 2030	79
2.1 SCB:s antaganden för den nationella prognosen	79
2.2 Tre framskrivningsalternativ för befolkningsutvecklingen i Stockholm-Mälarenregionen	82
2.3 Arbetskraftsutbud och befolkningens framtida åldersfördelning	85

1. Befolkningsutvecklingen fram till idag

Sedan mitten av 1900- talet har antalet invånare i Stockholm-Mälarre-
gionen ökat från 1,9 till 2,9 miljoner, dvs med drygt 50 procent. Det motsvarar
hälften av den befolkningsökning på 1,9 miljoner invånare som skett i hela
riket under perioden. I relativa tal har ökningstakten i Stockholm-Mälarre-
gionen med andra ord varit väsentligt snabbare än i övriga delar av landet.
År 1950 till 2001 ökade befolkningen med 52 procent i regionen, vilket kan
jämföras med ökningen i övriga riket som var 19 procent.

Den relativt snabbare befolkningstillväxten som skett i regionen jäm-
fört med övriga landet är alltså ingen nytt fenomen. Tvärtom är det en
långsiktig och förhållandevis stabil trend som därmed också inneburit att
Stockholm-Mälarreregionen kommit att svara för en ökande andel av rikets
befolkning. År 1950 svarade regionen för 28 procent av det totala antalet
invånare i landet, vilket kan jämföras med motsvarande andel idag som är
drygt 33 procent.

Under perioden har dock ökningstakten varierat och kraftigast ökade
befolkningen i såväl regionen som riket under periodens första decennier.
Därefter har befolkningstillväxten framför allt i övriga delar av riket skett i
ett betydligt lugnare tempo (tabell 6.1).

Tabell 1. Befolkningsförändring i Stockholm-Mälarreregionen och riket år 1950 till år 2001, i procent.

	1950- 1960	1960- 1970	1970- 1980	1980- 1990	1990- 2000	1950- 2001
STOCKHOLM-MÄLARREGIONEN	12 %	15 %	3 %	5 %	8 %	52 %
ÖVRIGA RIKET	4 %	8 %	3 %	2 %	1 %	19 %
RIKET TOTALT	6 %	10 %	3 %	3 %	3 %	18 %

Källa: SCB

I Stockholm-Mälarreregionen ökade dock befolkningstillväxten under
1980- och 1990- talen, trots en historiskt låg ökningstakt under 1970- talet.
Detta samtidigt som antalet invånare stagnerade i övriga landet som helhet.
Skillnaderna i befolkningstillväxt mellan Stockholm-Mälarreregionen och
riket tenderar såldes att öka igen, även om ökningen fortfarande sker i ett
väsentligt lugnare tempo i jämförelse med 1950- och 1960- talen.

Bakom de befolkningsmässiga förändringar som skett finns en mängd
olika förklaringar och orsakerna varierar också mellan olika tidpunkter.
Exempelvis har omflyttningarna inrikes successivt minskat i omfattning
sedan början av 1970- talet. Mot slutet av 1990- talet ökade de emellertid
återigen, men nu på grund av helt andra orsaker. Under periodens första



decennier skedde en betydande del av omflyttningen till följd av mer eller mindre "tvingande arbetsmarknadsskäl". Den ökning i antalet flyttningar som skedde under 1990- talet kan emellertid helt och hållet förklaras med att ett ökat antal ungdomar flyttar för att studera. Det också uppenbart att "tvingande arbetsmarknadsskäl" inte längre utgör en förklaring till senare tids flyttmönster. Även andra faktorer har varierat över tid, som t ex utrikesinflyttning och födelsetal. I synnerhet innehöll variationerna under 1990- talet stor dramatik, där "babyboomen" under decenniets inledande år avlöstes av en period med historiskt mycket låga och under flera år negativa födelsetal.

Den relativt övriga riket befolkningsmässigt gynnsammare utvecklingen i Stockholm-Mälardalenregionen kan alltså bara delvis förklaras av den inrikes omflyttningen. Därutöver har regionen gynnats av såväl en åldersmässigt gynnsammare befolkningsstruktur, och därmed mer positiva födelsetal, som av att en stor andel av utrikesinflyttningen riktats mot storstadsområdena.

2. Befolkningsutvecklingen fram till år 2030

De bedömningar vi gjort av regionens framtida utveckling har utgått från tre olika framskrivningsalternativ för befolkningen. Till grund för samtliga tre alternativ ligger SCB:s nationella befolkningsprognos som gällde år 2002. SCB reviderade dock den nationella prognosen under år 2003 i vissa avseenden. Vilka redovisas nedan. Vi har dock inte reviderat våra framskrivningar i enlighet med den nya prognosen. Däremot diskuterar vi de konsekvenser som SCB:s senaste bedömning av den framtida befolkningsutvecklingen kan ha för de framskrivningsalternativ vi gjort.

Skillnaderna mellan de tre framskrivningsalternativen som redovisas är därmed en konsekvens av de olika antaganden vi gjort när det gäller inrikes omflyttning och är beräknade för samtliga kommuner i Sverige. Det innebär att den totala folkmängden i regionen varierar mellan de olika alternativen, men summerat för hela landet blir den densamma.

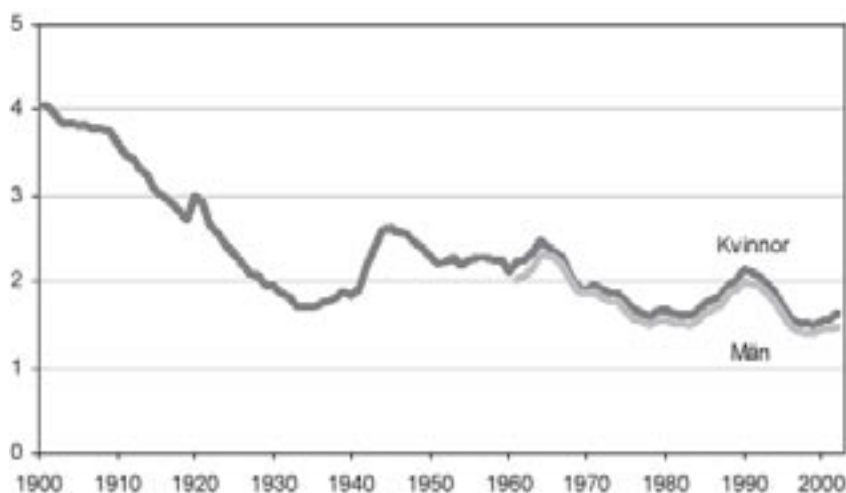
2.1 SCB:s antaganden för den nationella prognosen

Fruksamhet

Fruksamheten antas öka från 1,61 barn per kvinna (år 2002) till 1,8 barn per kvinna från och med år 2010.

Under senare år har Sverige haft mycket låga fruktsamhetstal (1,5 barn per kvinna år 1999), efter att i början av 1990- talet, under den s k babyboomen, haft en mycket hög nativitetsnivå motsvarande 2,1 barn per

kvinnor. Hittills har nedgångar i fruktsamhet ofta följts av en motsvarande uppgång. Det innebär att en av de viktigaste orsakerna till nedgångarna är att man "senarelägger barnafödandet" (figur 6.1). Detta har också skett under de allra sista åren. Huruvida det historiska mönstret kan antas gälla även framgent är dock osäkert. Den låga nativiteten i Sverige under senare år skulle också kunna vara en anpassning till en långsiktigt lägre nivå, som sedan länge gäller i många andra europeiska länder (t ex Italien, Spanien). En ytterligare bidragande orsak till en längre fruktsamhetsnivå är att barnafödandet sker i allt högre åldrar. SCB:s antaganden när det gäller den långsiktiga nivån (1,8 barn per kvinna) framstår med andra ord som förhållandevis optimistisk.



Figur 1. Fruktsamhetstal för hela riket år 1900 till år 2002.

Källa: SCB:s befolkningsprognos 2003.

I SCB:s reviderade prognos har man utgått från ett något högre fruktsamhetstal än tidigare, vilket innebär att antalet barn per kvinna antas öka till 1,86 från och med år 2010. Det torde dock inte innebära några dramatiska skillnader i förhållande till tidigare bedömningar och påverkar alltså endast marginellt de framskrivningsalternativ vi gjort.¹

Dödlighet

Dödsriskerna antas fortsätta att minska, vilket bl a innebär att medellivslängden för män ökar från 77,8 år (2002) till 83,0 år (2050) samt för kvinnor från 82,2 år (2002) till 86,1 år (2050). (När det gäller dödligheten skiljer sig SCB:s reviderade prognos endast marginellt i förhållande till den tidigare. Medellåldern för män respektive kvinnor förväntas i den reviderade prognosen stiga till 83,6 år respektive 86,2 år.)

¹ Uppskattningsvis innebär SCB:s reviderade prognos att antalet födda blir omkring 3 000 fler per år för hela riket.



Migration

Såväl in- som utvandring antas öka långsiktigt. Flyttningsöverskottet antas minska från 31 000 personer (2002) till en nivå motsvarande 20 000 personer per år från och med år 2012. Det är en nivå som är något under det genomsnittliga flyttningsöverskottet under den senaste tjugoårsperioden på motsvarande 21 500 personer. Den högre nivån år 2002 beror bl a på att möjligheterna till återflyttning varit lägre under senare år.

På denna punkt har skillnaderna mellan SCB:s reviderade prognos och den tidigare större betydelse. I den reviderade prognosen räknar man med ett invandringsöverskott på omkring 30 000 personer per år, vilket därefter antas sjunka successivt. I konsekvens härmed antas invandringsöverskottet år 2010 uppgå till omkring 28 000 personer. Motsvarande nivå år 2020 och 2030 är omkring 25 000 personer.

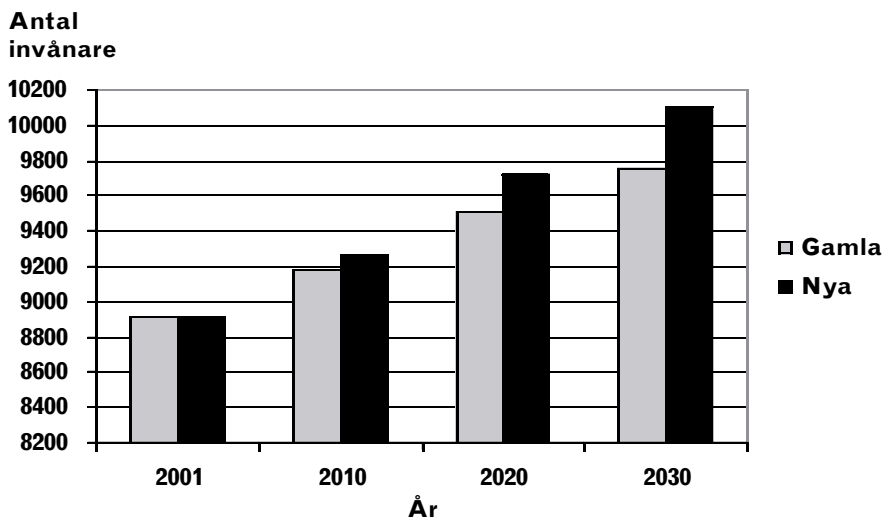
Vilka antaganden vi utgår från när det gäller utrikes in- och utflyttning kan också förväntas få en större påverkan på befolkningsutvecklingen i Stockholm-Mälardalen jämfört med landet i sin helhet, eftersom storstadsregionerna här spelar en väsentligt större roll. För riket totalt innebär ett inflyttningsunderskott på i storleksordningen 5 000 personer fler per år att en befolkning på minst 150 000 personer ytterligare under en trettioårsperiod.²

Sveriges befolkningsutveckling fram till år 2030

Sammanfattningsvis innebär SCB:s nationella prognos att befolkningen förväntas öka med 840 000 invånare fram till år 2030, vilket innebär att den totala folkmängden i riket förväntas uppgå till 9,7 miljoner invånare vid samma tidpunkt. I genomsnitt motsvarar det en befolkningsökning på motsvarande 29 000 personer per år under perioden.

Av figur 6.2 framgår antalet invånare i riket i enlighet med SCB:s tidigare respektive nya reviderade prognos. Fram till år 2030 innebär den reviderade prognosen att antalet invånare blir knappt fyra procent fler än i den tidigare. I absoluta tal motsvarar detta omkring 350 000 personer.

² Befolkningen ökar dock sannolikt mer som en konsekvens av detta, eftersom vi dessutom måste ta hänsyn till att även nativiteten ökar.



Figur 2. SCB:s tidigare respektive nuvarande befolkningsprognos för riket fram till år 2030.

Källa: SCB

2.2 Tre framskrivningsalternativ för befolkningsutvecklingen i Stockholm-Mälardalenregionen.

De tre framskrivningsalternativen, "hög", "medel" respektive "låg", bygger på de genomsnittliga inrikes flyttmönster vi haft i Sverige under tre olika perioder, där:

- *Hög* motsvarar de senaste tre årens flyttmönster,
- *Medel* de senaste fem årens och
- *Låg* de senaste 15 årens flyttmönster.

Generellt är det givetvis en tveksam metod att basera framskrivningar av den långsiktiga utvecklingen på de flyttmönster som gällde för så korta perioder som tre eller fem år. Kortsiktiga variationer förekommer alltid och ett utmärkande drag när det gäller befolkningsutvecklingen i Sverige är att mönstret varit långsiktigt mycket stabilt. Å andra sidan förefaller det också tveksamt att inte ta hänsyn till de förändringar som ägt rum i såväl riket som helhet som inom Stockholm-Mälardalenregionen under senare år. Hit hör exempelvis ungdomarnas ökade benägenhet att flytta liksom de omfattande investeringar i ny kommunikationsstruktur som skett. Sammanlagt innebär detta att det finns goda skäl för att anta att de framtida flyttmönstren kommer att ha större likheter med de som gällt under senare år än motsvarande mönster från ett antal decennier tillbaka i tiden. I flyttmönstren för de allra senaste åren har vi alltså åtminstone till en del fångat upp dessa effekter, även om resultatet samtidigt också är påverkat av kortsiktiga variationer.



Exempelvis förefaller det troligt att befolkningsutvecklingen i kommunerna ut med Mälar- eller Svealandsbanan gynnats betydligt av de klart förbättrade kommunikationerna, samtidigt som givetvis utvecklingen de allra senaste åren är starkt påverkad av rådande konjunktur, brister i framför allt Stockholms bostadsmarknad, ett tidigare överskott på bostäder i flera kommuner, mm.

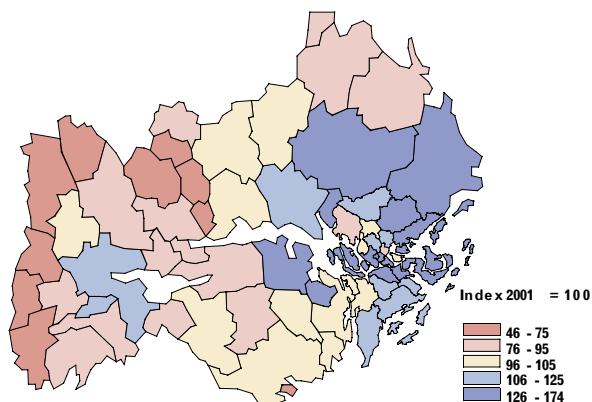
I *låg-alternativet*, som alltså är en framskrivning av ett genomsnitt av de senaste 15 årens flyttmönster, ökar befolkningen i hela Stockholm- Mälarre- gionen fram till år 2010 respektive 2030 med sex respektive 21 procent. I absoluta tal motsvarar detta en ökning med drygt 180 000 respektive 600 000 invånare. I *medel- och hög-alternativen*, som bygger på genomsnit- ten för de senaste fem respektive tre åren, är skillnaden i förhållande till låg-alternativet inte markant fram till år 2010. Däremot är det betydande skillnader i det längre tidsperspektivet. Fram till år 2030 handlar det som mest (medelalternativet) om knappt 200 000 personer ytterligare eller en ökning med totalt 800 000 personer. I jämförelse med riket så motsvarar befolkningsökningen i de tre olika alternativen mellan 75 och 95 procent av den beräknade befolkningsökningen för hela landet.

Tabell 2. Befolkningsförändringar i Stockholm-Mälarenregionen och riket fram till år 2030 för "låg-, medel- och högalternativen", tusental invånare och relativ förändring i procent.

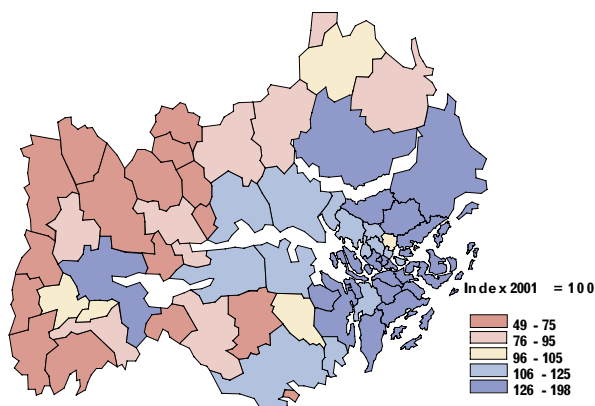
	LÅG		MEDEL		HÖG	
	ANTAL	%	ANTAL	%	ANTAL	%
STOCKHOLM- MÄLARREGIONEN						
- TILL ÅR 2010	+ 183	+ 6 %	+ 228	+ 8 %	+ 214	+ 7 %
- TILL ÅR 2020	+ 400	+ 14 %	+ 516	+ 18 %	+ 482	+ 16 %
- TILL ÅR 2030	+ 612	+ 21 %	+ 801	+ 27 %	+ 741	+ 25 %
RIKET						
- TILL ÅR 2010	+ 274	+ 3 %	+ 274	+ 3 %	+ 274	+ 3 %
- TILL ÅR 2020	+ 596	+ 7 %	+ 596	+ 7 %	+ 596	+ 7 %
- TILL ÅR 2030	+ 840	+ 9 %	+ 840	+ 9 %	+ 840	+ 9 %

Källa: *Fördel Stockholm-Mälarenregionen*

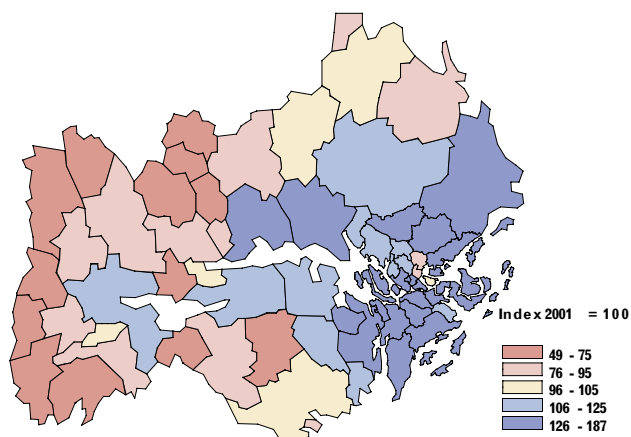
Det är dock en avsevärd skillnad mellan olika kommuner i regionen. I låg-alternativet (se figur 6.3) ökar befolkningen fram till år 2030 i knappt hälften av regionens 64 kommuner. Den kraftigaste expansionen beräknas ske i Stockholmsområdet och framför allt i kommunerna Värmdö (+ 74 %), Vaxholm (+58 %), Sundbyberg (+ 54 %), Stockholm (+ 46 %). Likaså växer Uppsala kommun kraftigt (+ 40 %). Till den grupp av kommuner där befolkningen, i enlighet med låg-alternativet, minskar mest hör Oxelösund (- 54 %), Laxå (- 49 %), Hällefors (-46 %) och Halstahammar (- 36 %).



Figur 3. Befolkningsutvecklingen 2001-2030
Alternativ låg - Flyttmönster de senaste 15 åren



Figur 4. Befolkningsutvecklingen 2001-2030
Alternativ medel - Flyttmönster de senaste fem åren



Figur 5. Befolkningsutvecklingen 2001-2030
Alternativ hög - Flyttmönster de senaste tre åren

I förhållande till låg-alternativet ger utvecklingen i medel- och högalternativen en mer spridd befolkningstillväxt (se figur 6.4 och 6.5). Antalet kommuner med en växande befolkning ökar, från lågalternativets 31, till 34 i medelalternativet och 36 i hög alternativet. Även om ökningen fortfarande är störst i Stockholmskommunerna så ökar nu också befolkningen i flera kommuner ut med Mälar- och Svealandsbanan. De omfattande investeringarna i järnvägsnätet under senare år har uppenbarligen haft en, sannolikt också bestående, effekt på senare års flyttmönster. I vilken omfattning är det dock svårt att bedöma. Vid sidan om mer långsiktiga förändringar i flyttmönstren, beror ju de senaste åren flyttmönster också på mer konjunkturmässiga variationer.

2.3 Arbetskraftsutbud och befolkningens framtida åldersfördelning

I samtliga alternativ är det i första hand antalet invånare över 65 år som ökar (se tabell 6.3), medan ökningen för övriga åldersgrupper är betydligt mindre. Ökningen av antalet invånare över 65 år skiljer sig heller inte mycket mellan de olika alternativen. Det innebär att det framför allt är ökningen av antalet personer i de två övriga åldersgrupperna som varierar mellan de tre alternativen.

Tabell 3. Befolkningsförändring per åldersgrupp fram till år 2030 för de tre alternativen samt riket, relativ förändring

ALTERNATIV	ÅLDERSGRUPP			HELA BEFOLKNINGEN
	0- 19 ÅR	20-64 ÅR	65+ ÅR	
LÅG	+ 16 %	+ 12 %	+ 63 %	+ 21 %
MEDEL	+ 24 %	+ 19 %	+ 65 %	+ 27 %
HÖG	+ 22 %	+ 17 %	+ 64 %	+ 25 %
RIKET	+ 2 %	+ 1 %	+ 48 %	+ 9 %

Källa: SCB och Fördel Stockholm-Mälarenregionen

Därmed innebär också samtliga alternativ att vi får kraftigt ökade skevheter i befolkningsstrukturen, vilket bl a innebär att försörjningskvoten, dvs antal invånare i förvärsaktiv ålder i förhållande till totalbefolkningen, minskar i takt med att antalet äldre blir fler. I samtliga alternativ minskar försörjningskvoten till 57 procent från dagens nivå på 61 procent. Försörjningskvoten i Stockholm-Mälarenregionen ligger dock kvar på en högre nivå än vad som gäller för landet i sin helhet, där motsvarande uppgifter är 59 (2001) respektive 54 (2030) procent. I vissa av regionens kommuner minskar dock försörjningskvoten till väsentligt lägre nivåer, som t ex är fallet i Ljusnarsberg, Norberg, Hällefors, Degerfors eller Vingåker, där försörjningskvoten hamnar på en nivå under 45 procent. Detta kan jämföras med motsvarande uppgifter för t ex Stockholm, Sundbyberg eller Solna, där motsvarande nivå är mellan 61 och 65 procent.

Bilaga 3

STOCKHOLM- MÄLARREGIONENS BOSTADSMARKNAD

Scenarier för priser, kostnader och bostadsbyggande

Temaplan i april 2004

Ulf Strömquist

Eleonor Andersson



Förord

Föreliggande rapport har beställts av de samverkande länsstyrelserna inom projektet "Fördel Stockholm–Mälaren" – länsstyrelserna i Stockholm, Uppsala, Södermanlands, Örebro samt Västmanlands län. Rapporten ingår som ett underlag i den regionala långtidsutredningen och analyser av bostadsmarknaden i Stockholm–Mälaren utgör en del i långtidsutredningen.

Rapporten har utarbetats av Temaplan AB. Eleonor Andersson och Ulf Strömquist, båda vid Temaplan, har gemensamt genomfört de aktuella analyserna och författat rapporten och Iréne Sundwall har konstruerat alla diagram.

Stockholm den 13 april 2004

Innehållsförteckning

1. STOR OCH VÄXANDE	89
Disposition och scenarier	91
2. DEN LÅNGSIKTIGA PRISUTVECKLINGEN	93
Scenarier	97
3. GEOGRAFISK STRUKTUR	99
Geografiska prissamband?	109
4. SCENARIER	113
Flerkärnighet eller koncentration	119
5. PRISER, KOSTNADER OCH BYGGANDE	123
Geografi och Tobins q	128
Scenarier	136
Bostadsbyggande	140

Bilaga:

Priser, Tobins q och byggande i scenarier med högre
sysselsättningstillväxt (0,7 %/år)



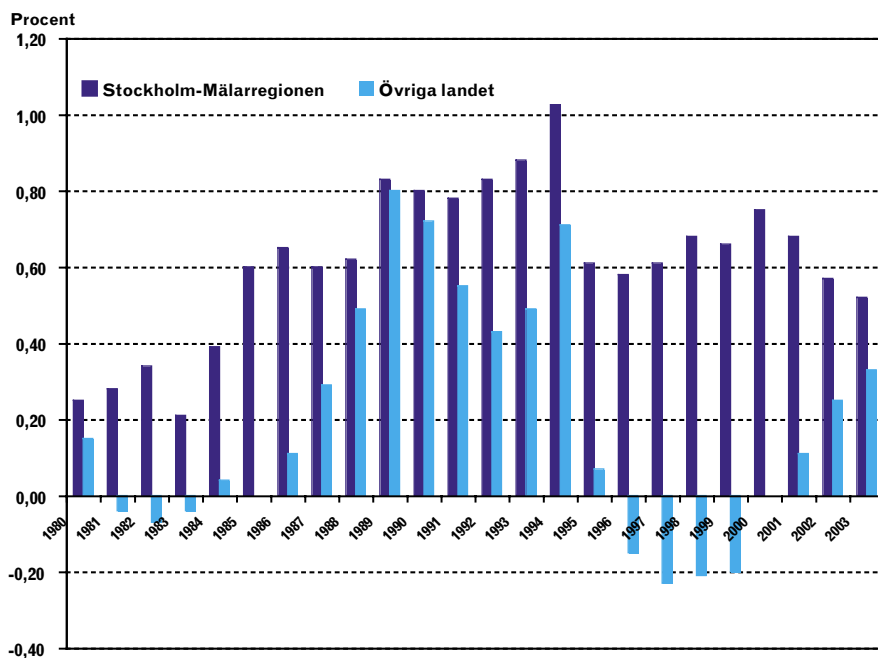
1. STOR OCH VÄXANDE

Stockholm–Mälarenregionen, som blivit alltmer integrerad, utgör en stor och växande del av landets ekonomi. Sedan 1980 har regionens befolkning vuxit med i genomsnitt 0,6 procent per år, medan folkökningen i övriga landet begränsats till i genomsnitt 0,2 procent per år. Länsstyrelsernas befolkningsprognos visar på att denna skillnad i befolkningstillväxt med stor sannolikhet också kommer att förlängas och till och med förstärkas något de närmaste decennierna.

Prognosen innebär att regionens befolkning ökar med nära 500 000 invånare fram till år 2020. Detta motsvarar en årlig tillväxt på i genomsnitt 0,9 procent per år. En sådan utveckling leder med nödvändighet till en växande bostadsmarknad.

Årlig folkökning i procent.

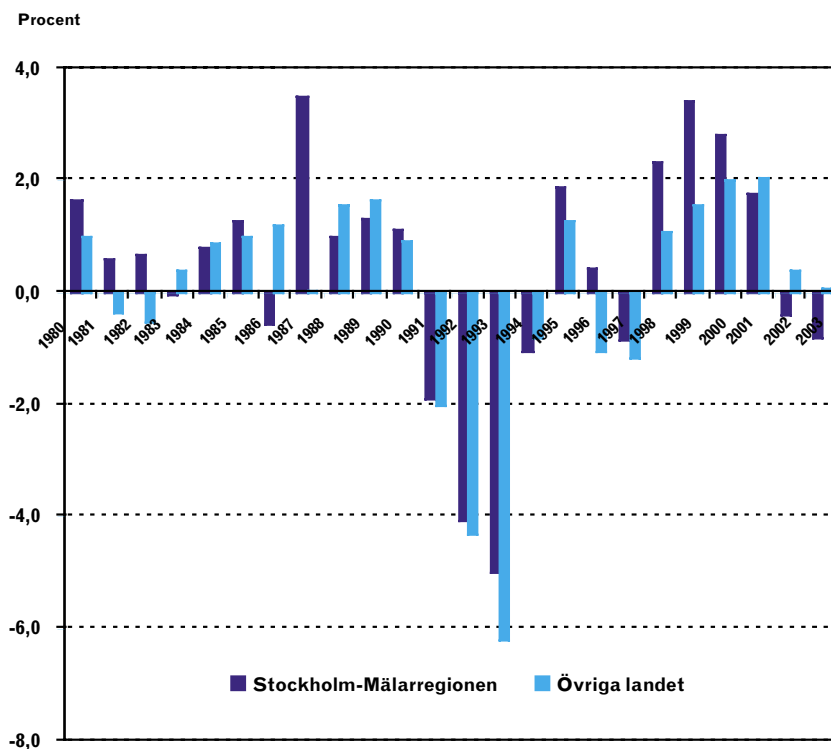
Stockholm–Mälarenregionen och övriga landet 1980–2002



Källa: SCB

På lång sikt har skillnaden i sysselsättningens utveckling mellan Stockholm–Mälarenregionen och övriga landet varit ännu större. Sedan 1980 har sysselsättningen i Stockholm–Mälarenregionen ökat med i genomsnitt 0,4 procent per år. Under samma tid har övriga landet – sett som helhet – präglats av nolltillväxt. Utvecklingen illustreras i följande diagram. När det gäller sysselsättningens framtida utveckling kan man också förutse att Stockholm–Mälarenregionen kommer att utvecklas starkare än övriga landet. Detta framgår bl a av långtidsutredningens (LU 2003) regionala analyser. Enligt dessa kommer sysselsättningen i Stockholm–Mälarenregionen att växa med drygt 0,5 procent per år fram till 2020, medan motsvarande tillväxt i övriga landet kommer att begränsas till 0,1 procent per år. Med en högre tillväxt i regionens sysselsättning kommer också den ekonomiska tillväxten att bli högre än i övriga landet. Med detta följer växande hushållsinkomster och ökad bostadsefterfrågan.

Årlig sysselsättningsförändring i procent. Stockholm–Mälarenregionen och övriga landet



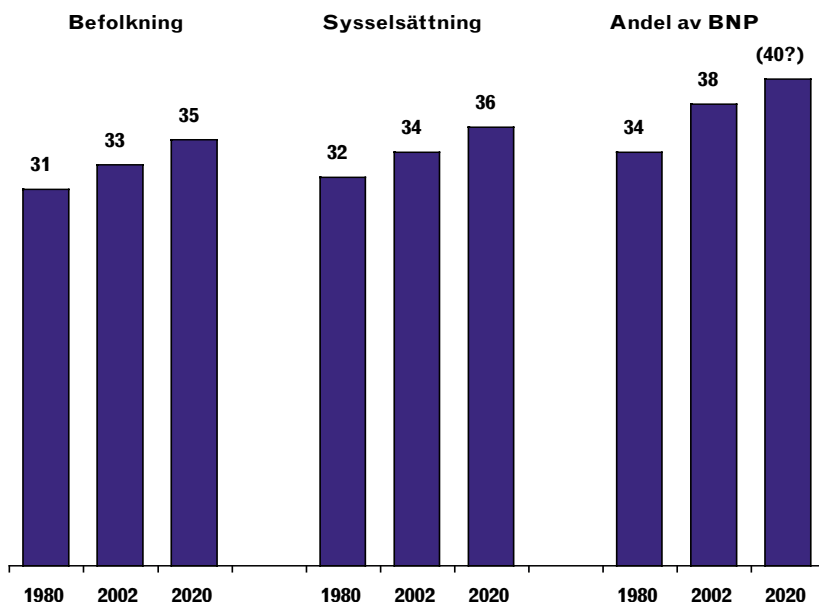
Källa: SCB, AKU.



Utvecklingen talar således starkt för att Stockholm–Mälarenregionen präglas av en högre tillväxt än övriga landet och blir en allt större del av svensk ekonomi. Följden blir att en allt större del av landets bostadsefterfrågan också koncentreras till Stockholm–Mälarenregionen. Frågan är vad detta får för konsekvenser för regionens bostadsbyggande?

Utvecklingen kan sammanfattas med nedanstående figur, som anger regionens nationella roll 1980, 2002 och 2020.

Stockholm–Mälarenregionens nationella roll. Procent



Källa: SCB, NUTEK och Fördel Stockholm–Mälarenregionen.

Disposition och scenarier

I det följande analyseras utvecklingen av regionens bostadsmarknad i tre steg. Utgångspunkten är att prisbildningen på bostäder kommer att vara grundläggande för marknadens utveckling. Tillväxt i regionen ger stigande fastighetsvärden och med stigande värden för befintliga bostäder stimuleras produktion av nya. Som ”bästa prisindikator” för hela marknaden används egnahemspriser. Det finns flera motiv för detta. Egnahem finns i alla delar – kommuner – av Stockholm–Mälarenregionen och marknaden för egnahem kan på goda grunder antas vara den mest välfungerande. Antalet aktörer på marknaden för egnahem är flerfald större än för flerbostadshus.¹ Detta betyder givetvis inte att vi föreställer oss att framtida efterfrågan

¹ Ett ytterligare avgörande motiv för användning av egnahemspriser är att det är bara för egnahem som det finns tillfredsställande prisstatistik – i form av längre tidserier och för samtliga kommuner.

och utbud på bostäder i Stockholm–Mälarenregionen uteslutande kommer att handla om egna hem. Det betyder bara att vi utgår från att priserna för egna hem ger den bästa speglingen av den samlade marknadens prisförändringar och investeringsvillkor.

De tre aktuella stegen kan kort sammanfattas med följande:

- I ett första steg analyseras och specificeras några enkla modeller över dels egna hemprisernas långsiktiga utveckling för regionen som helhet, dels prisernas geografiska struktur inom regionen. Och med dessa modeller och en del förutsättningar om regionens tillväxt skapas tre olika prisscenarier:
 - **Basscenario**, där regionens utveckling de senaste femton åren förlängs.
 - I ett andra scenario – **Forcerad flerkärnighet** – tänks regionens tillväxt bli mer koncentrerad till de största kommunerna utanför Stockholmsområdet – d v s Uppsala, Västerås, Örebro, Eskilstuna och Nyköping.
 - I det tredje scenariot – **Förstärkt koncentration** – förutsätts å andra sidan att regionens tillväxt blir ännu starkare – än hittills – koncentrerad till Stockholmsområdet.Samtliga tre scenarier grundas vidare på att regionens befolkning utvecklas enligt länsstyrelsernas befolkningsprognos med en årlig tillväxt i regionens samlade befolkning på 0,9 procent per år. De tre scenarierna grundas vidare på en del andra gemensamma förutsättningar. Det gäller bland annat realräntan.)
- I ett andra steg specificeras på liknande sätt som i det första några enkla modeller över dels utvecklingen av Tobins q för regionens samlade marknad, dels den geografiska strukturen av Tobins q^2 . Och med dessa modeller beräknas Tobins q för de tre aktuella scenarierna.
- Slutligen, i det tredje steget används Tobins q för att beräkna en förväntad utveckling av bostadsbyggandet i de tre olika scenarierna.

Under de tre senaste åren har bostadsbyggandet i Stockholm–Mälarenregionen uppgått till knappt 10 000 bostäder per år. De tre scenarierna innebär att på lång sikt kan bostadsbyggandet i regionen uppgå till i genomsnitt 13 000 till 14 000 bostäder per år. Detta gäller som genomsnitt för perioden 2004–2030.

På kortare sikt – fram till 2010 – innebär scenarierna att det årliga bostadsbyggandet höjs till mellan 10 700 och 11 100 bostäder.

² Tobins q är en kvot där nämnaren är produktionskostnaden för en ny bostad och täljaren är marknadsvärdet för en jämförbar befintlig bostad.



2. DEN LÅNGSIKTIGA PRISUTVECKLINGEN

Stockholm–Mälarenregionen är, som visats, en stor och växande del av svensk ekonomi. Utvecklingen medför att bostadsefterfrågan i regionen växer. På längre sikt yttrar sig den växande efterfrågan tydligast i de allmänna priserna för egna hem. I detta avseende fungerar Stockholm–Mälarenregionen som andra större och alltmer integrerade tillväxtregioner i Europa.

Sedan början av åttiotalet har de reala priserna för egna hem i Stockholm–Mälarenregionen ökat från cirka 8 000 kronor per kvadratmeter till nästan 15 000 kronor år 2003. Detta motsvarar en årlig ökning med i genomsnitt 2,8 procent per år. Under dessa drygt tjugo år har BNP vuxit med i genomsnitt 2 procent per år. På lång sikt verkar således den allmänna ekonomiska tillväxten förklara en stor del av den reala prisutvecklingen för egna hem. Därtill måste man naturligtvis beakta att Stockholm–Mälarenregionen präglats av en allmänt högre ekonomisk tillväxt än landet som helhet – dvs BNP underskattar regionens långsiktiga tillväxt. Statistiken över den ekonomiska tillväxten i Stockholm–Mälarenregionen är emellertid osäker – särskilt för åttiotalet.

Den långsiktigt högre tillväxten i både regionens befolkning och sysselsättning talar för att den ekonomiska tillväxten i Stockholm–Mälarenregionen sedan början av åttiotalet varit cirka 0,5 procent högre än i landet som helhet – dvs i genomsnitt 2,5 procent per år. På lång sikt verkar således den ekonomiska tillväxten i Stockholm–Mälarenregionen förklara huvuddelen av prisutvecklingen för egna hem.

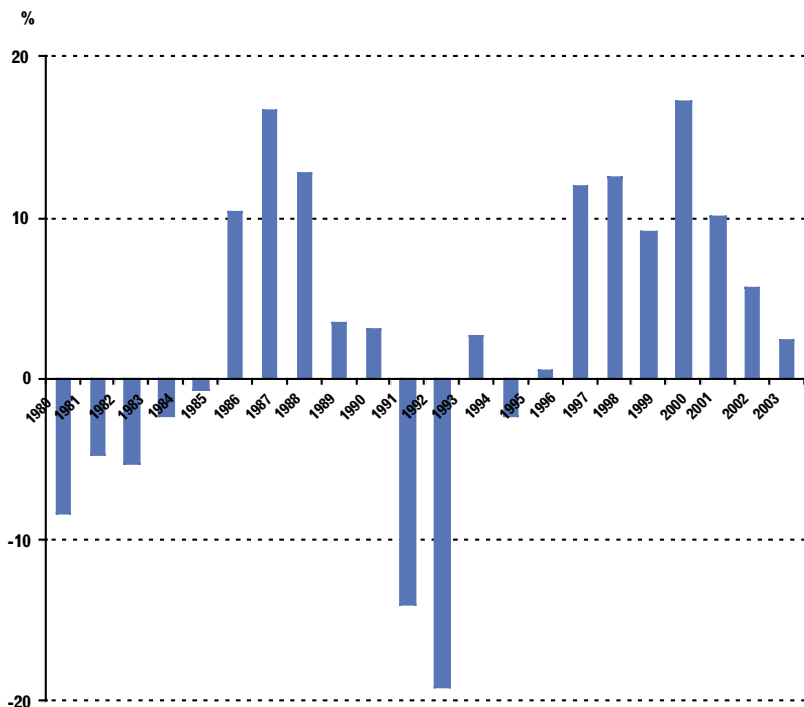
På kortare sikt domineras emellertid bilden av stora och tidvis extrema kast i tillväxt, realräntor, sysselsättning m fl mer grundläggande faktorer. Frågan är om inverkan av dessa faktorer kan isoleras och kvantifieras. Vad spelar t ex sysselsättning och realräntor för roll för priserna för egna hem i regionen? Är det möjligt att med antaganden och kunskaper om regionens framtida tillväxt också precisera framtida priser för egna hem? Och med dessa som grund bedöma det sannolika bostadsbyggandet i regionen? Ser man närmare på den långsiktiga prisutvecklingen framträder två tydliga nedgångsfaser och två faser med stigande småhuspriser. Som framgår av följande diagram koncentreras den första nedgångsfasen till åttiotalets första del. Under denna period föll faktiskt de reala småhuspriserna i regionen med cirka 4 procent per år (efter en uppgång under senare delen av sjuttiotalet).

Därefter vände priserna kraftigt uppåt under slutet av åttiotalet. Utvecklingen präglades inte bara av relativt gynnsam ekonomisk tillväxt. Kapitalmarknaderna avreglerades och en extremt expansiv penningpolitik med mycket låga realräntor – tidvis nära noll – stimulerade efterkrigstidens

största överhettning av landets fastighetsmarknader. Priserna för egna hem i Stockholm-Mälardalen regionen steg då med mellan 10 och 15 procent per år.

Real prisutveckling för egna hem.

Stockholm-Mälardalen regionen 1981-2003. Procent



Källa: IBF

Utvecklingen vände tvärt under de första åren på nittio-talet. De nominella och reala räntorna steg våldsamt, den fasta växelkursen övergavs (1992), BNP föll med närmare fem procent och sysselsättningen krympte med 10 procent. Samtidigt ledde inkomstskattereformen till en kraftig försämring av statens budget.

Följden blev ekonomisk åtstramning, växande arbetslöshet, tomma bostäder, bank- och fastighetskris. Under två år – 1992 och 1993 – föll de reala småhuspriserna i Stockholm-Mälardalen regionen med totalt 30 procent! Och priserna stabiliserades först under 1996 då tecken på en ny uppgångsfas blev alltmer uppenbara.

Därefter drevs småhuspriserna upp av kraftig ekonomisk tillväxt stimulerad av IT och telekom och extremt uppdrivna globala finansmarknader som kulminerade under andra och tredje kvartalet 2000. Under en femårsperiod – 1997 till 2001 – steg egna hempriserna i Stockholm-Mälardalen regionen med igenomsnitt 12 procent per år.



Utvecklingen under de två senaste åren har däremot inte medfört samma djupa nedgång som under första delen av nittioalet. Det finns flera förklaringar till detta. Realräntorna har fallit och inte som under 1992 stigit kraftigt. Tillväxten har varit positiv och nedgången i sysselsättningen i Stockholm-Mälarenregionen har hittills begränsats till knappt 0,5 procent – motsvarande nedgång 1992/1993 var som sagts cirka 10 procent.

Med denna bakgrund kan man naturligtvis fråga sig om prisutvecklingen för egnahem i Stockholm-Mälarenregionen kan "fångas" och förklaras med någon enkel modell? Präglas inte utvecklingen av alltför specifika, tidsfixerade eller sammansatta förhållanden? Omöjliggörs härmed inte också förutsättningarna att blottlägga och kvantifiera några tillförlitliga förklaringar?

Vår grundhypotes är emellertid att "ekonomiska fundamenta" i form av BNP-tillväxt, realräntor, sysselsättnings- och befolkningstillväxt trots allt förmår förklara huvuddelen av egnahemsmarknadens mer grundläggande prisförlopp. En rad olika ansatser har prövats och utvärderats. I korthet har detta först inkluderat BNP-tillväxt och realräntor. I ett andra steg Stockholm-Mälarenregionens befolknings- och sysselsättningstillväxt. Tar man först fasta på enbart BNP visar det sig att drygt hälften av variationen i regionens reala egnahemspriser kan "återföras" på variationerna i BNP. (Med en sådan enkel ansats visar det sig att egnahemspriserna i Stockholm-Mälarenregionen har en BNP-elasticitet på drygt 1,2 – d v s 1 procents förändring av BNP ger 1,2 procents förändring i egnahemspriserna.) Jämte BNP bör naturligtvis också realräntor ha en mer grundläggande förklaring. För man också in realräntornas variation, jämte BNP, stiger förklaringsgraden avsevärt och både BNP-tillväxt och realräntor blir starkt signifikanta och i det senare fallet som väntat med negativt tecken.³ Med variationen i BNP och realräntor förklaras cirka 75 procent av variationen i Stockholm-Mälarenregionens egnahemspriser. (Prisernas BNP-elasticitet stiger till 1,4 samtidigt som 1 procentenhets förändring av realräntorna ger 5 procents förändring av egnahemspriserna. Småhusmarknaden präglas således av en betydande räntekänslighet.)

Vid sidan av dessa nationella faktorer bör rimligtvis också Stockholm-Mälarenregionens specifika tillväxt påverka den aktuella marknaden. En tänkbar ansats kan vara att regionens befolkningstillväxt förklarar en betydande del av egnahemsmarknadens utveckling. Det visar sig emellertid att befolkningsutvecklingen vid sidan av BNP och realräntor inte bidrar till någon större förklaring.

Förenklat uttryckt varierar inte tillväxten i regionens befolkning på något systematiskt sätt med egnahemsmarknadens prisbildning. Sedan början av åttiotalet har helt enkelt tillväxten i regionens befolkning varit för stabil för att i sig ge någon specifik förklaring till variationerna i regionens reala

³ Realränta har i detta fall definierats som den riskfria korträntan korrigerad med inflations-takten enligt KPI. Vidare har hushållens ränteavdrag för skuldräntor beaktats.

egnahemspriser. Detta utesluter givetvis inte att mer fundamentala tillväxtförlopp i regionen påverkar egnahemsmarknaden. Men denna inverkan kommer inte direkt via befolkningstillväxten. Den verkar i stället genom arbetsmarknadens utveckling.⁴

Tillväxt i regionens sysselsättning visar sig ha en starkt signifikant påverkan på egnahemsmarknadens priser (jämfte BNP och realräntor). En procents förändring i regionens samlade sysselsättning ger (i genomsnitt) 1,8 procents förändring av de reala egnahemspriserna. Det vill säga sysselsättningens kort- och långsiktiga utveckling i Stockholm—Mälarregerionen är i allmänhet förenad med ett större (partiellt) inflytande på regionens egnahemsmarknad än BNP.

Med variationen i realräntor, BNP och sysselsättningen i Stockholm—Mälarregerionen förklaras närmare 90 procent (89) av egnahemsmarknadens prisutveckling i regionen.

Tidseriemodell för Stockholm—Mälarregerionens egnahemspriser

I det följande kommer den aktuella prismodellen att förkortat kallas *"tidseriemodellen"*.

I skattad form uttrycks modellen som:

$$\begin{aligned} \text{Log (egnahemspris)} = & \text{konstant} + \\ & + 1,24 \log (\text{BNP}) + \\ & (0,16) \\ & + 1,81 \log (\text{syss S-M}) - \\ & (0,53) \\ & - 0,035 (\text{realränta}) \\ & (0,010) \\ & (R^2 = 0,89) \end{aligned}$$

(Samtliga variabler (egnahemspris), (BNP), (sysselsättningstillväxt Stockholm—Mälarregerionen) samt (realränta) anges för ett visst år (t).)

I följande diagram illustreras den aktuella modellens anpassning till den faktiska prisutvecklingen. Följsamheten är stor men det finns en del betydande avvikelser mellan "verklighet och modell".

För perioden 1984—1988 överskattar modellen den faktiska prisnivån med mellan 7 och 9 procent. Vidare visar det sig att utvecklingen av "ekonomiska fundamenta" – BNP, realräntor och sysselsättning – under 1992 talar för ett ännu kraftigare prisfall än vad som faktiskt blev fallet.

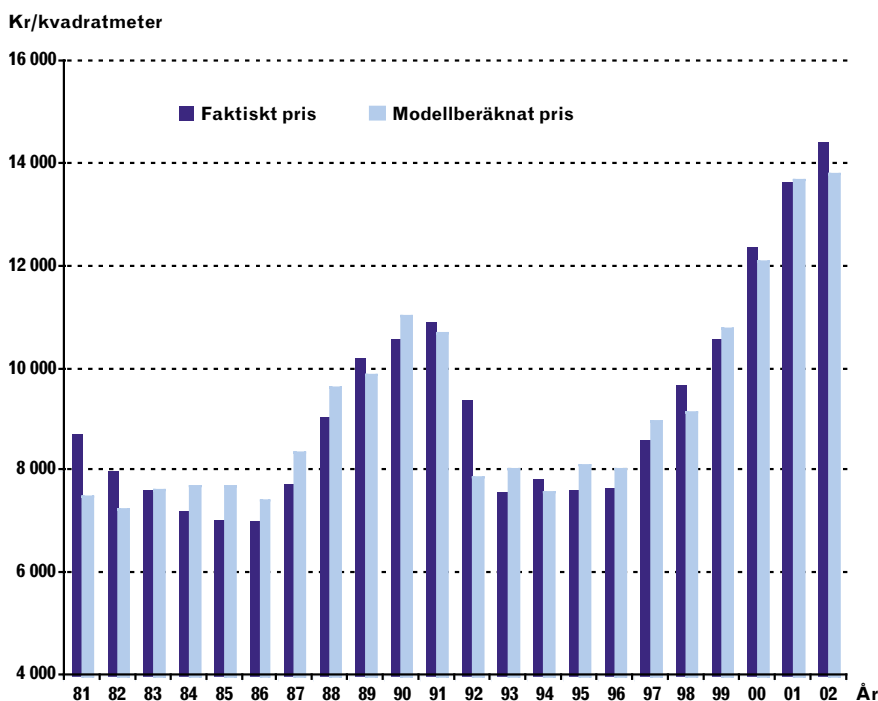
Under större delen av perioden 1993 till 1997 ger å andra sidan modellen en viss överskattning av den verkliga prisnivån – cirka 5 procent. För de senaste två åren talar emellertid det långsiktiga prissambandet för att

⁴ Man kan naturligtvis tänka sig att regionens egnahemspriser är mer direkt beroende av regionens tillväxt i termer av Bruttoregionprodukten (BRP). Men som sagts saknas data för BRP för åttiotalet och en statistisk analys förutsätter i detta fall en längre tidserie. Ett alternativ kunde ha varit tillväxt i total lönesumma i stället för BRP. I detta fall finns en längre tidserie, dock ej för hela åttiotalet.



marknaden är något överprissatt – 4 procent 2002 och 8 procent 2003. För 2003 ger modellen ett pris på 13 500 kronor per kvadratmeter medan det faktiska priset är 14 700 kronor.

Faktisk och modellberäknad utveckling av reala egnaheimspriser. Stockholm–Mälarregionen 1981–2002. (2002 års prisnivå)



Källa: Temaplan AB

Scenarier

Med kunskaper om egnaheismarknadens prissamband – enligt tidserie-modellen – och olika förutsättningar om utvecklingen av BNP, realräntor och sysselsättningens tillväxt i Stockholm–Mälarregionen kan man skapa mer eller mindre sannolika framtids scenarier.

Utgår man från långtidsutredningen förväntas BNP växa med i genomsnitt 1,8 procent per år mellan 2002 och 2020. Detta är något lägre än genomsnittet för perioden 1980 till 2002, då BNP växte med i genomsnitt 2,0 procent per år.

Vid sidan av BNP spelar, som visats, realräntan en nyckelroll för egnaheismarknadens utveckling. Tar man fasta på hela perioden mellan 1980 och 2003 har den genomsnittliga realräntan – räknad på årsbas – uppgått till 2,0 procent.

Under åren fram till och med 1990 finns det emellertid flera år med extremt låga och till och med negativa realräntor. Den genomsnittliga realräntan för denna period är inte högre än 1,0 procent.

Med den stabiliseringspolitiska regim, som etablerats sedan mitten av nittioalet, verkar det inte rimligt att räkna med så låga realräntor.

Koncentrerar man sig på utvecklingen efter 1994 blir den genomsnittliga realräntan 2,6 procent. Under denna period finns det dock några år med extremt höga realräntor. Det gäller framför allt 1996. Bortser man från detta år blir den "normala" realräntan 2,25 procent.

Vad kan man då förutsätta om Stockholm-Mälardalens regionens sysselsättning? Mellan åren 1980 och 2003 ökade regionens sysselsättning med i genomsnitt 0,4 procent per år. Och under samma period växte regionens befolkning med i genomsnitt 0,65 procent per år.

Utgår man från långtidsutredningens regionala bilaga förutsätts Stockholm-Mälardalens regionens befolkning öka med 0,7 procent per år mellan 2002 och 2020. Man kan dock ifrågasätta om detta inte är en för låg tillväxt. I Länsstyrelsernas befolkningsprognos blir den genomsnittliga årliga befolkningstillväxten mellan 2003 och 2030 0,9 procent per år. Detta talar också för en något högre sysselsättningstillväxt än under perioden 1980–2003. I långtidsutredningen anges att regionens sysselsättning växer med drygt 0,5 procent per år fram till 2020. Med en något högre befolkningstillväxt kan man utgå från att regionens sysselsättning växer med knappt 0,7 procent per år.⁵

Med denna diskussion kan förutsättningarna för ett Basscenario över egnahemsprisernas långsiktiga utveckling i Stockholm-Mälardalens regionen sammanfattas i följande tabell.

Förutsättningar för Basscenario

TILLVÄXTFAKTOR	1980–2002	BASSCENARIO 2002–2030
BNP	2,0 %/ÅR	1,8 %/ÅR
REALRÄNTA	2,0 %	2,25 %
SYSSELSÄTTNING I		
STOCKHOLM-MÄLARREGIONEN	0,4 %/ÅR	0,7 %/ÅR

Vad blir då den långsiktiga prisutvecklingen för småhus i Stockholm-Mälardalens regionen med dessa förutsättningar? Mellan 2003 och 2010 växer priset från 13 500 kronor per kvadratmeter till 17 200 år 2010. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig tillväxt på 3,5 procent – d v s något högre än tillväxten mellan början av åttiotalet och 2003, då motsvarande reala prisuppgång var 2,8 procent per år. Den högre tillväxten beror framför allt på att sysselsättningen förutsatts växa något snabbare under prognosperioden.

Drar man ned den förutsatta tillväxten i sysselsättningen från 0,7 procent per år till 0,5 procent per år blir det förväntade småhuspriset i regio-

⁵ Detta grundas på en särskild analys och prognos av sysselsättningsutvecklingen för länsstyrelserna i Stockholm-Mälardalens regionen. Denna prognos grundas på en uppdatering och tillämpning av de modeller som redovisats av Regionalpolitiska utredningen, Rapport 3, Den nya ekonomiska geografin, Scenarier till år 2010.



nen 16 700 kronor per kvadratmeter i stället för 17 200 kronor år 2010. I följande tabell sammanfattas prisutvecklingen med den högre och lägre sysselsättningen.

Förväntade småhuspriser i Basscenarier med högre och lägre sysselsättningstillväxt (Prisnivå 2002, kronor per kvadratmeter).

SYSSELSÄTTNINGSS- TILLVÄXT	FAKTISKT 2003	2010	2020	2030
LÄGRE 0,5 %/ÅR	14 700	16 700	22 800	31 100
HÖGRE 0,7 %/ÅR	14 700	17 200	24 300	34 400

Man kan naturligtvis fråga sig om de är rimligt att regionens egnahemsvärden (i dagens penningvärde) kan stiga till närmare 35 000 kronor per kvadratmeter 2030. Man bör då betänka att scenariot grundas på en stadig BNP-tillväxt på 1,8 procent. Därtill kommer en högre sysselsättningstillväxt i regionen som innebär att regionens långsiktiga ekonomiska tillväxt blir mellan 2,3 och 2,5 procent per år. Läger man därtill en långsiktig årlig värdetillväxt i egnahemskapital på 0,5 till 1 procent per år blir den samlade värdetillväxten 2,8 till 3,5 procent per år. Och ”ränta-på-ränta-tillväxt” med dessa tal innebär att egnahemsvärdena fram till 2030 ökar en faktor på mellan 2,1 och 2,5.

Man kan också belysa dessa värden från ett annat perspektiv genom att se på andra storstadsregioner i Europa. Ser man på regioner såsom München, Hamburg, Frankfurt, Zürich, men också Oslo visar det sig att dessa regioner i dag har 75 till 150 procent högre egnahemspriser än vad som nu gäller i Stockholmsregionen⁶. Att Stockholm–Mälarregionen med en stabil tillväxt fram till t ex 2020 skulle få cirka 60 procent högre egnahemspriser (än i dag) verkar ganska rimligt.

3. Geografisk struktur

Stockholm–Mälarregionen präglas starkt av att en mycket stor del av hela regionens arbetsplatser är koncentrerade till Stockholmsregionens inre delar. Knappt hälften – 46 procent – av regionens arbetsplatser är lokaliserade till Stockholmsregionens inre delar – Stockholms stad och inre förortskommuner. Huvuddelen av dessa arbetsplatser finns i Stockholms innerstad – innanför tullarna. Av hela Stockholm–Mälarregionens arbetsplatser är en tredjedel koncentrerade till Stockholms innerstad. Befolkning och boende är inte koncentrerad på samma sätt – knappt 10 procent av Stockholm–Mälarregionens befolkning bor i Stockholms innerstad.

Den starka koncentration av arbetsplatser till Stockholms inre delar med-

⁶ Jämför Benchmarking av Stockholms bostadsmarknad, Temaplan 2003.

för att regionen som helhet präglas av en s k monocentrisk struktur. Monocentriska storstadsregioner har ett flertal välkända strukturella egenskaper. Fastighetsvärden, hyror och löner faller mer eller mindre systematiskt med växande restidsavstånd från regionens kärna. Grundförklaringen till detta är att uppoffringarna – i tid och pengar – för tillgång till arbete – pendling – växer med ökade avstånd från kärnan. Strukturen förstärks därtill ofta av att utbudet av kultur, kommersiell service och mer kvalificerade företags-tjänster också är starkt koncentrerade.

Moderna storstadsregioner präglas emellertid inte bara av monocentriska egenskaper. Med växande inkomster och förbättrade pendlingsmöjligheter vidgas omlanden. Ofta "dras" tidigare mer självständiga yttre tätorter och stadskärnor in i större och allt starkare integrerade omland. Man får då s k *flerkärniga stadsregioner*.

Sådana regioner kan närmast beskrivas som ett mönster av ömsesidigt överlappande större och mindre monocentriska strukturer. I praktiken betyder detta att fastighetsvärden, hyror och löner får en mer sammansatt geografisk struktur av "toppar och dalar", där topparna koncentreras kring en mångfald av större tätorter och stadskärnor. Typexempel på sådana i Mälardalen är Uppsala, Västerås, Örebro, Eskilstuna och Nyköping.

Stockholm–Mälarregionen antar alltså den flerkärniga storstadsregionens strukturella egenskaper. Det gäller tillväxtens och inkomsternas geografiska fördelning, tillgängligheten till arbete, bostadsefterfrågan, hyror, fastighetsvärden och inte minst egnahemspriser. Detta kan också illustreras med några mer grundläggande faktorer.

Först kan man konstatera att regionens struktur ger ett mycket starkt avtryck på den geografiska fördelningen av egnahemspriser. I regionens minst integrerade delar såsom Ljusnarsberg, Hällefors, Degerfors, Norberg, Laxå, Skinnskatteberg, Lindesberg, Fagersta, Nora och Hallsberg överstiger inte småhuspriserna 5 000 kronor per kvadratmeter – 2002.

I andra delen av prisskalan finns regionens starkast integrerade kommuner med landets främsta tillgänglighet till arbete, kultur, offentlig och kommersiell service. Detta gäller i första hand Danderyd, Lidingö, Nacka, Sundbyberg, Stockholm, Solna, Sollentuna och Täby. I samtliga dessa överstiger egnahemspriserna 20 000 kronor per kvadratmeter.

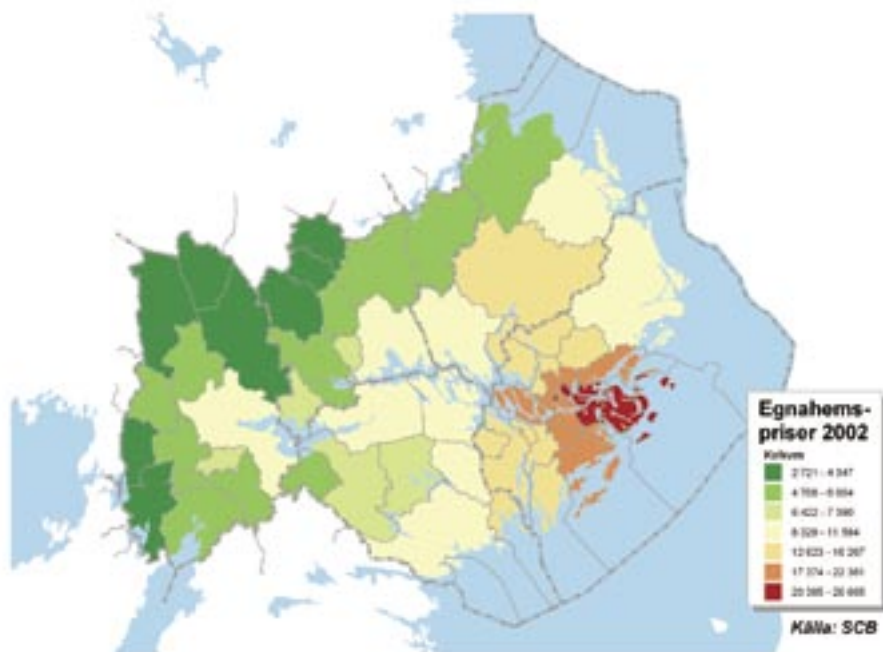
Bland andra kommuner i Stockholm–Mälarregionen med hög bostadsefterfrågan och relativt höga småhuspriser finns i första hand ett femtontal förortskommuner i Stockholms län. Till samma grupp hör också Uppsala.

I nedanstående kartbild visas den schematiska fördelningen av egnahemspriser och i följande figur illustreras fördelningen med rangordning av regionens samtliga kommuner. Urbanekonomiska modeller talar för att denna fördelning är en direkt återspeglning av skillnader i tillväxt, inkom-



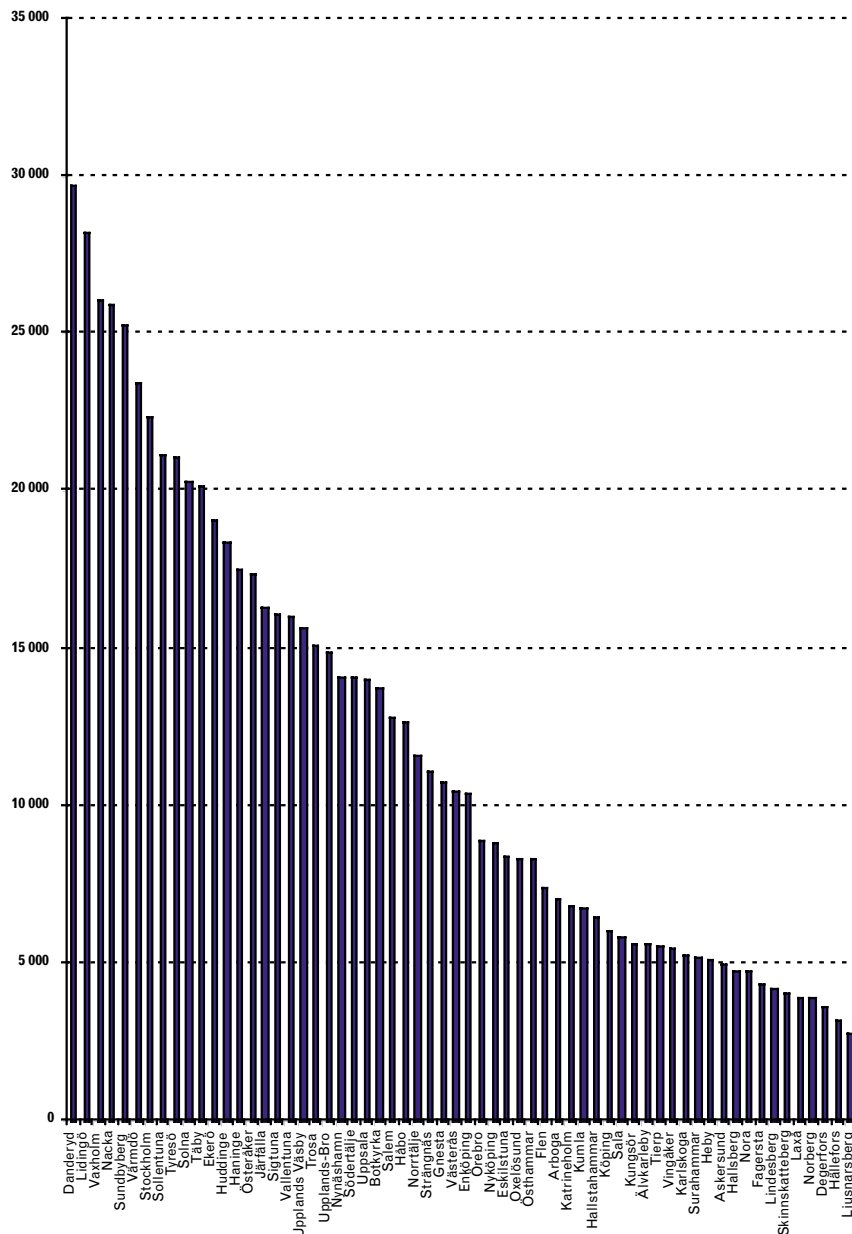
ster och förutsättningar för pendling som påverkar hushållens tillgänglighet till arbetsplatser. Och på de närmast följande sidorna skall därför också fördelningen av dessa faktorer beskrivas och illustreras.

Egnahemspriser i Stockholm–Mälarenregionen år 2002



Geografisk fördelning av egnahemspriser. Kommuner i Stockholm-Mälarenregionen 2002

Kr/Kvm



Källa: Institutet för bostads- och urbanforskning (IBF)

(I denna och följande diagram ingår Knivsta och Nykvarn i respektive Uppsala och Södertälje)



Den urbana strukturen i regionen sätter en tydlig prägel på den långsiktiga tillväxtens fördelning. Detta framträder tydligast av lönesummans genomsnittliga tillväxt sedan nittiotalets början.⁷

Fyra av regionens sämst integrerade kommuner har faktiskt haft en negativ ekonomisk tillväxt – mätt med hushållens lönesumma. Det gäller Hällefors, Oxelösund, Ljusnarsberg och Laxå. Bland andra kommuner i regionen med mycket blygsam långsiktig ekonomisk tillväxt finns vidare Karlskoga, Arboga, Norberg, Degerfors, Flen, Hallsberg, Fagersta, Surahammar och Älvkarleby. I samtliga dessa har hushållens reala lönesumma vuxit med i genomsnitt mindre än 1 procent per år sedan 1990.

Motpolen till dessa är framför allt sex kommuner vars långsiktiga ekonomiska tillväxt överstigit 3 procent per år. Det gäller Stockholm, Solna, Nacka, Danderyd, Vaxholm och Värmdö. I denna grupp ingår dessutom Strängnäs.

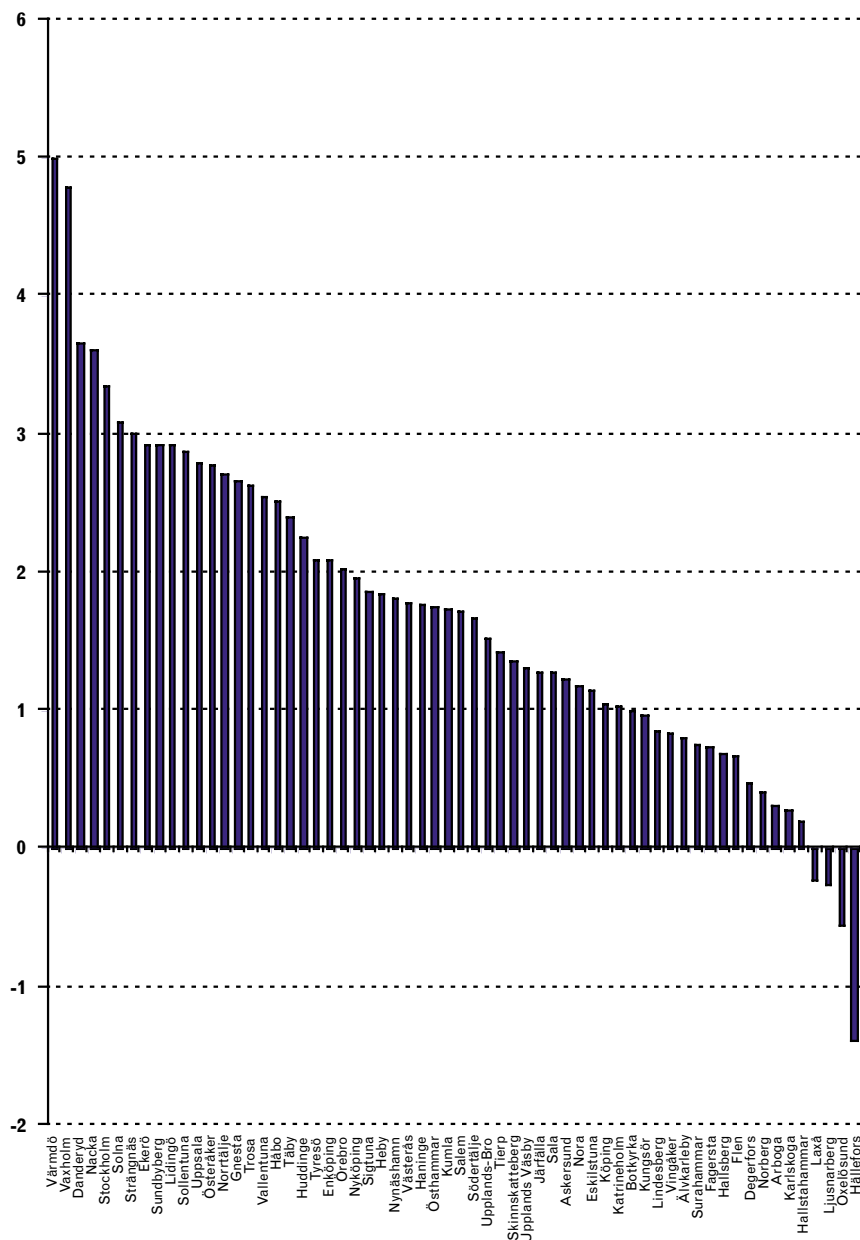
Bland kommuner med större tätorter och stadskärnor som också präglats av relativt hög långsiktig tillväxt finns Uppsala, Örebro och Nyköping, medan Västerås och Eskilstuna haft en något lägre långsiktig ekonomisk tillväxt. I följande diagram illustreras fördelningen av den mer långsiktiga tillväxten i hushållens lönesumma.

I ett senare avsnitt visas att geografiska skillnader i långsiktig tillväxt i hushållens lönesumma ger betydande effekter på egnahemspriserna och därmed också bostadsefterfrågan. Huvudförklaringen till detta är att lönesummans utveckling är grundläggande för tillväxten i hushållens disponibla inkomster.

⁷ Med lönesumma avses här den mantalsskrivna befolkningens (hushållens) totala lönesumma i respektive kommun.

Geografisk fördelning av lönesummans tillväxt. Kommuner i Stockholm-Mälarenregionen. Årlig real tillväxt 1990–2002.

Procent



Källa: SCB och Temaplan AB

(Årlig real tillväxt 1992-2002 för Trosa och Gnesta)



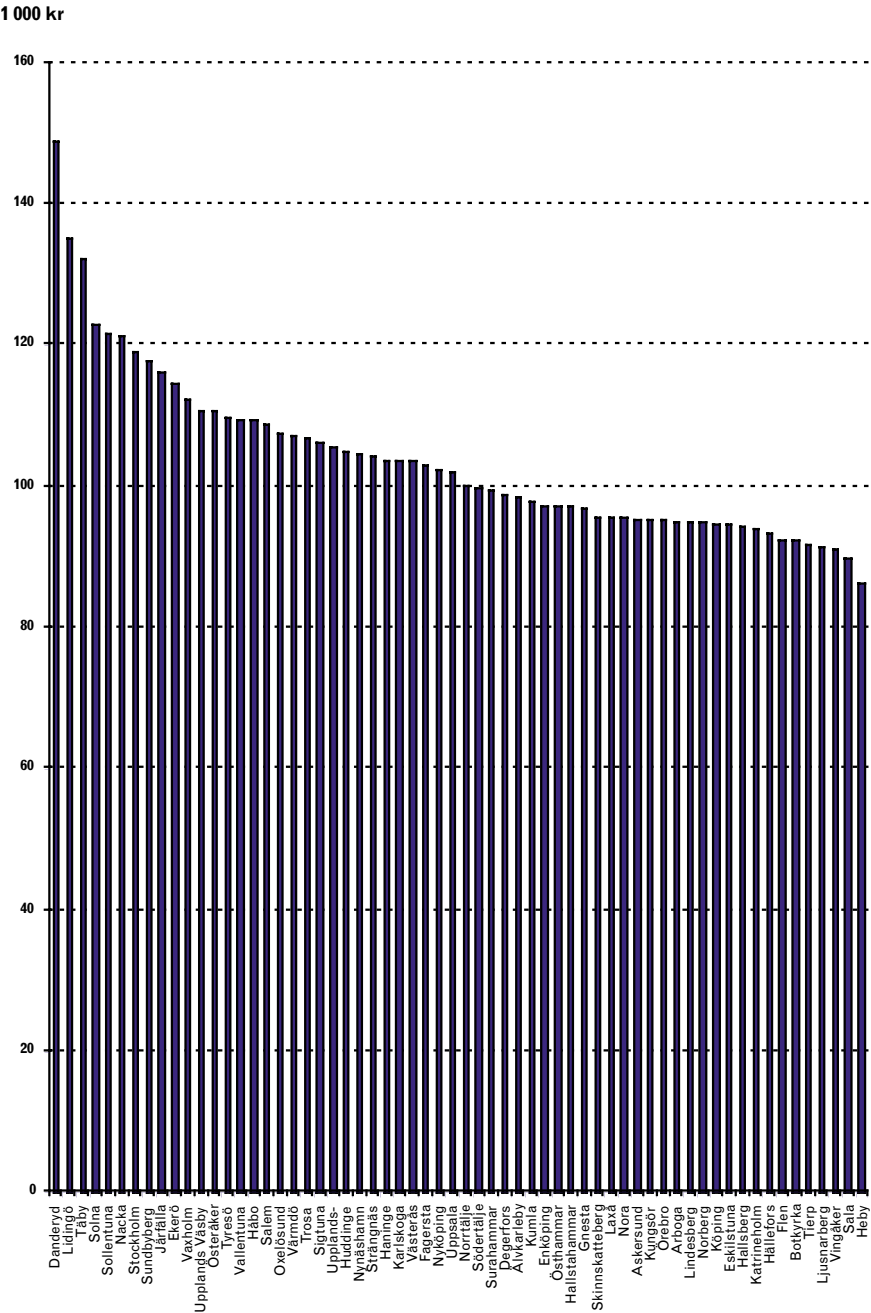
Den urbana strukturen och långsiktiga skillnader i ekonomisk tillväxt sätter givetvis också spår i den geografiska inkomstfördelningen. Svagt integrerade kommuner med låg tillväxt får låga inkomster per invånare, medan starkt integrerade, attraktiva kommuner med hög tillväxt får relativt höga inkomster per invånare.

Den geografiska inkomstfördelningen kan tydligast illustreras med hushållens disponibla inkomster per invånare⁸. Återigen visar det sig att flertalet av regionens mest perifera kommuner ”hamnar” längst ned i fördelningen. Det gäller bl a Heby, Ljusnarsberg, Hällefors, Heby, Tierp, Flen och Vingåker där den disponibla inkomsten per invånare 2002 uppgick till knappt 90 000 kronor.

I Stockholms stad och flertalet av dess närmast omgivande kommuner är motsvarande inkomster per invånare cirka 40 procent högre. Över median i den geografiska inkomstfördelningen finns vidare Strängnäs, Västerås och flertalet av Stockholms yttre förortskommuner. Örebro och Eskilstuna ligger dock under medianen. (Median utgörs av Uppsala och Norrtälje.)

⁸ Disponibel inkomst har här något förenklat definierats som: Total lönesumma + Totala ersättningar (inklusive pensioner) från socialförsäkringssystemen – Direkt skatter

Geografisk fördelning av disponibel inkomst per invånare 2002. **Kommuner i Stockholm-Mälarenregionen**



Källa: SCB och Temaplan AB

Tar man fasta på "urbanekonomisk teori" blir skillnader i uppoffring för pendling en grundförklaring till flerkärniga stadsregioners tillväxt, löner, inkomstfördelning och bostadsefterfrågan. Skillnader i uppoffring för pendling yttrar sig först och främst i stora inomregionala skillnader i hushållens tillgänglighet till arbete. Hushållens tillgänglighet till arbete är ett mått som kan liknas vid ett nuvärde, som i stället för diskontering av inkomster och kostnader till nutid innebär att geografisk tillgång till en resurs "diskonteras till ett härvärde".

Något förenklat erhålls hushållens tillgänglighet till arbetsplatser genom att väga ihop den geografiska förekomsten av arbetsplatser inom olika restidsavstånd. Denna sammanvägning sker med hjälp av faktorer som uttrycker hushållens benägenhet att pendla över olika restidsavstånd. Har t ex en kommun en tillgänglighet till arbetsplatser som är 50 000 betyder detta att hushållen inom kommunen i hela sitt pendlingsomland har ett "härvärde" som motsvarar en närlokalisering av 50 000 arbetsplatser.⁹ Exempel på kommuner i Stockholm-Mälarenregionen som har en tillgänglighet till arbetsplatser på cirka 50 000 är Gnesta, Trosa, Hallsberg, Köping, Kungsör och Arboga.

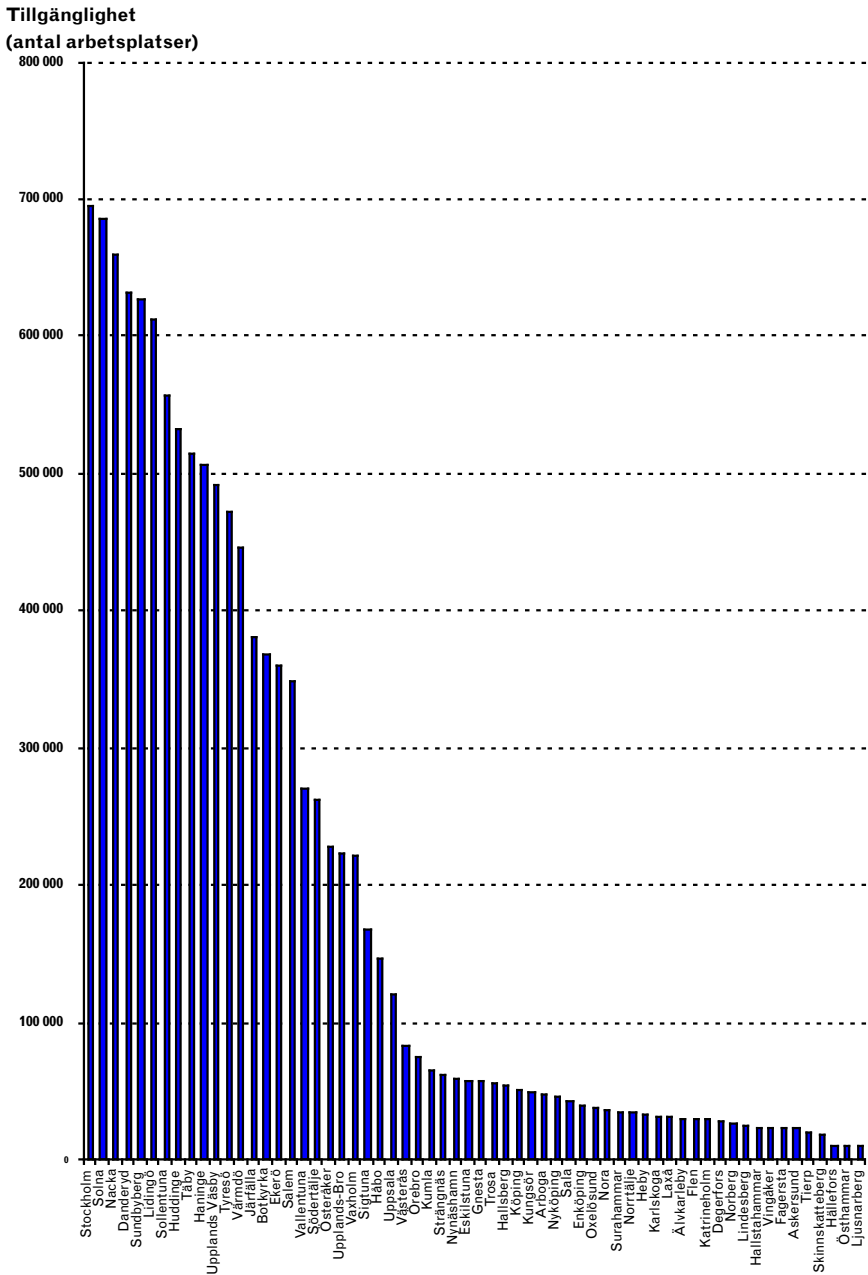
Fördelningen av tillgängligheten till arbetsplatser i Stockholm-Mälarenregionen är kraftigt snedfördelad. I de absolut sämst integrerade kommunerna är inte tillgängligheten större än cirka 10 000. Det gäller Hällefors, Östhammar och Ljusnarsberg. Vidare har också Hallstahammar, Vingåker, Fagersta, Askersund och Tierp mycket låg tillgänglighet i regionens arbetsmarknad.

Det starkt radiella trafiksystemet i Stockholmsregionen med innerstaden, som helt dominerande knutpunkt, ger å andra sidan hushållen i Stockholms stad och de inre förortskommunerna en extremt hög tillgänglighet. I dessa delar motsvarar tillgängligheten en "närlokalisering" av mellan 600 000 och 700 000 arbetsplatser. I dessa delar har således hushållen inom pendlingsavstånd tillgång till en cirka 50 gånger större arbetsmarknad än i regionens mest perifera delar.

Även yttre förortskommuner i Stockholms län har en flerfald större tillgänglighet i detta avseende än vad som gäller för t ex Västerås. I Botkyrka och Järfälla motsvarar t ex tillgängligheten till arbete 375 000 arbetsplatser, medan motsvarande värde för Västerås och Örebro är 80 000. I följande figur illustreras hela fördelningen.

⁹ Andersson, Johansson och Klaesson, 2003, Transportsystem och Ekonomisk miljö. Jönköping International Business School.

Geografisk fördelning av tillgänglighet till arbetsplatser 2002. Kommuner i Stockholm–Mälarenregionen



Källa: Jönköping International Business School (JIBS).

Geografiska prissamband?

Vad finns det då för kvantitativa samband i Stockholm–Mälarenregionens bostadsefterfrågan? Vad spelar tillväxt och inkomster för geografisk roll?

Vår grundhypotes är att den geografiska fördelningen av bostadsefterfrågan eller närmare bestämt betalningsviljan, som den yttrar sig i egnahemspriser, dikteras av regionens urbanekonomiska struktur – d v s främst av tillgängligheten till arbete, tillväxt och inkomster. En mängd olika ansatser har prövats och utvärderats.

Den gemensamma slutsatsen av dessa är att tillgängligheten till arbetsplatser ger den mest grundläggande förklaringen. I så måtto följer också den geografiska fördelningen av regionens bostadsefterfrågan grundegenskaperna i urbanekonomiska "standardmodeller".

Tar man först fasta på variationen i tillgängligheten till arbete visar det sig att drygt 80 procent av variationen mellan kommunernas egnahemspriser förklaras med detta. Egnahemsprisernas känslighet för tillgängligheten till arbete kan i detta fall också uttryckas med en s k elasticitet. Ökar tillgängligheten till arbete med 10 procent stiger egnahemspriset (i genomsnitt) med 4,5 procent – d v s elasticiteten är 0,45.

Vid sidan av tillgängligheten är det rimligt att utgå från att geografiska skillnader i egnahemspriser också beror på lokala skillnader i hushållens mer långsiktiga inkomstutveckling. Grundmotivet ligger i hypotesen om s k "permanent inkomster", som innebär att hushållens bostadsefterfrågan inte avgörs av kortsiktiga inkomstförändringar utan av den mer långsiktiga – permanenta – inkomstutvecklingen. Det mest ideala måttet i detta fall är tillväxten i hushållens disponibla inkomster. Men en mycket bra approximation till detta är tillväxten i hushållens lönesumma som utgör lejonparten av hushållens disponibla inkomster.¹⁰

Frågan är dock på vilken sikt man bör mäta för att verkligen "fånga" lokala skillnader i de permanenta inkomsternas utveckling – 3, 7, 10, 12 eller 15 år. Lokala skillnader i inkomstillväxt över treårsperioder kan bero på tillfälligheter och 15 år verkar alldeles för långt. Att utgå från genomsnittlig inkomstillväxt under 7, 10 eller 12 år visar sig i princip ge samma förhållanden. Vi har valt att använda 12 år.

Utgår man från att den geografiska fördelning av egnahemspriser i Stockholm–Mälarenregionen beror på både lokala skillnader i "tillgänglighet till arbete" och "inkomstillväxt" nås också en betydligt bättre anpassning. Tillsammans bidrar dessa två faktorer med närmare 90 (88) procent av förklaringen till egnahemsprisernas geografiska variation och båda är starkt signifikanta. Den partiella effekten av långsiktiga skillnader i inkomstillväxt är betydande. En **procentenhets** högre långsiktig inkomstillväxt ger – allt annat lika – 18 procents högre egnahemspris.

Det finns ytterligare ett mer grundläggande förhållande som måste

¹⁰ Det finns också en mer teknisk förklaring till valet av långsiktig tillväxt i lönesumma framför tillväxt i disponibel inkomst. Den senare samvarierar enligt s k multikollinearitetstest alltför starkt med tillgängligheten till arbete.

beaktas. Det gäller den geografiska inkomstfördelningen som inte direkt avbildas av vare sig tillgänglighet till arbetsplatser eller skillnader i inkomstillväxt. Denna fördelning är på ett mer sammansatt sätt beroende av "geografisk inkomstsegregation" – d v s att det av sociala eller andra specifikt lokala skäl är mer eller mindre attraktivt att bo i någon viss kommun. Exempel på detta kan vara grannkommunerna Trosa och Gnesta, som båda har samma tillgänglighet till arbete och samma långsiktiga tillväxt i hushållens lönesumma. Trots detta är disponibla inkomsten per invånare i Trosa över 10 procent högre än i Gnesta. Till bilden hör att egnahemspriserna i Trosa är närmare 50 procent högre än i Gnesta.

För att söka kvantifiera en specifik effekt av den geografiska inkomstfördelningen har också ett enkelt geografiskt inkomstindex införts. Det anger hushållens disponibla inkomster per invånare (år t) i var och en av regionens kommuner i förhållande till disponibel inkomst per invånare i Stockholms stad.

Jämte tillgängligheten till arbete och långsiktig inkomstillväxt visar sig också detta inkomstindex ge en klart signifikant effekt på fördelningen av regionens egnahemspriser. Modellens anpassning förbättras emellertid endast marginellt. Dessa tre faktorer förklarar tillsammans 90 procent av fördelningen av egnahemspriserna i regionen.

Den aktuella modellens samband kan sammanfattas med följande:

- **1 procents** förändring av tillgängligheten till arbetsplatser (allt annat lika) förändrar egnahemspriset med 0,3 procent.
- **1 procentenhets** förändring av den lokala långsiktiga inkomstillväxten (allt annat lika) förändrar egnahemspriset med 18 procent.
- **1 procents** förändring av den lokala inkomstnivån (i förhållande till Stockholms stad och allt annat lika) förändrar egnahemspriserna med 1 procent.

I följande "faktaruta" anges modellens statistiska egenskaper.

Geografimodell för Stockholm–Mälarregionens egnahemspriser

I det följande kommer den skattade modellen över egnahemsprisernas fördelning att refereras som "*geografimodellen*".

I skattad form uttrycks modellen som:

$$\begin{aligned} \text{Log (egnahemspris)} = & \text{konstant} + \\ & + 0,27 \log (\text{tillgänglighet}) + \\ & \quad (0,04) \\ & + 0,18 (\text{lönesummetillväxt}) + \\ & \quad (0,03) \\ & + 1,00 \log (\text{relativ disponibel inkomst}) \\ & \quad (0,41) \\ & (R^2 = 0,90) \end{aligned}$$



Hur väl sammanfaller då "modell och verklighet". I knappt hälften av kommunerna i regionen är avvikelserna mellan skattat och verkligt småhuspris (år 2002) mindre än 10 procent. Det finns å andra sidan en del betydande avvikelser både i regionens inre och yttre delar. Exempel på det senare är Degerfors, Norberg, Laxå, Skinnskatteberg, Lindesberg, Fagersta, Nora och Hallsberg. I dessa kommuner ger, som framgår av följande diagram, modellen högre priser än vad som faktiskt gäller. Med andra ord talar således "ekonomiska fundamenta" – enligt modellen – för att småhusen i dessa kommuner är "underprissatta".

Ett liknande förhållande finns i fördelningens övre del. Det gäller bl a Danderyd, Nacka, Värmdö, Stockholm, Solna och Täby. Mycket hög tillgänglighet, kombinerad med hög tillväxt och relativt höga disponibla inkomster per invånare talar för att egnahemspriserna i dessa kommuner också är "underprissatta".

Det finns också kommuner där det motsatta gäller. Exempel på detta är Östhammar, Oxelösund, Nynäshamn, Trosa, Norrtälje, Tyresö, Botkyrka, Katrineholm och Hällefors. En mer systematisk genomgång av de mer överprissatta kommunerna – d v s där modellen ger lägre pris än det faktiska – visar sig i flera fall vara kommuner som mer eller mindre starkt präglas av skärgård eller Mälaren. Typexempel på detta är Trosa, Norrtälje, Nynäshamn, Vaxholm, Östhammar och Sigtuna.¹¹

¹¹ Man kan därför tänka sig att i modellen också införa en specifik faktor som anger aktuella kommuners egenskaper i detta avseende, vilket också utvärderats. Problemet är att detta delvis stör inflytandet av den geografiska inkomstfördelningen. Frågan blir därför vad som är "hönan och ägget". Är det skärgård och Mälaren som påverkar prisbildningen eller är det inkomsternas fördelning – d v s att hushåll med relativt högre inkomster i större utsträckning efterfrågar bostäder med särskilda skärgårds- eller Mälarkvaliteter och härmed drivs priserna upp. Vi har valt det senare synsättet.

Kr/kvm



4. SCENARIER

Med kunskaper om *"tidserie- och geografimodellen"* och olika förutsättningar om Stockholm–Mälarenregionens utveckling kan man skapa olika scenarier för egnahemsprisernas utveckling i regionen. I praktiken går detta till genom att först tillämpa tidseriemodellen och skapa scenarier över den gemensamma marknadens utveckling. I ett föregående avsnitt har ett sådant Bassscenario också redovisats med förutsättningar om framtida BNP-tillväxt, realräntor och långsiktig sysselsättningsstillväxt i regionen.

I ett andra steg används därefter geografimodellen, som anger de relativa småhuspriserna mellan regionens kommuner, för att beräkna prisernas geografiska fördelning mellan kommuner. (I princip betyder detta att man tänker sig att de olika kommunernas egnahemspriser betingas av hela marknadens utveckling och mer eller mindre starkt "vrider sig" kring denna utveckling.)

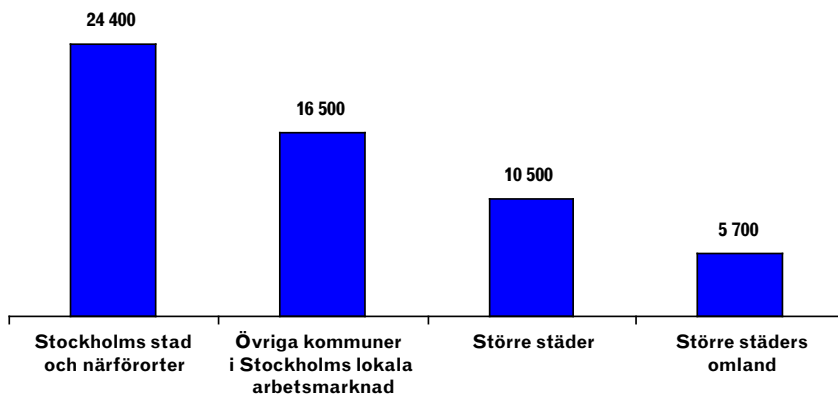
För att skapa översikt av olika scenariers förutsättningar och egenskaper har kommunerna i regionen sammanförts i fyra mer funktionella grupper: Utgångspunkten för denna gruppering är att *"Stockholms stad med närförorter"* utgör regionens dominerande kärna och att övriga kommuner i Stockholms lokala arbetsmarknad är *"kärnans omland"*, medan *"större städer i regionen"* – residensstäderna – har en särskild roll i den urbana strukturen och att *"övriga kommuner"* i regionen utgör dessa städers omland. Med den utgångspunkten får man följande gruppering.¹²

- **Stockholms stad med närförorter**
(Stockholm, Danderyd, Nacka, Sundbyberg, Solna, Lidingö)
- **Övriga kommuner i Stockholms lokala arbetsmarknad**
(Strängnäs, Trosa, Gnesta, Håbo, Upplands Väsby, Vallentuna, Österåker, Värmdö, Järfälla, Ekerö, Huddinge, Botkyrka, Salem, Haninge, Tyresö, Upplands-Bro, Täby, Sollentuna, Södertälje, Vaxholm, Norrtälje, Sigtuna, Nynäshamn, Enköping)
- **Större städer i Stockholm–Mälarenregionen**
(Uppsala, Nyköping, Eskilstuna, Örebro, Västerås)
- **Kommuner i större städers omland**
(Älvkarleby, Tierp, Östhammar, Vingåker, Oxelösund, Flen, Katrineholm, Laxå, Hallsberg, Degerfors, Hällefors, Ljusnarsberg, Kumla, Askersund, Karlskoga, Nora, Lindesberg, Skinnskatteberg, Surahammar, Heby, Kungsör, Hallstahammar, Norberg, Sala, Fagersta, Köping, Arboga)

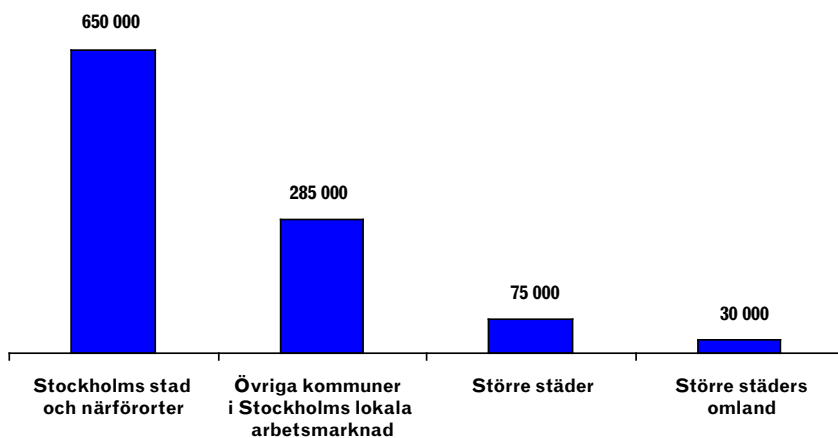
I följande figurer sammanfattas för dessa fyra funktionella grupper några av de tidigare berörda och för bostadsefterfrågan viktigaste geografiska faktorerna. Figurerna ger en tydlig bild av regionens urbana struktur som stöd för värdering av olika scenarier.

¹² I grupperingen ingår Nykvarns kommun i Södertälje kommun, Knivsta i Uppsala kommun samt Lekeberg i Örebro kommun.

Egnahemspris 2002. Kronor/kvadratmeter

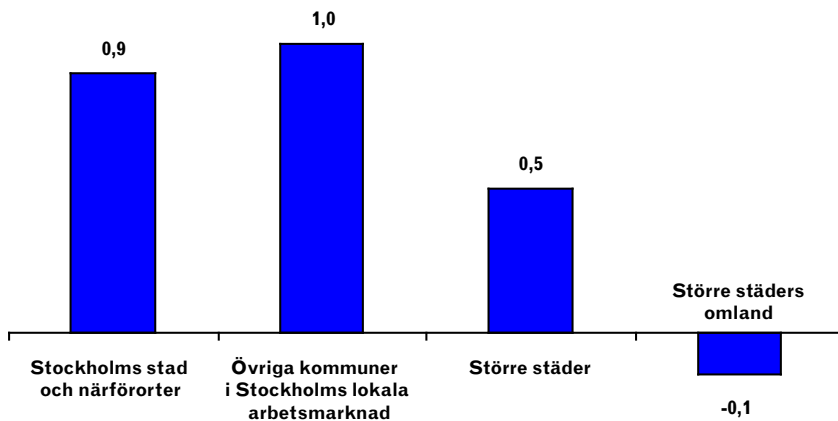


Tillgänglighet till arbetsplatser 2002

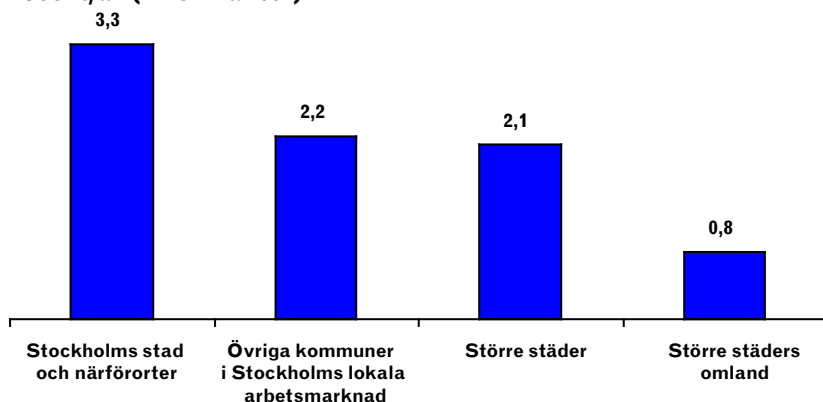


Källa: Temaplan, IBF, JIBS.

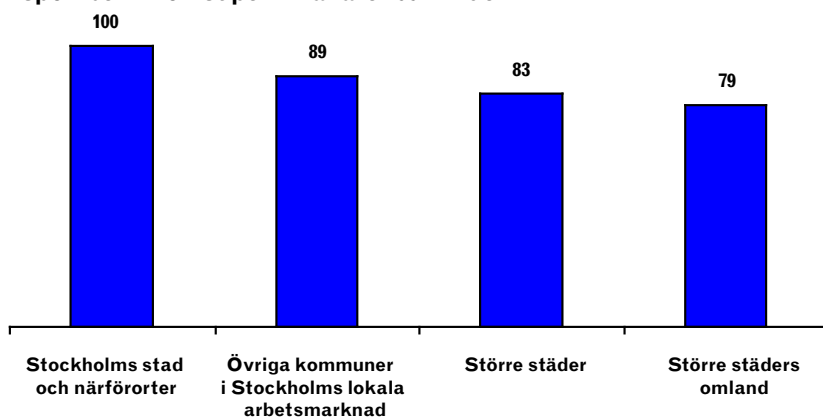
Årlig befolkningstillväxt 1990–2002. Procent/år



**Årlig tillväxt av total lönesumma 1990–2002.
Procent/år. (Prisnivå 2002)**



Disponibel inkomst per invånare 2002. Index

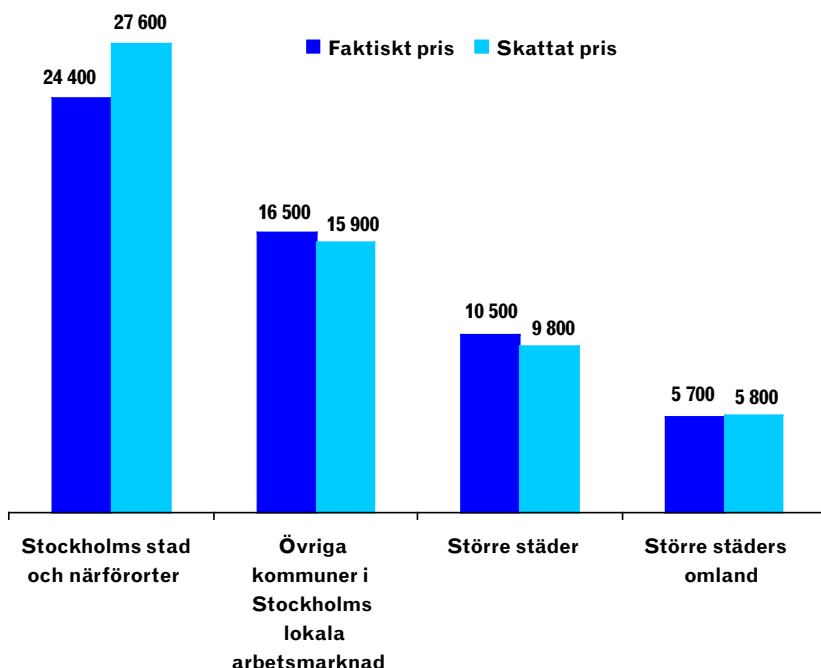


Källa: SCB och Temaplan.

Som en första avstämning kan man också redovisa hur de skattade egnahemspriserna enligt geografimodellen stämmer med de faktiska priserna för regionens fyra funktionella delar. Som framgår av nedanstående jämförelse är avvikelserna relativt små. Den största avvikelserna gäller Stockholm stad med närförorter där det skattade priset ligger drygt 10 procent över det faktiska. Marknaden i denna skulle således enligt modellen vara underprissatt.

Den näst största avvikelserna gäller större städer, där det skattade priset ligger knappt 7 procent under det faktiska, vilket antyder att marknaden är något överprissatt. En liknande men något mindre avvikelse gäller övriga kommuner i Stockholms lokala arbetsmarknad, medan avvikelserna för kommunerna i de större städernas omland är mycket liten.

Faktiska och skattade egnahemspriser 2002. Kronor per kvadratmeter.



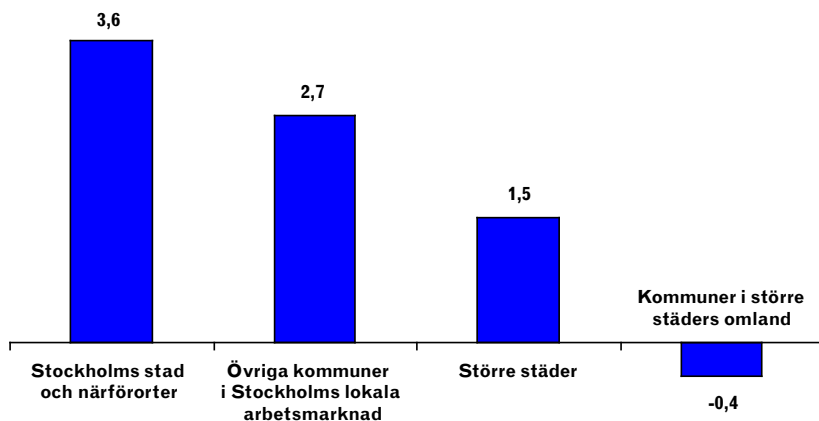
Som utgångspunkt innan olika scenarier diskuteras kan man också sammanfatta den mer långsiktiga historiska utvecklingen av egnahemspriser i de aktuella regiondelarna. Sedan början av åttiotalet och fram till och med 2002 har de reala småhuspriserna i "Stockholms stad och närförorter" vuxit med igenomsnitt 3,6 procent per år. Under samma period har priserna i "övriga kommuner i Stockholms lokala arbetsmarknad" ökat med i genomsnitt 2,7 procent per år.

I Stockholm-Mälarsregionens "större städer och kommuner i tillhörande omland" har den långsiktiga värdetillväxten varit avsevärt lägre och till och med negativ.

Det senare gäller som genomsnitt för kommuner i de större städernas omland, där småhuspriserna (1980–2002) i genomsnitt minskat med 0,4 procent per år. Medan de större städerna samtidigt haft en årlig värdetillväxt på i genomsnitt 1,5 procent per år. Strukturen sammanfattas i följande bild.



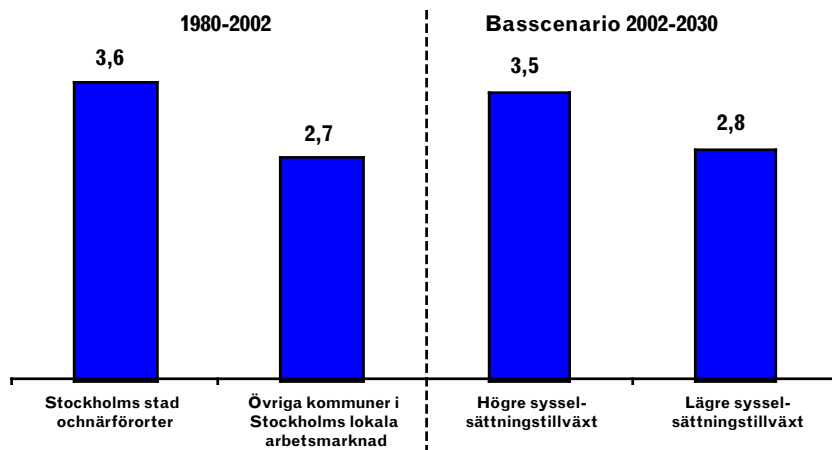
Egnahemsprisernas reala utveckling i fyra funktionella delar av Stockholm–Mälarenregionen 1980–2002. Procent per år



För ett geografiskt **Basscenario** utgår vi från att regionens urbana struktur består – d v s att tillgängligheten till arbetsplatser förblir oförändrad, att fördelningen av den ekonomiska tillväxten – lönesumman – följer samma mönster som under de senaste tio åren och att den geografiska fördelningen av hushållens disponibla inkomster förblir som under de första åren på 2000-talet. Förenklat uttryckt innebär detta att regionens ekonomiska struktur i dessa avseenden konstanthålls. Samtidigt förutsätts att den reala prisbildningen på regionens samlade egnahemsmarknad följer tidseriemodellens Basscenario, d v s att BNP växer med 1,8 procent per år, att realräntan blir 2,25 procent och att den samlade sysselsättningen i regionen växer mellan 0,5 (lägre) och 0,7 (högre) procent per år.

I dessa fall kommer naturligtvis också egnahemspriserna över hela regionen att utvecklas i samma takt. I fallet med den högre sysselsättningstillväxten leder detta, som sagts, till en årlig värdestegring med i genomsnitt 3,5 procent och i fallet med den lägre tillväxten i sysselsättningen till 2,8 procent per år. En årlig tillväxt på mellan 2,8 och 3,5 procent sammanfaller relativt väl med den långsiktiga utvecklingen sedan åttiotalet – särskilt för Stockholmsregionens två delar – d v s Stockholms stad med närförorter och övriga kommuner i Stockholms lokala arbetsmarknad.

Basscenario och historisk utveckling. Egnahemspriser i Stockholmsregionen. Procent per år



Däremot innebär Basscenariot en avsevärt högre tillväxt för "större städer" och "kommuner i tillhörande omland" än vad som gällt sedan början av åttio-talet (jämför nedanstående figur). Är detta ett möjligt framtidsscenario? Vad kan förklara en sådan utveckling?

Huvudargumentet är att Stockholm–Mälarregionen har blivit en avsevärt starkare integrerad region sedan början av åttiotalet. Pendlingsmöjligheterna har delvis förbättrats kraftigt – framför allt mellan de större stadskärnorna och Stockholms inre delar. Hushållens resurser och benägenhet att pendla har också tilltagit. Pendlingsavstånden har i allmänhet vuxit med storleksordningen 30 till 40 procent sedan slutet av sjuttiotalet. Tillsammans talar denna utveckling för ett starkare samspel mellan regionens olika delar och bostadsmarknader. Detta talar för en mer enhetlig framtida prisutveckling på bostadsmarknaden i regionen.

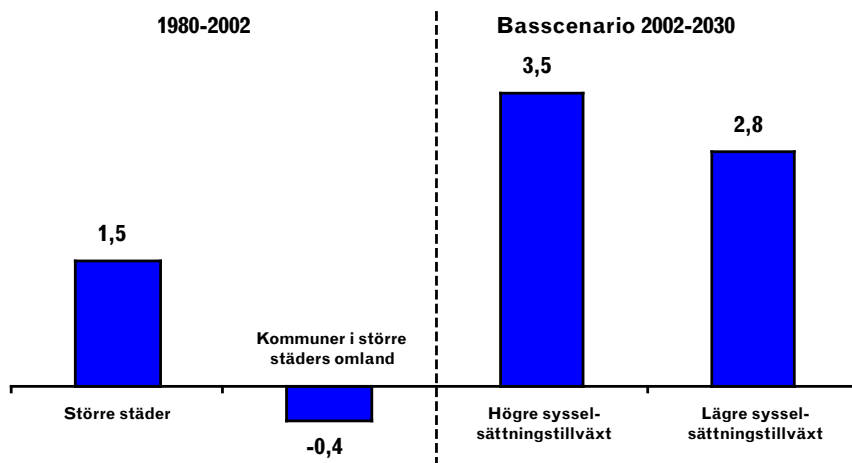
Det finns ytterligare ett förhållande som talar för en mer sammanhållen prisutveckling i framtiden än vad som gällt sedan åttiotalets början. En betydande del av den låga och negativa (genomsnittliga) prisutvecklingen i regionens yttre delar kan hänföras till den djupa nedgången under början av nittiotalet. Denna nedgång som var starkt strukturellt betingad – både av omläggning av stabiliseringspolitiken och bostadspolitiken – fick särskilt starkt genomslag i regionens yttre delar. Det är svårt att förutse att någon liknande "prishock" upprepas. Dessa delar av regionen har nu en prisstruktur som i högre grad motsvarar en långsiktig jämvikt (vilket inte gällde före 1992/1993).



Basscenario och historisk utveckling.

Egnahemspriser i Stockholm–Mälarenregionens större städer och omland.

Procent per år



Flerkärnighet eller koncentration

Med Basscenariot som grund har två alternativa scenarier utformats. Det ena kallar vi *"forcerad flerkärnighet"* och det andra *"förstärkt koncentration"* till Stockholmsområdet.

Det förstnämnda grundas på förutsättningen att Stockholm–Mälarenregionens tillväxt förskjuts mot de större städerna med omgivande omland. Detta kan dels drivas på – forceras – genom kraftig utbyggnad av pendeltågstrafik med hög hastighetsstandard och turtäthet. Dels kan utvecklingen drivas på av de lägre boendekostnaderna relativt Stockholmsregionens inre och yttre delar. I detta scenario har vi utgått från att tillgängligheten till arbetsplatser i regionens större städer – Uppsala, Västerås, Örebro, Eskilstuna och Nyköping – på längre sikt ökar med 50 procent. Detta betyder också att en stor del av regionens framtida sysselsättningstillväxt tänks lokaliserad till dessa kommuner. Konsekvensen av detta blir också att tillgängligheten till arbetsplatser i de större städernas omland växer, men betydligt mindre – med cirka 15 procent.

En sådan utveckling får givetvis också effekter på både den långsiktiga inkomstillväxten och den geografiska fördelningen av hushållens disponibla inkomster. I stället för drygt 2 procents årlig ekonomisk tillväxt i dessa städer enligt Basscenariot har vi utgått från att den årliga tillväxten blir 3 procent och i paritet med motsvarande tillväxt i Stockholms stad med närförorter.

I det andra scenariot *"förstärkt koncentration"* till Stockholmsområdet har i stället tillgänglighet, tillväxt och disponibla inkomster förutsatts bli

ännu mer – än i Basscenariot – koncentrerade till Stockholmsområdet. En sådan långsiktig utveckling kan drivas fram på ett flertal sätt. Takten i utbyggnaden av infrastrukturen kan gå ned jämfört med de tio till femton senaste åren. Kostnaderna för drivmedel kan öka i snabb takt och driva upp kostnaderna för bilpendling. Kollektivtrafiktaxor kan på längre sikt växa snabbare än den allmänna prisutvecklingen. Vidare kan naturligtvis också den framtida sysselsättningsutvecklingen visa sig ha ännu större fördelar av koncentration till regionens tätaste del.

I detta fall utgår vi vidare från att tillväxten i Stockholmsregionens två delar till och med blir något högre än de senaste tio till femton åren och att motsvarande tillväxt blir något lägre i regionens större städer med om-landskommuner. Tillgängligheten till arbetsplatser förutsätts vidare öka i Stockholmsregionens två delar – med 20 procent.

Däremot hålls tillgängligheten för regionens övriga delar oförändrad. Som ytterligare konsekvens av detta antar vi att den geografiska inkomstfördelningen blir något mer snedfördelad.

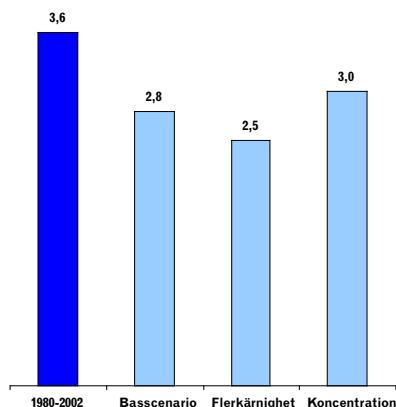
Vidare skall det tilläggas att både scenariot *"forcerad flerkärnighet"* och *"förstärkt koncentration"* först grundats på Basscenariot enligt tidseriemodellen med den lägre sysselsättningstillväxten (0,5 %/år). I bilaga redovisas scenarierna med den högre (0,7 procent/år) sysselsättningstillväxten. I följande tablå har samtliga tre scenarier sammanfattats. Följande kan poängteras:

- För "Stockholm med närförorter" ger samtliga tre scenarier lägre pristillväxt än historiskt. Det gäller särskilt "Flerkärnighet".
- För "Övriga kommuner i Stockholms lokala arbetsmarknad" innebär samtliga tre scenarier relativt små avvikelser från utvecklingen 1980–2002.
- För "Större städer" ger samtliga tre scenarier minst 1 procentenhets större långsiktig värdetillväxt än vad som gällt sedan 1980. Högst blir naturligtvis tillväxten med "forcerad flerkärnighet" – närmare 4 procent per år. Detta bygger på en mycket positiv utveckling av tillgänglighet, sysselsättning och tillväxt i dessa städer.
- Den mest grundläggande skillnaden gentemot de senaste tjugo åren gäller dock de större städernas omland. I samtliga tre scenarier får dessa en värdetillväxt på mellan 2,5 och 3 procent.

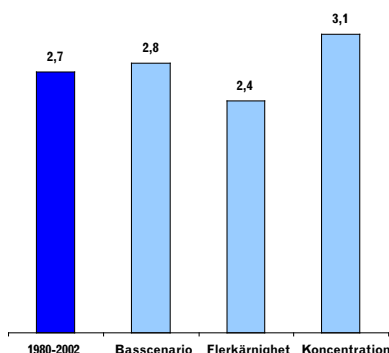


**Egnahemsprisernas långsiktiga utveckling i Stockholm–Mälarenregionen.
Tre scenarier. (Lägre sysselsättning.) Procent per år (Prisnivå 2002)**

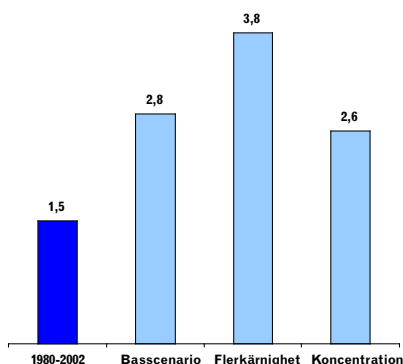
Stockholms stad och närförorter



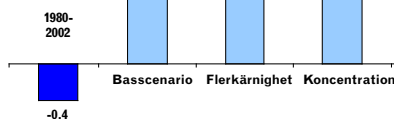
**Övriga kommuner i Stockholms
lokala arbetsmarknad**



Större städer



Större städers omland



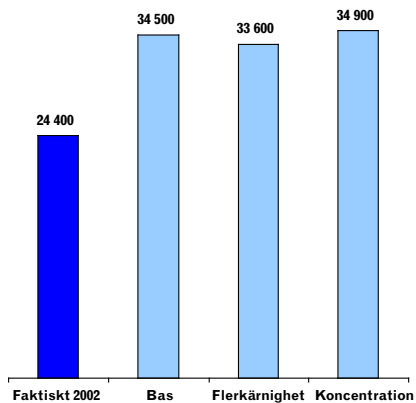
För 2010 ger de tre scenarierna emellertid relativt små prisskillnader:

- För "Stockholm med närförorter" 1 500 kronor per kvadratmeter
- För "Övriga kommuner i Stockholms lokala arbetsmarknad" är skillnaden 1 000 kronor per kvadratmeter
- För "Större städer" – 1 200 kronor per kvadratmeter
- För "Större städers omland" – endast 300 kronor per kvadratmeter

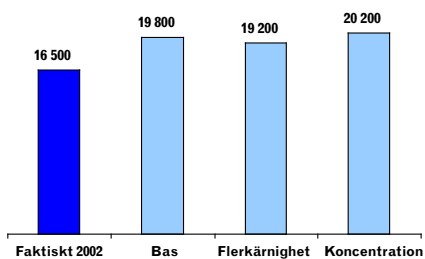
I följande figur visas scenariernas utfall för 2010 och i därpå följande figur för 2020.

Egnahemspriser 2010 i tre scenarier. (Lägre sysselsättning.) Kr/kvadratmeter (Prisnivå 2002)

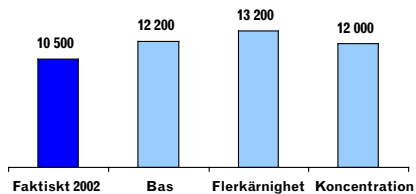
Stockholms stad och närförter



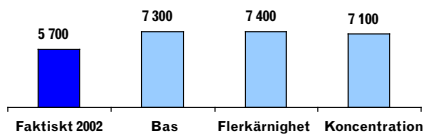
Övriga kommuner i Stockholms lokala arbetsmarknad



Större städer



Större städers omland



5. PRISER, KOSTNADER OCH BYGGANDE

Analys och redovisade scenarier reser flera följdfrågor. Vad finns det för samband mellan egnahemsprisernas utveckling och bostadsbyggandet? Vad betyder en långsiktig real uppgång i egnahemspriserna på mellan 2 och 3 procent per år för det framtida bostadsbyggandet? Vad kan man förutse för olika delar av Stockholm–Mälarenregionen?

I en normalt fungerande marknad är investeringar förenade med ekonomiska risker. Detta gäller naturligtvis också nyinvesteringar i bostäder. Är investeringskostnaden för en ny bostad avsevärt större än marknadspriset för en jämförbar befintlig bostad blir rimligen risken stor och till och med för stor för att motivera genomförande. En större eller mindre del av investeringens kapitalvärde kan då förloras.

Är å andra sidan marknadspriset för en jämförbar befintlig bostad mycket större än produktionskostnaden för en ny bostad (i samma läge) blir risken liten eller kanske till och med försumbar. Investeraren – byggherren – kan då avyttra den nyproducerade bostaden – fastigheten – på marknaden och få ett överskott – kapitalvinst.

Den teoretiska gränsen för lönsam nyproduktion kan uttryckas med ”**Tobins q** ”, som är en kvot där nämnaren är produktionskostnaden för en ny bostad och täljaren är marknadsvärdet för en jämförbar befintlig bostad. Är Tobins q större än 1 – d v s marknadsvärdet är större än kostnaden för nyproduktion – är det teoretiskt sett lönsamt att nyinvestera.

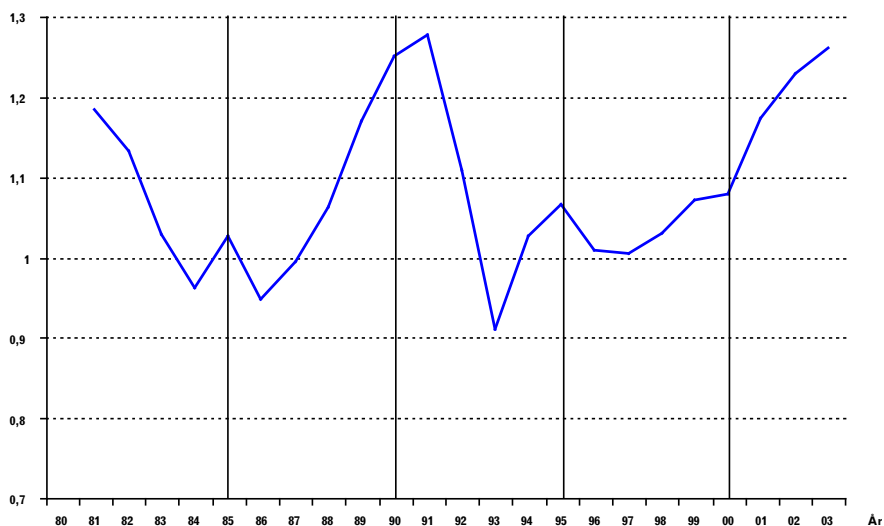
Investeringsteori grundad på relationen mellan värdet av ett befintligt kapitalföremål och kostnaden för att ersätta det med en nyinvestering, som formulerades av James Tobin för över trettio år sedan, handlade ursprungligen inte om bostäder eller bostadsmarknader. Den hämtade in främsta inspiration och senare tillämpning i frågor om värdering av företag – frågan gällde ytterst vad är värdet av ett befintligt företags kapitalresurser i förhållande till kostnaderna att reinvestera i motsvarande produktionskapacitet. Och tillämpning av Tobins teori har framför allt skett inom finansiell ekonomi.

I Sverige är det först under slutet av nittioalet som Tobins q kommit att diskuteras och utvecklas med olika tillämnningar för fastighets- och bostadsmarknaderna. Det är framför allt Institutet för bostads- och urbanforskning vid Uppsala Universitet, IBF, som i ett flertal arbeten utvecklat och redovisat beräkningar av Tobins q för egnahemsmarknaden¹³. Numera finns det vid institutet tidserier med Tobins q för landets samtliga kommuner och för hela perioden 1981–2003.

Hur har då Tobins q utvecklats för småhusmarknaden i Stockholm–Mälarenregionen? Väger man samman Tobins q för regionens cirka sextio olika kommuner får man nedanstående bild för perioden 1981–2003.

¹³ Se Tommy Berger, Tobins q på småhusmarknaden, i T Lindh (red) Prisbildning och värdering av fastigheter, Forskningsrapport 2000:44, IBF, Uppsala universitet.

Tobins q för egnahemsmarknaden i Stockholm–Mälارregionen



Källa: IBF och Temaplan AB.

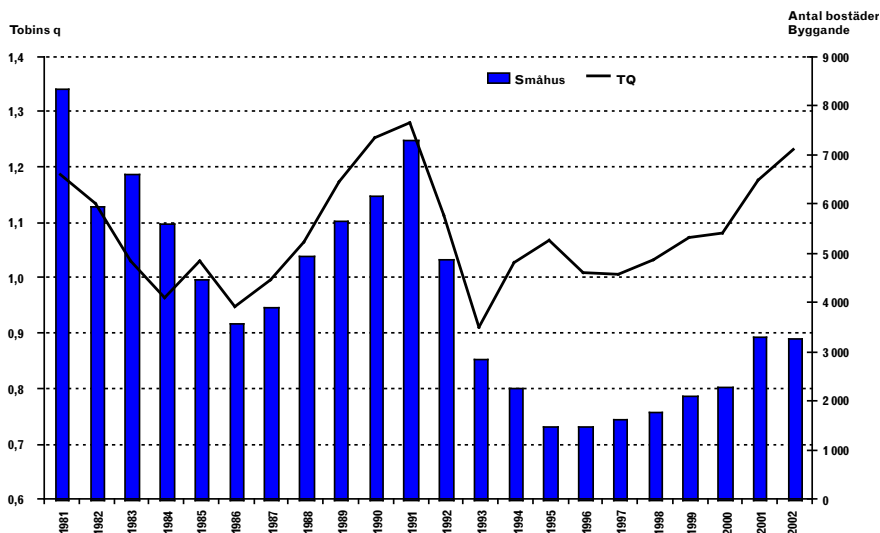
Som framgår finns det en betydande variation i Tobins q. Medelvärde för hela perioden är 1,1 och standardavvikelsen är 0,1. Det finns tre extremvärden på "uppsidan" och tre på "nedsidan". De senare avser två år i mitten av åttiotalet och 1993 som sammanföll med den djupa nedgången i den svenska ekonomin och fastighetsmarknaden under början av nittiotalet. Toppåren finns i början av åttiotalet och 1991 då den svenska ekonomin kulminerade efter en avreglering av kapitalmarknaden i slutet av åttiotalet samt det senaste året – 2003 – då Tobins q för hela regionen kan avläsas till 1,25.

Som framgår har också Tobins q för den samlade marknaden i regionen vuxit oavbrutet sedan 1997 – d v s priserna för befintliga egna hem har vuxit snabbare än kostnaderna för nyproduktion av motsvarande.

Utvecklingen talar för att nyproduktionen stimulerats särskilt kraftigt under perioden 1986 till och med 1991. Under första delen av åttiotalet och särskilt under de första åren av nittiotalet talar däremot utvecklingen av Tobins q för allt sämre investeringsvillkor och fallande nyproduktion. I följande diagram illustreras utvecklingen av Tobins q tillsammans med nyproduktionen av småhus.



Nyproduktion av småhus och Tobins q för egnahemsmarknaden i Stockholm-Mälarenregionen år 1981–2002.



Källa: Temaplan AB, IBF och SCB.

Det finns ett relativt tydligt samspel mellan Tobins q och nyproduktionen. Det finns också ett ganska tydligt brott i samspelet. Efter 1994 motsvarar Tobins q en avsevärt lägre nyproduktion än under åttiotalet.

Det strukturella brottet är förenat med omläggningen av stabiliserings- och bostadspolitiken, som först bland annat ledde till en extrem uppgång i realräntorna. Samtidigt startades avveckling av räntebidragen m fl omläggningar i den statliga bostadspolitiken och kraven på egenkapital för bostadsinvesteringar drevs upp till mer marknadsmässiga nivåer. Konsekvensen blev att risknivån förenad med bostadsinvesteringar justerades upp.¹⁴

Tar man i en mycket enkel modell hänsyn till det strukturella brottet genom att införa en särskild faktor (s k dummy-variabel som antar värdet 1 för åren efter 1994) visar det sig att variationerna i regionens småhusbyggande till mycket stor del förklaras av variationen i Tobins q. Enligt nedanstående förklaras nästan 90 procent av variationen i regionens småhusbyggande med en sådan enkel modell. Det visar sig samtidigt att nyproduktionen har en hög elasticitet med avseende på Tobins q. I genomsnitt ger 1 procents ökning av (q) 2,5 procents ökning av småhusbyggandet.

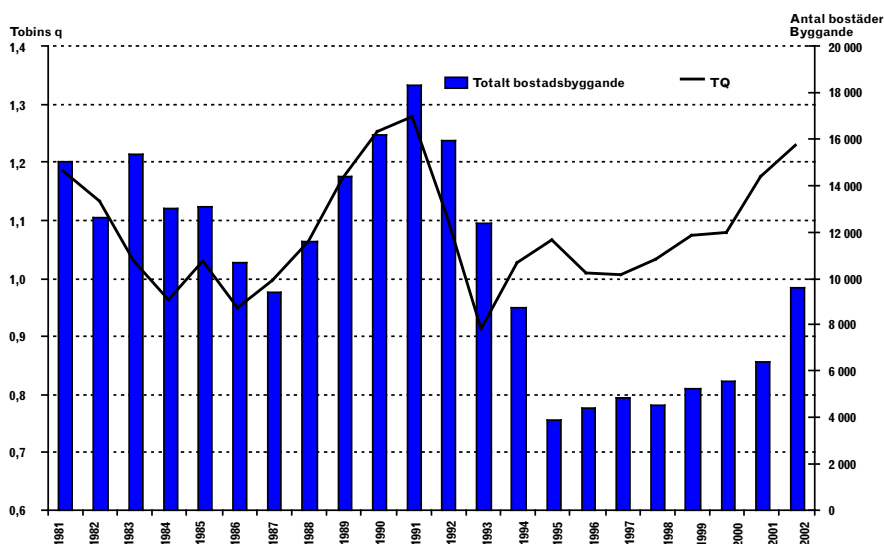
¹⁴ För diskussion se "Nya villkor för kommunala bostadsföretag", SABO och Temaplan, 1992 och "Bostadsbyggande i tillväxtregioner", Kommunförbundet och Temaplan, 2003.

Småhusbyggande och Tobins q i Stockholm-Mälarenregionen 1981-2003

$$\begin{aligned} \text{Log (småhusbygg)} = & \text{konstant} + \\ & + 2,5 \log (\text{Tobins } q) - \\ & (0,5) \\ & - 0,91 (1994 \dots 2003) \\ & (0,1) \\ R^2 = & 0,89 \\ & (\text{dummy (1994} \dots 2003) = \text{strukturfaktor} = 1) \end{aligned}$$

Det visar sig vidare att det finns ett liknande samband mellan totalt bostadsbyggande i regionen och Tobins q för egnahemsmarknaden. Det totala bostadsbyggandet reagerar emellertid svagare på Tobins q än småhusbyggandet, vilket verkar rimligt (elasticiteten blir i detta fall 1,5).¹⁵

Totalt bostadsbyggande och Tobins q för egnahemsmarknaden i Stockholm-Mälarenregionen år 1981-2003



Källa: Temaplan AB, IBF och SCB.

¹⁵

Totalt byggande och Tobins q i Stockholm-Mälarenregionen 1981-2003

$$\begin{aligned} \text{Log (tot bostadsbygg)} = & \text{konstant} + \\ & + 1,5 \log (\text{Tobins } q) - \\ & (0,5) \\ & - 0,86 \text{ dummy (1994} \dots 2003) \\ & (0,1) \\ R^2 = & 0,85 \end{aligned}$$



Frågan är då vad som driver – förklarar – utvecklingen av Tobins q. En stor mängd olika ansatser har prövats. Eftersom Tobins q är en kvot mellan priser och kostnader ligger det närmast till hands att ansätta dessa som förklarande faktorer – d v s egnahemsprisernas och produktionskostnaderna för småhus. Båda dessa är däremot mycket starkt ömsesidigt korrelerade (och kan därför inte verka som partiellt förklarande). Det verkar som produktionskostnaderna (eller byggpriserna) anpassas till prisutvecklingen – möjligen med något års fördröjning – d v s byggmarknadens prisbildning dikteras främst av utbud och efterfrågan på marknaden för det befintliga bostadsbeståndet.

Vi utgår därför från att Tobins q i första hand drivs av prisutvecklingen. Frågan är om det finns några andra mer fundamentala faktorer som vid sidan av prisutvecklingen förklarar (q). Man skulle kunna tänka sig att variation i BNP – och/eller sysselsättningen – som utslag av konjunkturförändringar – kan bidra till förklaring av variationen i (q). Men vid sidan av prisvariationen ger dessa ingen signifikant påverkan. Som tidigare visats beror detta sannolikt på att variation i BNP och/eller sysselsättningen i första hand påverkar prisutvecklingen för egna hem.

En del andra tillväxt- och konjunkturberoende faktorer har också testats, men utan särskild framgång. Den enda faktorn som vid sidan av prisutvecklingen verkar ge en "självständig partiell effekt" på Tobins q är realräntan. Framför allt bidrar realräntans extrema uppgång under första delen av nitio-talet till förklaring av den mycket kraftiga nedgången i Tobins q dessa år. Däremot ger inte de låga realräntorna – nära noll – under 1990 och 1991 tillräcklig förklaring till de mycket högt uppdrivna q-värdena dessa två år. Dessa q-värden verkar vara en effekt av en spekulativt överhettad marknad och denna effekt kan enklast "tas om hand" genom att införa en särskild faktor för dessa två år (dummy-variabel). Med denna specifikation förklaras 85 procent av variationen i Tobins q för perioden 1980–2003 (och modellen har ingen störande autokorrelation).

Skattad modell för Tobins q för Stockholm–Mälarenregionen

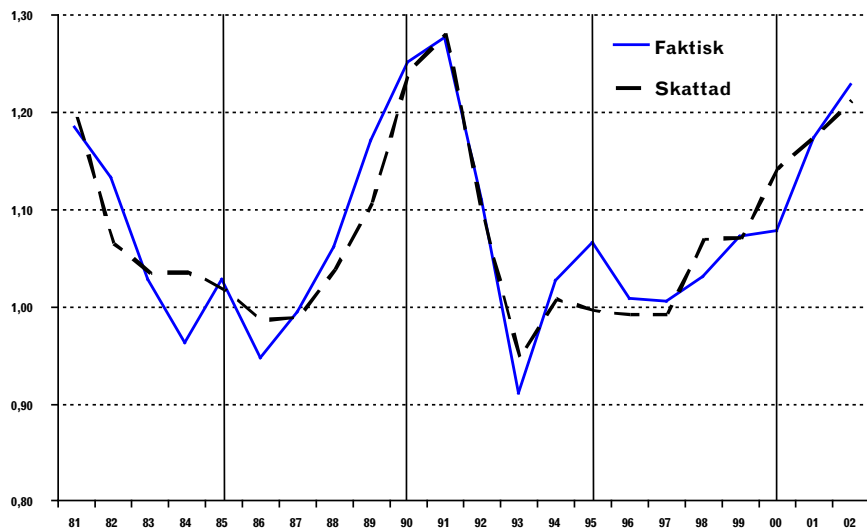
$$\begin{aligned} \text{Log (Tobins q)} = & \text{konstant} + \\ & + 0,26 \log (\text{pris}) - \\ & \quad (0,04) \\ & - 0,015 (\text{realränta}) + \\ & \quad (0,003) \\ & + 0,12 \text{ dummy (1990, 1991)} \\ & \quad (0,03) \\ R^2 = & 0,85 \\ D-W = & 1,94 \end{aligned}$$

Modellens kvantitativa egenskaper kan sammanfattas med följande:

- En procents förändring av egna-hemspriserna (allt annat lika) förändrar Tobins q med 0,25 procent.
- En **procentenhets** ökning av realräntan (allt annat lika) sänker Tobins q med 1,5 procent.

I följande figur illustreras överensstämmelsen mellan faktisk utveckling av Tobins q och skattad (enligt modellen). Som framgår är avvikelserna relativt små.

Faktisk och skattad utveckling av Tobins q för egna-hemsmarknaden i Stockholm-Mälärregionen år 1980-2003



Källa: Temaplan AB

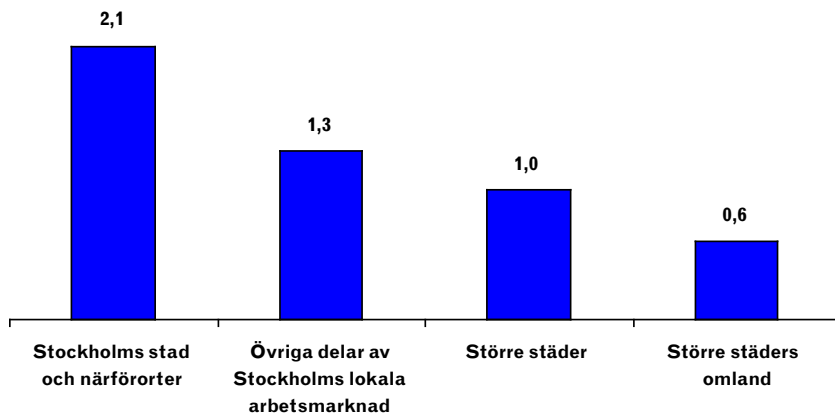
Geografi och Tobins q

Eftersom efterfrågan och priser på bostäder är starkt geografiskt betingad blir naturligtvis också Tobins q starkt betingad av regionens urbana struktur. Detta kan belysas på olika sätt.

Tar man först fasta på den tidigare införda funktionella indelningen av Stockholm-Mälärregionen i fyra delar framträder mönstret tydligt. I Stockholm med närförorter är Tobins q över tre gånger större än i regionens minst integrerade delar. Fördelningen sammanfattas i följande figur.

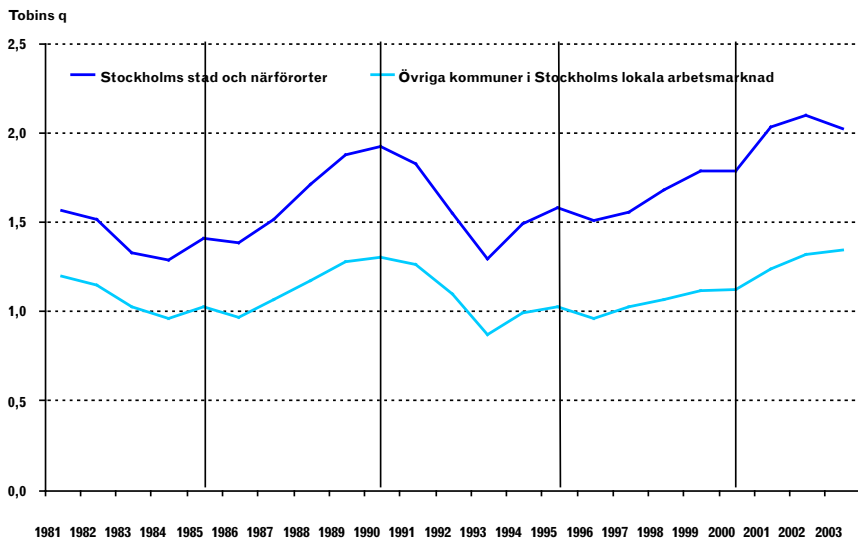


Tobins q för egnahemsmarknaden i Stockholm–Mälarenregionen 2002



Det visar sig också att det finns en betydande strukturell stabilitet i den långsiktiga utvecklingen av Tobins q mellan olika delar av regionen. Ser man först på Stockholmsregionens två delar finns det en stor "parallellitet" i utvecklingen av q för Stockholms stad med närförorter och övriga delar av Stockholms lokala arbetsmarknad. Både upp- och nedgångar följs väl åt (jämför följande figur). Möjligen kan man notera att sedan "bottenåret" 1993 divergerar utvecklingen något. Tobins q i regionens innersta delar växer snabbare än i övriga kommuner i Stockholms lokala arbetsmarknad.

Utvecklingen av Tobins q för egnahem. Stockholms stad och närförorter och övriga delar av Stockholms lokala arbetsmarknad år 1981–2003.

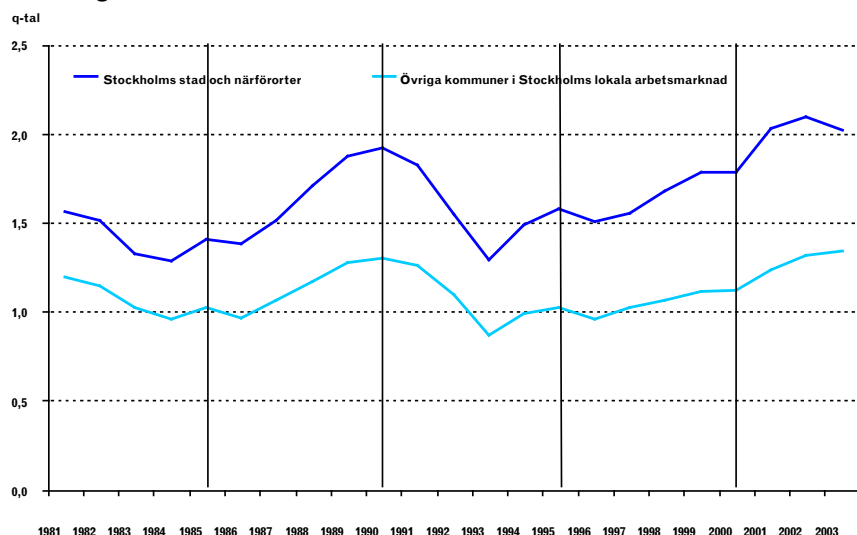


Källa: IBF och Temaplan AB.

Ser man på regionens två yttre funktionella delar framträder däremot delvis ett annat mönster (jämför följande figur). Där finns visserligen ungefär samma upp- och nedgångar, men den långsiktiga utvecklingen är annorlunda.

I särskilt ”de större städernas omland” finns det en klar tendens att Tobins q faller på lång sikt. Detta beror bland annat på att återhämtningen efter 1993 uteblivit. När det gäller de större städerna i regionen verkar Tobins q på längre sikt variera ganska nära 1 och återhämtningen efter 1993 verkar tämligen svag.

Utvecklingen av Tobins q för egna hem. Större städer i Stockholm-Mälarenregionen och större städernas omland år 1981–2003.



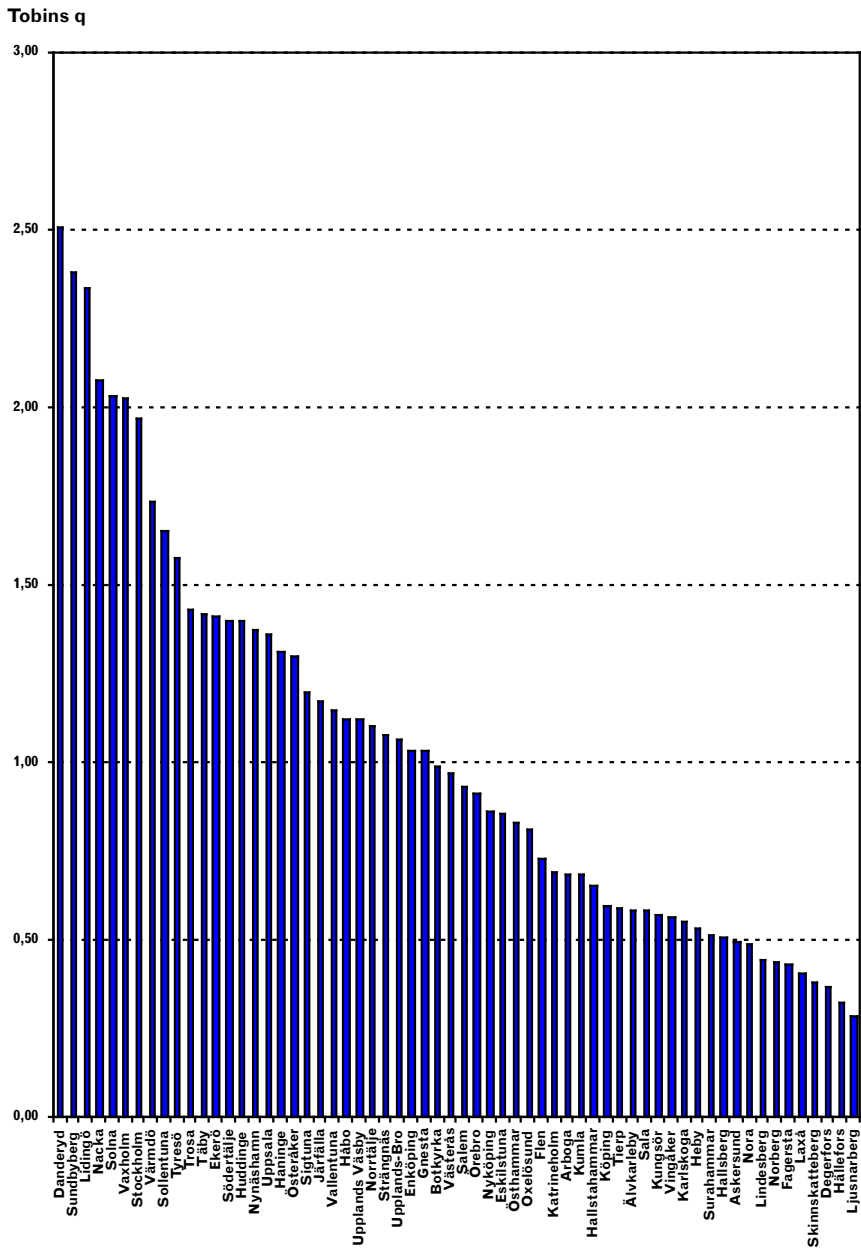
Källa: IBF och Temaplan AB.

Spridningen i Tobins q mellan olika kommuner i regionen är emellertid betydligt större än vad som framgår av ovanstående. I några av regionens innersta kommuner är (q) närmare 2,5. I de sämst integrerade kommunerna såsom Laxå, Skinnskatteberg, Degerfors, Hällefors och Ljusnarsberg understiger (q) 0,5.

Hela fördelningen för 2002 belyses i nedanstående diagram. Mediankommunerna som bl a omfattar Enköping, Botkyrka, Västerås och Salems ligger kring q -värdet 1,0. Fördelningen antyder att det är ”teoretiskt lönsamt” att nyproducerade bostäder i cirka hälften av regionens kommuner.



Fördelning av Tobins q för egna hem i Stockholm-Mälardalen 2002



Källa: IBF och Temaplan

Tidigare har vi belyst det relativt starka sambandet över tid mellan utvecklingen av Tobins q och nyproduktionen av bostäder. Frågan är om den geografiska fördelningen av (q) också sätter systematiska spår i bostadsbyggandets fördelning? Teoretiskt sett går gränsen för lönsam nyproduktion

vid $q=1$. Betyder detta å ena sidan att bostadsbyggandet "rusar" i höjden så snart som Tobins q överstiger 1? Och å andra sidan att bostadsbyggandet drivs till noll så snart som (q) krymper under 1?

Skall detta belysas på något jämförbart sätt mellan olika kommuner i regionen måste man naturligtvis beakta att det finns stora skillnader i storlek mellan kommunerna i regionen. Det enklaste sättet att ta hänsyn till detta är att ange antal nyproducerade bostäder per 1 000 invånare och år. Eftersom bostadsbyggandet av olika skäl kan variera kraftigt mellan olika år bör man ange antal nyproducerade per 1 000 invånare för någon längre period – säg tre år.

I följande diagram anges hur bostadsbyggandet under tre år och per 1 000 invånare samspelar med Tobins q för samma period – i detta fall 2000–2002. För det första kan man konstatera att det inte finns någon skarp gräns vid $q=1$. Det finns å ena sidan ett relativt stort antal kommuner där Tobins q talar för att det inte är lönsamt att nyproducera, men där det faktiskt sker en nyproduktion motsvarande både två och tre bostäder per 1 000 invånare och år.

I kommuner med q -värden som närmar sig 0,5 är i allmänhet dock bostadsbyggandet – som förväntat – mycket lågt – som regel under en ny bostad per 1 000 invånare och år. Som exempel på detta kan nämnas Askersund, Hallsberg, Vingåker, Hallstahammar, Lindesberg och Skinnskatteberg. Detta är med stor sannolikhet en återspeglning av att i kommuner med allmänt låga q -värden finns det ofta specifika lägen med särskilda kvaliteter – t ex närhet till vatten – som kan motivera någon småskalig nyproduktion. Man skall naturligtvis heller inte förbise att nyproduktion i lokala miljöer med allmänt svaga marknadsvillkor kan vara starkt betingade av särskilda värderingar och affektionsvärden för boende – t ex nära släkt och vänner. Strukturen talar vidare för att då Tobins q antar värdet 1 kan man förvänta sig att bostadsbyggandet motsvarar två bostäder per år och 1 000 invånare. Drivs (q) upp mot 1,5 ökar bostadsbyggandet i allmänhet till närmare fyra bostäder per år och 1 000 invånare. Skall Stockholm–Mälarenregionen som helhet få något mer omfattande bostadsbyggande måste således Tobins q vara avsevärt större än 1.

Som framgår finns det ett systematiskt samband. Variationen mellan q -värden för regionens kommuner förklarar i sig drygt 60 procent av variationen i bostadsbyggandet. (Enligt sambandet blir bostadsbyggandet 0 då $q=0,4$. Elasticiteten är hög. Ökar (q) med 1 procent i intervallet 1–2 ökar bostadsbyggandet med cirka 2 procent.)

Bland stora "avvikare" från mönstret märks särskilt Stockholm, där bostadsbyggandet under senare år inte motsvarat mer än två bostäder per år och 1 000 invånare. Skulle Stockholm följt det allmänna mönstret i regionen borde byggandet ha uppgått till fem bostäder per år och 1 000 invånare.

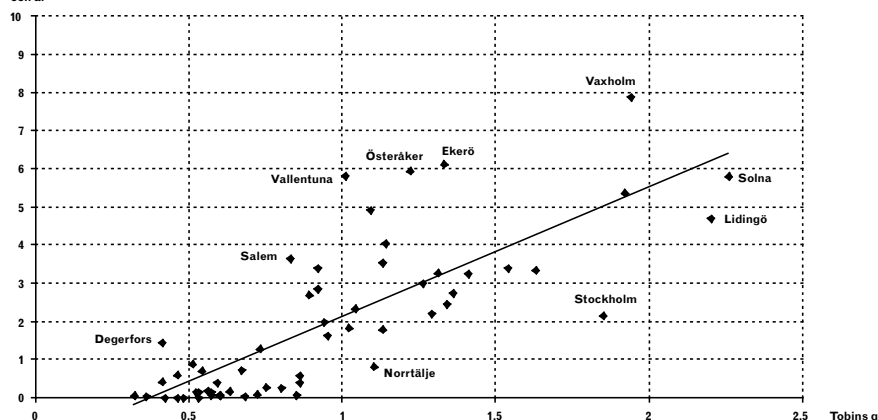


nare – d v s närmare totalt 3 800 bostäder per år. Det antagna programmet för kommunens bostadsbyggande – totalt 20 000 bostäder under en fyraårsperiod motsvarar drygt 6,5 bostäder per år och 1 000 invånare – d v s något över vad det allmänna ”marknadssambandet” i regionen talar för.

Det finns också en del kommuner med ett avsevärt större byggande än vad de generella marknadsvillkoren talar för. Exempel på detta är Vaxholm och Österåker som har särskilda kvaliteter.

Totalt bostadsbyggande per 1 000 invånare och år och Tobins q i kommuner i Stockholm–Mälarenregionen 2000–2002*).

Nyproduktion per
1 000 invånare
och år



*) ($\text{bostadsbygg}/1000 \text{ invånare} = -1,3 + 3,4 q$ ($R^2=0,62$))

Källa: SCB, IBF och Temaplan AB

Trots en del betydande avvikelser – mellan faktiskt och förväntat byggande – är slutsatsen av ovanstående att den geografiska fördelningen av Tobins q är en grundläggande förklaring till bostadsbyggandets geografiska omfattning.

Frågan är då hur den geografiska fördelningen av Tobins q beror på fundamenta i regionens urbana struktur? En rad olika ansatser för detta har utvärderats. Huvudslutsatsen av detta är att samma faktorer som ingår i egnahemsprisernas ”geografimodell” (jämför sidan 108) ger bäst förklaring – d v s faktorerna; tillgänglighet till arbetsplatser, långsiktig ekonomisk tillväxt och geografisk inkomstfördelning. Tillsammans förklarar dessa tre faktorer nästan 90 procent av fördelningen av Tobins q mellan regionens kommuner.

Modellens egenskaper innebär att:

- **1 procents** förändring av tillgängligheten till arbete förändrar (q) med 0,2 procent.
- **1 procentenhets** förändring av långsiktig lokal ekonomisk tillväxt förändrar (q) med 20 procent.
- **1 procents** förändring av den lokala inkomstnivån (i förhållande till Stockholms stad och allt annat lika) förändrar (q) med 1 procent.

Geografimodell för Tobins q för Stockholm–Mälarregionen

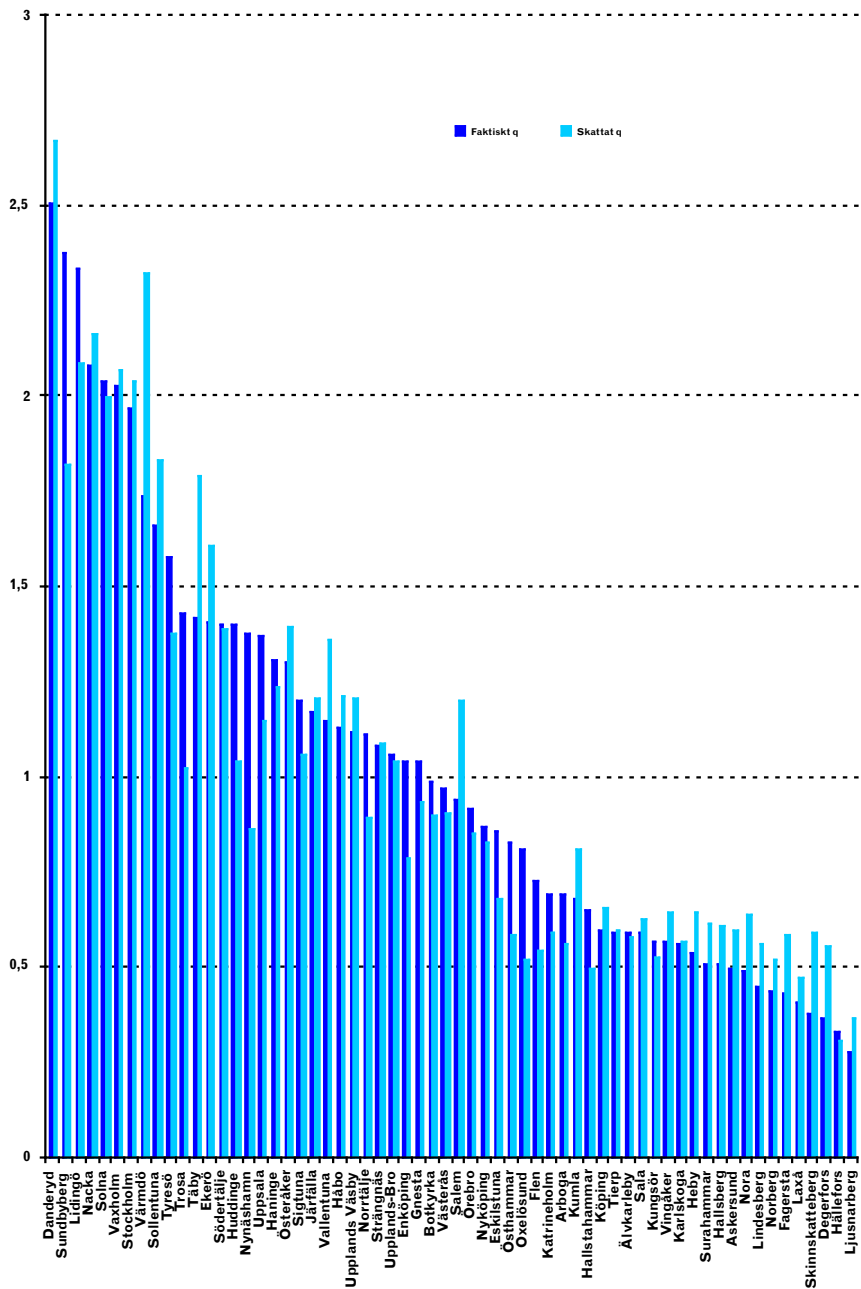
I skattad form uttrycks modellen som:

$$\begin{aligned}\text{Log (Tobins } q) = & \text{konstant} + \\ & + 0,18 \log (\text{tillgänglighet}) + \\ & \quad (0,04) \\ & + 0,19 (\text{lönesummetillväxt}) + \\ & \quad (0,03) \\ & + 1,02 (\text{relativ disponibel inkomst}) \\ & \quad (0,40) \\ R^2 = & 0,86\end{aligned}$$

I följande figur illustreras fördelningen av faktiska q-värden och skattade värden enligt ovanstående modell. Det finns, som framgår, en del betydande avvikelser mellan skattade och faktiska värden och flertalet av dessa sammanfaller med motsvarande avvikelser i prismodellen, vilket verkar rimligt.



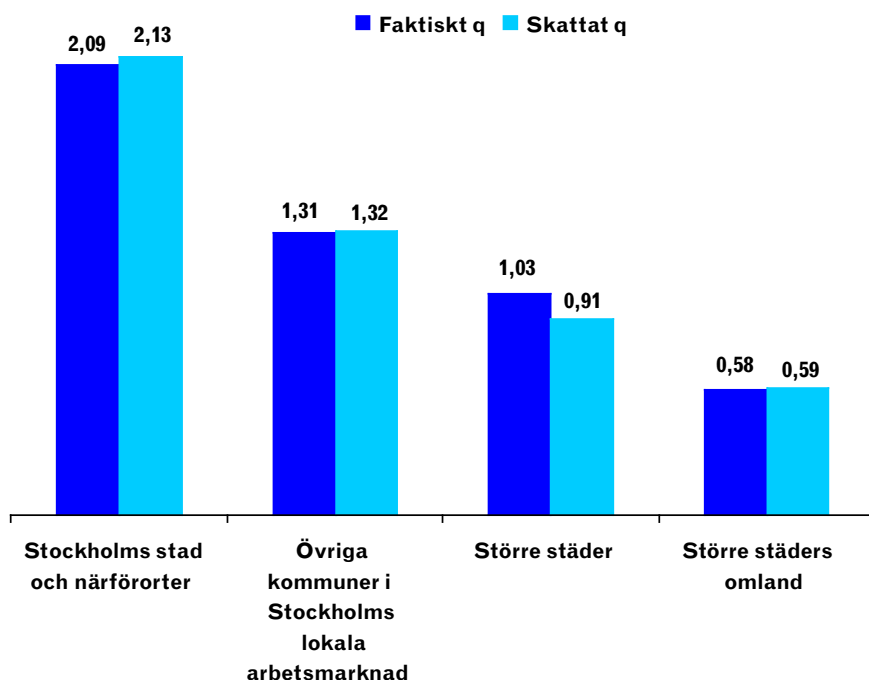
Faktiska och skattade Tobins q år 2002.



Källa: Temaplan

Aggregerar man kommunerna i de fyra funktionella grupperna blir emellertid avvikelserna mellan faktiska och skattade q -värden relativt små. Den största avvikelserna gäller för "större städer". Modellen talar för att Tobins q i de större städerna är något lägre. För övriga delar ligger avvikelserna i den andra decimalen av (q).

Faktiska och skattade Tobins q år 2002.



Scenarier

Med den analys och de modeller som redovisats i föregående avsnitt har tre scenarier över utvecklingen av Tobins q i Stockholm–Mälarregionen formulerats. Med dessa scenarier har därefter ett förväntat bostadsbyggande beräknats. För det senare har vi utgått från att de statliga villkoren för framtida bostadsbyggande förblir likvärdiga med de som hittills gällt under 2000-talet.

Samtidigt har vi utgått från att det dokumenterade sambandet mellan den geografiska fördelningen av bostadsbyggandet (per 1 000 invånare) och Tobins q är strukturellt stabilt och kommer att gälla i framtiden (jämför sidan 127). Detta antagande kan naturligtvis ifrågasättas på flera sätt. Och därför har också en del känslighetsanalyser genomförts.



Som tidigare har tre scenarier formulerats: (1) Basscenario, (2) Forcerad flerkärnighet, (3) Förstärkt koncentration. Samtliga tre grundas på samma förutsättningar som tidigare införts. Kalkylerna har också som tidigare skett i två steg. Först har Tobins q "skrivits fram" för den samlade marknaden och därefter har den geografiska fördelningen beräknats med de förutsättningar som gäller för respektive scenario.

Framskrivningen av (q) för hela marknaden grundas på de två prisförlopp som redovisats i avsnitt 2, dels ett med 0,5 procents tillväxt i regionens långsiktiga sysselsättning (lägre), dels med 0,7 procents tillväxt i sysselsättningen (högre). Och i båda fallen förutsätts realräntan uppgå till 2,25 procent.

Förväntade Tobins q i Basscenario med högre och lägre tillväxt. Hela Stockholm-Mälarenregionen

SYSSELSÄTTNINGSS- TILLVÄXT	FAKTISKT 2002	2010	2020	2030
LÄGRE (0,5 %/ÅR)	1,23	1,23	1,33	1,44
HÖGRE (0,7 %/ÅR)	1,23	1,24	1,36	1,48

I båda fallen visar det sig att q-värdena fram till 2010 förblir i stort sett oförändrade från den faktiska nivån 2002. Detta är en effekt av att modellerna över både priserna och Tobins q visar att de faktiska marknadsvärdena 2002 ligger något över vad "ekonomiska fundamenta" indikerar.

Fram till 2020 pekar scenarierna på att Tobins q växer med mellan 0,10 och 0,12 "q-enheter". Detta är liktydigt med att de långsiktiga marknadsvillkoren för nyproduktion förbättras – kostnaderna för nyproduktion stiger något långsammare än marknadspriserna för jämförbara befintliga bostäder. Tobins q för hela regionen skulle då anta ungefär samma värden som gällde 1991, vilket med dåtidens statliga bostadspolitik och spekulativa marknadsvillkor drev upp det samlade byggandet i regionen till cirka 18 000 bostäder. Men med de villkor som gäller efter mitten av 1990-talet med krav på större egenfinansiering och högre risker talar detta för att bostadsbyggandet snarare kan förväntas bli en tredjedel lägre, dvs cirka 12 000. Det skall samtidigt starkt betonas att en sådan framskrivning är förenad med stora osäkerheter. (Tar man hänsyn till den statistiska osäkerhet som direkt impliceras av modellen bör man räkna med ett intervall av minst $\pm 0,1$ q-enheter.) För 2030 då scenarierna visar på Tobins q närmare 1,5 blir givetvis osäkerheten ännu större.

För 2010 kan de tre olika scenarierna sammanfattas med följande:

- **Stockholms stad och närförorter**

För Stockholmsregionens inre del betyder Basscenariot en obetydlig uppgång från dagens q-nivå. Med en utveckling mot starkare flerkärnighet reduceras q-värdena med drygt 10 procent till 1,90. Med en förstärkt koncentration drivs å andra sidan Tobins q upp med cirka 5 procent.

- **Övriga kommuner i Stockholms lokala arbetsmarknad**

För Stockholmsregionens yttre delar ger Basscenariot samma q-värde 2010 som gäller för närvarande. Med förstärkt flerkärnighet dras nivån ned med nära 15 procent. Och med förstärkt koncentration växer (q) med nära 10 procent till cirka 1,45.

- **Större städer**

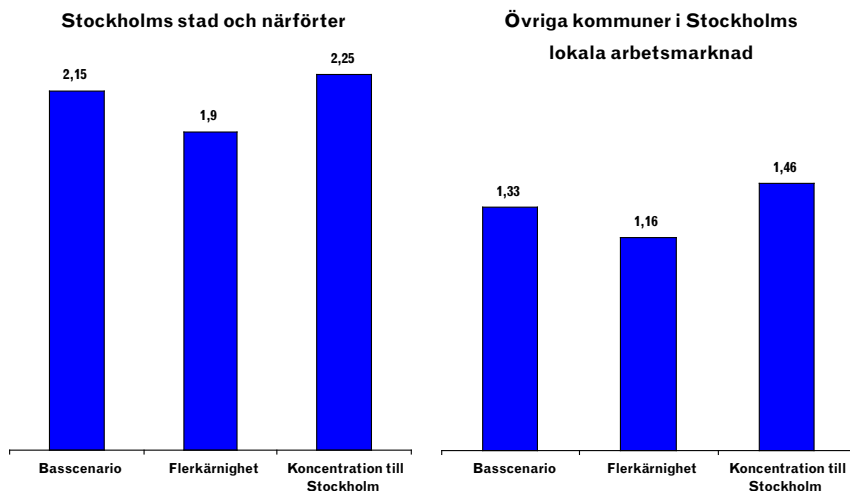
Som visats har de större städerna i regionen skattade q-värden för 2002 som ligger något under 1. I Basscenariot består detta förhållande till 2010. Med flerkärnighet följer å andra sidan en betydande uppgång i Tobins q för de större städerna – q-värdena växer med nästan 35 procent – och de får härmed samma allmänna marknadsvillkor för bostadsbyggande som gäller i flera av Stockholms yttre förortskommuner. Förstärkt koncentration till Stockholm driver å andra sidan ned Tobins q ytterligare till cirka 0,85.

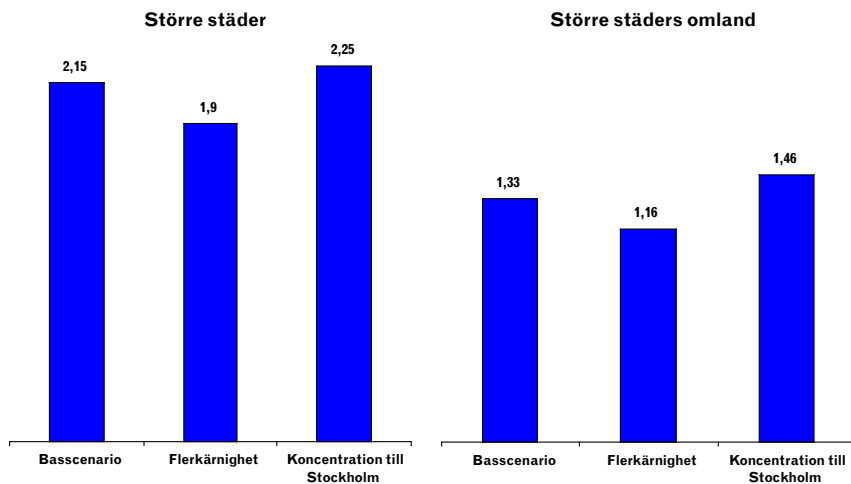
- **Större städers omland**

Samtliga tre scenarier innebär att Tobins q för dessa kommuner koncentreras i intervallet 0,55 till 0,65.

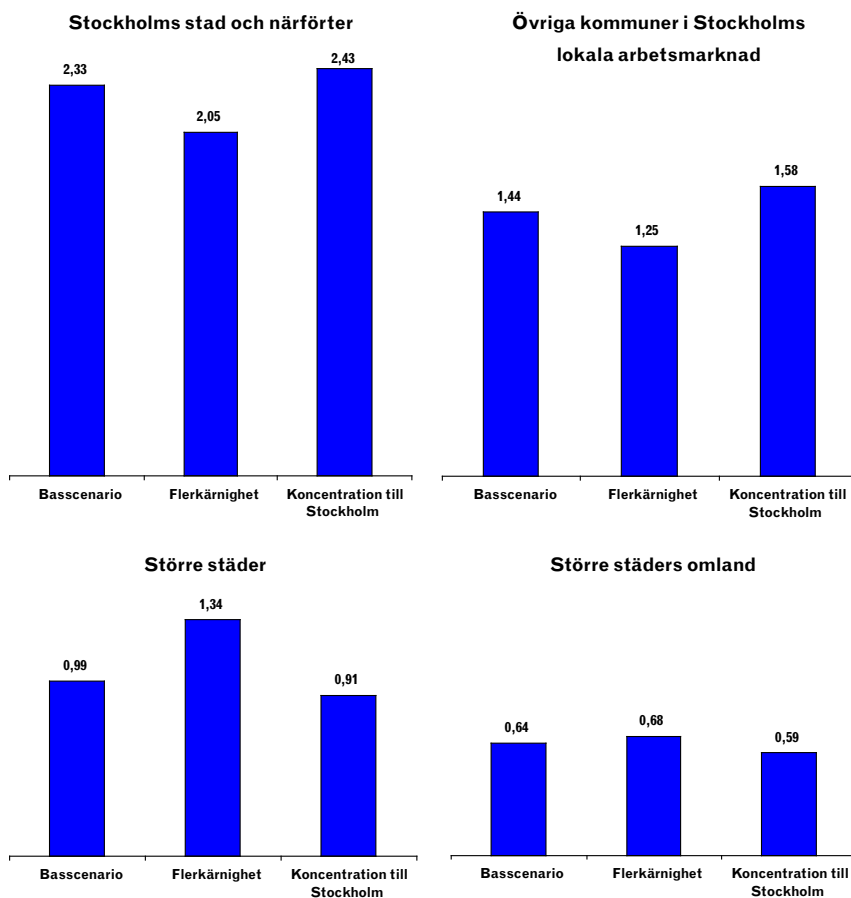
I följande figur sammanfattas scenariernas utfall för 2010. I därpå följande figur anges motsvarande för 2020. Det senare innebär något förenklat att tendenserna från 2010 förstärks.

Tobins q 2010 för fyra delar av Stockholm–Mälarenregionen





Tobins q 2020 för fyra delar av Stockholm–Mälarregionen



Bostadsbyggande

Med redovisade scenarier för Tobins q och dess samband med bostadsbyggandet kan man slutligen beräkna ett förväntat bostadsbyggande. Som tidigare betonats blir detta ett förväntat byggande betingat av att det dokumenterade marknadsberoendet av Tobins q består.

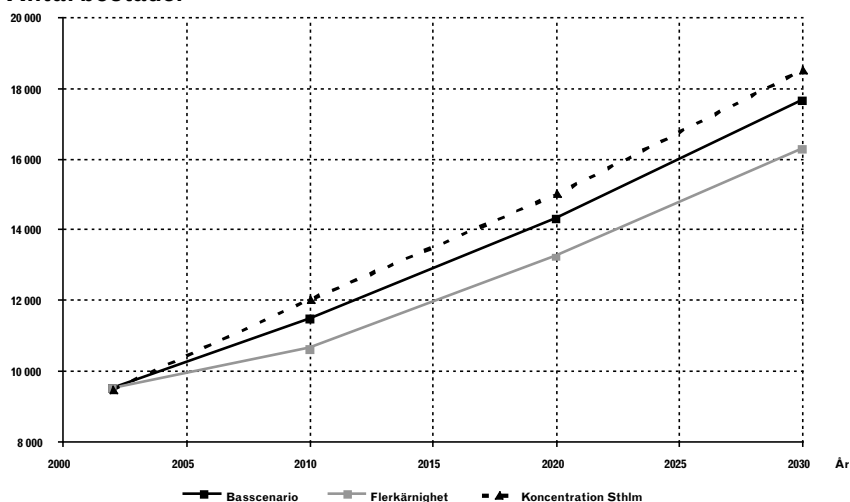
Som tidigare visats har för hela Stockholm–Mälarenregionen både Tobins q och bostadsbyggandet expanderat sedan mitten av nittiotalet – ökningen i bostadsbyggandet blev särskilt stor under 2002 då det färdigställdes knappt 9 500 bostäder i regionen. Basscenariot innebär att bostadsbyggandet år 2010 växer med ytterligare 2 000 bostäder per år – d v s totalt 11 500. Med en förbättring av marknaden fram till 2020 – växande Tobins q – ökar bostadsbyggandet med ytterligare 2 800 bostäder per år.

I scenariot med en förstärkt flerkärnighet nås emellertid inte samma expansion. Uppgången i byggandet till 2010 begränsas då till drygt 1 000 bostäder per år och ökningen mellan 2010 och 2020 blir 2 600 bostäder per år – totalt 13 200 år 2020. Utvecklingen illustreras i nedanstående figur. Förklaringen till den svagare tillväxten med flerkärnighet är att förbättringen av marknadsvillkoren i regionens större städer och tillhörande omland gäller en mindre del av den samlade marknaden. I detta scenario blir marknadsvillkoren i Stockholmsregionens två delar, relativt sett sämre och dessa två delar omfattar en större del av den samlade marknaden.

I scenariot med en förstärkt koncentration till Stockholmsområdet blir effekten den motsatta – d v s i detta fall nås den största uppgången i bostadsbyggandet för hela regionen – totalt 15 000 bostäder per år 2020.

Scenarier för bostadsbyggandet i hela Stockholm–Mälarenregionen.

Antal bostäder

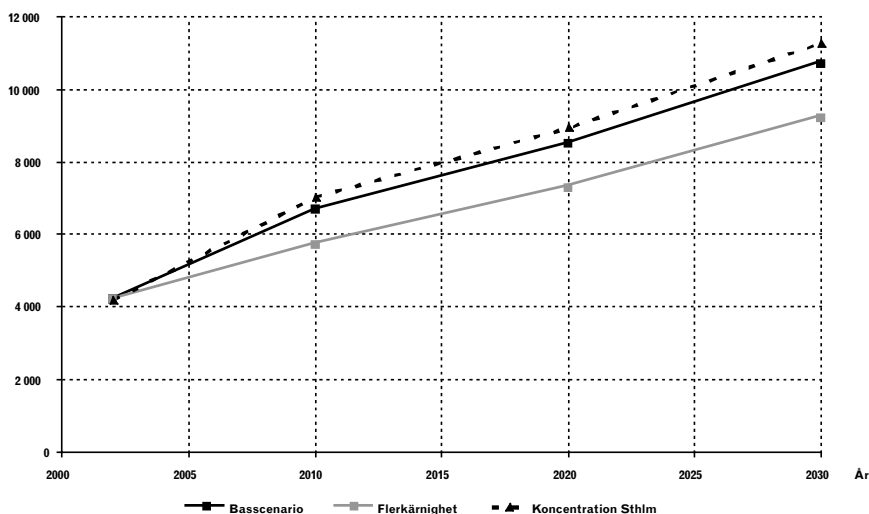


Källa: Temaplan AB



I samtliga tre scenarier är den största ökningen av bostadsbyggandet koncentrerad till Stockholms stad med närförorter. Detta är en följd av att marknadsvillkoren i denna del av regionen är mest gynnsamma och att denna del utgör den största delmarknaden i regionen. Detta är också en effekt av att befolkningsprognosen visar på den absolut och relativt sett största expansionen i denna del av marknaden. Länsstyrelsernas befolkningsprognos visar att befolkningen i Stockholms stad med närförorter växer med cirka 280 000 personer fram till 2020. Och de tre aktuella scenarierna pekar på att det totala bostadsbyggandet i denna del av marknaden fram till 2020 motsvarar mellan 100 000 och 120 000 bostäder.

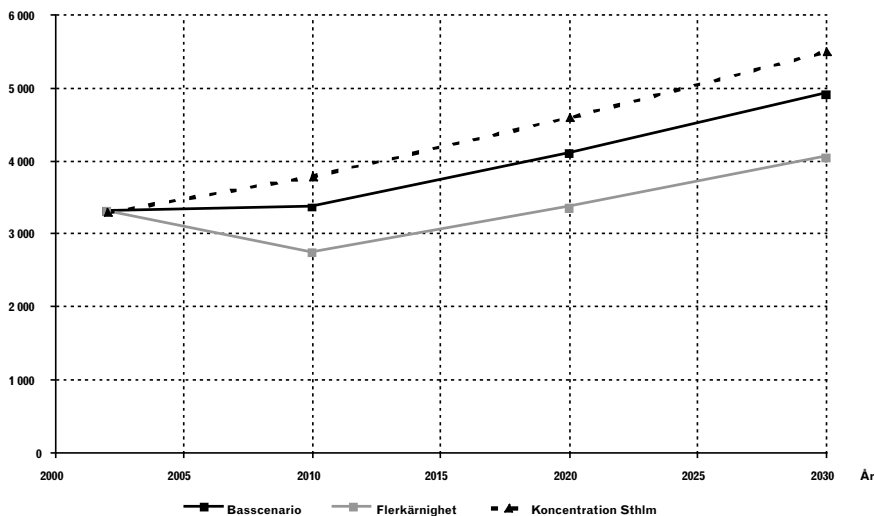
Scenarier för bostadsbyggande i Stockholms stad med närförorter. Antal bostäder



Källa: Temaplan AB

För "övriga kommuner i Stockholms lokala arbetsmarknad" blir bilden annorlunda. I denna del av marknaden färdigställdes drygt 3 000 bostäder 2002 och Basscenariot pekar på att detta blir oförändrat fram till 2010. Förstärkt koncentration till Stockholmsområdet ger ett svagt ökat byggande fram till 2010, medan flerkärnighet drar ned nyproduktionen i ungefär samma omfattning. Efter 2010 driver gradvist förbättrade marknadsvillkor – svagt växande q-värden – upp byggandet i samtliga tre scenarier.

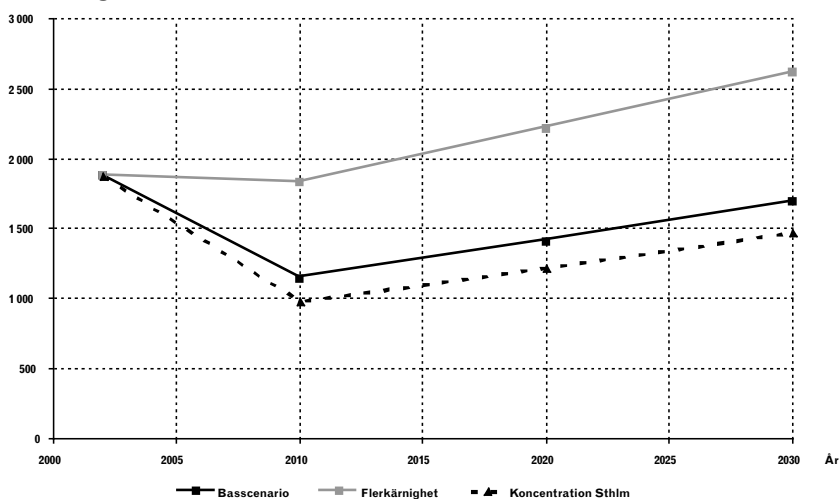
Scenarier för bostadsbyggandet i "Övriga kommuner i Stockholms lokala arbetsmarknad". Antal bostäder



Källa: Temaplan AB.

För de "större städerna" i Stockholm-Mälarenregionen" innebär scenarierna en delvis bekymmersam bild av bostadsbyggandet. Det är endast i fallet med "forcerad flerkärnighet" som den nuvarande nivån i bostadsbyggandet hålls uppe fram till 2010. Därefter sker emellertid en viss expansion. Både Basscenariot och förstärkt koncentration till Stockholmsområdet talar för ett långsiktigt mindre byggande än i dag.

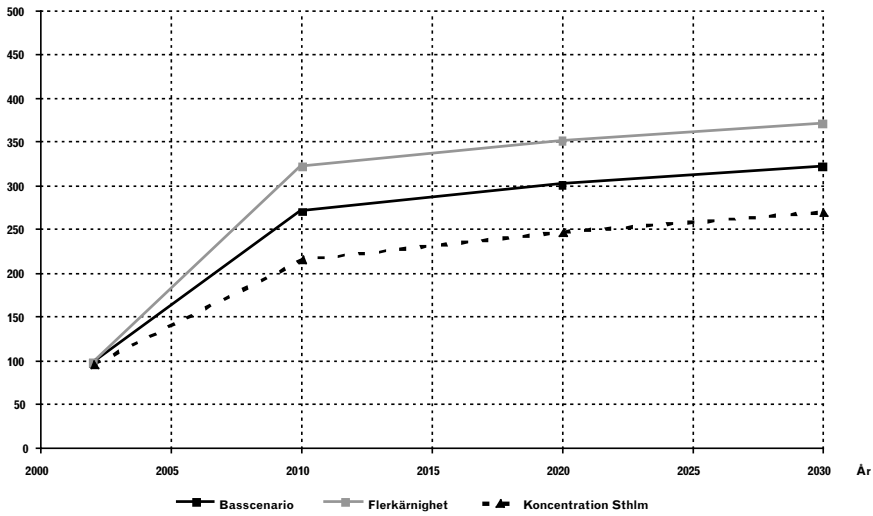
Scenarier för bostadsbyggandet i "Större städer" i Stockholm-Mälarenregionen. Antal bostäder



Källa: Temaplan AB



Scenarier för bostadsbyggande i "Större städers omland".
Antal bostäder



Källa: Temaplan AB.

Scenarierna kan också sammanfattas genom att ange hur stort det totala bostadsbyggandet blir under olika tidsperioder. Under perioden 2004–2010 visar scenarierna att det totala byggandet i regionen blir mellan 71 000 och nästan 78 000 bostäder. Detta motsvarar i genomsnitt 10 700 till 11 100 bostäder per år. Det lägre värdet gäller i fallet med Flerkärnighet och det högre Koncentration till Stockholm.

I följande tabell sammanfattas byggandet under perioden 2004–2010. I samtliga tre scenarier är som framgår drygt hälften av byggandet koncentrerat till Stockholms stad med närförorter.

Totalt byggande 2004–2010. Antal bostäder (medeltal per år).

REGIONDEL	SCENARIO		
	BAS	FLER-KÄRNIGHET	KONCENTRATION
STOCKHOLMS STAD OCH NÄRFÖRORTER	40 300 (5 800)	36 100 (5 200)	41 900 (6 000)
ÖVRIGA STOCKHOLMS LA	23 400 (3 300)	20 600 (2 900)	25 300 (3 600)
STÖRRE STÄDER	9 900 (1 400)	13 000 (1 900)	9 200 (1 300)
STÖRRE STÄDERS OMLAND	1 400 (200)	1 700 (240)	1 200 (170)
TOTALT STOCKHOLM- MÄLARREGIONEN	75 000 (10 700)	71 400 (10 240)	77 600 (11 070)

Tar man fasta på hela perspektivet fram till 2030 innebär scenarierna ett totalt byggande på mellan 340 000 och drygt 380 000 bostäder. Under samma period beräknas enligt länsstyrelsernas prognos att befolkning i hela regionen växer med 770 000 invånare. Detta motsvarar 2,0–2,3 invånare per ny bostad. I följande tabell är totalt byggande för hela perioden sammanställt.



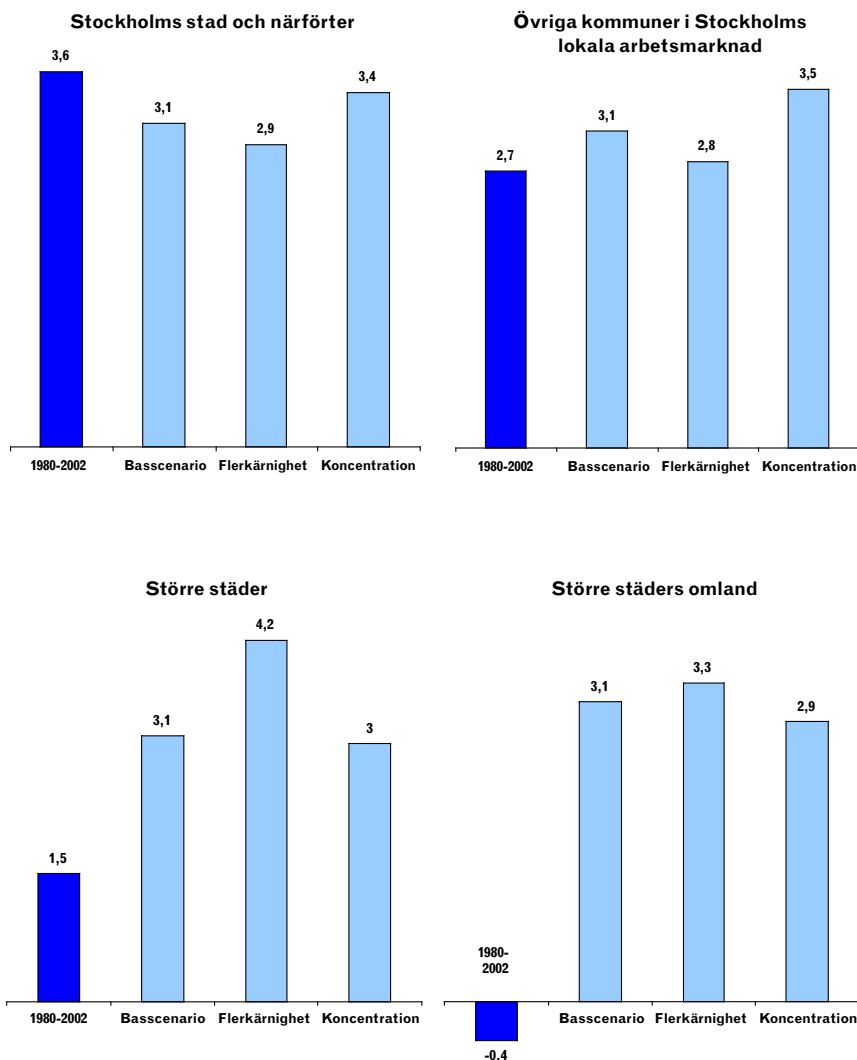
Totalt byggande 2004–2030. Antal bostäder (medeltal per år).

REGIONDEL	SCENARIO		
	BAS	FLER-KÄRNIGHET	KONCENTRATION
STOCKHOLMS STAD OCH NÄRFÖRORTER	214 000 (7 900)	186 000 (6 900)	225 000 (8 300)
ÖVRIGA STOCKHOLMS LA	106 000 (3 900)	89 000 (3 300)	119 000 (4 400)
STÖRRE STÄDER	39 000 (1 400)	58 000 (2 100)	34 000 (1 300)
STÖRRE STÄDERS OMLAND	7 400 (270)	8 700 (320)	6 100 (230)
TOTALT STOCKHOLM- MÄLARREGIONEN	366 400 (13 600)	341 700 (12 700)	384 100 (14 200)

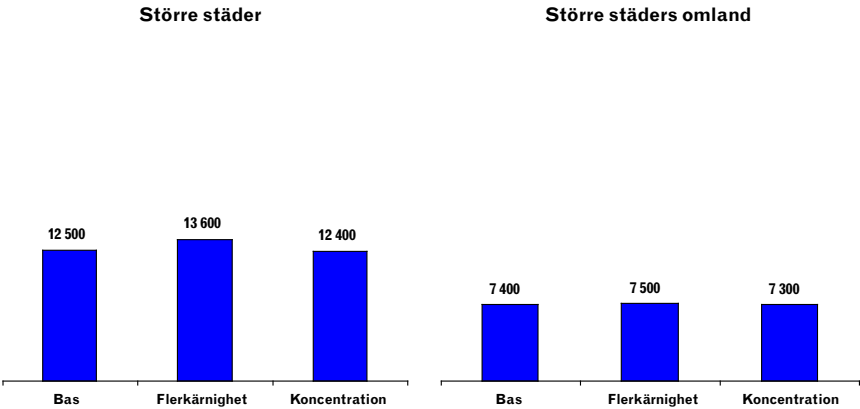
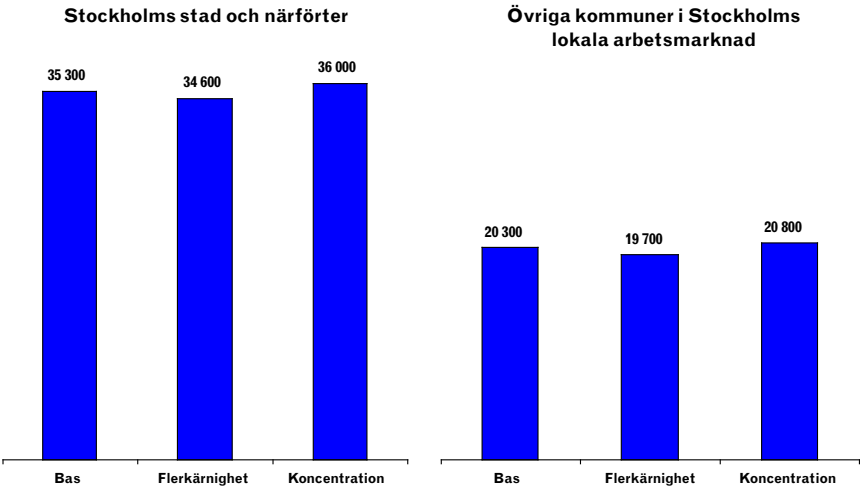
Bilaga:

Priser, Tobins q och byggande i scenarier med högre sysselsättningstillväxt (0,7 %/år)

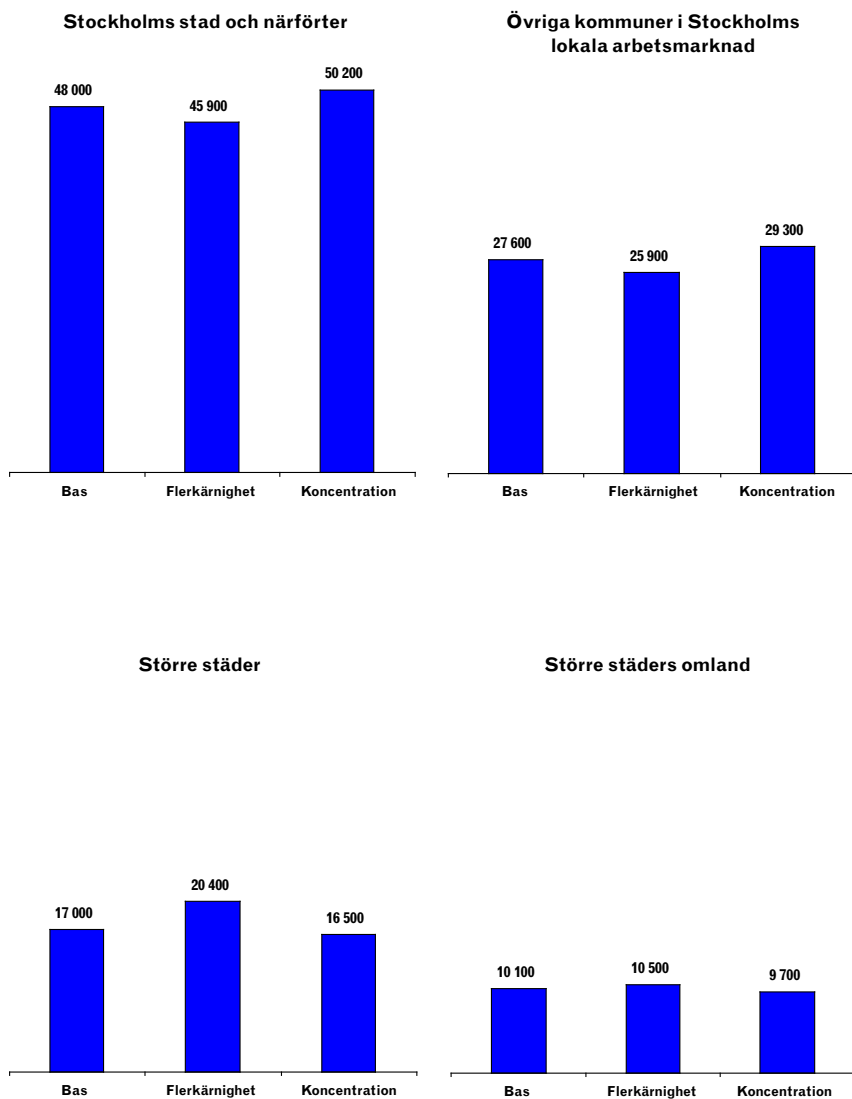
Egnahemsprisernas långsiktiga utveckling i Stockholm-Mälardalenregionen. Tre scenarier. Procent per år (Prisnivå 2002).



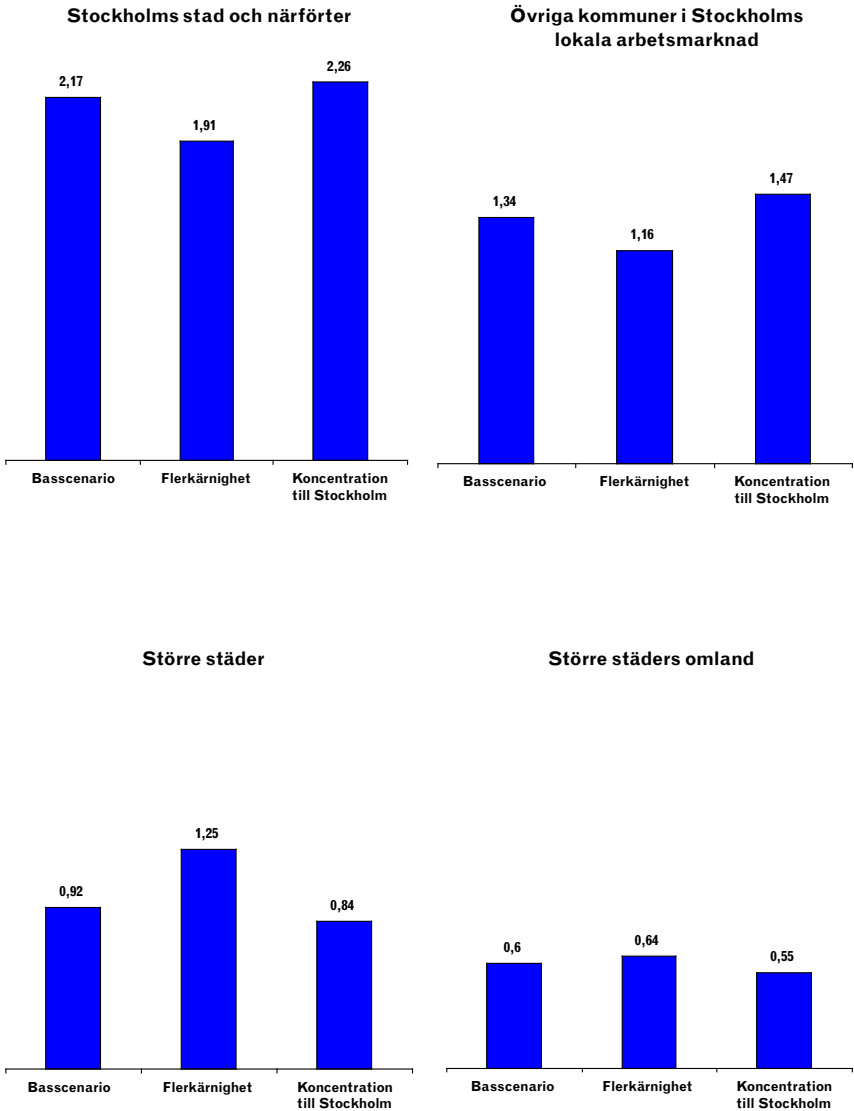
Egnahemspriser 2010 i tre scenarier.
Kr/kvadratmeter (Prisnivå 2002).



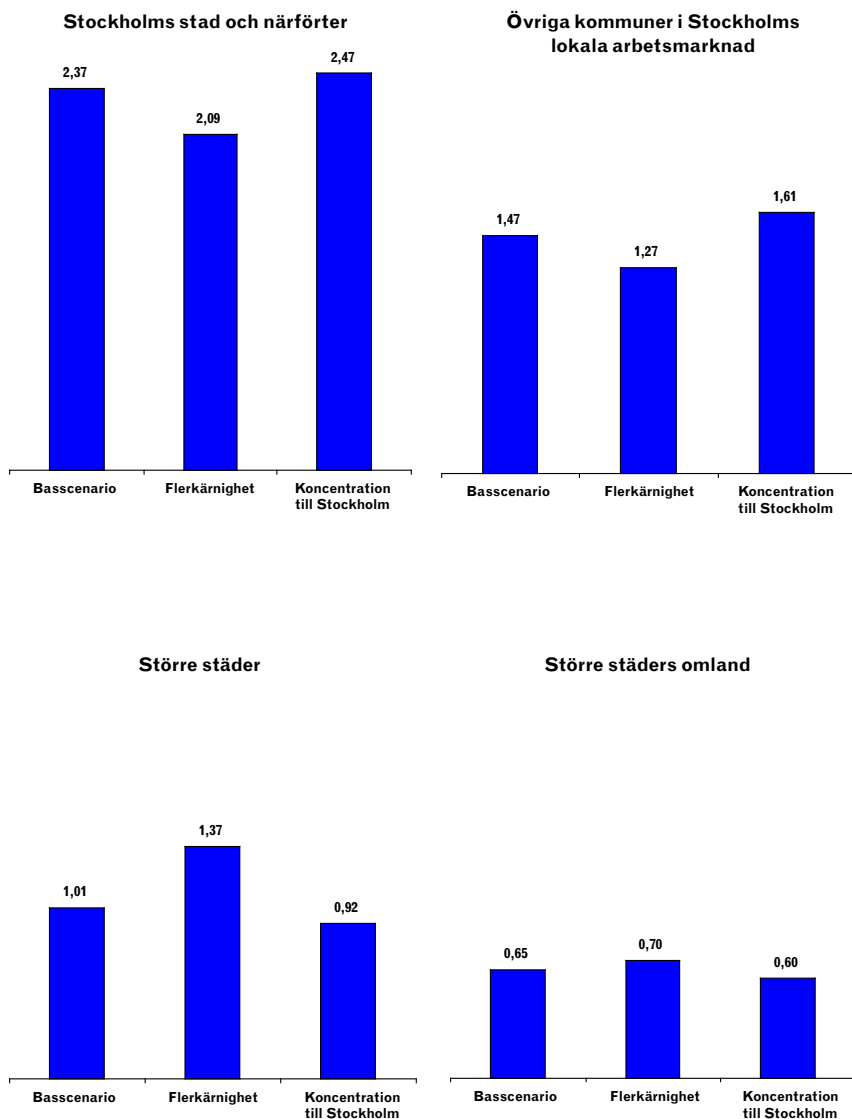
Egnahemspriser 2020 i tre scenarier. Kr/kvadratmeter (Prisnivå 2002).



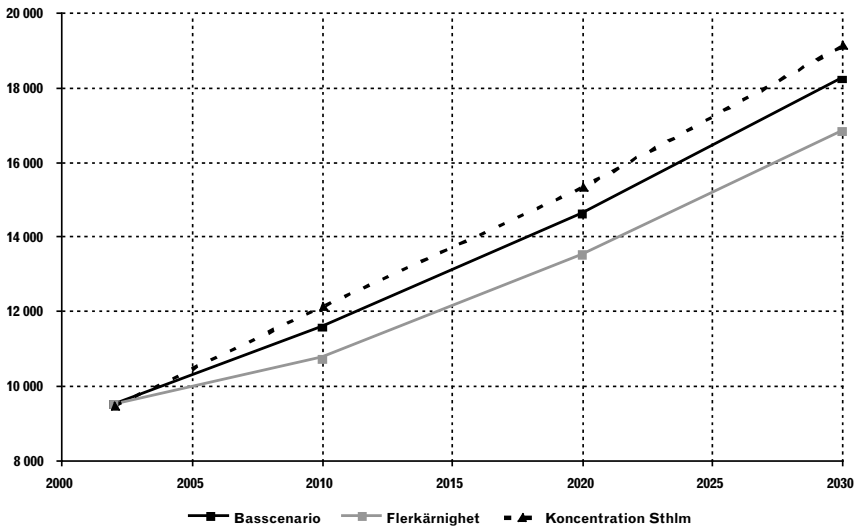
Tobins q 2010 för fyra delar av Stockholm–Mälarenregionen.



Tobins q 2020 för fyra delar av Stockholm-Mälarenregionen

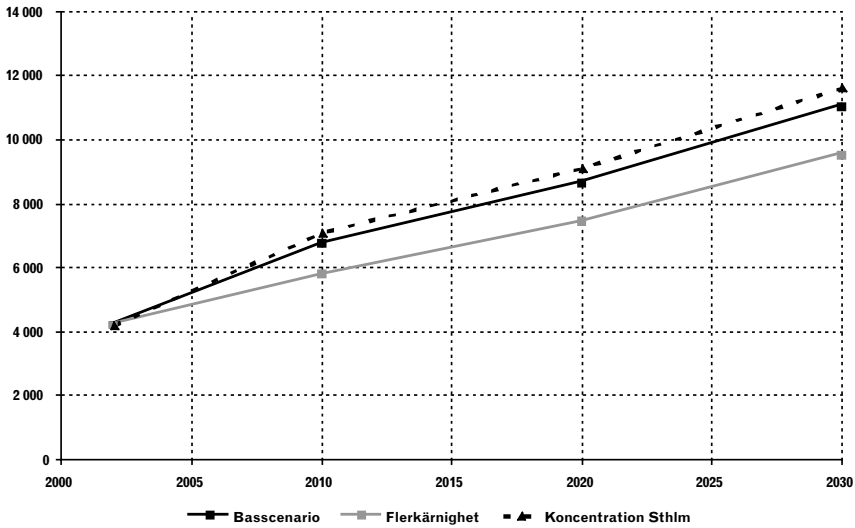


Byggnad i hela Stockholm – Mälardalen. Antal bostäder



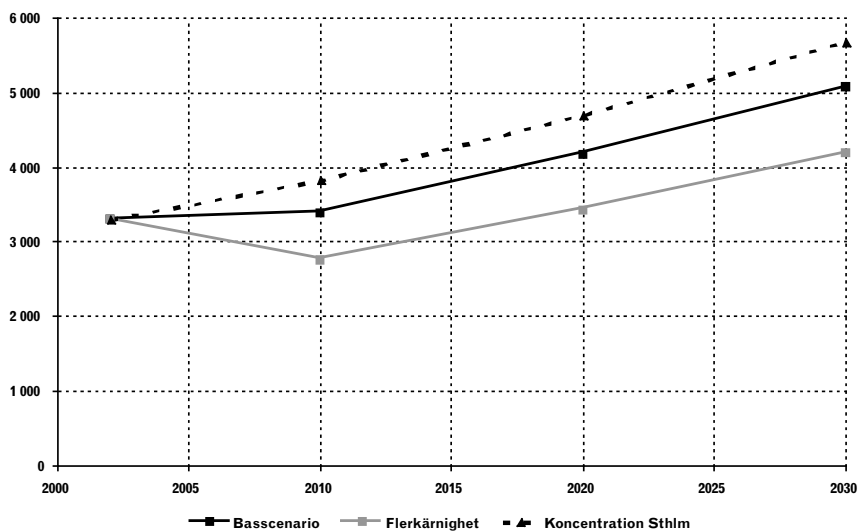
Källa: Temaplan AB

Byggnad i "Stockholm med närförorter". Antal bostäder



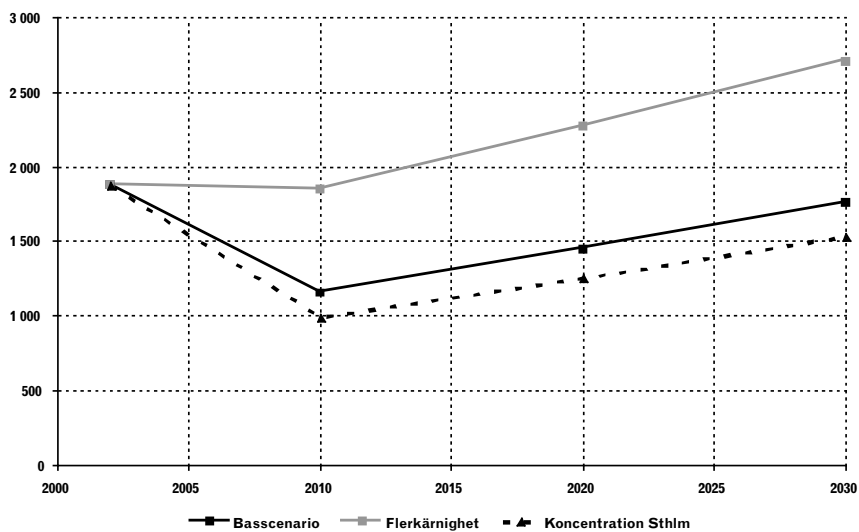
Källa: Temaplan AB

Byggnad i "Övriga Stockholms lokala arbetsmarknad". Antal bostäder



Källa: Temaplan AB

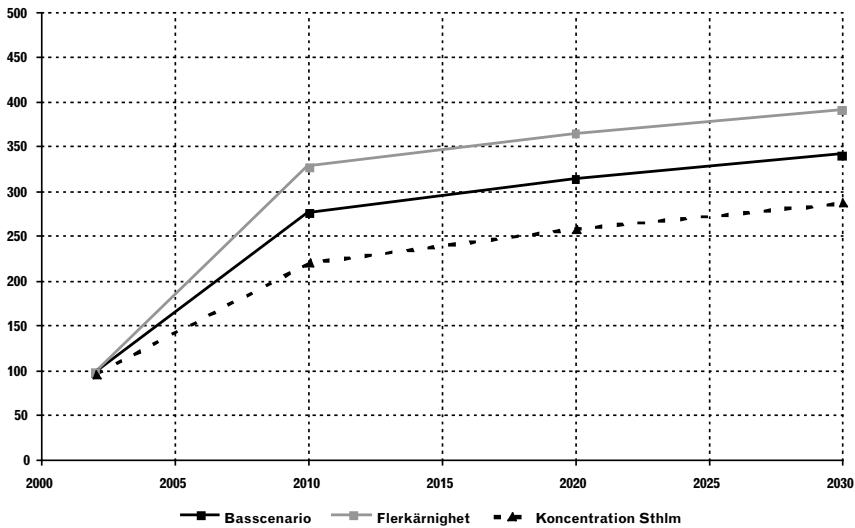
Byggnad i "Större städer". Antal bostäder



Källa: Temaplan AB



Byggnad i "Större städernas omland". Antal bostäder



Källa: Temaplan AB

LÄNSSTYRELSENA i Stockholms, Södermanlands, Uppsala, Västmanlands och Örebro län driver tillsammans projektet »Fördel Stockholm-Mälarenregionen«. Det övergripande syftet är att ta fram kunskapsunderlag om regionens långsiktiga utvecklingsförutsättningar.

Rapporten »Bostadsmarknaden i Stockholm-Mälarenregionen – framtida behov och förväntat byggande« belyser det framtida behovet av bostäder utifrån två olika ansatser. Den ena baseras på vilket bostadsbyggande som krävs utifrån den framtida befolkningsutvecklingen. Den andra ansatsen handlar om vilka volymer som bostadsbyggandet kan komma att uppnå utifrån de mekanismer som styr prisbildningen på bostäder. I rapporten förs också en diskussion om konsekvenserna av ett för lågt byggande på lång sikt.

Läs mer om »Fördel Stockholm-Mälarenregionen« på www.stockholm-malarregionen.se.

ISSN: 1651-8411
ISBN: 91-974671-2-X



FÖRDEL
STOCKHOLM
MÄLARREGIONEN