

Rapport 2014:1
ISSN 1650-7965



HSB – där möjligheterna bor



VÄSTSVENSKA
HANDELSKAMMAREN



Bostadsbristens pris

En konsekvensanalys för Stor-Göteborg

Bostadsbristens pris är publicerad av Västsvenska Handelskammaren och HSB Göteborg 2014.

Undersökningen är gjord av WSP Analys & Strategi på uppdrag av HSB Göteborg och Västsvenska Handelskammaren.

Citera oss gärna men ange källa.

Projektledare/Sandra Zätterström/sandra.zatterstrom@handelskammaren.net

/Cecilia Löf/cecilia.loof@gbg.hsb.se

Papper/Munken Polar 200 gram (omslag)/Munken Polar 120 gram (inläga)



Förord

Göteborg är navet och Västsveriges ekonomiska motor. Men det byggs för få bostäder för att Göteborg ska kunna växa. Visst krävs det resurser för att bygga, men alternativet kostar betydligt mer. I denna rapport görs för första gången en analys av vad det låga bostadsbyggandet kostar Stor-Göteborg. Det är ett högt pris vi tvingas betala.

En av näringslivets största utmaningar är att hitta rätt kompetens. På en stor lokal arbetsmarknad är chansen större för arbetsgivare att hitta rätt kompetens, samtidigt finns bättre förutsättningar för arbetstagare att hitta jobb som matchar dennes utbildning. Dessutom är det så att ju större en arbetsmarknad är och ju mer kunskapskapital som finns, desto starkare ekonomisk tillväxt kan man förvänta sig.

Enligt de senaste prognoserna kan Stor-Göteborg få 200 nya invånare i veckan. Det är bra att Göteborg växer, gärna ännu snabbare. Men frågan är om det kommer att finnas bostäder för alla dessa potentiella nya göteborgare? Om inte, vilka konsekvenser får det i så fall för regionens utveckling?

Vi har låtit WSP Analys & Strategi studera de regional-ekonomiska effekterna av ett fortsatt lågt bostadsbyggande. I rapporten konstateras att om befolkningen ska kunna växa så snabbt som prognoserna gör gällande krävs att bostadsbyggandet ökar med omkring 50 procent jämfört med den historiska trenden.

Ett fortsatt lågt byggande däremot innebär en lägre befolkningstillväxt som i sin tur får betydande regionalekonomiska effekter. Om byggandet ligger kvar på dagens nivåer kan det kosta 3,5 miljarder kronor i förlorade skatteintäkter och 200 miljarder kronor i produktionsbortfall, vilket motsvarar regionens totala produktion under ett helt år. Dessutom kan Stor-Göteborg gå miste om nära 40 000 jobb, vilket är lika

många arbetstillfällen som vi har idag i regionens 10 största företag, som Volvo, SKF och Astra Zeneca för att nämna några.

Idag hör vi ofta argument där hyresrätten som boendeform lyfts fram som det mest fördelaktiga alternativet. Samtidigt visar undersökningar att 85 procent av svenskarna helst vill äga sin bostad. Långsiktigt finns det tydliga fördelar om fler får möjlighet till detta, inte minst för den sociala sammanhållningen. Men det primära är att det byggs fler bostäder som vanligt folk kan efterfråga.

Att öka bostadsbyggandet i Stor-Göteborg med 50 procent är en stor utmaning. En utmaning vi inom näringslivet måste och gärna tar. För att lyckas efterfrågar vi höjda målsättningar, fler detaljplaner, bättre samverkan och minskad detaljstyrning.

Men det är bråttom! För varje år som går med ett fortsatt lågt byggande betalar Göteborg ett allt högre pris...



Lars Göran Andersson
VD HSB Göteborg



Johan Trouvé
VD Västsvenska Handelskammaren



Innehåll

Förord	3
Stor-Göteborg är navet	7
Det byggs för få bostäder	9
Det låga bostadsbyggandet kostar	11
Vi betalar ett högt pris	13
Slutsatser	15
Bilaga – Så gjordes studien	17
Västsvenska Handelskammarens rapportserie	18



GÖTEBORG

Kungsbacka

Mölnåkra

E6
Götaälv

L. Edet
Lödöse

Ali

Kungälv

E3

Munkedal
Värmland
Grä

Eddevalla
Trollhättan

Lysekil

VP

OV

K

Stor-Göteborg är navet och Västsveriges ekonomiska motor

Allt fler människor vill bo i städer och i Europa är Sverige det land där urbaniseringen går som snabbast. Bara i Göteborgsregionen växer antalet invånare med 200 personer i veckan. Men vad händer när bostadsbyggandet inte hänger med?

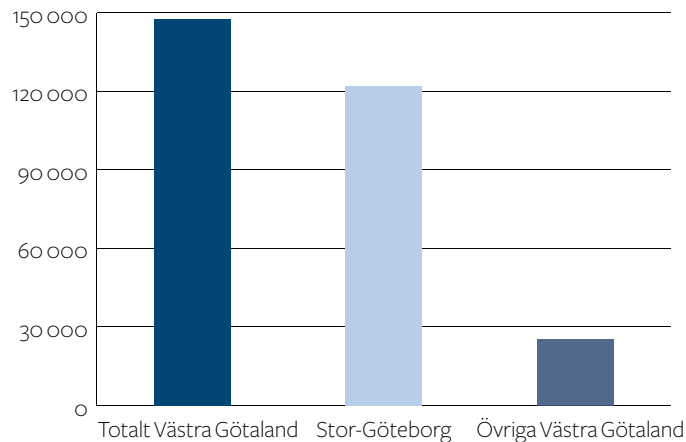
Idag koncentreras befolkning, sysselsättning och produktion allt mer till storstadsregionerna. Globalisering och urbanisering går hand i hand, och i omställningen till kunskapsintensiv och tjänstebaserad ekonomi spelar storstäderna en nyckelroll.

Den regionala ekonomin bygger på ett samspel mellan en stark kärna och omkringliggande kommuner, inte minst genom arbetspendling. En tredjedel av de som har sitt jobb i Göteborgs stad pendlar in från någon av kranskommunerna och en femtedel av de som bor i Göteborgs stad har sitt arbete i en annan kommun.

Stor-Göteborg är en storstadsregion som består av kommunerna Ale, Alingsås, Göteborg, Härryda, Kungsbacka, Kungälv, Lerum, Lilla Edet, Mölndal, Partille, Stenungsund, Tjörn och Öckerö. Under de senaste decennierna har Stor-Göteborg blivit alltmer av ett ekonomiskt draglok för hela Västsverige. Under perioden 1993-2011 skapades det totalt 122 000 nya jobb i Stor-Göteborg, det motsvarar 83 procent av alla jobb i regionen.

Den grundläggande drivkraften bakom den gynnsamma ekonomiska utvecklingen i Stor-Göteborg är den snabba befolkningstillväxten, en tillväxt som förväntas vara fortsatt stark under det kommande decenniet. Enligt Västra Götalandsregionens senaste befolkningsprognos kan Stor-Göteborg få omkring 10 000 nya invånare per år fram till år 2025. Det är att jämföra med att fem fullastade bussar i veckan ska flytta in till Göteborg.

Tillväxt i sysselsättning (antal personer 1993-2011)





Det byggs för få bostäder för att navet ska kunna växa

Bostadsbyggandet måste öka med 50 procent

Om befolkningen ska kunna växa i den takt som prognostiserats måste bostadsbyggandet anpassas, såväl efter befolkningstillväxten som efter den förväntade utvecklingen mot fler singelhushåll. Detta innebär att det behöver byggas 5 100 bostäder per år i Stor-Göteborg fram till år 2030. De senaste åren har endast 3 000 bostäder färdigställts per år. Det krävs alltså ett fördubblat byggande jämfört med den historiska trenden.

Växande gap mellan bostadsbyggandet och befolkningstillväxten

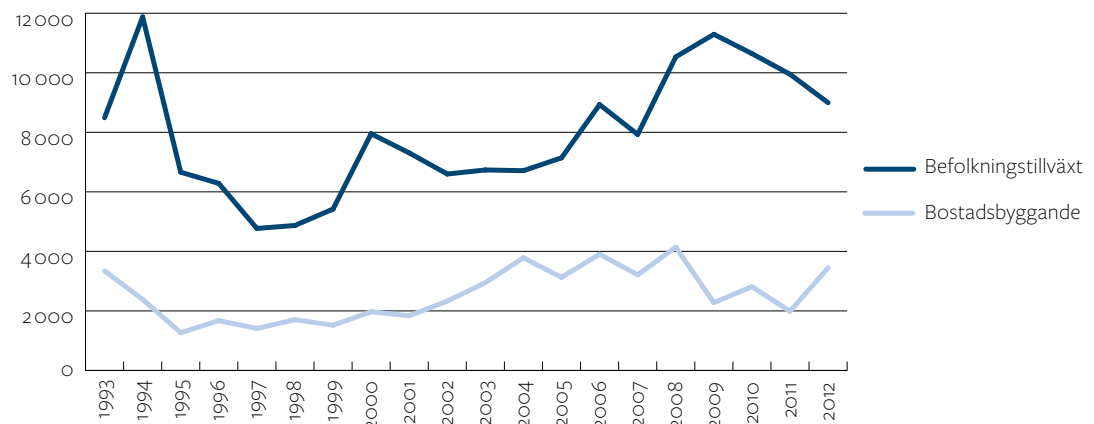
Under perioden 1993-2012 har Stor-Göteborgs befolkning ökat med över 150 000 personer, vilket motsvarar 19 procent av rikets befolkningstillväxt. Samtidigt stod

Stor-Göteborg bara för 12 procent av bostadsbyggandet i Sverige. Under samma period har den årliga folkökningen trendmässigt blivit större medan bostadsbyggandet uppvisar den omvända trenden.

Allt fler singelhushåll

Att Stor-Göteborg kunnat fortsätta att växa, trots det växande gapet mellan befolkningsutveckling och byggande beror på att antalet boende per bostad har ökat sedan början av 1990-talet. Samtidigt som befolkningen fortsätter att växa finns det en motverkande kraft i form av allt fler singelhushåll. Singelhushåll konsumerar i genomsnitt en större boendeyta per person än hushåll med flera medlemmar. Fler singelhushåll påverkar alltså boendetätheten nedåt.

Bostadsbyggande och befolkningstillväxt 1993 – 2012





Det låga bostadsbyggandet kostar

Ett lågt bostadsbyggande påverkar befolkningsstillväxten negativt och leder till regionalekonomiska effekter på såväl produktionsnivåer som skatteintäkter.

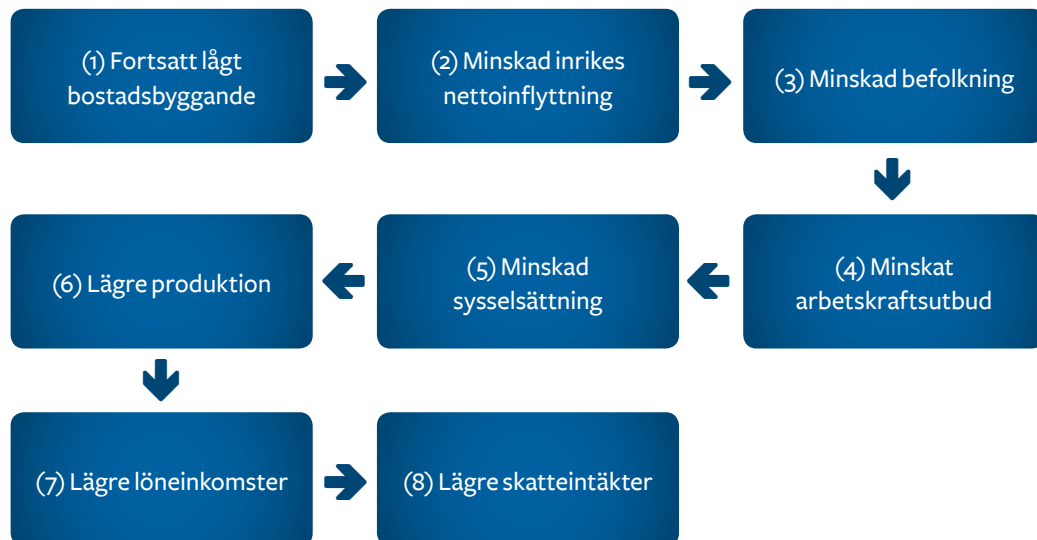
Nedanstående figur visar hur de regionalekonomiska effekterna uppstår.

(1) Ett fortsatt lågt byggande som inte svarar upp mot den potentiella befolkningsstillväxten leder till att färre kommer att flytta till Göteborg från andra delar av landet, samtidigt som utflyttningen från regionen ökar. Sammantaget leder detta till ett (2) minskat inrikes flyttnetto.*

Ett minskat flyttnetto ger (3) negativa effekter på befolkningens mängd, och då framförallt befolkningen i arbetsför ålder. Detta leder i sin tur till ett (4) minskat arbetskraftsutbud.

När utbudet av arbetskraft minskar sker också på lite sikt en minskning av (5) sysselsättningen och därmed också (6) produktionen.

En konsekvens av färre sysselsatta och minskad produktion är att (7) de samlade löneinkomsterna och därmed (8) skatteintäkterna minskar.



**Modellen utgår från inrikes inflyttning men vi är även beroende av att locka till oss kompetens från övriga världen. Det utrikes flyttnettot antas dock inte påverkas i någon större utsträckning av byggandet i regionen.*



Vi betalar ett högt pris

Om bostadsbyggandet inte anpassas till befolknings-tillväxten är det ett högt pris vi tvingas betala, såväl i utebliven tillväxt som förlorade skattepengar.

Om bostadsbyggandet fortsätter i samma takt som under de senaste två decennierna så får det betydande negativa regionalekonomiska effekter. Effekterna varierar beroende på vilket antagande som görs kring boendetäthetens utveckling och kan sammanfattas enligt nedan.

Cirka 40 000 färre jobb

Ett fortsatt lågt bostadsbyggande får konsekvenser för hur många nya jobb som kan skapas i Stor-Göteborg. Effekten är av två slag; den omedelbara effekten av att aktiviteten i bygg- och anläggningsnäringen blir lägre, och det mer långsiktiga genomslaget i ekonomin som kommer av en lägre befolkningstillväxt. Jämfört med en utveckling där bostadsbyggandet fullt ut anpassas efter den potentiella befolkningstillväxten kan regionen gå miste om 28 000-37 000 jobb till år 2030.

200 miljarder i produktionsbortfall

Bruttoregionprodukt (BRP) är den regionala motsvarigheten till BNP, det vill säga ett mått på värdet av alla varor och tjänster som produceras i regionen. Med en lägre sysselsättning hämmas produktionen. Det samlade produktionsbortfallet fram till år 2030 beräknas summera till 149-204 miljarder kronor. I relation till den totala produktionen i regionen 2013-2030 motsvarar detta ett bortfall på 2,5-3,5 procent. Förenklat uttryckt kan man därför beskriva det som att det låga byggandet innebär att regionen förlorar ett års tillväxt i BRP.

3,5 miljarder i minskade skatteintäkter

Ett lågt bostadsbyggande påverkar även möjligheten att finansiera välfärden. Totalt rör det sig om 3-3,5 miljarder kronor lägre kommunala skatteintäkter år 2030. Det beror på att inflyttningen av personer i arbetsför ålder minskar samtidigt som antalet äldre kvarstår på ungefär samma nivå, det vill säga färre ska försörja fler. Med tanke på demografin i Västvärlden riskerar detta att bli ett stort problem.



Slutsatser

Det råder akut bostadsbrist i Göteborg. Detta får så klart konsekvenser för den enskilda individen som tvingas välja en annan studieort eller tacka nej till ett jobberbjudande. Det drabbar näringslivet som får svårt att rekrytera personal och därigenom begränsas företagens möjligheter att växa. På sikt kan bostadsbristen leda till en utflyttning av företag från Göteborgsregionen. Men det får också konsekvenser på en samhällsekonomisk nivå. Färre invånare i arbetsför ålder leder till minskade skatteintäkter, som i sin tur gör att vi får minskade resurser till välfärden. Beräkningarna visar att det rör sig om uppåt 3,5 miljarder kronor, pengar som skulle kunna finansiera närmare 30 000 förskoleplatser.

Om Göteborg ska kunna växa i den takt som prognoserna gör gällande krävs det att vi bygger dubbelt så mycket. Trots detta ser vi att gapet mellan befolknings-tillväxten och bostadsbyggandet bara växer.

Bostadsbristen är ett komplext problem och att öka bostadsbyggandet i Stor-Göteborg med uppemot 50 procent är en stor utmaning. För att lyckas krävs bred uppslutning och en rad åtgärder.

Som ett led i detta föreslår vi följande:

» **Höj målsättningen för bostadsbyggande**

Bostadsbristen ska inte få påverka Göteborgs befolkningstillväxt negativt, vi anser därför att de bostadspolitiska målen bör höjas och att måluppfyllningen måste öka. Målet för Stor-Göteborg bör vara 5000 nya bostäder per år, varav Göteborgs Stad måste stå för minst 3000 av dem.

» **Få fram fler detaljplaner - och snabbare**

Vi efterfrågar en ökad produktionstakt av detaljplaner. Under paneldebatten den 18 december 2013 lyfte Mats Arnsmar (S) fram den rådande resursbristen som finns på Göteborgs Stadsbyggnadskontor. Han fick då många utsträckta händer från konsulter i salen som sa sig gärna bistå med hjälp. Brist på resurser kan inte avgöra hur många nya göteborgare som ska flytta hit. Göteborgs politiker bör tilldela mer resurser till Stadsbyggnadskontoret och höja antalet producerade detaljplaner. Att förtäta centralt bör prioriteras.

» **Bättre samverkan mellan kommun och näringsliv**

Vi vill se en välfungerande dialog mellan näringsliv och kommun och anser att näringslivet bör bjudas in redan i tidigt skede. Våga testa nya modeller, såsom att låta byggherrar i samverkan med kommunen föra en dialog likt den i samband med projekt Nya Hovås. Här finns möjlighet att reducera antalet överklaganden och dessutom mer än halvera tiden för att få fram godkända detaljplaner.

» **Målstyrning istället för detaljstyrning**

Vi anser att kommunen bör ställa krav på övergripande nivå och lämna innehållet till byggföretagen. Ta tillvara näringslivets kompetens och handlingskraft. Genom målstyrning istället för detaljstyrning kan priserna hållas nere och produktionstakten öka.



Bilaga – Så gjordes studien

Beräkningarna avser Stor-Göteborg 2013-2030. Stor-Göteborg är en av SCB identifierad storstadsregion som består av följande kommuner: Ale, Alingsås, Göteborg, Härryda, Kungsbacka, Kungälv, Lerum, Lilla Edet, Möln-dal, Partille, Stenungsund, Tjörn och Öckerö.

Utgångspunkter för modellberäkningarna

Jämförelsealternativ (JA)

- » Befolkningsstillväxt i linje med VGR:s prognos (+10 000 per år)
- » Bostadsbyggandet anpassas fullt ut efter demografin (5100 bostäder per år)

Utredningsalternativ 1 (UA 1)

- » Bostadsbyggandet följer historisk trend (3 000 bostäder per år)
- » Boendetätheten fortsätter att öka, men i avstannande takt

Utredningsalternativ 2 (UA 2)

- » Bostadsbyggandet följer historisk trend (3 000 bostäder per år)
- » Boendetätheten ligger kvar på dagens nivå

Skillnaden mellan jämförelsealternativet och respektive utredningsalternativ när det gäller sysselsättning, produktion, löneinkomster och skatteintäkter representerar de regionalekonomiska effekterna av ett fortsatt lågt byggande i Göteborgsregionen.

Effekterna har beräknats med hjälp av den regionalekonomiska modellen (rAps).

Läs mer om hur studien är gjord på vår hemsida:

www.handelskammaren.net/bostadsbristens-pris

Västsvenska Handelskammarens rapportserie

2005:1	Västsverige - en tyst del av Sverige 2004	2008:7	Fokus Attityd 2008
2005:2	Sårbarhetsindex 2004	2008:8	Kriminaliteten mot det västsvenska näringslivet
2005:3	Affärsrelevant forskning	2008:9	Små och medelstora företags situation under krisens 2008
2005:4	Kampen om kompetensen 3. Flyttar våra företag?	2009:1	En tyst del av Sverige 2009
2005:5	Ny förbindelse över Göta älv	2009:2	Västsverige-Skåne 0-5
2005:6	The State of Primary Education for Expatriate Children in Göteborg 2005	2009:3	Klimatet och affärerna
2005:7	Värdeskapande kompetens	2010:1	Turismen i Västsverige
2005:8	Fokus Attityd 2005	2010:2	Reversibla körfält i Göteborgsområdet
2005:9	Bygg ut E 20 till motorväg	2010:3	The Neverending Story
2005:10	Svenska nav	2010:4	Bygg ny järnväg mellan Västsveriges två största städer
2006:1	Fokus Attityd Skolledare	2010:5	Risky Business
2006:2	Värdeskapande persontransporter	2010:6	Dags att rensa upp bland bolagen
2006:3	Har vi en industri i världsklass?	2010:7	Svenska Nav 2010
2006:4	Förtroendet för välfärdens leverantörer	2010:8	Göteborgsregionen vs Malmöregionen 1-6
2006:5	Bryr sig västsvenskar i riksdagen om Västsverige?	2010:9	Fokus Attityd 2010
2006:6	En tyst del av Sverige 2006	2011:1	Bilden av industrin
2006:7	Fokus Attityd 2006	2011:2	Borås-Göteborg -Sveriges sämsta järnväg
2006:8	Vägar till världen	2011:3	En tyst del av Sverige 2011
2007:1	Making West Sweden a Better Location for International Companies	2012:1	En underhållande del av Sverige
2007:2	Ett viktigt stråk för svenskt gods	2012:2	Fokus Mark - Om kommunala tjänstemäns attityder till näringslivet i Mark
2007:3	Sårbarhetsindex	2012:03	The Neverending Story II
2007:4	Tillväxt Göteborg	2012:04	Fokus Attityd 2012
2007:5	Farliga förbindelser. Om sårbarheten i Göteborgs trafiksystem	2012:05	Fokus Falköping - Om kommunala tjänstemäns attityder till näringslivet i Falköping
2007:6	Fokus Attityd 2007	2012:06	Fokus Kungälv - Om kommunala tjänstemäns attityder till näringslivet i Kungälv
2008:1	Västsverige på väg	2013:1	Svenska nav 2013
2008:2	Göteborg vs Gothenburg	2013:2	Global i Västsverige - Regionen ur expatriaters perspektiv
2008:3	Vem blir känd i Göteborg?	2013:03	Lärare? Nej tack!
2008:4	Hur stort är Västsverige?	2013:04	Kunskapsklyftan - Högskolan som företagen inte ser
2008:5	Svenska nav 2008		
2008:6	Konsekvenserna av ökat utländskt ägande i det svenska näringslivet		

*Rapporterna finns att ladda ner på
www.handelskammaren.net/rapporter*

Vi är företrädare för det västsvenska näringslivet och en mötesplats där människor och företag kan inspireras och skapa affärer.
Tillsammans med våra 2 700 medlemsföretag arbetar vi för ett västsvenskt näringsliv i världsklass.
Vi gör Västsverige starkare.



www.handelskammaren.net

Göteborg

Mässans gata 18
412 51 Göteborg
031-8359 00

Borås

Österlånggatan 40
503 37 Borås
033-41 05 55

Skövde

Varnhemsgatan 16A
541 27 Skövde
0500-59 50 30

Stockholm

Västra Trädgårdsgatan 15
111 53 Stockholm
08-411 34 10

Trollhättan

Innovatumområdet
Åkersjövägen 10
461 29 Trollhättan
0520-48 10 90

Uddevalla

Riverside
Museigatan 2
451 50 Uddevalla
0522-149 20