

## Behovet av nya bostäder

*I en prognos av bostadsbyggnadsbehovet fram till 1985 kommer Gunnar du Rietz fram till att detta knappast överstiger 50 000 lägenheter per år. Denna siffra ligger betydligt under de siffror som de flesta andra bedömare bl a bostadsstyrelsen räknar med. □*

Under åren 1975–78 påbörjades i genomsnitt 55 000 lägenheter per år, knappt mer än hälften av genomsnittsnivån 1967–72 (103 000 per år). Antalet outhyrda lägenheter föll samtidigt stadigt mellan september 1974 och mars 1979.<sup>1</sup> Brist på bostäder har börjat uppträda i storstadsområdena, särskilt i Stockholm. Detta torde vara bakgrunden till att bostadsproduktionen allmänt bedöms ha varit för låg de senaste åren. I år räknar folkpartiregeringen med att 60 000 lägenheter påbörjas. Oppositionspartierna anser också denna produktionsnivå vara för låg. Enligt bostadsstyrelsen bör statsmakternas planering inriktas mot en produktion på ca 65 000 lägenheter per år.<sup>2</sup> Socialdemokraterna vill gå längre och höja byggandet till 70 à 75 000 lägenheter per år. Författaren uppskattade i en prognos gjord 1975 bostadsbyggnadsbehovet under perioden 1975–80 till 69 000 lägenheter per år (i huvudalternativet).<sup>3</sup>

Prognosen gjordes före den senaste industri- och oljekrisen och måste därför revideras på väsentliga punkter. Den modell som användes som underlag för prognosen baseras på några enkla samband mellan bostadsefterfrågan och befolkningens storlek, individernas disponibla realinkomster, boendets relativpris efter hänsyn tagen till bostadsbidrag samt befolkningens åldersfördelning. Modellen har kunnat förklara efterfrågeutvecklingen i Sverige tämligen väl under efterkrigstiden. Vad som nu har hänt

är att de disponibla realinkomsterna utvecklas avsevärt svagare än vad som förutsattes 1975. Befolkningen ökar också mindre snabbt. Avgången av bostäder ser dessutom ut att bli väsentligt lägre än beräknat genom en minskad rivning och kontorisering samt genom att färre bostäder överges och färre övergår till att fungera som fritidsbostäder. Det finns därför anledning att göra om prognosen och utsträcka perioden till 1985.

### Reviderad prognos

Sätter man in antaganden om de efterfrågebestämmande faktorernas utveckling som i dag förefaller rimliga (enligt SCB och långtidsutredningen på IUI) samt antar att bostadsstödet reallt förblir i stort sett oförändrat fram till 1985 ger modellen ett bostadsbyggnadsbehov på endast i runt tal 50 000 lägenheter per år 1975–85.

De antaganden vi gör om de faktorer som bestämmer efterfrågans utveckling 1975–85 redovisas i *tabell 1*. I samma tabell visas de antaganden som gjordes i den tidigare prognosen (LB 76) samt hur efterfrågefaktorerna faktiskt utvecklades 1965–75. Prisprognosen har erhållits på följande sätt. Från genomsnittsläget 1975 och fram till juni 1979 har relativpriset

$$(P_B) = \frac{\text{KPI för bostadsposten}}{\text{KPI exkl bostadsposten}}$$

ökat 2,2 %. Om vi antar att detta relativpris (boendets relativpris brutto före bostadsbidrag) förblir oförändrat från juni 1979 till 1980 samt att bostadsbidragens andel av bostadskonsumtionen (R) antas bli 11,0 % 1980 (mot 11,3 % 1975) kommer boendets relativpris netto ( $P_N$ )

<sup>1</sup> Galler outhyrda lägenheter i statsbelånade flerbostadshus som blivit inflyttningsfärdiga efter år 1967, se "Statistik/Utreddningar/Information 1979" från Bostadsstyrelsen.

<sup>2</sup> Se Långtidsutredningen 1978. SOU 1978:8, s. 279.

<sup>3</sup> Se IUI:s långtidsbedömning 1976 (LB76), kapitel 6 samt bilaga 4.

Tabell 1. Förändring av lägenhetsefterfrågans bestamningsfaktorer 1976-85.

Bakgrundsvariabel	Faktisk utveckling 1965-75	LB76 1975-80	1975-80	Prognosalt. 1980-85	Högalt. 1980-85
Real disponibel inkomst, % per år	2,81	2,84	1,47	1,43	1,78
D:o per capita, % per år	2,26	2,50	1,23	1,29	1,50
Befolkning, % per år	0,54	0,34	0,24	0,14	0,28
Befolkningens genomsnittsålder, % per år	0,27	0,27	0,36	0,28	0,21
Boendets relativpris, netto efter bostadsbidrag, % per år	0,14	0,91	0 <sup>1</sup>	0,50	0 <sup>2</sup>
Avgång, 1000-tal (netto) lägenheter per år	28	39	22	25	30
därav 1965-70	35				
1970-75	21				

Anm. Befolknings- och åldersförändringarna 1975-85 utgår från SCBs befolkningsprognos 1978-2000 med nettoimmigration per år 1978-85 på 10 000 personer. I hogalternativet 1980-85 räknas dock med en nettoimmigration på 20 000 personer per år 1978-80. Inkomstprognosen 1975-85 baseras på referensfallet i IUIs långtidsbedömning 1979. (I hogalternativet har dock inkomstutvecklingen per capita justerats upp till 1,5 % per år.)

<sup>1</sup> Nuvarande metod att beräkna index för bostadsposten har vissa brister. Bl a tas i beräkningarna avseende småhus och bostadsrättslägenheter inte hänsyn till kapitalvinster. Eftersom prisstegringarna på dessa lägenheter varit särskilt starka under 1970-talets andra hälft har vi schablonmässigt tagit hänsyn till detta genom att revidera ned boendets relativpris från 0,50 % per år till 0.

<sup>2</sup> Ökade bostadssubventioner har i hogalternativet antagits leda till att boendets relativpris blir oförändrat 1980-85. Detta kan i modellen tex åstadkommas genom att bostadsbidragens andel av bostadskonsumtionen höjs från 11,0 % 1980 till 13,2 % 1985 (en ökning 1977-85 på knappt 2,2 mdr kr i 1977 års priser).

att öka med 0,5 % per år 1975-80.<sup>4</sup> Boendets relativpris netto antas i prognosalternativet öka 0,5 % per år också 1980-85. Relativpriset antas stiga något på grund av att drifts-, underhålls- och bränslekostnaderna torde stiga snabbare än konsumentprisindex. Kapitalkostnaderna synes också stiga snabbare än tidigare om den nuvarande positiva realräntan bibehålles under perioden, genom att fastighetstaxeringen 1981 kan antas höja boendekostnaderna inom småhussektorn ej oväsentligt samt genom att bostadslånen under 1980-talet kan komma att få kortare amorteringstider än tidigare. Om ett tak för ränteavdragen införes före 1985 skulle boendekostnaderna höjas ytterligare.

Jämfört med LB76 har per capita-inkomsten antagits stiga bara hälften så

snabbt 1975-85 och i SCBs senaste prognos förväntas befolkningsökningen minska till 0,24 % per år 1975-80 och 0,14 % per år 1980-85 från LB-antagandet på 0,34 % per år (1975-80).

Lägenhetsefterfrågans årliga tillväxttakt 1975-80-85 erhålls genom att multiplicera bestamningsfaktorernas årliga tillväxttakter med respektive elasticiteter och summera produkterna.<sup>5</sup> Total-efterfrågan 1980 och 1985 erhålls sedan genom att sätta efterfrågan = bostads-

<sup>4</sup>  $P_N$  har beräknats =  $(1 - R) \times P_B$ . (Bostadsposten inkluderar bränsle och lyse).

<sup>5</sup> Använd inkomstelasticitet är 0,28, priselasticitet -0,14 och ålderselasticitet 0,50. Modellerna beskrivs närmare i en specialbilaga till IUI:s långtidsbedömning 1976 och 1979 samt en beräkningspromemoria som finns tillgänglig för den tekniskt intresserade lasaren.

Tabell 2. Bostadsbyggnadsbehovet 1975-85. 1000-tal lägenheter

	LB76 1976-86	1975-80	Prognos- alt. 1980-85	Högalt. 1980-85	Alt. med 70 000 låg./år 1980-85
Efterfrågeökning	151	133	106	151	175 <sup>1</sup>
Ökning av reserv	4	4	0	0	0
Förändring av efter- frågeöverskott	-9	-1	0	0	0
Avgång	197	110	125	150 <sup>2</sup>	175 <sup>3</sup>
Bostadsbyggnadsbehov	343	246	231	301	350
dito per år	69	49	46	60	70

<sup>1</sup> Kan åstadkommas om boendets relativpris minskar 0,91 % per år 1980-85. Om relativpriset brutto stiger med 0,5 % per år 1980-85 kraver detta i modellen att bostadsbidragens andel av bostadskonsumtionen höjs från 11,0 % 1980 till 17,0 % 1985 eller ca 7,7 mdr kr i 1977 års priser, en real höjning 1977-85 på ca 3,9 mdr kr i 1977 års priser. Motsvarande relativprissänkning kan alternativt åstadkommas genom utökade räntesubventioner.

<sup>2</sup> Avgångsantagandet i LU 78 torde vara för lågt om vi får en snabbare industriell expansion som i högalternativet. En ökad tillväxt och rörlighet i ekonomin kan antas höja rivningstakten och öka antalet övergivna bostäder på de orter som drabbas av strukturkriser. En avgång på 30 000 lägenheter per år synes mera realistisk.

<sup>3</sup> Ökas bostadssubventionerna - som antagits i detta fall - torde hushållen komma att efterfråga större lägenheter, vilket kan antas öka sammanslagningen av lägenheter i flerfamiljshusen, d v s resultera i en större avgång.

bestånd 1975 och skriva fram efterfrågan med den beräknade efterfrågetillväxten.

### 50 000 lägenheter per år

I tabell 2 sammanfattas resultaten av beräkningarna av bostadsbyggnadsbehovet i prognosalternativet, i ett högalternativ samt i ett tredje alternativ som har som mål att stimulera fram en bostadsefterfrågan som kan svälja en årlig produktion på 70 000 lägenheter. I högalternativet har vi höjt nettoimmigrationen från 10 000 till 20 000 personer per år, låtit per capitainkomsten stiga med 1,5 % per år 1980-85 i stället för 1,3 %, antagit att boendepriiset netto ( $P_n$ ) är oförändrat 1980-85 samt höjt upp avgången från 25 000 till 30 000 lägenheter per år.<sup>6</sup> Beträffande avgången av bostäder har i prognosalternativet använts samma antagande som i 1978 års långtidsutredning.

Prognosalternativet ger som tabell 2 visar ett bostadsbyggnadsbehov 1975-80 på 49 000 lägenheter per år och 1980-85 på 46 000 lägenheter per år. Eftersom

ingen hänsyn vid beräkningarna tagits till regionala balansbrister på bostadsmarknaden torde det totala byggnadsbehovet för riket behöva justeras upp något för att komma till rätta med bostadsbristen i bla Stockholm. Bostadsbyggnadsbehovet i ett medellångt perspektiv synes därför ligga kring 50 000 lägenheter per år.<sup>7</sup>

<sup>6</sup> En sankning av boendeprisets ökning med 0,5 % per år kräver i den använda modellen en höjning av 1977 års bostadsbidrag från 3,8 mdr kr till 6,0 mdr kr i fasta priser, d v s en så kraftig höjning som 56 %.

<sup>7</sup> I beräkningspromemorian kalkyleras bostadsbyggnadsbehovet också med den sk hushållskvotmetoden. Denna kalkyl ger också ungefär 50 000 lägenheter per år. Därav utgör ungefär 25 000 lägenheter ersättningsproduktion, 15 000 lägenheter behov på grund av befolknings- och åldersförändringar och 10 000 lägenheter behov på grund av pris- och inkomstförändringar vid avsaknad av realt höjda bostadssubventioner 1975-80. Hushållskvoterna har därvid antagits komma att öka avsevärt mindre 1975-85 än 1970-75 på grund av att inget efterfrågeöverskott finns att bygga bort 1975-85 till skillnad från 1970-75 (på riksnivå) och på grund av att inkomst- och prisutvecklingen antagits bli väsentligt sämre 1975-85 än 1970-75.

Tror man på en snabbare industriell tillväxt och realinkomstökning 1980–85 med ökad regional omflyttning och nettoimmigration, samt därtill höjda bostadssubventioner så att boendets relativpris netto inte tillåts stiga (så som högalternativet visar), ger modellen ett bostadsbyggnadsbehov på 60 000 lägenheter per år under första hälften av 1980-talet. En sådan utveckling är möjlig men förefaller i dagsläget inte sannolik. Möjligheterna att kunna få avsättning för en bostadsproduktion på 70 000 lägenheter per år eller däröver är naturligtvis ännu mindre (med den använda analysmodellen). I det räkneexempel som redovisas i kolumnen längst till höger har en sådan nivå uppnåtts. Förutom de gynnsamma antaganden som ligger i högalternativet har detta resultat uppnåtts genom att avgången justerats upp till 35 000 lägenheter per år och bostadsbidragen fördubblats i fasta priser mellan 1977 och 1985. Antagandena skulle naturligtvis kunna varieras något, tex så att man höjde ökningstakten för den reala disponibla inkomsten per capita till över 1,5 % per år 1980–85 och på så sätt pressade ned behovet av ökat bostadsstöd. Sannolikheten för en sådan utveckling ter sig emellertid i dagsläget också liten.

Hur stämmer nu det här beräknade byggnadsbehovet på ca 50 000 lägenheter per år med det faktum att genomsnittsproduktionen 1975–78 var 55 000 lägen-

heter per år men att trots detta lägenhetsreserven minskade hela tiden mellan september 1974 och mars 1978? Byggnadsbehovet har i denna artikel beräknats som ett genomsnitt för perioderna 1975–80 och 1980–85. Under åren 1974–77 var inkomst- och bostadsprisutvecklingen mycket gynnsammare än vad som förväntas bli fallet efter 1977. Även befolkningen ökade betydligt snabbare före 1978 än enligt SCBs prognos för 1978–85. Efterfrågeökningen 1974–77 torde därför legat klart över genomsnittsnivån 1975–85. Minskningen av antalet outhyrda lägenheter upphörde också efter mars 1978. Det är därför långt ifrån klart att det nuvarande bostadsbyggandet understiger behovet på medellång sikt.

*Gunnar du Rietz\**

#### Referenser

- Du Rietz, G. [1976] "Bostadsfrågan – en specialanalys", kapitel 6 i *IUI:s Långtidsbedomning 1976*. Industriens Utredningsinstitut, Stockholm
- [1977], "Tillgång och efterfrågan på bostäder i Sverige 1945–80", bilaga 4 till *IUI:s Långtidsbedomning 1976*. Industriens Utredningsinstitut, Stockholm
- [1979], "Efterfrågeutvecklingen på lägenheter 1975–1985", appendix till *IUI:s Långtidsbedomning 1979*
- Normann, G., [1979], "Bygga och bo 1950–1985", bilaga till *IUI:s Långtidsbedomning 1979*
- SOU 1978: 8, Långtidsutredningen 1978
- Statistik/Utredningar/Information 1979, Bostadsstyrelsen

\* Författaren är ekon. lic. och verksam på Svenska Arbetsgivareföreningens utredningsavdelning.