



EN ANALYS AV DE REGIONALEKONOMISKA EFFEKTERNA

FALLANDE BOSTAD SINVESTERINGAR I VÄSTSVERIGE



INLEDNING

Det råder en bitande kyla på bygg- och fastighetsmarknaden. BNP-siffror från SCB, låt vara preliminära, visar att bostadsinvesteringarna i riket föll med 26 procent under det första kvartalet år 2024, jämfört med motsvarande kvartal året innan. Faktum är att man måste gå tillbaka trettio år, till 1990-talskrisen, för att hitta samma dramatik i utvecklingen.¹

Tvärniten i byggandet märks också i antalet konkurser i byggbranschen, som under det senaste sex månaderna varit ungefär dubbelt så många som det genomsnittliga antalet konkurser per månad under de senaste 10–15 åren.²

Historien har lärt oss att djupa ekonomiska svackor påfallande ofta har sitt epicentrum på bygg- och fastighetsmarknaden. Mot den bakgrunden är den senaste tidens dystra statistik över bostadsinvesteringarnas utveckling oroande och väcker frågor kring utsikterna för svensk ekonomi i stort.

I denna rapport analyseras de breda regionalekonomiska effekterna av kraftigt minskande bostadsinvesteringar i Västsverige. Analysen innehåller såväl ett mer kortsiktigt, konjunktorellt perspektiv som en bedömning av de mer strukturella effekterna av att bostadsbyggandet under de kommande åren riskerar att ligga långt under vad som krävs för att fullt ut realisera Västsveriges långsiktiga tillväxtpotential.

Rapporten har författats av Tore Englén, seniorkonsult på WSP Strategic Advisory, på uppdrag av Västsvenska Handelskammaren.

¹ SCB/NR. Avser säsongsrensad volymförändring.
² Data från SCB



3 SCENARIER FÖR BOSTADSINVESTERINGARNA

UTVECKLINGEN I RIKET

Att förutspå den ekonomiska utvecklingen är svårt, i synnerhet i kristider, och utmaningen tilltar av lätt insedda skäl ju längre fram i tiden man blickar. I detta fall har vi dessutom att göra med byggsektorn som historiskt uppvisat mycket stora konjunkturella svängningar, vilket knappast gör uppgiften enklare.

Tack och lov är inte ambitionen med denna rapport att lämna ytterligare ett bidrag till den rika floran av konjunkturbedömningar. Huvudsyftet är snarare att i mer allmänna termer beskriva den roll bostadsinvesteringar spelar i Västsveriges konjunkturutveckling. Detta görs dock på ett högst konkret sätt genom att utgå från tre alternativa scenarier för bostadsinvesteringarna fram till år 2030. För vart och ett av dessa scenarier görs i nästa steg en modellbaserad beräkning av det breda regionalekonomiska utfallet, i termer av effekter på produktion och sysselsättning i olika delar av den regionala ekonomin.

Det första scenariot, ”Byggande efter behov”, innebär att bostadsinvesteringarna från och med år 2023 och fram till år 2030 utvecklas i linje med den underliggande tillväxtpotentialen. Mer precist antas här att nyproduktionen, såväl i Västsverige som i övriga delar av landet, successivt anpassar sig till och år 2030 når den nivå som följer av Boverkets senaste prognos över bostadsbyggnadsbehovet.³ Vidare utvecklas ombyggnadsinvesteringarna liksom investeringarna i fritidshus i enlighet med den historiska trenden. Sammantaget innebär detta att det under perioden 2023–2030 i genomsnitt färdigställs 58 400 bostäder per år.

Mot ”Byggande enligt behov” ställs två alternativa scenarier som båda innebär ett kraftigt fall i bostadsinvesteringarna, fast med olika djup och längd på nedgången.

Det första utredningsalternativet, ”Mild kris”, bygger på att bostadsinvesteringarna i riket som helhet och fram till år 2025 utvecklas i enlighet med Konjunkturinstitutets (KI:s) senaste prognos.⁴ KI spår att investeringarna faller med omkring 35 procent mellan toppåret 2022 och 2024. Nybyggnadsinvesteringarna – som år 2022 stod för omkring hälften av de totala bostadsinvesteringarna – bedöms falla med nära 60 procent, medan avmattningen för övriga bostadsinvesteringar förväntas blir mer måttfull.

Enligt KI:s prognos bottnar bostadsinvesteringarna redan under innevarande år för att under år 2025 uppvisa de första försiktiga tecknen på återhämtning. För den efterföljande femårsperioden, där det inte finns någon prognosdata från KI att luta sig mot, har vi antagit en fortsatt återhämtning som innebär att de totala bostadsinvesteringarna i riket år 2030 är på samma nivå som år 2022, uttryckt i fasta priser. För nyproduktionen innebär detta i genomsnitt 39 700 färdigställda bostäder per år under perioden 2024–2030, vilket är cirka 30 procent färre än i scenariot ”Byggande enligt behov”.

Som framgår av figur 1 nedan så påminner scenariot ”Mild kris” om den V-formade utvecklingen av bostadsinvesteringarna som följde på 2008 års globala finanskris. Då nåddes botten redan år 2009 och efter en relativ kraftig rekyll var investeringsvolymen år 2015 tillbaka på samma nivå som innan krisen briserade.

Även det andra alternativa scenariot, ”Djup kris”, har stora likheter med en tidigare byggkris, men denna gång med den betydligt djupare och mer långdragna nedgången i byggandet som följde i kölvattnet på det tidiga 1990-talets ekonomiska recession. Från att ha kulminerat under åren 1990–1991 föll bostadsinvesteringarna brant under en fyraårsperiod, för att sedan under några år plana ut på en nivå motsvarande ungefär en tredje-

³ För FA-region Västlandet ger Boverkets behovsprognos ett negativt bostadsbyggande fram till år 2030, vilket kraftigt avviker från hur byggandet sett ut historiskt. I scenariot ”Byggande efter behov” har vi därför antagit att den årliga nyproduktionen hamnar på genomsnittet för de senaste tio åren.

⁴ Prognos publicerad i mars 2024.

3 SCENARIER FÖR BOSTADSINVESTERINGARNA

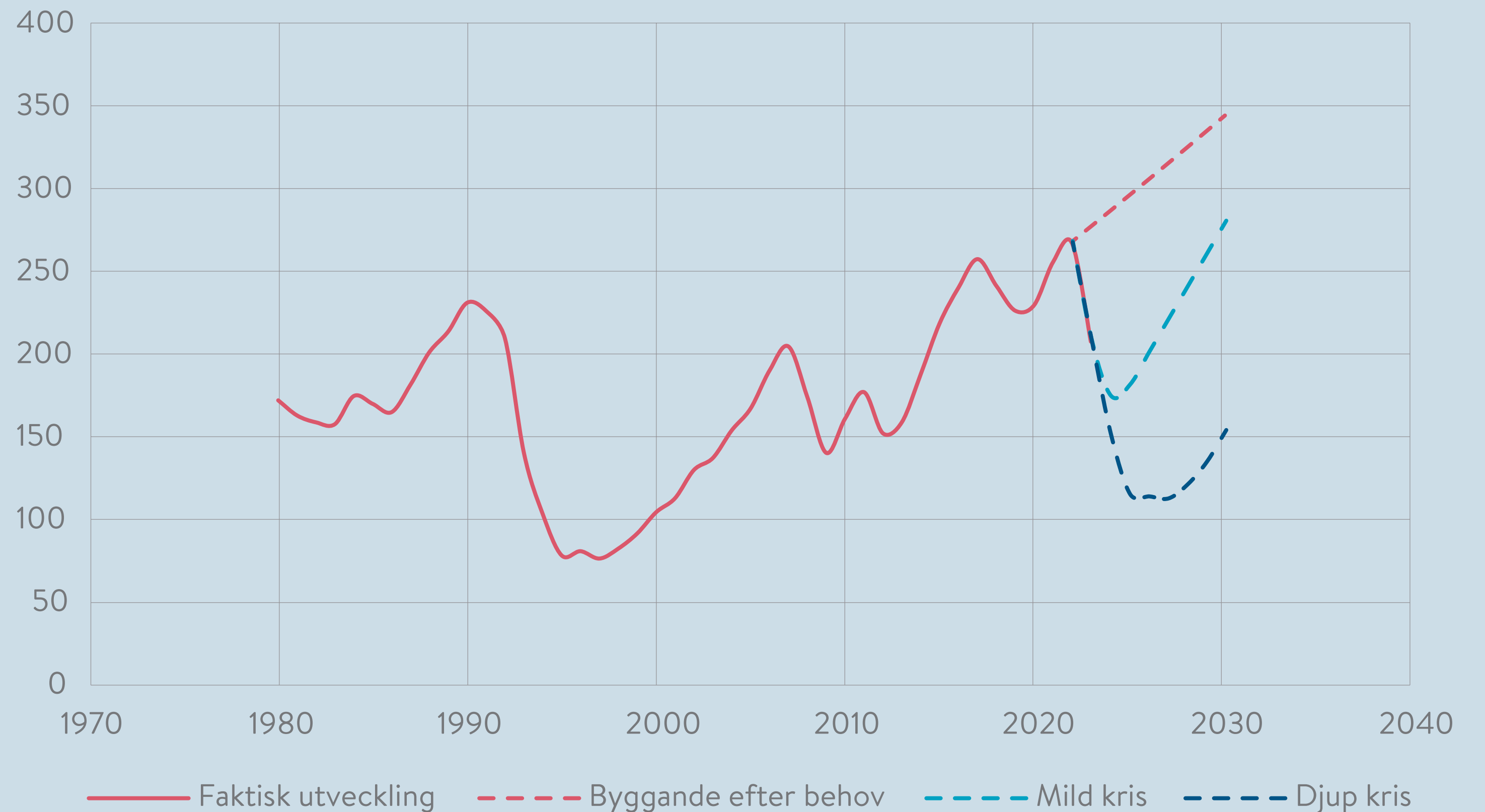
del av investeringsvolymen vid krisens inledning. Därefter vidtog en mycket utdragen återhämtning och först kring år 2015, ett kvartssekel efter krisens början, tangerade bostadsinvesteringarna åter de volymer som noterades i skiftet 1980/90-tal.

Scenariot "Djup kris" bygger på ett motsvarande krisförlopp, det vill säga bostadsinvesteringarna antas minska med omkring 60 procent mellan 2022 och 2026, under ett par år stabiliseras på denna nivå för att sedan försiktigt börja växa igen. År 2030 ligger dock fortfarande investeringarna cirka 40 procent under 2022 års nivå.

I scenariot "Djup kris" blir konsekvenserna för nyproduktionen mycket genomgripande och det genomsnittliga antalet färdigställda bostäder per år mellan 2024 och 2030 uppgår till mycket låga 13 500. Det motsvarar ungefär den nivå som kunde observeras under 1990-talets senare hälft.⁵

Figur 1. Bostadsinvesteringar i riket, miljarder kr i 2020 års priser. Faktisk utveckling 1980–2022 samt tre olika scenarier för perioden 2023–2030.

Källa: SCB/NR samt egna beräkningar



5. Under perioden 1995–2000 färdigställdes det i genomsnitt 12 400 bostäder per år.

UTVECKLINGEN I VÄSTSVERIGE

De nationella scenarierna för bostadsinvesteringarna, som illustreras i figur 1 ovan, har i nästa steg brutits ned på regional nivå, bland annat med ledning av Sveriges Byggföretags regionala investeringsprognoser.

I denna regionala nedbrytning har vi definierat den västsvenska geografin utifrån funktionella samband snarare än administrativa gränser. Mer precist har vi utgått från statliga Tillväxtanalys indelning av Sverige i så kallade funktionella analysregioner (FA-regioner).

En FA-region är, enkelt uttryckt, en region inom vilken människor kan bo och arbeta utan att behöva göra alltför tidsödande resor. En FA-region består av en eller flera kommuner och baseras i grunden på arbetspendling över kommungräns. Sverige är i dagsläget indelat i 60 FA-regioner.

I vår definition av Västsverige ingår sex FA-regioner:

Göteborg

Trollhättan – Vänersborg

Västlandet

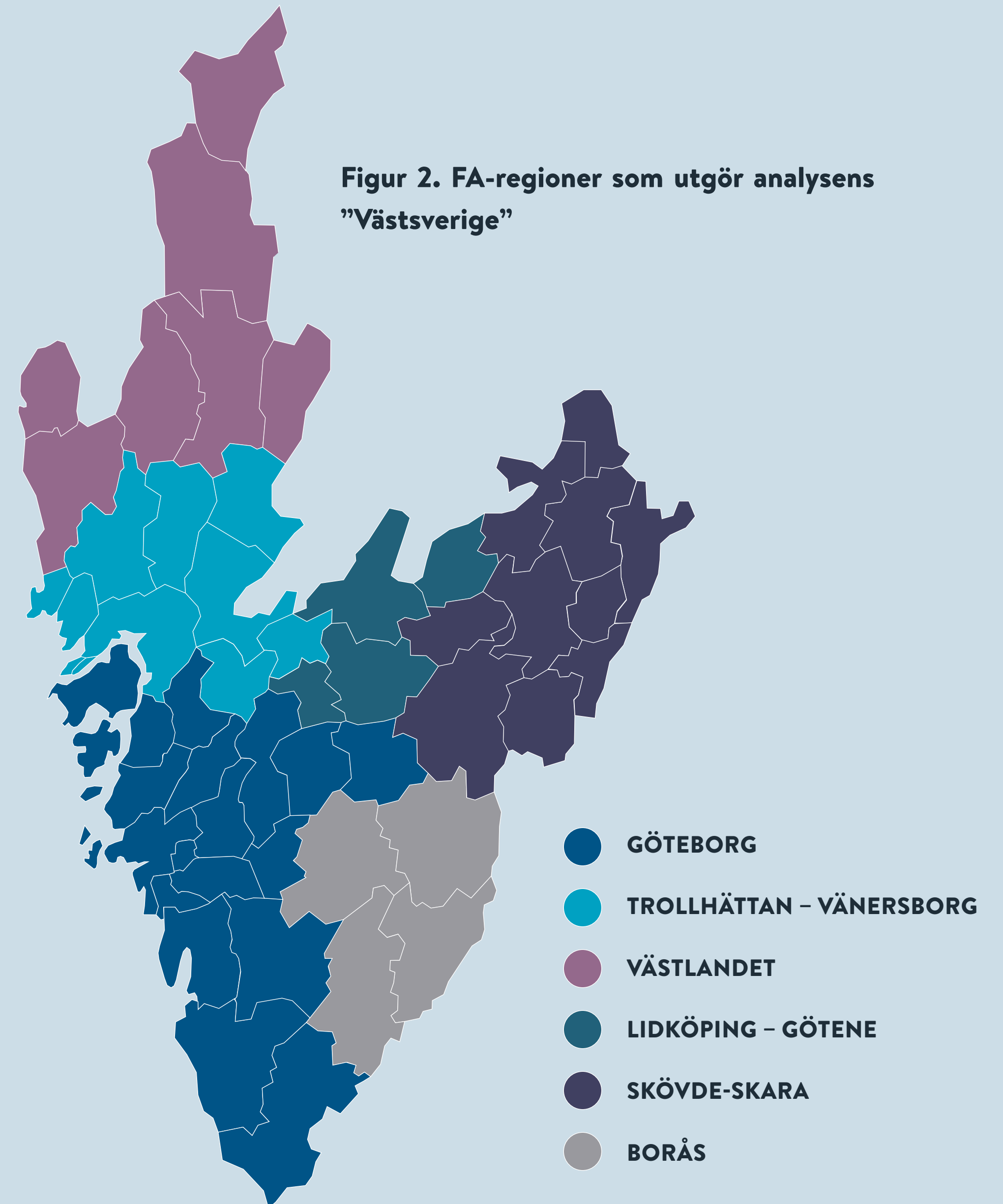
Lidköping – Götene

Skövde-Skara

Borås

Inom dessa sex regioner finns samtliga kommuner i Västra Götalands län, med undantag för Åmål som ingår i Karlstads FA-region. Därutöver tillkommer tre kommuner i Hallands län – Kungsbacka, Varberg och Falkenberg – som alla tillhör Göteborgs FA-region samt värmländska Eda och Årjäng, som tillsammans med fyra kommuner i norra Bohuslän och Dalsland bildar FA-regionen ”Västlandet”.⁶

Figur 2. FA-regioner som utgör analysens ”Västsverige”



6. Se appendix A för en fullständig redovisning av vilka kommuner som inkluderas i denna definition av Västsverige.



För Västsveriges del innebär den regional nedbrytningen av de nationella scenarierna att de totala bostadsinvesteringarna i scenariot ”Byggnad efter behov” växer med 2 procent per år fram till år 2030 och att det årliga antalet färdigställda bostäder successivt ökar för att år 2030 uppgå till drygt 13 500. Det senare innebär att bostadsbyggandet lyfter väsentligt i förhållande till nivåerna det senaste decenniet. Under åren 2013–2023 färdigställdes i genomsnitt cirka 8 700 bostäder per år i Västsverige.

I scenariot ”Mild kris” faller bostadsinvesteringarna i Västsverige med 34 procent mellan 2022 och 2024, det vill säga ungefär i linje med riket som helhet (minus 35 procent). Från att ha bottnat år 2024 antas emellertid en tämligen rask återhämtning, som innebär att såväl nyproduktionen som övriga bostadsinvesteringar år 2030 är tillbaka på 2022 års nivå.

Så slutligen har vi scenariot ”Djup kris”, en slags repris på 1990-talskrisen med en mycket djup och utdragen nedgång i bostadsinvesteringarna. Fallet i nyproduktionen antas i UA 2 blir brutalt och bottna på extremt låga 2300 bostäder per år i Västsverige, vilket är ungefär i linje med nivåerna kring mitten av 1990-talet.

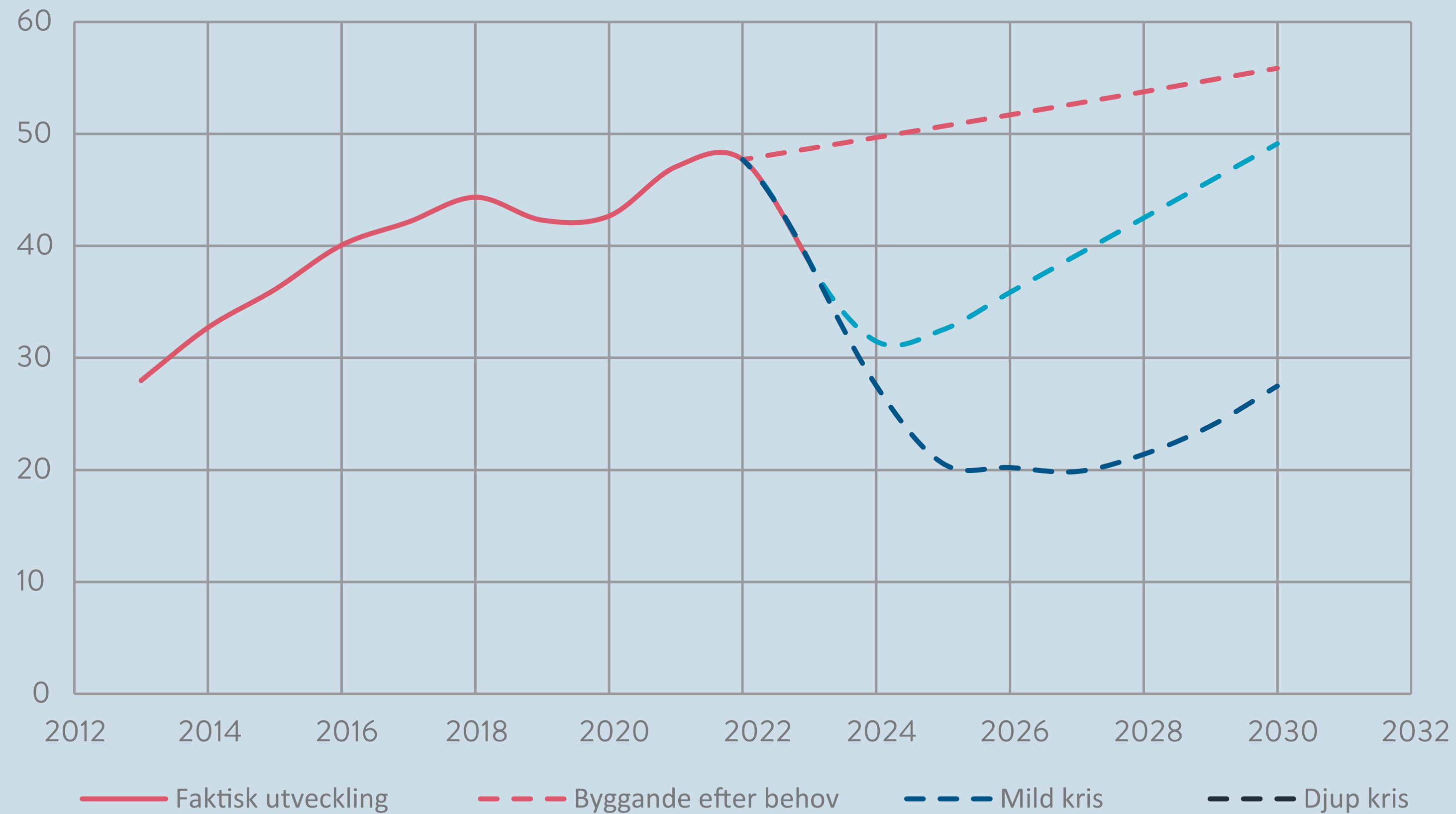
Så långt har vi avhandlat vad de tre scenarierna innebär för Västsverige i sin helhet. I appendix B redovisas utvecklingen i var och en av de sex ingående FA-regionerna mer i detalj, men ett övergripande mönster är att bostadsinvesteringarna i de bägge krisscenierna faller hårdare i Göteborgsregionen än i övriga delar av Västsverige – och det gäller såväl i absoluta som relativa tal.

Detta är ett uttryck för att nyproduktionen i Västsverige – som har en stark koncentration till Göteborgsregionen – förväntas ta mer stryk än de övriga och mindre konjunkturkänsliga investeringskomponenterna, inte minst då ombyggnadsinvesteringarna.

I scenariot ”Djup kris” faller i nybyggnadsinvesteringarna i Göteborgsregionen med 80 procent mellan 2022 och 2025, vilket ungefär motsvarar att byggtakten minskar från cirka 9000 till omkring 1700 bostäder per år. Man får gå tillbaka närmare trettio år i tiden, kring mitt/slutet av 1990-talet, för att finna motsvarande låga bostadsbyggande i Göteborgsregionen.

En viktig skillnad från hur det såg ut för trettio år sedan är dock att det samlade bostadsbyggandet i riket idag har en betydligt starkare koncentration till Göteborgsregionen. År 1991 byggdes totalt 67 000 bostäder i riket, varav 10 procent i Göteborgsregionen. Under de senaste åren har motsvarande andel pendlat mellan 15 och 18 procent. Följaktligen skulle en upprepning av 1990-talets byggkris – såsom den såg ut på nationell nivå – idag få ett betydligt större genomslag i Göteborgsregionen. Men fallhöjden är nu betydligt större. I skiftet 1980/90-tal låg nyproduktionen i Göteborgsregionen på drygt 6000 bostäder per, vilket kan jämföras med de nästan 10 000 bostäder som färdigställdes år 2023.

Figur 2. Bostadsinvesteringar i Västsverige, miljarder kr i 2020 års priser.
Faktisk utveckling 2013–2022 samt tre olika scenarier för perioden 2023–2030.



HUR UPPSTÅR DE REGIONALEKONOMISKA EFFEKTERNA OCH HUR HAR VI RÄKNAT?⁷

Skillnaden i bostadsinvesteringar mellan scenariot ”Byggande efter behov”, som alltså representerar en balanse-rad utveckling där bostadsbyggandet anpassas till den demografiska utvecklingen, och respektive krisscenario utgör grunden för att spegla de regionalekonomiska effekterna.

För att beräkna det regionalekonomiska genomslaget har vi använt regionaliserade varianter av nationalräken-skapernas så kallade input/outputtabeller. Genom dessa kan man härleda varifrån företag i byggbranschen i en specifik region hämtar sina insatsleveranser, mer precist från vilka branscher dessa beställningar görs och i vilken utsträckning insatsleveranserna kommer från företag i den egna regionen, från andra regioner i Sverige eller genom import från utlandet.

På så vis kan man – utöver det direkta genomslaget i byggsektorn – även beräkna indirekta effekter, det vill säga den reducerade ekonomiska aktivitet som uppstår när byggbranschens beställningar stryps, vilket genom olika led av leverantörsförhållanden får ”ringar på vattnet” och minskar efterfrågan på bredden i det regionala näringslivet.

Med hjälp av de regionaliserade input/outputtabellerna kan man även bedöma de så kallade inducerade effekter-na, det vill säga de negativa regionalekonomiska effekter som uppstår till följd av den minskade privata konsum-tion som, via de direkta och indirekta effekterna på produktion och sysselsättning, kan kopplas till byggsektorn. De direkta, indirekta och inducerade effekterna uppstår inom regionen. En byggkris skulle dock inte vara någon geografiskt isolerad företeelse, utan slå brett mot byggsektorn i hela Sverige. Det skulle i sin tur skulle lägga sten på börda för de företag som inte bara är starkt beroende av den efterfrågan som genereras av bostadsinveste-

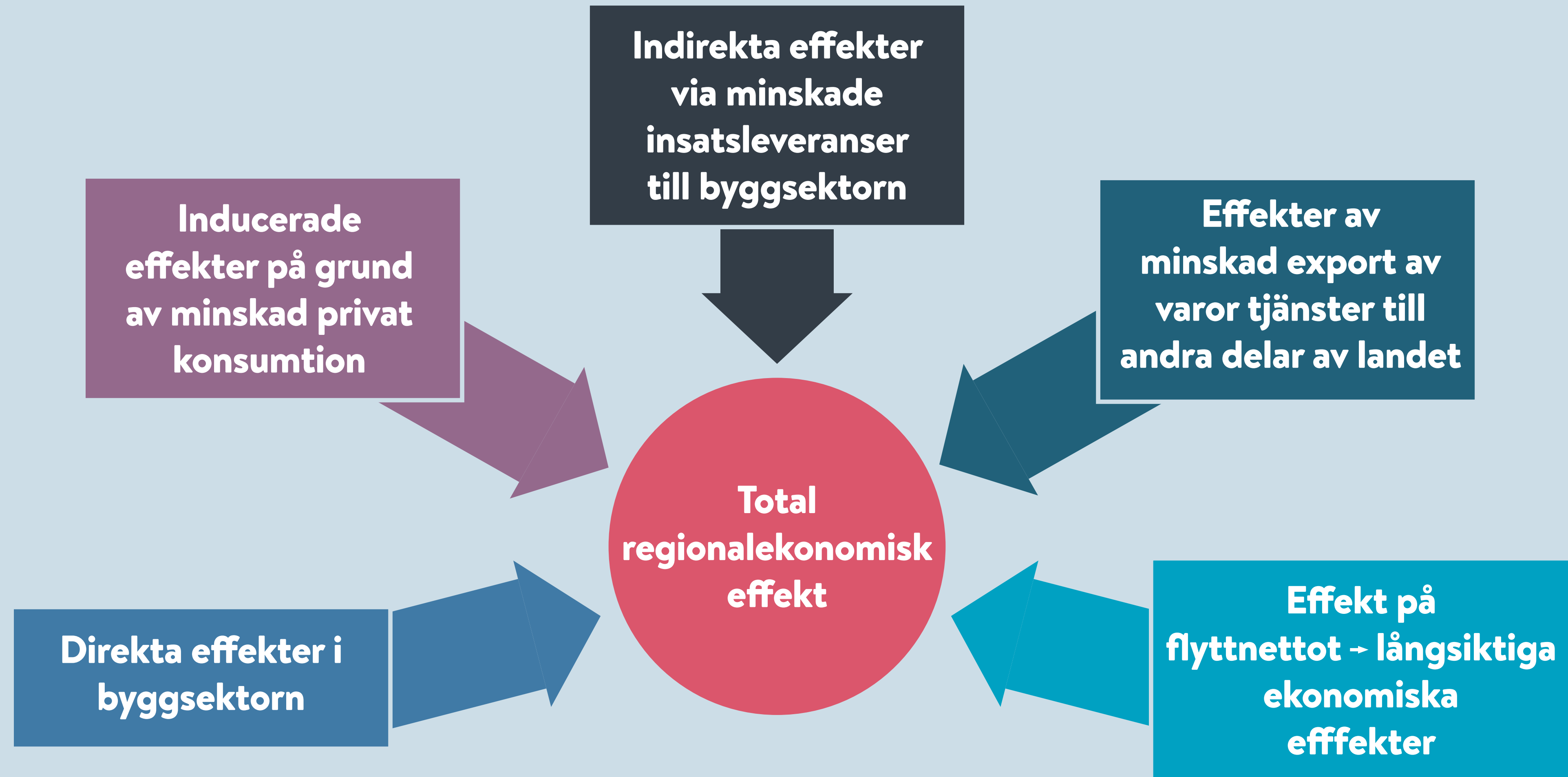
ringar inom regionen, utan som dessutom är stora exportörer av insatsleveranser till byggandet i andra regioner. En byggkris riskerar alltså att via kraftigt minskad interregional export utlösa ytterligare en negativ impuls till Västsveriges ekonomi. Genom att för samtliga regioner – inte enbart dem i Västsverige – omvandla de nationella scenarierna för bostadsinvesteringarna till motsvarande regionala scenarier kan vi, återigen med ledning av de regionaliserade input/outputtabellerna, skapa oss en uppfattning om storleken på denna ”importerade” negati-va effekt på regionens ekonomi.

Alla de effekter som diskuteras ovan är i grunden kortsiktiga och framdrivna av den efterfrågechock som de fal-lande bostadsinvesteringarna utsätter den regionala ekonomin för. Ett minskat bostadsbyggande har emellertid även mer strukturella, långsiktiga konsekvenser och dessa kan härledas till att ett minskat utbud av bostäder – och därmed högre bostadspriser – tenderar att minska inflyttningen till regionen samtidigt som flyttlassen ut från regionen blir fler. Kraftigt fallande bostadsinvesteringar påverkar alltså regionens befolkningsutveckling och därmed även den möjliga nivån på sysselsättning och produktion – och dessa effekter är i grunden permanenta.

De mer strukturella regionalekonomiska effekterna har analyserats med ledning av en statistisk regressions-modell som beskriver vilka faktorer, däribland situationen på bostadsmarknaden, som styr flyttningarna mellan kommuner. Utifrån regressionsmodellen kan man studera hur flyttnettöt, det vill säga skillnaden mellan in- och utflyttning till de västsvenska regionerna, påverkas i de tre alternativa scenarierna för bostadsinvesteringarnas utveckling fram till år 2030. Därmed kan man även få en uppfattning om det långsiktiga regionalekonomiska genomslaget i termer av minskad sysselsättning och produktion.

7. Se appendix E för en mer detaljerad beskrivning av beräkningsmetoden

Figur 3. Metod för beräkning av regionalekonomiska effekter
– en schematisk beskrivning



EFFEKTER PÅ PRODUKTION OCH SYSSELSÄTTNING

Kraftigt minskade bostadsinvesteringar beräknas – oavsett scenario – resultera i ett betydande negativt genomslag på den västsvenska bruttoregionprodukten (BRP), det vill säga den regionala motsvarigheten till BNP. I ”Mild kris”, scenariot med ett relativt kraftigt men snabbt övergående fall i bostadsinvesteringarna, bedöms BRP som mest minska med 12 miljarder kr eller 1,2 procent i förhållande till scenariot ”Byggande efter behov”. Motsvarande bottennotering för scenariot ”Djup kris”, den repriserade 90-talskrisen, är hela 22 miljarder kr eller 2,0 procent. I detta scenario beräknas emellertid BRP-effekten blir mer ihållande och så långt fram som år 2030 fortfarande ligga på -1,7 procent. Sammantaget, sett över hela perioden 2023–2030, beräknas det aggregerade produktionsbortfallet i Västsverige – beroende på scenario för bostadsinvesteringarna – uppgå till mellan 70 och 150 miljarder kr.

Även tillväxttakten i den regionala ekonomin bedöms dämpas tydligt, framför allt under de inledande åren. Mellan 2023–2025 förväntas Västsveriges ekonomi växa med i genomsnitt 2,1 procent per år i scenariot ”Byggande efter behov”, medan ”Mild kris” och ”Djup kris” ger en årlig tillväxt på betydligt svagare 1,8 respektive 1,4 procent.

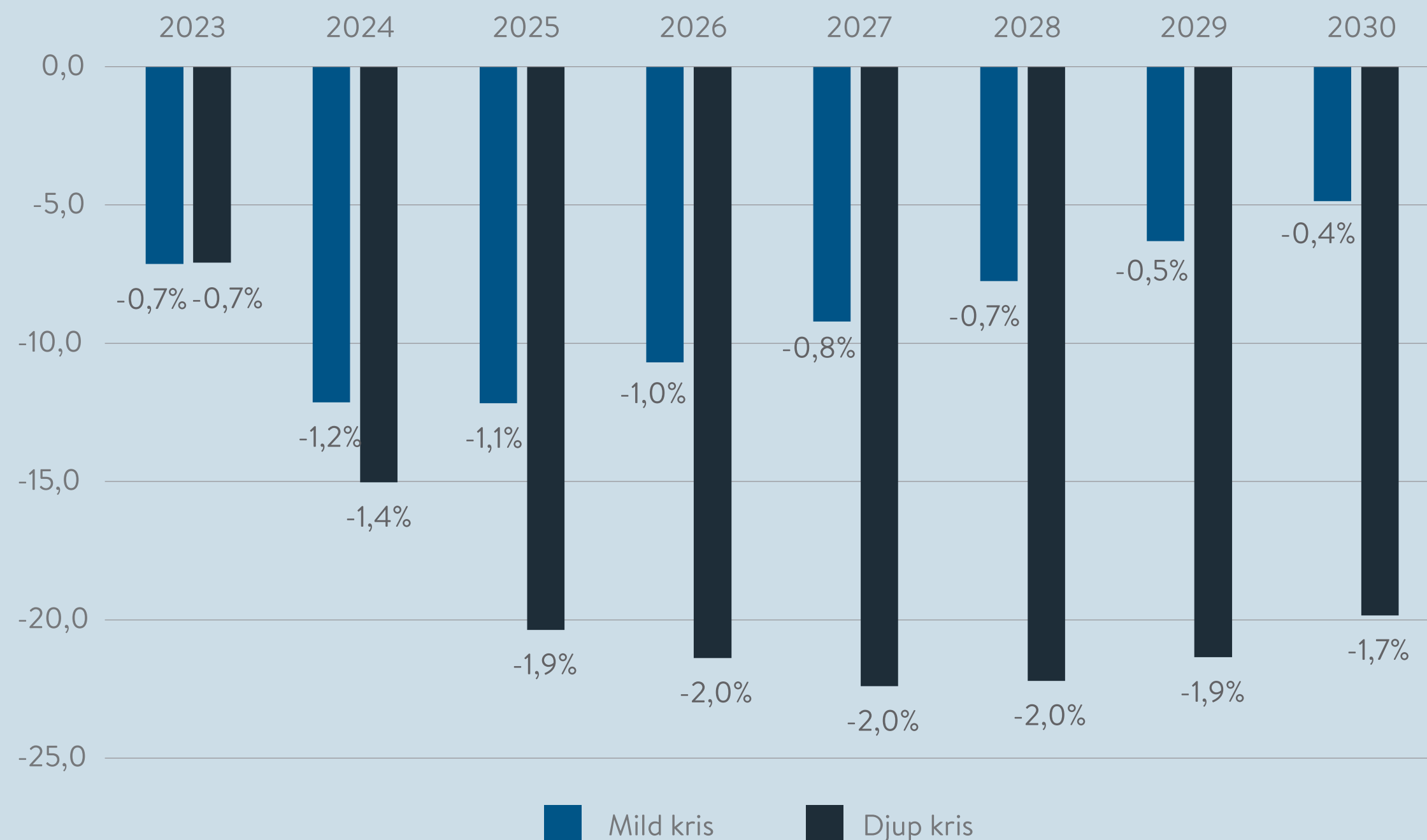
Notabelt är att effekten på produktionen genomgående bedöms vara väsentligt lägre än fallet i bostadsinvesteringarna. Det beror huvudsakligen på importläckage, det vill säga att en viss del av insatsleveranserna i de regionala produktionskedjornas olika led utgörs av varor och tjänster som importeras från utlandet eller från andra regioner i Sverige. Ett visst sparandeläckage bidrar också till skillnaden, det vill säga en del av de inkomster som direkt och indirekt genereras av bostadsinvesteringarna sparas och därmed inte omsätts i konsumtion.

Men, effekterna av minskad interregional export från Västsverige, en konsekvens av vikande bostadsinvesteringar i övriga delar av landet, verkar å andra sidan i motsatt riktning. Likafullt kvarstår en differens på cirka 30 procent mellan fallet i bostadsinvesteringarna och genomslaget på BRP.

I appendix C redovisas beräknade BRP-effekten för var och en av de sex FA-regioner som utgör analysens Västsverige. Som väntat är effekterna då de mäts i absoluta tal starkt koncentrerade till Göteborgs FA-region. I procentuella termer tenderar dock effekterna faktiskt vara något högre i Västlandet och Trollhättan-Vänersborg. Det beror i huvudsak på att bostadsinvesteringarna i Göteborgsregionen, trots att en stor del av Västsveriges bostadsbyggande är lokaliserat hit, beräknas utgöra en något mindre andel av FA-regionens samlade ekonomi än i Västlandet och Trollhättan-Vänersborg.

I riket som helhet beräknas de fallande bostadsinvesteringarna som mest och beroende på scenario reducera BNP med 1,4 respektive 2,3 procent (se även appendix D). Det är något större relativa effekter än i Västsverige, trots att det samlade fallet i bostadsinvesteringarna antas ha en relativ stark koncentration hit – inte minst till Göteborgs FA-region. Detta till synes ologiska förhållande förklaras av att den samlade nationella ekonomin har ett väsentligt lägre importläckage än den regionala ekonomin. På nationell nivå läcker inte någon efterfrågan ut via interregional import, utan endast via import av insatsleveranser från utlandet. Därmed blir de indirekta effekterna, ”multiplikatoreffekterna”, för varje given förändring av bostadsinvesteringarna större på nationell än på regional nivå.

Figur 4. Effekter på Västsveriges bruttoregionprodukt, BRP, miljarder kr i 2020 års priser respektive procent.



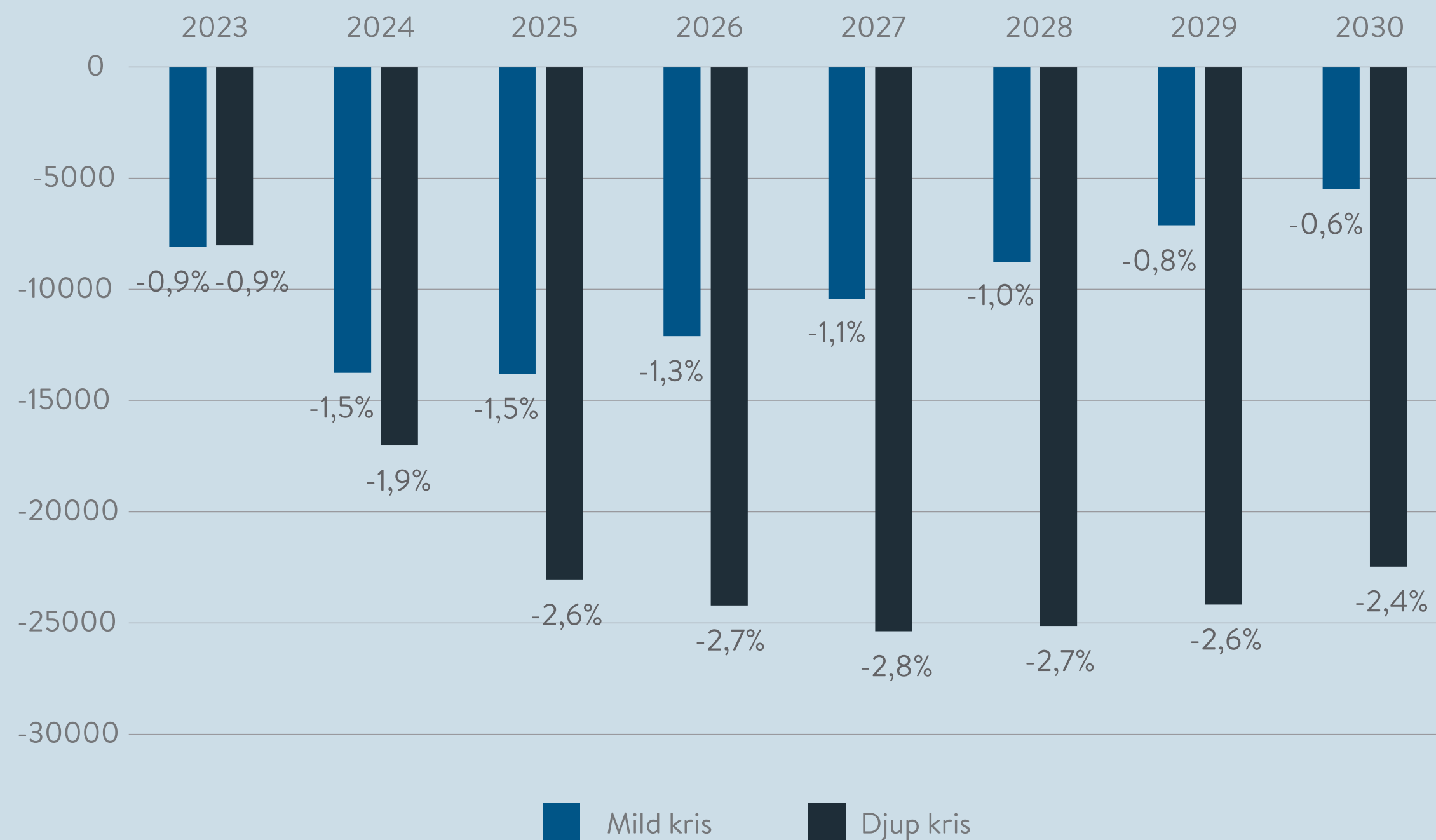
Vad gäller de kalkylerade sysselsättningseffekterna (figur 5) är en första observation att dessa i procentuella termer är något större än de motsvarande effekterna på BRP, vilket förklaras av att de vikande bostadsinvesteringarna slår mot branscher som i genomsnitt är mer arbetsintensiva än den samlade regionala ekonomin.

I scenariot ”Mild kris”, bedöms sysselsättningseffekten kulminera redan år 2024 med omkring 14 000 eller 1,5 procent färre sysselsatta, jämfört med om bostadsbyggandet utvecklas i samklang med den underliggande tillväxtpotentialen (”Byggnade efter behov”). Scenariot ”Djup kris”, som speglar ett djupare och mer ihärdigt krisförlopp, innebär att dröjer det ända fram till år 2027 innan botten är nådd, med 25 000 eller 2,8 procent färre sysselsatta i Västsverige.

Så betydande effekter på sysselsättningen skulle förstås sätta tydliga spår i arbetslöshetsstatistiken. Det relativa arbetslöshetsstalet i Västsverige, det vill säga det mått som beskriver antalet arbetslösa i förhållande till den samlade arbetskraften, beräknas öka från 2023 års nivå på cirka 7,5 procent⁸ till toppnoteringar på omkring 9 respektive 10 procent i de bägge utredningsalternativen.

8. Data från SCB/AKU avseende Västra Götalands län.

Figur 5. Sysselsättningseffekter i Västsverige, antal respektive procent.



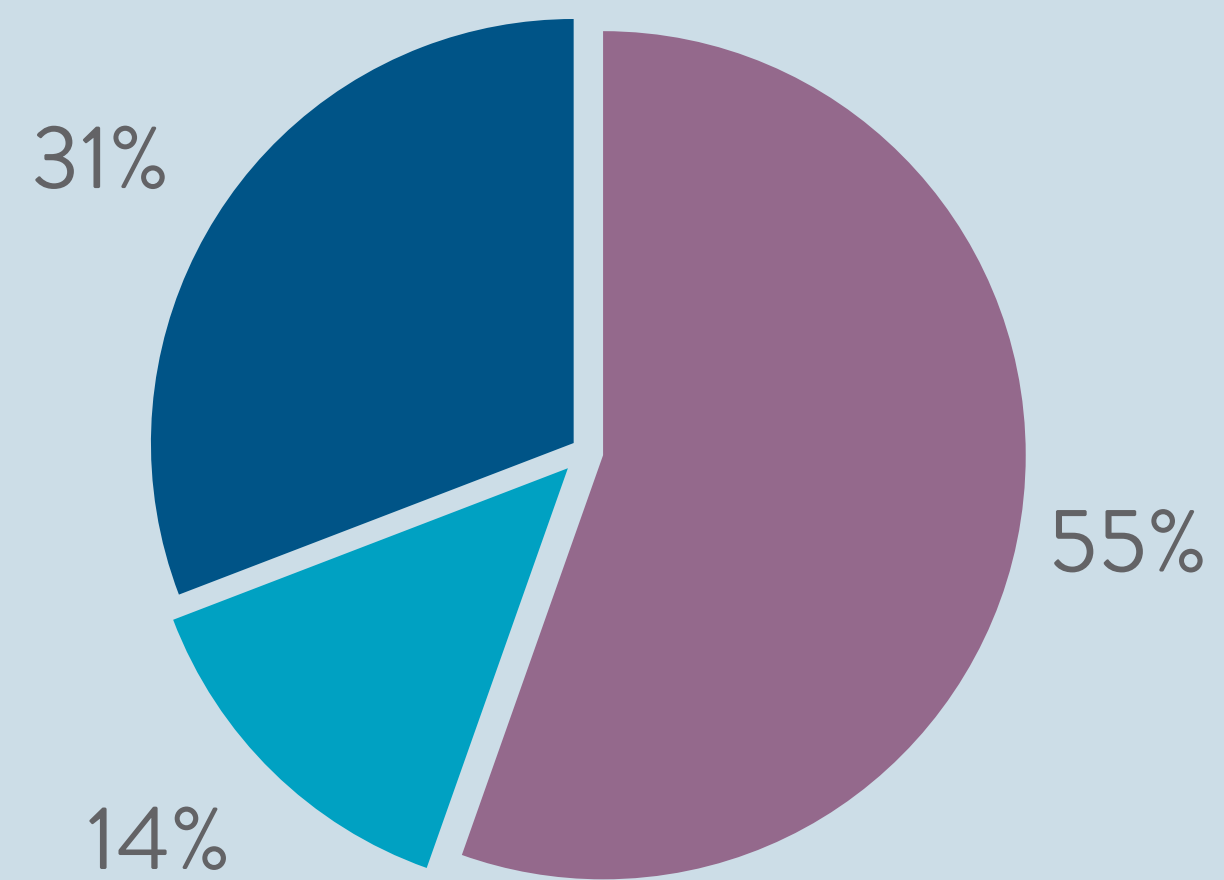
Som beskrivs ovan är de samlade effekterna på produktion och sysselsättning resultatet av ett initialt efterfrågefall i byggsektorn som via det komplexa samspelet mellan ekonomins olika sektorer, såväl inom Västsverige som interregionalt, fortplantar sig i en multiplikativ process genom det regionala produktionssystemet.

I figur 6 nedan beskrivs hur det totala regionalekonomiska genomslaget på ett övergripande plan fördelar sig mellan direkta effekter i byggsektorn, indirekta och inducerade effekter i övriga delar av näringslivet samt effekter av minskad interregional export. I figuren har vi utgått från sysselsättningseffekten i scenariot "Mild kris", men den procentuella fördelningen är i allt densamma även för BRP-effekten och oavsett utredningsalternativ.

Som framgår kan 55 procent av det totala regionalekonomiska genomslaget kopplas till den direkta effekt som träffar byggsektorn. De indirekta och inducerade effekterna på övriga näringar i regionen svarar för 14 procent, medan effekterna av minskad interregional export svarar för de återstående 31 procenten⁹.

9. Av de 31 procent av som kan kopplas till minskad interregional export kan omkring en tredjedel, det vill säga cirka 10 procent, härledas till minskad export från byggsektorn i Västsverige till andra delar av landet.

Figur 6. Procentuell fördelning av sysselsättningseffekt i scenariot "Mild kris" mellan byggsektor, övriga näringar i regionen samt minskad interregional export.



- Byggsektorn - direkt effekt
- Övriga näringar i regionen - indirekt och inducerad effekt
- Effekt av minskad interregional export



EN KRIS I BOSTADSBYGGGANDET SKULLE SLÅ HÅRT ÄVEN MOT TJÄNSTENÄRINGARNA

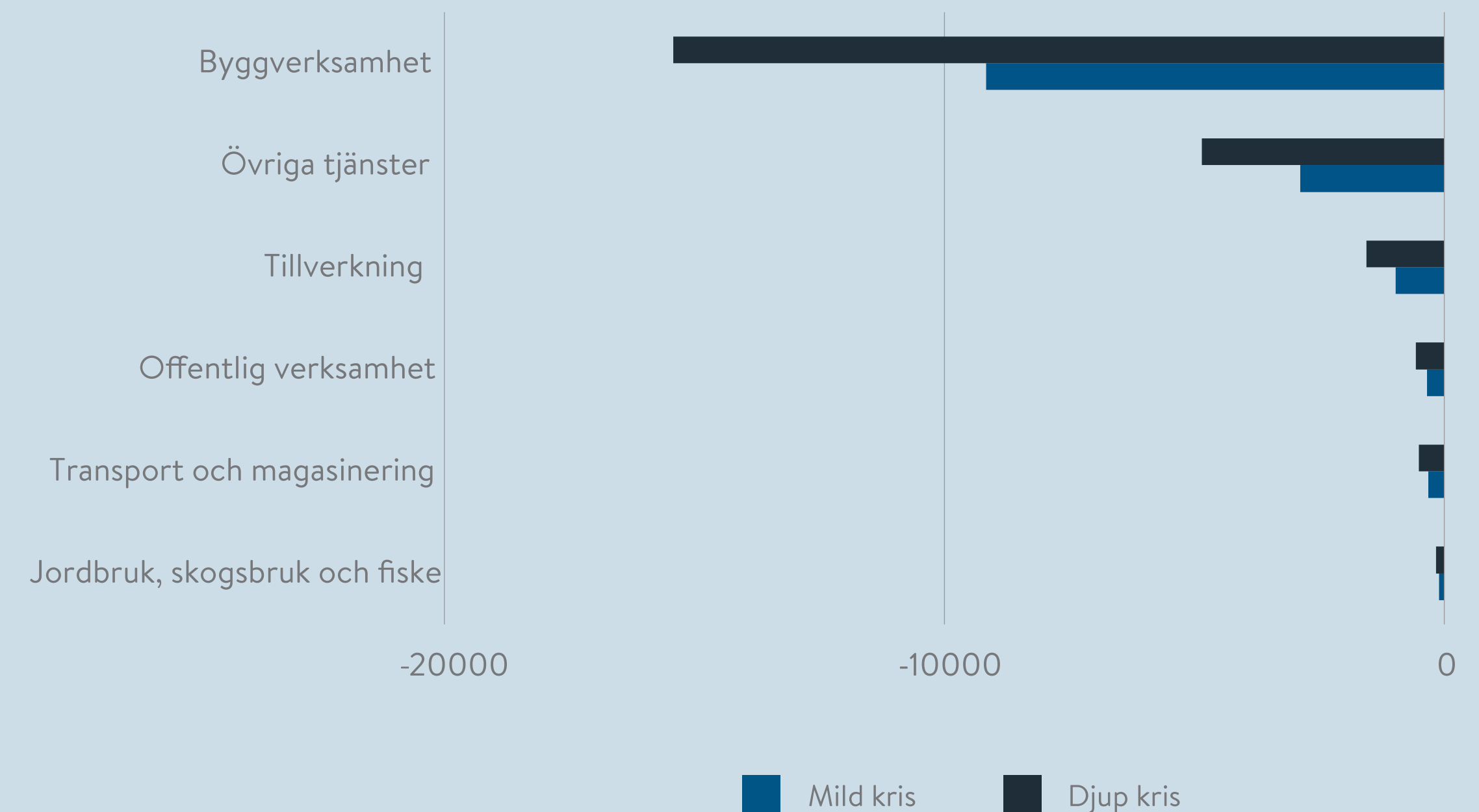
Den bransch som skulle drabbas hårdast av ett kraftigt fall i bostadsinvesteringarna är givetvis byggsektorn. Som framgår av figur 7 nedan beräknas en byggkris, beroende på vilket av de två alternativa scenarierna man utgår från, år 2025 minska antalet sysselsatta i Västsveriges byggföretag med mellan 9000 och 15 000 personer. Det motsvarar en effekt på -13 respektive -22 procent.

Men, och det är ett viktigt men, även regionens tjänstebranscher bedöms drabbas relativt hårt, med ett tapp i sysselsättningen år 2025 på omkring 3000 till 5000 personer, beroende på scenario.

Nära hälften den minskade sysselsättningen inom de privata tjänstenäringarna kan kopplas till branschen M71, Arkitekter och teknikkonsulter. I det djupare krisscenariot, beräknas branschen år 2025 förlora 2400 eller omkring 9 procent av de sysselsatta.

En viktig förklaring till att en byggkris beräknas slå så pass hårt mot arkitekt- och teknikkonsultbolagen är att vi även beaktat effekterna av att bygginvesteringarna i övriga landet viker och eftersom Västsverige är en stor interregional exportör av arkitekt- och teknikkonsulttjänster tillkommer en betydande negativ impuls, utöver den kraftigt minskade efterfrågan inom regionen. Omkring hälften av sysselsättningseffekten inom branschen Arkitekter och teknikkonsulter kan kopplas till minskad interregional export.

Figur 7. Sysselsättningseffekt i Västsverige år 2025 med fördelning på olika sektorer



LÅNGSIKTIGA EFFEKTER

Som framgår av figur 9 uppvisade Göteborgs FA-region en trendmässig nedgång i det inrikes flyttnetto under perioden 1997–2021. Under år 2022 och 2023 skedde dock ett markant trendbrott. Enligt SCB:s befolkningsframskrivningar förväntas dock detta vara en högst temporär förändring och regionens flyttnetto beräknas under kommande år uppvisa en fortsatt kontinuerlig försvagning, i linje med den långsiktiga trenden.

Denna tendens till ”flykt från storstaden” är inget unikt för Göteborgsregionen. Ett liknande mönster av över tid fallande inrikes flyttnetton, liksom ett tydligt trendbrott under åren 2022 och 2023, går att skönja även i Stockholm och Malmö, även om det i det senare fallet främst rör sig om att regionkärnan – det vill säga Malmö stad – långsiktigt tappat i attraktionskraft, medan Malmö/Lund-regionen som helhet upprätthållit stabila positiva flyttnetton.

Förklaringen till de senaste årens trendbrott är att utflyttningen från storstadsregionerna minskat kraftigt, medan inflyttningen fortsatt att växa i enlighet med den historiska trenden. Sannolikt är den vikande utflyttningen en reaktion på den motsatta utvecklingen under pandemiåren, då genombrottet för arbete på distans plötsligt skapade förutsättningar för ett betydligt friare bosättningsmönster. För många hushåll, särskilt hushåll med barn, blev detta en möjlighet att realisera den villadrom som de länge burit på.

Pandemin resulterade därför sannolikt i att ett stort antal flyttningar – som före eller senare skulle gjorts ändå – tidigare lades, med temporärt ökad utflyttning som följd. Att utflyttningarna från storstäderna under de senaste två åren fallit kraftigt är därför logiskt. Likaså förefaller det mot denna bakgrund högst troligt att detta utflyttningarna under de kommande åren kommer att återgå till mer normala nivåer och därefter fortsätta att utvecklas i enlighet med den långsiktiga trenden.

En liknande profetia tycks ligga till grund för SCB:s regionala befolkningsframskrivningar. Enligt dessa kommer Göteborgs FA-region fram till år 2030 uppvisa ett svagt fallande inrikes flyttnetto och redan år 2027 nå ett läge med negativt netto, det vill säga att utflyttningarna överstiger inflyttningarna.

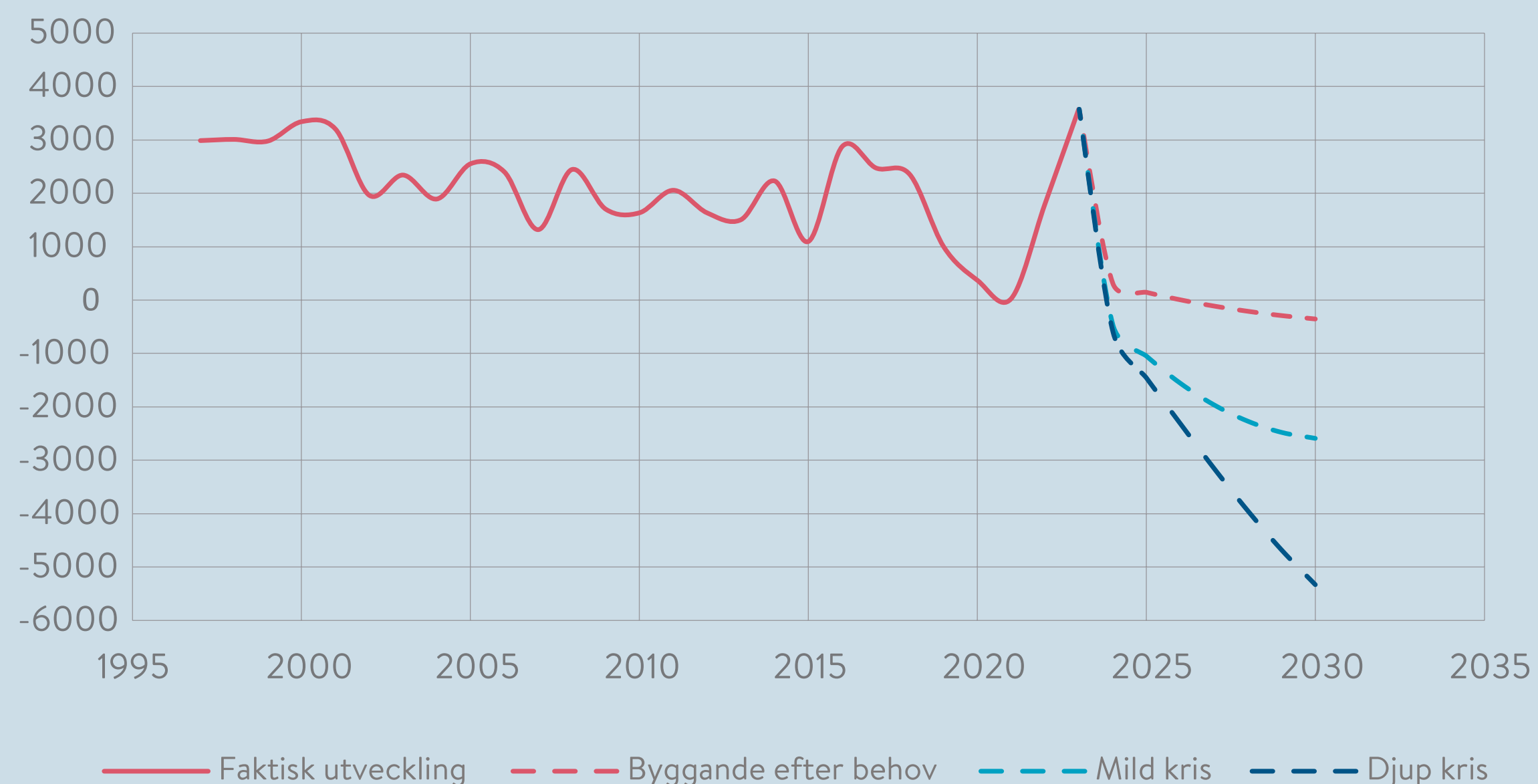
Vår bedömning är att det byggande som sker i scenariot ”Byggande efter behov” innebär att flyttnettot utvecklas ungefär i linje med SCB:s befolkningsframskrivningar.

I såväl scenariot ”Mild kris” som ”Djup kris” försvagas det inrikes flyttnettot väsentligt snabbare. År 2030 är skillnaden i förhållande till ”Byggande efter behov” -2200 respektive -5000 personer, där den sistnämnda siffran avser scenariot ”Djup kris”.

Det ska dock understrykas att denna negativa effekt på Göteborgsregionens inrikes flyttnetto till stor del vägs upp av motsvarande positiva effekt i de fem FA-regioner som utgör analysens Västsverige. Detta förklaras delvis av att en relativt stor del, cirka 30 procent, av Göteborgsregionens flyttutbyte sker inom Västsverige. Om inflyttningarna till Göteborgsregionen blir färre, så minskar också utflyttningarna från de omgivande regionerna. Omvänt innebär fler flyttlass ut från Göteborgsregionen att invånarna blir fler i de övriga delarna av Västsverige.

En annan förklaring till att effekterna skiljer sig åt mellan Göteborgsregionen och de omgivande FA-regionerna är att den förstnämnda till mycket större del utgörs av kommuntyper där inflyttningen, enligt den statistiska modell som ligger till grund för bedömningen, är mycket känsligare för förhållandena på bostadsmarknaden.

Figur 8. FA Göteborgs inrikes flyttnetto 1997–2023 samt beräknade flyttnetton för scenarierna ”Byggande efter behov”, ”Mild kris” och ”Djup kris”.



Om bostadsbyggandet utvecklas i linje med de två krisscenerierna bedöms Göteborgsregionen år 2030 ha 12 000–21 000 färre invånare, jämfört med scenariot ”Byggandet efter behov”. Större delen av denna befolkningseffekt, omkring 80 procent, avser personer i arbetsför ålder. Antalet sysselsatta beräknas bli 8 500–15 000 färre, vilket i sin tur bedöms ge ett produktionsbortfall år 2030 på 8–14 miljarder kr.

Det bör dock understrykas att dessa effekter återspeglar en i grunden permanent minskning av Göteborgsregionens produktionskapacitet, som summerat över en längre tidsperiod skulle ge upphov till mycket stora regionalekonomiska förluster.

Till detta ska läggas ett par andra och mer svårkvantifierade effekter, kopplade till att ett lågt bostadsbyggande minskar den inomregionala omfördelningen av befolkning och att befolkningen i Västsverige därför blir utspridd. En sådan ”utsmetning” skapar mer och längre arbetspendling, vilket måste mötas med kostsamma investeringar i ökad pendlingskapacitet till Göteborg. Det uppkommer även en mer indirekt och långsiktig effekt kopplade till att en mer utspridd befolkning gör att regionen tappar i funktionalitet, det vill säga blir mindre tillgänglig, vilket minskar styrkan i storstadens så kallade agglomerationsfördelar.

Tabell 1. Strukturella regionalekonomiska effekter år 2030 för Göteborgs FA-region. Procentuell effekt inom parentes.

	Mild kris	Djup kris
Total befolkning	-12 165 (-0,9)	-21 284 (-1,6)
Befolkning 20–64 år	-9732 (-1,3)	-17 027 (-2,2)
Sysselsatta	-8540 (-1,3)	-14 942 (-2,2)
BRP	-7827 (-0,9)	-13 695 (-1,6)

NÅGRA AVSLUTANDE REFLEKTIONER

I denna rapport har vi försökt att beskriva bostadsinvesteringarnas betydelse för konjunkturutvecklingen i Västsverige. Det beräknade regionalekonomiska genomslaget, även i ett scenario med en mildare och snabbt övergående byggkris, är relativt omfattande med som mest en negativ BRP-effekt på drygt en procent och omkring 14 000 förlorade arbetstillfällen.

Men, den samlade bilden är ändå att det krävs ett mycket kraftigt och ihärdigt fall i bostadsinvesteringarna för att detta ensamt ska rycka undan mattan för den regionala ekonomin och försätta Västsverige i nattsvart recession.

Men, och det är ett viktigt men, det ska poängteras att våra beräkningar endast återspeglar den isolerade effekten av fallande investeringsaktivitet i bostadssektorn. En olycka kommer dock sällan ensam och det gäller i allra högsta grad även i ekonomiska kriser. En djup byggkris är snarare ett symptom på en bredare problembild, en faktor som i ett självförstärkande kumulativt sampel med andra obalanser ekonomin kan leda ekonomin ned i en djup och långvarig konjunktursvacka.


En sådan ekonomisk cocktaileffekt var just det som ledde fram till 1990-talskrisen. Men saker och ting är väl annorlunda nu, så varför klänga sig fast i ett resonemang kring det förflutna?

Ja, en rad viktiga förhållanden talar onekligen för att byggkrisen denna gång blir mildare. De stora omläggningar av bostadspolitiken som genomfördes i skiftet 1980/90-tal, det vill säga kraftigt nedtrappade statliga byggsubventioner och minskade ränteavdrag, var åtgärder som med drakonisk kraft minskade bostadsinvesteringarna. Dessa reformer är redan genomförda och inget talar för vi under överskådlig tid får uppleva några politiska beslut med motsvarande återverkningar på bostadsbyggandet.

Mycket lite tyder också på att det skulle uppstå situation där ett kraftigt fall i bostadsinvesteringarna åkompanjeras av en fullskalig fastighetskris, med vidare spridning in i det finansiella systemet. Visserligen har marken på senare tid svajat betänkligt under ett antal enskilda fastighetsbolag, men en fullständig kollaps av marknaden för kommersiella fastigheter – av det slag vi upplevde under 1990-talet – förefaller på det hela taget högst osannolik. Vidare kan man konstatera att det idag välkapitaliserade svenska banksystemet – jämfört med för trettio år sedan – dels är betydligt bättre rustat för att hantera en finansiell kris, dels har en väsentligt lägre exponering mot fastighetsmarknaden. Därtill är det föga troligt att en byggkris fördjupas av mycket omfattande och av den internationella kapitalmarknaden framtvingade offentligfinansiella sparpaket. Sveriges offentliga finanser är urstarka och på ett mycket betryggande avstånd från 1990-talets bräckliga tillstånd.

En jämförelse med 90-talskrisen haltar således på ett antal viktiga punkter. Men det finns också uppenbara likheter mellan då och nu, inte minst kraftigt fallande bostadspriser. Mellan andra kvartalet 2022 och första kvartalet 2024 föll småhuspriserna i riket med drygt 13 procent, vilket kan jämföras med det totala fall på 20 procent från topp till botten som skedde mellan 1991 och 1993. På grund av den senaste tidens höga inflation är dock priset, uttryckt i reala termer, betydligt större. Priserna har då hittills backat med 23 procent, vilket kan jämföras med ett reall prisfall på totalt 25 procent under 90-talskrisen.

En annan likhet är en kraftigt försvagad ekonomi i hushållssektorn. Under 90-talskrisen föll hushållens reala disponibla inkomster, från topp till botten, med lite drygt 4 procent. Det motsvarar nästan exakt det fall vi upplevt mellan 2021 och 2023. De bakomliggande orsakerna skiljer sig dock åt; då föll de reala inkomsterna främst på grund av kraftigt stigande arbetslöshet, nu är det den höga inflationen som gröpt ur hushållens köpkraft. En viktig förklaring till den höga inflationen är att hushållens räntekostnader ökat till följd av att Riksbanken, för



att stävja den höga prisökningstakten, tvingats till aggressiva höjningar av den så kallade styrräntan. De höjda räntorna på hushållens lån förklarar ensamt omkring en fjärdedel av uppgången i konsumentprisindex (KPI) under år 2022 och 2023.

Kraftigt höjda nominella räntor fanns också med som en ingrediens under 1990-talskrisen, men framför allt var det den giftiga kombinationen av höjda nominella räntor och ett snabbt fall i inflationsförväntningarna – ofta benämnt ”realräntechocken” – som gav ett kraftfullt bidrag till att ställa ekonomin på ända. Med reservation för det komplexa i att återspegla inflationsförväntningarna på ett korrekt sätt så ökade sannolikt realräntan med hisnande 10 procentenheter mellan 1992 och 1993, kanske ännu något mer om man beaktar de minskade räntevadsmöjligheter som följde av 1990/91 års stora skattereform.

Även under de senaste två åren har vi sett en tydlig uppgång i realräntan, men långt ifrån av samma magnitud som under det tidiga 1990-talet. Baserat på genomsnittliga räntor för svenska så kallade realränteobligationer rör det sig om en ökning på cirka 3 procentenheter sedan början av år 2022. Men till saken hör att svenska hushålls samlade skuldbörda idag är ungefär den dubbla jämfört med för trettio år sedan, mätt som andel av disponibel inkomst. För att åstadkomma motsvarande effekt på hushållsekonomin som under det tidiga 1990-talet hade det idag räckt med en realräntehöjning på cirka 5 procentenheter. Det är visserligen fortfarande något mer än den realräntehöjning vi hitintills kunnat observera, men att skillnaden inte är större stämmer onekligen till eftertanke.

Så slutligen har vi en faktor som är gemensam och särskiljande på samma gång, nämligen den snabba ökningen av byggkostnaderna. Sett över de senaste två åren har dessa ökat med ungefär 30 procent, vilket nästan uteslutande förklaras av stigande materialpriser. Åren innan 90-talskrisen briserade kunde man också notera snabbt stigande byggkostnader, men då drevs utvecklingen primärt av den allmänna löneinflationen i ekonomin. De byggkostnadsökningar som vi upplever denna gång är därför betydligt mer problematiska eftersom de inte vägs upp av motsvarande nominella ökning av hushållens inkomster.

Sammanfattningsvis kan man alltså konstatera att den makroekonomiska miljö vi nu lever i på en rad viktiga punkter skiljer sig från hur det såg ut i upptakten av 1990-talets byggkris. Men det finns också gemensamma drag och dessutom en tillkommande negativ faktor i form kraftigt stigande världsmarknadspriser på byggmaterial.

Även om osäkerheten är betydande när det gäller den bostadsinvesteringarnas utveckling under de kommande åren, så finns det skäl till vaksamhet. 1990-talets kraftiga och långvariga fall i bostadsbyggandet bidrog inte enbart till att försätta Sverige i en akut ekonomisk kris, den satte också tydliga strukturella, långsiktiga avtryck. Efter en period av extrem svältkur – med massiv kompetensflykt som följd – tog det sannolikt det närmare ett kvartsekel innan produktionskapaciteten i byggindustrin, och möjligen även kapaciteten i kommunernas planeringsapparat, var dimensionerad för samma bostadsbyggnadsvolym som i skiftet 1980/90-tal. Detta är långt ifrån hela förklaringen, men likväl en bidragande orsak till den ökade trångboddhet, de upptrissade bostadspriser och den skenande skuldsättning bland hushållen som vi upplevt under de senaste två dryga decennierna.

APPENDIX A. FA-REGIONER OCH KOMMUNER I ANALYSENS VÄSTSVERIGE

FA-region, kod	FA-region, namn	Kommun, kod	Kommun, namn
15	Göteborg	1382	Falkenberg
15	Göteborg	1383	Varberg
15	Göteborg	1384	Kungsbacka
15	Göteborg	1401	Härryda kommun
15	Göteborg	1402	Partille
15	Göteborg	1407	Öckerö
15	Göteborg	1415	Stenungsund
15	Göteborg	1419	Tjörn
15	Göteborg	1421	Orust
16	Trollhättan-Vänersborg	1427	Sotenäs
16	Trollhättan-Vänersborg	1430	Munkedal
28	Västlandet	1435	Tanum
28	Västlandet	1438	Dals-Ed
16	Trollhättan-Vänersborg	1439	Färgelanda
15	Göteborg	1440	Ale kommun
15	Göteborg	1441	Lerum
15	Göteborg	1442	Vårgårda
15	Göteborg	1443	Bollebygd
16	Trollhättan-Vänersborg	1444	Grästorp
17	Lidköping-Götene	1445	Essunga
18	Skövde-Skara	1446	Karlsborg
18	Skövde-Skara	1447	Gullspång
14	Borås	1452	Tranemo
28	Västlandet	1460	Bengtsfors
16	Trollhättan-Vänersborg	1461	Mellerud
15	Göteborg	1462	Lilla Edet
15	Göteborg	1463	Marks kommun
14	Borås	1465	Svenljunga
15	Göteborg	1466	Herrljunga
17	Lidköping-Götene	1470	Vara
17	Lidköping-Götene	1471	Götene
18	Skövde-Skara	1472	Tibro
18	Skövde-Skara	1473	Töreboda
15	Göteborg	1480	Göteborg
15	Göteborg	1481	Mölnadal
15	Göteborg	1482	Kungälv
16	Trollhättan-Vänersborg	1484	Lysekil
16	Trollhättan-Vänersborg	1485	Uddevalla
28	Västlandet	1486	Strömstad
16	Trollhättan-Vänersborg	1487	Vänersborg
16	Trollhättan-Vänersborg	1488	Trollhättan
15	Göteborg	1489	Alingsås
14	Borås	1490	Borås
14	Borås	1491	Ulricehamn
18	Skövde-Skara	1493	Mariestad
17	Lidköping-Götene	1494	Lidköping
18	Skövde-Skara	1495	Skara
18	Skövde-Skara	1496	Skövde
18	Skövde-Skara	1497	Hjo
18	Skövde-Skara	1498	Tidaholm
18	Skövde-Skara	1499	Falköping
28	Västlandet	1730	Eda
28	Västlandet	1765	Årjäng

APPENDIX B. TRE SCENARIER FÖR BOSTADSVINVESTERINGARNA I VÄSTSVENRIKE

Scenario "Byggande efter behov", bostadsinvesteringar, miljarder kr 2020 års priser, samt årligt bostadsbyggande 2024–2030

FA-region	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Bostadsbyggande, per år 2024–2030
Borås	3,4	3,5	3,5	3,6	3,7	3,7	3,8	3,9	3,9	793
Göteborg	32,8	33,5	34,2	35,0	35,7	36,4	37,1	37,8	38,6	9882
Trollhättan-Vänersborg	4,9	5,0	5,1	5,2	5,3	5,4	5,5	5,6	5,8	963
Lidköping-Götene	1,4	1,4	1,4	1,4	1,5	1,5	1,5	1,6	1,6	251
Skövde-Skara	3,7	3,8	3,9	4,0	4,0	4,1	4,2	4,3	4,4	718
Västlandet	1,4	1,5	1,5	1,5	1,5	1,6	1,6	1,6	1,6	172
<i>Västsvrige, totalt</i>	<i>47,7</i>	<i>48,7</i>	<i>49,7</i>	<i>50,7</i>	<i>51,7</i>	<i>52,7</i>	<i>53,8</i>	<i>54,8</i>	<i>55,9</i>	<i>12 779</i>

Scenario "Mild kris", bostadsinvesteringar, miljarder kr 2020 års priser, samt årligt bostadsbyggande 2024–2030

FA-region	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Bostadsbyggande, per år 2024–2030
Borås	3,4	2,9	2,4	2,5	2,7	2,9	3,1	3,3	3,5	559
Göteborg	32,8	25,8	20,7	21,6	23,9	26,4	28,9	31,4	33,9	6461
Trollhättan-Vänersborg	4,9	4,2	3,6	3,6	3,9	4,2	4,5	4,8	5	679
Lidköping-Götene	1,4	1,2	1	1	1,1	1,2	1,2	1,3	1,4	177
Skövde-Skara	3,7	3,2	2,7	2,8	3	3,2	3,4	3,6	3,8	506
Västlandet	1,4	1,3	1,1	1,1	1,2	1,2	1,3	1,4	1,5	133
<i>Västsvrige, totalt</i>	<i>47,7</i>	<i>38,6</i>	<i>31,5</i>	<i>32,5</i>	<i>35,9</i>	<i>39,2</i>	<i>42,5</i>	<i>45,8</i>	<i>49,1</i>	<i>8514</i>

Scenario "Djup kris", bostadsinvesteringar, miljarder kr 2020 års priser, samt årligt bostadsbyggande 2024–2030

FA-region	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Bostadsbyggande, per år 2024–2030
Borås	3,4	2,7	2	1,4	1,4	1,4	1,6	1,8	2	217
Göteborg	32,8	24,2	16,7	11,9	12	12	13,2	15,1	17,6	2370
Trollhättan-Vänersborg	4,9	4	2,9	2,1	2,1	2,1	2,3	2,5	2,9	264
Lidköping-Götene	1,4	1,1	0,8	0,6	0,6	0,6	0,7	0,7	0,8	69
Skövde-Skara	3,7	3	2,2	1,7	1,7	1,7	1,8	2	2,3	197
Västlandet	1,4	1,2	0,9	0,7	0,7	0,6	0,7	0,8	0,8	52
<i>Västsvrige, totalt</i>	<i>47,7</i>	<i>36,2</i>	<i>25,5</i>	<i>18,4</i>	<i>18,5</i>	<i>18,6</i>	<i>20,3</i>	<i>22,8</i>	<i>26,4</i>	<i>3168</i>

APPENDIX C. REGIONALEKONOMISKA EFFEKTER I VÄSTSVERIGE

Scenario "Mild kris", effekter på BRP, miljarder kr 2020 års priser. Procentuell effekt inom parentes.

FA-region	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Borås	-0,5 (-0,7)	-0,8 (-1,1)	-0,8 (-1,1)	-0,8 (-1)	-0,6 (-0,8)	-0,5 (-0,7)	-0,5 (-0,6)	-0,3 (-0,4)
Göteborg	-5,2 (-0,7)	-8,8 (-1,2)	-8,7 (-1,1)	-7,7 (-1)	-6,6 (-0,8)	-5,5 (-0,7)	-4,4 (-0,5)	-3,3 (-0,4)
Trollhättan-Vänersborg	-0,6 (-0,7)	-1 (-1,3)	-1,1 (-1,3)	-1 (-1,1)	-0,8 (-1)	-0,7 (-0,8)	-0,6 (-0,7)	-0,5 (-0,6)
Lidköping-Götene	-0,2 (-0,6)	-0,3 (-1,1)	-0,3 (-1)	-0,3 (-1)	-0,3 (-0,8)	-0,3 (-0,7)	-0,2 (-0,7)	-0,2 (-0,5)
Skövde-Skara	-0,5 (-0,6)	-0,8 (-1)	-0,8 (-1)	-0,7 (-0,8)	-0,6 (-0,7)	-0,6 (-0,6)	-0,5 (-0,5)	-0,4 (-0,5)
Västlandet	-0,2 (-0,7)	-0,3 (-1,3)	-0,3 (-1,3)	-0,2 (-1)	-0,3 (-1,2)	-0,2 (-0,9)	-0,2 (-0,7)	-0,1 (-0,4)
Västsverige, totalt	-7,1 (-0,7)	-12,1 (-1,2)	-12,2 (-1,1)	-10,7 (-1)	-9,2 (-0,8)	-7,8 (-0,7)	-6,3 (-0,5)	-4,9 (-0,4)

Scenario "Mild kris", effekter på sysselsättningen, antal. Procentuell effekt inom parentes.

FA-region	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Borås	-551 (-0,7)	-942 (-1,1)	-947 (-1,1)	-860 (-1)	-717 (-0,9)	-624 (-0,7)	-535 (-0,6)	-392 (-0,5)
Göteborg	-5924 (-0,9)	-9904 (-1,5)	-9869 (-1,5)	-8738 (-1,3)	-7468 (-1,1)	-6168 (-0,9)	-4917 (-0,7)	-3691 (-0,5)
Trollhättan-Vänersborg	-680 (-0,7)	-1185 (-1,3)	-1244 (-1,4)	-1101 (-1,2)	-954 (-1)	-803 (-0,9)	-658 (-0,7)	-609 (-0,7)
Lidköping-Götene	-217 (-0,6)	-385 (-1,1)	-388 (-1,1)	-373 (-1)	-302 (-0,8)	-285 (-0,8)	-268 (-0,7)	-197 (-0,5)
Skövde-Skara	-520 (-0,6)	-946 (-1,1)	-951 (-1,1)	-816 (-0,9)	-732 (-0,8)	-645 (-0,7)	-561 (-0,6)	-472 (-0,5)
Västlandet	-182 (-0,7)	-330 (-1,3)	-332 (-1,3)	-268 (-1,1)	-311 (-1,2)	-246 (-1)	-182 (-0,7)	-119 (-0,5)
Västsverige, totalt	-8075 (-0,8)	-13 747 (-1,4)	-13 784 (-1,4)	-12 102 (-1,2)	-10 431 (-1,1)	-8771 (-0,9)	-7121 (-0,7)	-5481 (-0,5)

Scenario "Djup kris", effekter på BRP, miljarder kr 2020 års priser. Procentuell effekt inom parentes.

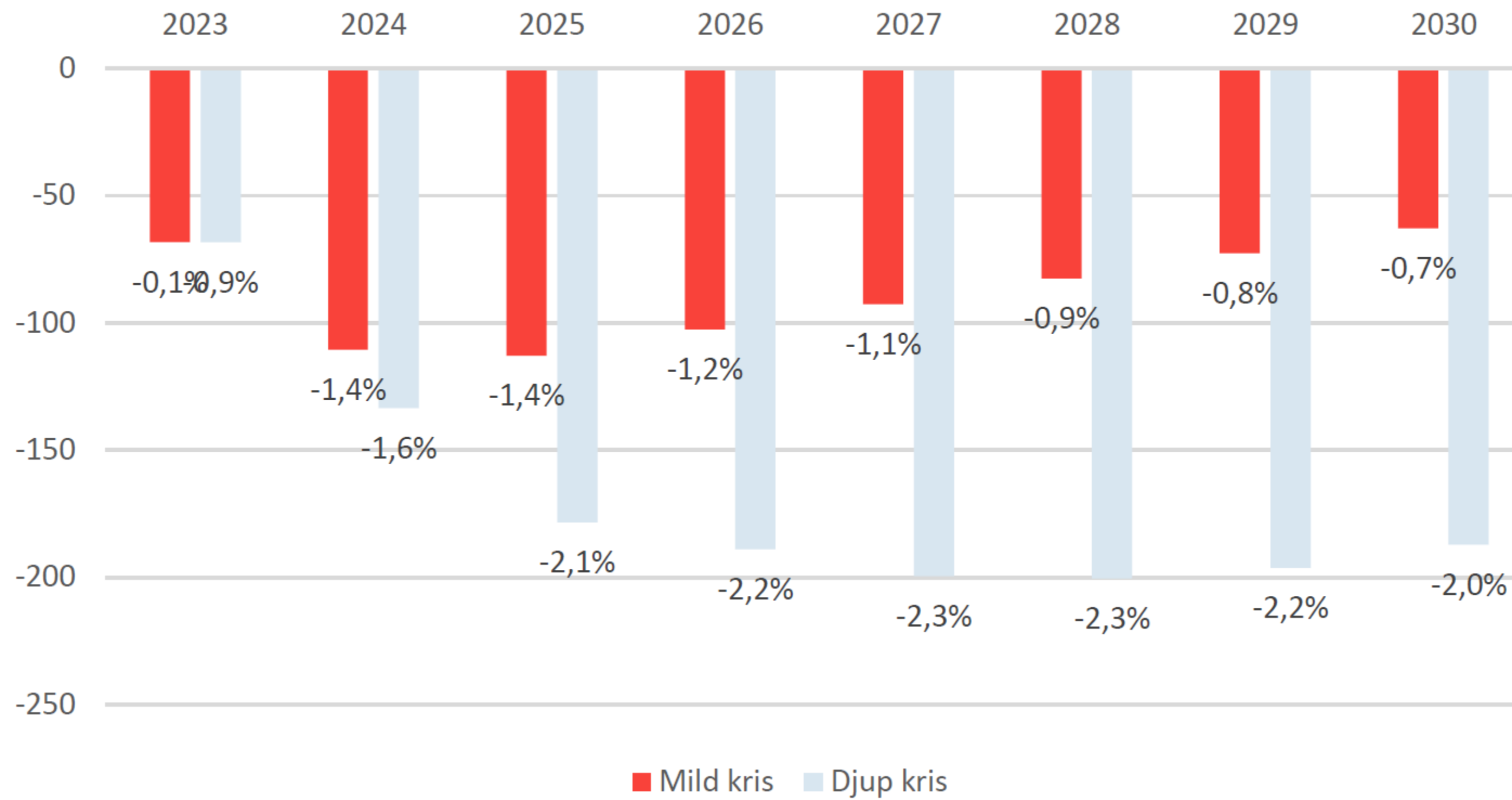
FA-region	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Borås	-0,5 (-0,7)	-1 (-1,4)	-1,5 (-1,9)	-1,6 (-2)	-1,6 (-2,1)	-1,6 (-2)	-1,5 (-1,9)	-1,4 (-1,7)
Göteborg	-5,1 (-0,7)	-10,7 (-1,4)	-14,3 (-1,9)	-15 (-1,9)	-15,8 (-2)	-15,6 (-1,9)	-14,9 (-1,8)	-13,9 (-1,6)
Trollhättan-Vänersborg	-0,6 (-0,7)	-1,4 (-1,7)	-1,9 (-2,3)	-2 (-2,4)	-2,2 (-2,5)	-2,1 (-2,4)	-2,1 (-2,3)	-1,9 (-2,1)
Lidköping-Götene	-0,2 (-0,7)	-0,4 (-1,4)	-0,6 (-1,9)	-0,7 (-2)	-0,7 (-2,1)	-0,7 (-1,9)	-0,7 (-2)	-0,6 (-1,8)
Skövde-Skara	-0,5 (-0,6)	-1,1 (-1,3)	-1,5 (-1,7)	-1,5 (-1,8)	-1,6 (-1,8)	-1,6 (-1,8)	-1,6 (-1,7)	-1,4 (-1,6)
Västlandet	-0,2 (-0,8)	-0,4 (-1,8)	-0,5 (-2,4)	-0,5 (-2,4)	-0,6 (-2,9)	-0,6 (-2,6)	-0,6 (-2,4)	-0,5 (-2,3)
Västsverige, totalt	-7,1 (-0,7)	-15 (-1,4)	-20,4 (-1,9)	-21,4 (-2)	-22,4 (-2)	-22,2 (-2)	-21,4 (-1,9)	-19,8 (-1,7)

Scenario "Djup kris", effekter på sysselsättningen, antal. Procentuell effekt inom parentes.

FA-region	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Borås	-573 (-0,7)	-1182 (-1,4)	-1702 (-2,1)	-1810 (-2,2)	-1865 (-2,2)	-1819 (-2,2)	-1753 (-2,1)	-1614 (-1,9)
Göteborg	-5771 (-0,9)	-12 050 (-1,8)	-16 201 (-2,5)	-16 977 (-2,6)	-17 814 (-2,7)	-17 599 (-2,6)	-16 841 (-2,5)	-15 664 (-2,3)
Trollhättan-Vänersborg	-678 (-0,7)	-1569 (-1,7)	-2210 (-2,4)	-2328 (-2,5)	-2448 (-2,7)	-2404 (-2,6)	-2338 (-2,5)	-2197 (-2,4)
Lidköping-Götene	-238 (-0,7)	-508 (-1,4)	-687 (-1,9)	-764 (-2,1)	-790 (-2,2)	-740 (-2)	-788 (-2,2)	-720 (-2)
Skövde-Skara	-542 (-0,6)	-1222 (-1,4)	-1670 (-1,9)	-1722 (-1,9)	-1827 (-2,1)	-1835 (-2,1)	-1772 (-2)	-1640 (-1,9)
Västlandet	-204 (-0,8)	-441 (-1,7)	-596 (-2,3)	-616 (-2,4)	-742 (-2,9)	-692 (-2,8)	-636 (-2,5)	-627 (-2,5)
Västsverige, totalt	-8006 (-0,8)	-17 023 (-1,7)	-23 067 (-2,3)	-24 217 (-2,5)	-25 378 (-2,6)	-25 143 (-2,5)	-24 182 (-2,4)	-22 462 (-2,2)

APPENDIX D. NATIONELLA BRP-EFFEKTER

Scenario "Djup kris" och "Mild kris", effekter på BRP, miljarder kr
2020 års priser respektive procent



APPENDIX E. METOD, DATA OCH CENTRALA ANTAGANDEN

TRE SCENARIER FÖR BOSTADSINVESTERINGARNA

SCENARIO ”BYGGANDE EFTER BEHOV”

Nybyggnadsinvesteringarna i jämförelsealternativet (JA) bygger på Boverkets regionalt nedbrutna prognos över bostadsbyggnadsbehovet från år 2021, mer precist har vi låtit nyproduktionen varva upp stegvis för att år 2030 nå ungefär den nivå som ges av Boverkets prognos.¹⁰

I den senaste prognosen från år 2023 publicerade Boverket enbart nationella tal över bostadsbyggnadsbehovet.¹¹ För att uppdatera den regionala bedömningen från år 2021 i enlighet med 2023 års nationella tal har vi antagit att bostadsbyggnadsbehovet uppvisar samma regionala fördelning som i 2021 års prognos. Detta innebär att det årliga bostadsbyggnadsbehovet fram till år 2030 i riket som helhet blir omkring 15 procent högre jämfört med 2021 års prognos.

Reinvesteringarna i bostadssektorn har historiskt varierat mycket måttligt kring ett genomsnitt på motsvarande 2,4 procent av det totala taxeringsvärdet för bostadsstockens byggnadsdel. I JA har vi antagit att ombyggnadsinvesteringarna följer detta historiska mönster, att ombyggnadsinvesteringarna i regionerna står i direkt proportion till bostadsbyggnadernas taxeringsvärde samt att det samlade taxeringsvärdet i länen utvecklas på ett balanserat sätt, i linje med prognostiserad BRP-utveckling. Med det senare avses en BRP-tillväxt i enlighet med en regional nedbrytning av de långsiktiga scenarier för Sveriges ekonomi som togs fram inom Finansdepartementets långtidsutredning 2019. Den regionala nedbrytningen är gjord med hjälp av den regionalekonomiska prognosmodellen Raps.

Vad gäller regional nedbrytning och framskrivning av investeringarna i fritidshus har vi använt en liknande metod som när det gäller reinvesteringarna i bostadssektorn, det vill säga investeringsvolymen antas följa tillväxten i den regionala ekonomin och ha en regional allokering i utgångsläget som står i direkt proportion till taxeringsvärdenas geografiska fördelning.

10. Boverket (2021), Behov av bostadsbyggande – regionalt och nationellt till 2030, Rapport 2021:31.

11. 2023 års prognos är endast publicerad på Boverkets hemsida, se <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/behov-av-bostadsbyggande/>

SCENARIO ”MILD KRIS”

I detta scenario utvecklas bostadsinvesteringarna i riket fram till år 2025 i enlighet med Konjunkturinstitutets (KI:s) prognos från mars 2024. Samtliga delkomponenter – det vill säga nybyggnadsinvesteringar, ombyggnadsinvesteringar, investeringar i fritidshus samt kostnader för ägarbyten – antas följa KI:s prognos.

För den efterföljande femårsperioden antas en fortsatt återhämtning som innebär att de totala bostadsinvesteringarna i riket år 2030 är tillbaka på ungefär samma nivå som år 2022, uttryckt i fasta priser.

De totala bostadsinvesteringarna i riket har sedan fördelats ut regionalt med hjälp av Byggföretagens regionala prognos för perioden fram till år 2024.¹² För perioden 2025–2030 antas en likformig återhämtning i samtliga regioner som innebär att den totala investeringsvolymen år 2030 är tillbaka på 2022 års nivå.

Ombyggnadsinvesteringarna, investeringarna i fritidshus samt kostnaderna för ägarbyten antas ha samma regionala fördelning som i JA, men skalas ned likformigt i enlighet med det nationella scenario som UA 1 bygger på. Nybyggnadsinvesteringarna har slutligen beräknats som en restpost, det vill säga som differensen mellan å ena sidan total investeringsvolym i respektive region och å andra sidan summan av antagen volym för ombyggnadsinvesteringar, investeringar i fritidshus samt kostnader för ägarbyten.

SCENARIO ”DJUP KRIS”

Den regionala nedbrytningen av det underliggande nationella scenariot har gjorts enligt i grunden samma metodik som för UA 1. Det nationella scenariot är i väsentliga avseenden en kopia av 90-talskrisen, i den meningen att bostadsinvesteringarna, för varje delkomponent, antas ha samma relativa utveckling som då.

12. Avser prognos publicerad under hösten 2023, se <https://prognos.byggforetagen.se/>

APPENDIX E. METOD, DATA OCH CENTRALA ANTAGANDEN

BERÄKNING AV KORTSIKTIGA REGIONALEKONOMISKA EFFEKTER

De kortsiktiga regionalekonomiska effekterna av fallande bostadsinvesteringar är beräknade med ledning av regionaliserade varianter av nationalräkenskapernas nationella input/outputtabellerna för år 2020.

Denna regionalisering har gjorts med hjälp av uppskattade de regionala inköpsandelar ("regional purchase coefficients", RPC) som tillämpas i den regionala prognosmodellen Raps.

De regionala inköpsandelarna (RPC) bestämmer hur stor del av de nationella insatsleveranserna till en specifik bransch som beräknas komma från den egna regionen. De regionala inköpsandelarna bestämmer på motsvarande sätt hur stor del av de nationella leveranserna till slutlig användning i regionen, det vill säga konsumtion och investeringar, som kommer från den egna regionen. RPC baseras på två komponenter, dels kvoten mellan tillgång och användning av branschens produktion inom regionen, dels regionens andel av total tillgång på branschens produktion i riket. Tillgång definieras som produktion minus utlandsexport, och användning som insatsförbrukning, konsumtion och investeringar i regionen.

RPC beräknas som den viktade summan av dessa båda komponenter, med vikter som bedöms rimliga för respektive bransch. För respektive bransch och region beräknas export till andra regioner som skillnaden mellan tillgång och användning inom regionen efter multiplikation med RPC. Import från andra regioner beräknas som $(1-RPC)$ multiplicerad med användning inom regionen.

I stora regioner är RPC i regel större än i små regioner, då regionstorlek och marknadsstorlek ofta går hand i hand. För specialiserade företag kan stora regioner erbjuda en lokal hemmamarknad och arbetsmarknad som är tillräckligt bärkraftig, vilket inte små regioner kan. Större regioner tenderar därför att inrymma flera typer av företag och branscher än små regioner, och därmed tenderar också RPC bli större.

BERÄKNING AV LÅNGSIKTIGA, STRUKTURELLA EFFEKTER

I Boverket (2016) skattas paneldataregressioner där riktade flyttningar mellan Sveriges kommuner förklaras av ett antal egen-skaper i såväl in- som utflyttningkommunen, däribland läget på bostadsmarknaden.

Bostadsmarknadens inverkan på flyttutbytet mäts via en variabel som beskriver bostadsbeståndets storlek per capita i in- och utflyttningkommunen. Den statistiska skattningen visar att om antalet bostäder per capita i inflyttningkommuner minskar, så får det negativ inverkan på inflyttningen. Även bostadsbeståndets storlek i utflyttningkommunen har betydelse för flyttintensiteten.

Man finner även att en ökning av antalet nybyggda bostäder ökar inflyttningen, men i detta avseende erhålls ingen signifikant effekt på utflyttningen. Vidare konstateras att effekterna på inflyttningen, såväl vad gäller bostadsstocken per capita som nybyggnationen, är större för snabbväxande än för långsamväxande kommuner.

I tabellen till höger återges skattningsresultatet i summarisk form. För snabbväxande inflyttningkommuner gäller att en ökning av antalet bostäder per capita i inflyttningkommunen med en enhet, allt annat lika, ökar befolkningstillväxten i kommunen med omkring 0,0595 procentenheter. Motsvarande effekt för långsamväxande kommuner är betydligt lägre, 0,0173. Vad gäller effekten av förändringar i utflyttningkommunens bostadsstock ser vi att en ökning av antalet bostäder per capita med en enhet, allt annat lika, minskar inflyttningkommunens årliga befolkningstillväxt med 0,023 procentenheter.

Dessa samband, tillsammans med en framskrivning av boendetätheten i kommunerna för de tre olika scenarierna för bostadsinvesteringarnas utveckling, har i nästa steg legat till grund för en beräkning av effekterna på de interregionala flyttningarna. Denna befolkningseffekt har sedan brutits ned på åldersklasser med hjälp av så kallade inflyttar fördelningar, det vill

APPENDIX E. METOD, DATA OCH CENTRALA ANTAGANDEN

BERÄKNING AV LÅNGSIKTIGA, STRUKTURELLA EFFEKTER (FORTS.)

säga fördelningar byggda på hur åldersstrukturen på in- respektive utflyttarna sett ut historiskt.

Den sysselsättningsförändring som kan kopplas till befolkningseffekten är beräknad med ledning av aktuell sysselsättningsgrad för varje ettårsklass och region. Den produktionseffekt som kan kopplas till sysselsättningsförändringen är beräknad med utgångspunkt regionala data över löneinkomsterna för olika åldersgrupper. Det underliggande antagandet är således att inkomstnivån är en återspeglning av den genomsnittliga arbetsproduktiviteten i den aktuella åldersgruppen.

Översiktlig redovisning av resultat från modellskattning i Boverket (2016)

Beroende variabel	
(Inflyttning från kommun A till kommun B)/(Befolkning i kommun B)*100	
Oberoende variabler	
Bostäder per capita, snabbväxande inflyttningkommun	0,0595***
Bostäder per capita, långsamväxande inflyttningkommun	0,0173***
Bostäder per capita, utflyttningkommun	-0,023**

Anm: *** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1

PRISNIVÅ

I rapporten uttrycks genomgående alla belopp i 2020 års priser. Skälet till att vi valt att göra så, trots de senaste årens höga inflation, är att själva grunden för analysen av de kortsiktiga regionalekonomiska effekterna utgörs av input/outputtabeller för år 2020. Givet den höga prisökningstakten i ekonomin och att prisutvecklingen skiljer sig kraftigt åt mellan olika delar av ekonomin, torde det vara vanskligt att uttrycka den direkta effekten (effekten på bygginvesteringarna) i aktuell prisnivå och samtidigt förvänta sig att en tillämpning av 2020 års input/outputtabeller ger en korrekt återspeglning av de indirekta effekterna i underleverantörs!

KÄLLFÖRTECKNING

TRYCKTA KÄLLOR

Boverket (2013), Drivs huspriserna av bostadsbrist?, Marknadsrapport, februari 2013.

Boverket (2016), Housing, internal migration and economic growth in Sweden, rapport 2016:13.

Boverket (2021), Behov av bostadsbyggande – regionalt och nationellt till 2030, Rapport 2021:31.

Konjunkturinstitutet (2023), Konjunkturläget mars 2024.

INTERNET

Sveriges Byggföretags regionala prognos, höst 2023:

<https://prognos.byggforetagen.se/>

Boverkets prognos över bostadsbyggnadsbehovet 2023–2030:

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/behov-av-bostadsbyggande/>