

IFN Policy Paper nr 46, 2011

Tjänstesamhället och bostadsmarknaden

Magnus Henrekson

10 januari 2011

Tjänstesamhället och bostadsmarknaden*

Magnus Henrekson[‡]

I slutet av 1970-talet var svensk ekonomi i det närmaste genomreglerad. Särskilt tydligt var detta på kapitalmarknaden där såväl räntor som utlåningsvolymerna bestämdes av Riksbanken. Även valutamarknaden var strängt reglerad och det krävdes till och med tillstånd för att kunna föra ut tillräckligt med valuta för att kunna göra en lite längre semesterresa.

Sedan dess har omfattande avregleringar genomförts. Svensk ekonomi fungerar också betydligt bättre i dag än vad den gjorde på 1970- och 80-talen. Men för att få full utväxling på genomförda reformer måste alla centrala marknader reformeras, annars uppstår besvärande flaskhalsar som försvårar de värdeskapande omställningar och omflyttningar som de genomförda strukturella reformerna syftade till.

Bostadsmarknaden utgör en sådan oreformerad sektor av ekonomin. Problemen på bostadsmarknaden kännetecknas av såväl kronisk överefterfrågan på vissa orter som ett alltför svagt utbud av bostäder för andrahandsuthyrning, för lite omflyttningar i systemet och för låg ny- och ombyggnation.

Jag ska i denna uppsats försöka förklara både orsakerna till dessa problem och varför en bättre fungerande bostadsmarknad skulle ha större positiva effekter på vårt välbefinnande än vad vi i allmänhet föreställer oss.

Urbaniseringen

Från 1880 till 1980 ökade den andel av Sveriges befolkning som bor i tätort från 10 procent till över 80 procent. På 1960-talet ledde detta till kraftiga reaktioner mot den så kallade flyttlasspolitiken och på sjuttioalet innebar den gröna vågen att åtminstone några sökte sig ut på landet igen. Kvantitativt var dock detta ett marginellt fenomen.

Sedan början av 1990-talet har urbaniseringen återigen tagit fart, men den har numera en annan karaktär. Det är framför allt de större städerna som växer medan många halvstora orter, även i landets södra delar, har en minskande befolkning. Andelen som bor i tätort har inte förändrats nämnvärt sedan början av 1970-talet, istället är det vilket slags tätort vi bor i som förändras. Trenden är kraftfull: Stockholms läns befolkning har ökat med 400 000 personer på 20 år, Göteborgs befolkning har vuxit med ca 30 procent sedan 1970-talet trots att näringslivet drabbats hårt av varvs-

* Jag tackar Henrik Jordahl för värdefulla synpunkter på en tidigare version av denna uppsats.

‡ Magnus Henrekson är professor i nationalekonomi och vd för Institutet för Näringslivsforskning (IFN). Han forskar inom området entreprenörskapets ekonomi.

och fordonsindustrikriser och även i Malmö är vändningen tydlig. Allt tyder på att denna tendens kommer att fortsätta. Prognoserna pekar på att Stockholms läns befolkning ökar med ytterligare 400 000–500 000 personer till 2030 (Regionplanekontoret 2010).

Trots den snabba inflyttningen är både sysselsättningen och lönerna högre i Stockholm. Andelen sysselsatta av befolkningen i åldern 20–64 år i Stockholms län var 76 procent, medan riksgenomsnittet låg på 74 procent i slutet av 2010. Den genomsnittliga förvärvsinkomsten är drygt 10 procent högre.

Sammantaget leder detta till en snabb ökning i Stockholms läns andel av Sveriges BNP: från en dryg femtedel 1985 till en andel som börjar närma sig en tredjedel (Stenkula och Zenou 2011). I själva verket har alla regioner utom storstadsregionerna inklusive Uppsala minskat sin andel av Sveriges BNP sedan 1985.

Dessa stora förskjutningar i befolkning och ekonomisk aktivitet har fått dramatiska effekter på bostadsmarknaden. En liten etta i Stockholms innerstad på 25 kvadratmeter kostar ca 1,5 miljoner kronor, vilket överstiger vad de dyraste villorna kostar i många kommuner.

Varför finns dessa stora skillnader? Hur kommer det sig att inte flyttströmmen avstannar och vänder när det skulle vara så enkelt för den enskilde att undvika trängsel, trångboddhet och skenande boendekostnader genom att flytta ut från storstaden till en mindre ort med ett helt annat kostnadsläge? Ja, varför väljer folk att bo trångt och dyrt? Låt oss försöka bena ut vad orsakerna kan vara.

Varför fortsätter de större städerna att växa?

Det rapporteras ofta om förfärliga förhållanden i världens megastäder som Lagos, Kairo, Jakarta och Mexico City. Ändlösa köer, luftföroreningar, kriminalitet och skenande kostnader verkar vara mer regel än undantag. Men i de rika i-länderna är bilden delvis annorlunda. Städer som Boston, Chicago, Atlanta och Paris har 5–7 miljoner invånare. Denna befolkningsstorlek ligger i linje med vad vi enligt forskningen bör förvänta oss. Med en väl fungerande infrastruktur ligger den optimala stadsstorleken ekonomiskt sett, ungefär på denna nivå.¹ Det är således långt kvar innan något av de svenska storstadsområdena riskerar att drabbas av storleksnackdelar förutsatt att infrastruktur och offentlig service inte släpar efter.

Vad är det då som gör att ökad befolkningstäthet ger upphov till ekonomiska fördelar? En viktig förklaring ryms i det faktum att urkällan till ökat välstånd ligger i fortgående specialisering och arbetsfördelning. Under industrialismens glansperiod och fram till början av 1970-talet drevs specialiseringen och välståndsökningen i första hand av ökad standardisering och massproduktion med hjälp av specialiserad kapitalutrustning och teknologi.

I takt med tjänstesamhällets framväxt blir ökad specialisering i tjänsteproduktionen en allt viktigare källa för tillväxt och jobbskapande. Ja till och med en nödvändig förutsättning, som jag ska visa nedan.

¹ | OECD (2006) uppskattas den ekonomiskt optimala stadsstorleken till ca 7,35 miljoner invånare.

Till skillnad från i industrisamhället behöver ökad specialisering i produktionen i tjänstesamhället inte innebära att den enskildes arbetsuppgifter blir enklare och mer enahanda. Tvärtom, arbetet präglas i stället mer av samarbete, fortgående kompetensutveckling och hög flexibilitet. Befolkningstäta miljöer har då bland annat dessa stora fördelar:

- *Underlättar servicesamhällets framväxt.* Trots globaliseringen består en ökande andel av de löpande konsumtionsutgifterna av lokalt producerade tjänster. Dessa kan vara både tjänster som är direkt förknippade med varukonsumtionen, som detaljhandel och transporter och specialiserade tjänster i sig som ett brett utbud av restauranger och kultur- och specialiserade vård- och utbildningstjänster. Att många människor bor nära varandra på en relativt liten yta är därför en nödvändig förutsättning för att det överhuvudtaget skall finnas något utbud alls av många varor och tjänster. En mindre ort har varken underlag för en opera eller en japansk gourmetrestaurang, marknaden är helt enkelt för liten, oavsett hur sofistikerad smak invånarna har. Det normala är inte monopol utan apol – ingen producent alls.
- *Marknad för specialiserad arbetskraft.* Den täta stadens starkt specialiserade företag speglas i en efterfrågan på arbetskraft med specialiserade kunskaper. För en enskild arbetstagare i en storstad är det därmed mindre riskfyllt att investera i starkt specialiserade kunskaper, eftersom risken att bli prisgiven till en enda arbetsgivare är liten. Marknaden är tillräckligt stor för att det ska vara konkurrens mellan flera utförare och därmed finns potentiellt också flera arbetsgivare som efterfrågar ens kunskaper.
- *Innovativitet och entreprenörskap underlättas i tätare miljöer.* Där sker mer av så kallad kunskapsöverspillning vid utbyte av erfarenheter, information och kunskap inom och mellan företag när människor interagerar och byter jobb både inom och mellan branscher. Forskning har visat att talangfulla entreprenörer tenderar att dras till storstadsmiljöer där det finns gott om specialiserad arbetskraft. En nackdel för entreprenörerna, men en fördel för invånarna/konsumenterna, är att också konkurrensen är större, vilket är en faktor som driver produktivitetstillväxten och gör konsumenterna till vinnare.
- *Lägre kostnader för tjänster.* En viktig skillnad mellan varor och tjänster är att de senare i regel inte kan lagras, även om det finns undantag (såsom tjänster som kan digitaliseras). Om frisersalongen saknar kunder produceras inget även om den är bemannad. Detsamma gäller vårdcentralen och restaurangen. Att producera specialiserade tjänster till en rimlig kostnad kräver därför ett högt kapacitetsutnyttjande, vilket i regel förutsätter en hög befolkningstäthet. Detta gäller även många sofistikerade offentliga tjänster. Om vi har ambitionen att utbudet av en viss offentlig tjänst, till exempel tillgången till en (likvärdigt utrustad och bemannad) vårdcentral, ska vara densamma i hela landet, så visar det sig att kostnaden för detta kommer att variera enormt beroende på befolkningstäthet. Jansson (2005) har visat att varje vårdcentralbesök kostar så mycket som fem till tio gånger mer i övre Norrland än i en medelstor stad som Linköping. På samma sätt blir kostnaden för vägar, elnät, avloppssystem, sophantering och annan infrastruktur per capita ofantligt mycket lägre i täta miljöer med en högre utnyttjandegrad.
- *Minskat tryck på den globala miljön.* Tätare boende gör det möjligt att klara sig utan egen bil, bostadsytan per person minskar, bostäderna blir energieffektivare och avlopp, vattenrening och sophantering kan skötas effektivare. Detta är bara några av de effekter som vi kan se av ett tätare boende. För många ter detta sig konstraintuitivt

att det täta storstadsboendet är det överlägset mest effektiva sättet att minska människans slitage på den globala miljön, utan att vi fördens skull behöver sänka vår levnadsstandard.

Den som tvivlar rekommenderas varmt att läsa boken *Green Metropolis* av David Owen (2009). Där visas övertygande att det är Manhattanborna som har USA:s mest miljövänliga livsstil, bensinförbrukningen per capita är exempelvis bara 25 procent av genomsnittet för hela USA. Sociologiprofessorn Anna-Lisa Lindén (2009) finner ett likartat samband i Sverige – det är betydligt miljövänligare att bo i Stockholms innerstad än i Norrlands inland. På Manhattan bor 27 500 personer per kvadratkilometer, att jämföras exempelvis med Södermalm som har en befolkningstäthet på 17 500 personer per kvadratkilometer och de nordligaste två tredjedelarna av Sverige med tre personer per kvadratkilometer.

Därför måste även bostadsmarknaden fungera

Det finns således en mängd skäl till att förutsättningarna för tillväxt och jobbskapande generellt sett är klart ljusare i storstadsområden än i de flesta mindre städer.² Unga människor röstar också med fötterna och de flesta väljer att lämna uppväxtorten med dess begränsade utvecklingsmöjligheter. Liksom under den stora emigrationen till USA 1850–1913 är det de mest energiska och initiativrika som har störst benägenhet att lämna, vilket gör det än svårare att vända utvecklingen utanför storstäderna.

Storstaden lockar inte bara på grund av att försörjningsmöjligheterna är bättre utan också på grund av att de egna inkomsterna får ett helt annat värde där. I storstaden finns nämligen ett myller av varor och tjänster att spendera sina inkomster på och värdet av att skaffa sig högre inkomster blir därför mycket större. Detta är en nog så viktig, men ofta förbisedd, drivkraft som ger storstaden konkurrensfördelar relativt landsorten och mindre tätorter.

I större och tätare städer blir utrymme, det vill säga mark, med nödvändighet en knapp resurs. Det gör också att marknadspriset både för bostäder och kommersiella lokaler blir högre. Därmed blir det ännu mer angeläget att bostadsmarknaden fungerar väl. Prisbildningen är i detta avseende central av flera skäl. För det första bör priset på bostäder och lokaler avspejla människors och företags preferenser. En prisstruktur som korrekt speglar hur olika lägen och typer av bostäder och lokaler värderas av användarna ger de rätta ekonomiska signalerna till stadsplanerare, byggföretag och markägare hur och var nyproduktion och om- och tillbyggnad har störst värde. Eftersom bostads- och lokalyta är en knappare resurs i täta miljöer är det viktigt att detta avspeglar sig i ett högre kvadratmeterpris i större städer än på mindre orter och i landsbygden. Det blir då ekonomiskt rationellt för den enskilde att bo mindre och för företag och organisationer att inte ha onödigt stora lokaler. Spegelbilden av att man bor mindre är att en större del av det sociala livet istället återfinns på kaféer, restauranger och barer.

² Det finns givetvis undantag. Det gäller särskilt när en mindre ort har en unik tillgång som attraherar: natur/friluftsliv (Åre, Båstad), en vacker kulturmiljö (Visby, Vadstena), naturtillgångar (Kiruna, Pajala), en stark entreprenörskultur (Gnosjö, Skellefteå) eller ett unikt företag som motor på orten (Sandviken, Älmhult).

Ett andra skäl till att det är viktigt med fungerande prisbildning är att behoven av boende och boendeform skiftar kraftigt över livet och beroende på familjeförhållanden. Det lämpligaste första egna boendet är för många ett mindre studentrum med delat kök för att hålla nere kostnaden. Men olika typer av bostäder måste finnas för att kunna följa alla livets olika skiften. En tänkbar kedja av boenden kan vara: en mindre egen lägenhet, en något större lägenhet i samband med parbildning, en större lägenhet eller radhus/villa under perioder med hemmavarande barn, ett något mindre boende när barnen flyttat hemifrån, behov av två bostäder vid eventuell skilsmässa, seniorboende och mot slutet av livet äldreboende med närhet till hemtjänst, medicinsk personal och annan service. Till detta kan komma behov av boende för kortare tid vid arbete på annan ort, vid flytt mellan bostadsorter, nya familjebildningar och så vidare. Hur som helst är det uppenbart att människor har behov av att byta bostad ett betydande antal gånger under livet. Vad kan då göras för att bostadsmarknaden ska kunna fungera bättre?

Mot en bättre fungerande bostadsmarknad

I början av andra världskriget infördes hyresreglering, vilken kom att permanentas. Trots att det tidigt kom fram en väl underbyggd kritik, bland annat från nationalekonomen Assar Lindbeck och där den socialdemokratiska regeringen faktiskt redan 1965 beslutade sig för ett avskaffande, har systemet till stora delar överlevt fram till idag.³ Framför allt har den så kallade bruksvärdesprincipen gjort att hyran i liten utsträckning avspeglar lägesfaktorn, vilket gjort att lägenheter i attraktiva lägen fått en hyra klart lägre än om hyran satts på en fri marknad. Vissa åtgärder har vidtagits för att luckra upp bruksvärdesprincipen.⁴ Den 1 januari 2011 infördes ett nytt system som innebär att de kommunala bostadsbolagens hyresnormerande roll avskaffas och att varje enskild lägenhets standard, kvalitet och läge i högre grad ska kunna avgöra hyran. Hyrorna kommer dock fortfarande att förhandlas kollektivt och dessa förhandlingar ska vara normerande för alla hyresrätter. De kommunala bolagen åläggs att drivas affärsmässigt, det vill säga självkostnadsprincipen ska inte längre ligga till grund för hyresförhandlingarna.

Bakgrunden till reformen är att bruksvärdeshyran i allt större utsträckning fått avspegla byggkostnaden, vilket gett upphov till extrema skillnader mellan nyare och äldre lägenheter, medan lägesfaktorn, vilket är den som påverkar priset mest på den fria marknaden för bostadsrätter, fått mycket liten betydelse. Exempelvis rapporterades i Sveriges Television i december 2010 att den billigaste tvåan i Stockholms innerstad hade en månadshyra på 1 600 kr, medan den dyraste hade en hyra på över 10 000 kr. Att låta hyran avspegla produktionskostnaden är också välfärdssänkande på åtminstone två andra sätt:

För det första försvagas planerarens och byggherrars motiv att ta hänsyn till vad bostadskonsumenter värderar, vilket gör att de lägenheter som byggs i mindre utsträckning än

³ Se Bentzel, Lindbeck och Ståhl (1963) och Lindbeck (1972). Lindbeck (2009) berättar hur den socialdemokratiska regeringen redan 1965 hade beslutat avskaffa hyresregleringen, men propositionen drogs tillbaka av finansminister Gunnar Sträng i sista stund efter att folkpartiledaren Bertil Ohlin anklagat socialdemokraterna för att otillbörligt gynna fastighetsägarna.

⁴ Prop. 2009/10:185, *Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler* och Attefall (2010b).

annars motsvarar önskemålen. För det andra minskar incitamenten att bygga kostnadseffektivt och att stadigvarande öka produktiviteten, vilket gör det dyrare att bo.

Det nya system som införts är ett steg på väg mot en sundare hyressättning. Samtidigt väcker reformen en hel del frågor när det gäller hur mycket hyran får förändras och vem som ska bestämma detta. Systemet är allt annat än enkelt och lättolkat, vilket ju bland annat framgår av debatten mellan Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen i början av januari om innebörden av begreppet "affärsmässighet" (Lennebo 2011 och Engman 2011). Visserligen ska efterfrågan (läs: lägesfaktorn) tillåtas att få större genomslag i hyressättningen, men systemet är fortfarande komplicerat och kommer även fortsättningsvis att ge upphov till stora, ofta omotiverade, hyresskillnader *utan* att det för den leder till en väl fungerande marknad där jämvikt uppnås mellan efterfrågan och utbud. De välkända inlåsnings effekterna på hyresmarknaden kommer därför i hög grad att finnas kvar i attraktiva områden. Hyreskontraktet blir en fortsatt värdefull tillgång, men en tillgång som inte kan omsättas på ett lagligt sätt. Den kan bara konsumeras *in natura* genom att bo kvar, vilket gör att vissa människor bor större än vad de egentligen har behov av och särskilt i förhållande till den verkliga kostnaden.

Samtidigt finns det ett annat slags lägenheter där prisbildningen är fri, nämligen bostadsrätter, och från maj 2009 även ägarlägenheter, vilket ger en stark tendens till ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Exempelvis minskade andelen hyresrätter av alla bostäder i Stockholms stad från 70,4 procent 1985 till 51,1 procent 2008 (*Statistisk årsbok för Stockholm 2010*. Stockholm: USK).

Det finns givetvis fördelar med att fler hushåll därmed får chansen att äga sina bostäder, men det är bara en aspekt. Bostadsmarknaden behöver *både* en stor hyresrättssektor och en stor ägarsektor. Många hushåll är oförmögna eller ovilliga att ta de risker som ägande innebär, till exempel har många människor som kommer inflyttande utifrån inte tillräcklig marknadskunskap för att direkt köpa en bostad. Det är också olyckligt att många tvingas utnyttja kanske hela sin kreditvärdighet till skuldsättning i den egna bostaden, när de kanske hellre hade velat använda kreditutrymmet till exempel till att finansiera ett eget företagande. Likaså innebär bostads- och villaboende att man går miste om de skalfördelar som finns i fastighetsförvaltning, underhåll och så vidare.

Det är också de nyinflyttade som får bära kostnaderna för det reglerade systemet. De är hänvisade till risktagande via bostadsrättsköp, andrahandskontrakt eller transaktioner på en svart marknad. En dålig anpassning i bostadskonsumtion får också sidoeffekter på arbetsmarknad och produktion. Om det är svårt för nyinflyttade att hitta bostad går det ut över företagets möjligheter att rekrytera arbetskraft.

Med tanke på de starkt skiftande bostadsbehoven under livscykeln och knappheten på just bostadsyta i täta miljöer är det viktigt att incitamenten till omflyttningar i beståndet är starka, till exempel att sälja villan och flytta till lägenhet eller till en mindre bostad när barnen flyttar ut. Detta underlättas om beskattningen av bostäder är löpande snarare än att den, som nu, tas ut vid avflyttning. Omläggningen av fastighetskatten – det var inte någon sänkning! – från löpande beskattning till höjd reavinstskatt utan möjlighet till räntefria uppskov vid köp av annan bostad skadar därför marknadens funktionssätt. Särskilt i storstadsområdena, där behoven av omflyttningar är störst, utlöser en flytt i normalfallet en betydande reavinstskatt, vilket minskar viljan att flytta till

nytt boende när familjesituationen eller preferenserna ändras. För många är skatten så hög att det kan upplevas som att man kan bo kvar "gratis" i villan i väntan på barnbarnen.⁵

Även om man inte vill flytta så skulle friare regler för andrahandsuthyrning kunna skapa ett stort utbud av framförallt förstagångsboende i storstäderna. Enligt senast tillgängliga statistik bor endast en procent av befolkningen i en bostad de hyr i andra hand (Hyresgästföreningen 2009). För att öka det antalet krävs dock avtalsfrihet och helt andra nivåer på rätten till skattefri uthyrning än vad som hittills varit tillåtet.⁶ Steg i rätt riktning har här tagits på senare år och fler åtgärder har aviserats av bostadsminister Stefan Attefall (2010a, 2010b). Ökade möjligheter till andrahandsuthyrning och skatteincitament som inte låser in hushåll i för stora boenden skulle också göra det lättare att införa marknadshyror.

Det har heller inte varit någon brist på konstruktiva förslag om hur en övergång till marknadshyror skulle kunna gå till utan att drabba befintliga hyresgäster allt för hårt. Exempelvis skissade Roland Andersson och Bo Söderberg (2002) på system där marknadshyror införs i kombination med att de hyresgäster som drabbas kompenseras och Fredrik Segerfeldt (2010) föreslog bland annat att hyrorna på nyproduktion bör avregleras direkt. Detta borde vara politiskt möjligt eftersom inga befintliga hyresgäster skulle drabbas.

I dagens läge kan man påstå att marknadspriser på bostäder ändå i praktiken införs successivt, men på ett mycket omständligt sätt genom att hyresrätter ombildas till bostadsrätter. Detta får tyvärr även effekten att många tvingas till ett önskat stort ekonomiskt risktagande för att få någonstans att bo. Utan avtalsfrihet på uthyrningsområdet förblir ofta dessa bostadsrätter outnyttjade under tider när ägaren inte själv behöver disponera lägenheten.

Många är skeptiska till att en friare hyresmarknad skulle kunna fungera väl och inte ensidigt gynna uthyraren. Det finns dock många förebilder. En sådan är hyresmarknaden i Bryssel, se vidare Appendix.

Andra viktiga åtgärder

Att underlätta tillväxten av storstadsområdena förutsätter flera saker. För det första krävs en förbättrad infrastruktur och utbyggd kollektivtrafik. Särskilt viktiga är satsningar på den spårbundna trafiken i närområdet och regionalt.⁷ Dessa är lönsamma till skillnad från de enorma satsningar på fjärrgående höghastighetståg som diskuterats på senare tid, till exempel i en stor statlig utredning 2009 (SOU 2009:74). Som även noterades av Regionplanekontoret i fjol kräver utvecklingen flera centra lokalt och regionalt, det vill säga täthet behöver kombineras med "flerkärnighet", vilket ytterligare understryker behovet av satsningar på infrastruktur lokalt och regionalt. Förbifart

⁵ Se t.ex. reportaget "Flyttskatten bromsar rörligheten" i *Dagens Nyheter* den 14 december 2010 (Björklund 2010).

⁶ Exempelvis beräknar Stockholms Handelskammare (2007) att mer flexibla regler och skattebefrielse för andrahandsuthyrning ganska omgående skulle kunna skapa över 50 000 andrahandsboenden i Storstockholm.

⁷ Se t.ex. Vägverkets tidigare GD Ingemar Skogö (2010) angående den långsiktigt bristande spårkapaciteten i Mälardalen, trots att detta är den region i Sverige där en utbyggnad av spårtrafiken är särklassigt mest lönsam. Allra viktigast är att alla attraktiva sträckor får dubbelspår, men 2005–2021 ökar sträckor med dubbelspår endast med ca 16 km per år eller 0,5 procent i snitt (Larsson 2010).

Stockholm ses av många som ett hot mot miljön när de i själva verket är en förutsättning för att kunna förtäta och därmed kombinera en god levnadsstandard och minskad miljöpåverkan. Här kan det vara intressant att jämföra med de enorma infrastrukturella investeringar som drevs igenom i Stockholm under Hjalmar Mehrs ledning på 1950- och 60-talet. Infrastruktursatsningarna och påföljande utbyggnad av Stockholm gav alltid mer skatteintäkter än förväntat, vilket stärkte stadens ekonomi (Elmbrandt 2010).⁸

Ett annat problem är systemet med kommunal skatteutjämning där en stor del av rikare kommuners skatteintäkter går till andra fattigare kommuner. På samma sätt omfördelas årligen 1,3 miljarder av Stockholms läns landstings skatteintäkter till andra landsting. Syftet med denna omfördelning är att garantera likvärdig service oavsett skattekraft. Felet med systemet är dock att kostnaden för offentlig service i princip stiger i takt med skattekraften. Detta beror dels på att lokalkostnaderna, som redan noterats, blir högre i tätare miljöer, dels att personalen inom offentligfinansierade verksamheter måste ha en lönenivå som är anpassad till den lokala högre nivån för att offentlig sektor inte ska få svårt att rekrytera kompetent personal. Problemet är redan idag stort. Karolinska sjukhusets chefsläkare Stefan Engqvist noterar i en debattartikel hösten 2010 att samtidigt som befolkningen i Stockholm ökat med 400 000 personer har antalet vårdplatser minskat med 6 procent. Nya Karolinska innebär heller inte, tvärtemot vad många tror, en förstärkning av vårdplatskapaciteten. Detta samtidigt som landstinget räknar med en ytterligare tillväxt på 260 000 människor fram till 2018. Stockholm har också det lägsta antalet vårdplatser per tusen invånare och den högsta beläggningsgraden i landet.⁹ En önskad ökad urbanisering och därmed högre tillväxt ställer således också krav på att samhällets ekonomiska resurser omfördelas från landsbygd och mindre städer till större städer.

I takt med att vi lever allt längre så kommer också allt fler av oss att under ett antal år i slutet av livet ha stora behov av hjälp och omsorg av allehanda slag. Vilket stöd som utgår till den enskilde prövas på kommunal nivå och det är den egna kommunen som ska tillhandahålla den beslutade äldreomsorgen. Kommunen beaktar i regel inte alla kostnader. För kommunen är det ofta ekonomiskt rationellt att den äldre bor kvar i den egna bostaden så länge som möjligt och att hjälp ges i det egna hemmet. Om man istället tagit hänsyn till att en flytt till ett anpassat boende inte bara har fördelar i form av mer anpassade lokaler, bättre tillgång till olika specialister, skalfördelar i matlagning, vård, aktiviteter, sällskap och så vidare utan också frigör den egna bostaden snabbare, då hade kommunen antagligen agerat annorlunda än idag. Om man därtill hade gjort äldrepenge helt nationell hade kommuner med lediga resurser och lägre kostnader kunnat dra till sig sådana verksamheter. En viss äldrepenge hade räckt till mer och bättre omsorg. Alla hade inte valt detta alternativ utan prioriterat närhet till anhöriga, men för vissa hade det varit det bästa alternativet.

Många vill dessutom som nyblivna pensionärer flytta dit det är "gott att leva". TV-reklamerna vill få oss att tro att det då handlar om att flytta till Costa del Sol, Rivieran eller kanske Florida. Men det kan lika gärna betyda att man söker sig till en plats i Sverige där levnadskostnaderna och trängseln är lägre. Att försörjningsmöjligheterna är sämre där utgör inget bekymmer, eftersom man inte längre behöver

⁸ Elmbrandt (2010).

⁹ Enligt statistik i Regionplanekontoret (2010, s. 33) är hälso- och sjukvårdens andel av produktionen ca 35 procent högre i riket än i Stockholms län.

försörja sig själv.¹⁰ För de allra flesta är en sådan flytt betydligt mer realistisk än en pensionärstillvaro på varmare breddgrader i ett annat land. Den här typen av välfärdshöjande omflyttningar bör det ekonomiska systemet inte motarbeta. Förutom att många pensionärer skulle få en bättre standard så frigörs lägenheter i storstäderna och landsbygden tillförs köpkraft, vilket ökar dess livskraft.

Slutord

Från mitten av 1960-talet till mitten av 1980-talet ökade sysselsättningen och tjänsteinnehållet snabbt genom en kraftfull expansion av den offentliga sektorn. Efter några krisår runt 1990 följde 15 år av snabb tillväxt driven av exporten och industriproduktionen. Vägen tillbaka till full sysselsättning och fortsatt välståndsutveckling kommer knappast att kunna följas endera eller en kombination av dessa två vägar.

Istället måste nu den inhemskt inriktade tjänsteproduktionen bli ekonomins motor, men att utveckla ett differentierat tjänstesamhälle är en evolutionär och experimentell process. För att detta ska bli möjligt bör man på så många marginaler som möjligt fortsätta öka attraktiviteten att starta, driva och expandera företag och att eftersträva förvärvsinkomster relativt andra inkomster. Men eftersom potentialen för tillväxt och jobbskapande är störst i täta miljöer är det utomordentligt viktigt att även förbättra bostadsmarknadens funktion. Alla upplåtelseformer är betydelsefulla för att kunna svara mot människors olika behov och önskemål. Behoven av omflyttning, flexibilitet, tydliga ekonomiska signaler om att bygga nytt på rätt ställe och av rätt slag och en beredvillighet att hyra ut delar av den egna bostaden i andra hand är alla viktiga aspekter.

Appendix: Hyresmarknaden i Bryssel

Nedanstående beskrivning av hyresmarknaden i Bryssel är (delvis ordagrant) hämtat från ett inlägg vid Nationalekonomiska Föreningen där Hans Wijkander, professor i nationalekonomi vid Stockholms universitet, beskrev hur hyresmarknaden fungerar i Bryssel (Wijkander 2000).

- Det finns ett standardiserat kontrakt som gäller i nio år. Därefter måste kontraktet förnyas eller omförhandlas. Standardiseringen gör att det blir ganska lätt för folk att träffa avtal. Man vet vad den stora ramen är omkring de avtal man träffar. Svaga hyresgäster hamnar inte automatiskt i ett underläge.
- Hyran avtalas helt fritt mellan hyresvärd och hyresgäst när kontraktet skrivs. Ingen myndighet eller organisation föreskriver hyrans nivå.
- Den avtalade hyran ligger fast i två år. Därefter skrivs hyran årligen upp eller ner med ett index bestämt av hyresutvecklingen på orten. De nya kontrakten måste rapporteras till en myndighet som räknar ut ett index på hur hyrorna utvecklas över tiden. Detta index kommer att styra hur den hyra man en gång förhandlade om kommer att räknas upp eller ner.

¹⁰ Detta problem har nyligen studerats av tre svenska nationalekonomer; se Aronsson, Blomquist och Michelotto (2010).

- Hyresgästerna kan när som helst bryta kontraktet med tre månaders varsel. Om man bryter kontraktet under det första året betalar hyresgästen tre månadshyror i skadestånd till hyresvärden. Om man bryter under andra året blir det två månadshyror i skadestånd och under tredje året blir det en månadshyra i skadestånd. Därefter gäller tre månaders varsel.
- Hyresgästerna ansvarar för lägenheten eller huset så att det inte utsätts för mer än normalt slitage. För att säkerställa att detta verkligen implementeras bekostar hyresgästen en noggrann besiktning vid inflyttning där brister vid inflyttningen dokumenteras. Vid utflyttning bekostas besiktningen av hyresvärden lägenheten. Övernормalt slitage får hyresgästen stå för. Detta arrangemang är en viktig faktor för att hålla nere hyrorna.

Referenser

- Aronsson, Thomas, Sören Blomquist och Luca Micheletto (2010), "Where Should the Elderly Live and Who Should Pay for their Care?" *Scandinavian Journal of Economics*, vol. 112, nr 2, 289-314.
- Attefall, Stefan (2010a), "Halva bostaden bör kunna hyras ut skattefritt". *Newsmill*, 20 oktober.
- Attefall, Stefan (2010b), "Hyresrättens ställning på marknaden ska stärkas". *Dagens Nyheter*, 20 december.
- Andersson, Roland och Bo Söderberg (2002), "Hur kan en avveckling av hyresregleringen genomföras?" *Ekonomisk Debatt*, årg. 30, nr 7, 633-644.
- Bentzel, Ragnar, Assar Lindbeck och Ingemar Ståhl (1963), *Bostadsbristen – En studie av prisbildningen på bostadsmarknaden*. Stockholm: Industriens Utredningsinstitut.
- Björklund, Marianne (2010) "Flyttskatten bromsar rörligheten". *Dagens Nyheter*, 14 december.
- Elmbrandt, Björn (2010), *Stockholmskärlek: en bok om Hjalmar Mehr*. Stockholm: Bokförlaget Atlas.
- Engman, Barbro (2010), "Fastighetsägarna åker snålskjuts på vårt arbete". *Dagens Nyheter*, 4 januari.
- Engqvist, Stefan (2010), "Behov motsvarar ett nytt sjukhus". *Svenska Dagbladet*, 28 augusti.
- Hyresgästföreningen (2009), "Andel hushåll i upplåtelseform 2007". Tillgänglig online: http://www.hyresgastforeningen.se/Om_Oss/ladda_hem/rapporter/Documents/0031_Fordelning_pa_upplatelseformer_2007.pdf (16 december 2010)
- Jansson, Jan-Owen (2005), *Ekonomi och politik för tjänster*. Stockholm: SNS Förlag.
- Larsson, Mats J. (2010), "Dubbspåren byggs för långsamt". *Dagens Nyheter*, 3 januari.
- Lennebo, Reinhold (2011), "Hyresgästföreningen måste acceptera nya hyreslagen". *Dagens Nyheter*, 21 december.
- Lindbeck, Assar (1972). *Hyreskontroll och bostadsmarknad*. Stockholm: Industriens Utredningsinstitut och Almqvist & Wiksell.

- Lindbeck, Assar (2009), "Assar minns: mina tre perioder på IUI". I Magnus Henrekson, red. *IFN/IUI 1939–2009. Sju decennier av forskning om ett näringsliv i utveckling*. Stockholm: Ekerlids.
- Lindén, Anna-Lisa (2009), "Klimat och konsumtion. Tre fallstudier kring styrmedel och konsumentbeteende". Research Report 2009:1, Sociologiska institutionen, Lunds universitet.
- Mattsson, Kristina (2010), "Vad ska vi med landsbygden till? *Svenska Dagbladet*, 14 november.
- OECD (2006), *OECD Territorial Review: Competitive Cities in the Global Economy*. Paris: OECD.
- Owen, David (2009), *Green Metropolis: Why Living Smaller, Living Closer, and Driving Less Are the Keys to Sustainability*, Penguin, New York.
- Regionplanekontoret (2010), *Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen – RUFSS 2010*. Stockholm: Länsstyrelsen i Stockholms län och Stockholms läns landsting.
- Segerfeldt, Fredrik (2010), Den sista bastionen? Så kan Alliansen skapa en fungerande marknad för hyresrätter. Bertil Ohlininstitutets skriftserie #14. Stockholm: Bertil Ohlininstitutet.
- Skogö, Ingemar (2010), "bristande spårkapacitet är ett hot mot Mälardalen". *Dagens Industri*, 7 december.
- SOU 2009:74, *Höghastighetsbanor – ett samhällsbygge för stärkt utveckling och konkurrenskraft*, Näringsdepartementet, Stockholm.
- Stenkula, Mikael och Yves Zenou (2011), "Städer och entreprenörskap". *Ekonomisk Debatt*, årg. 39, under utgivning.
- Stockholms Handelskammare (2007), "Fungerande regler för andrahandsuthyrningen", Rapport 2007:8, Stockholms Handelskammare, Stockholm.
- Wijkander, Hans (2000), Inlägg vid Nationalekonomiska Föreningens Förhandlingar på temat "Prisbildningen på bostadsmarknaden". *Ekonomisk Debatt*, årg. 29, nr 2, 146–168.