



Hyresrättens betydelse för en dynamisk arbetsmarknad

Nima Sanandaji

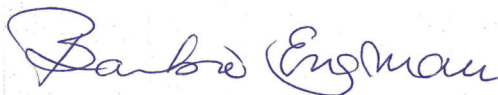
Förord

Bristen på bostäder hotar både tillväxt och utveckling och hindrar människors frihet. Därför har Hyresgästföreningen gett forskaren Nima Sanandaji i uppdrag att titta på sambandet mellan bostadsmarknadens och arbetsmarknadens funktionssätt.

Rapporten, Hyresrättens betydelse för en dynamisk arbetsmarknad, visar att rörligheten på arbetsmarknaden spelar en avgörande roll för kompetensförsörjning, företags innovationskraft, sysselsättningen och ytterst Sveriges långsiktiga tillväxt. En mer dynamisk bostadsmarknad är ett viktigt verktyg för att möta dessa utmaningar. Människor måste helt enkelt ha möjlighet att flytta dit arbeten finns.

En tydlig slutsats av rapporten är att hyresrätten är den boendeform som bäst erbjuder den rörlighet som en dynamisk arbetsmarknad kräver. Med god tillgång till hyresrätter skapas rätt förutsättningar att möta utmaningarna på den svenska arbetsmarknaden.

Nima Sanandajis rapport är en viktig pusselbit för att förstå bostadsbristens långtgående konsekvenser. Det är också Hyresgästföreningens bidrag i debatten om vikten av att det byggs många, många fler bostäder, framför allt hyresrätter, än vad det görs idag.



Barbro Engman
Förbundsordförande Hyresgästföreningen

Innehåll

Inledning	7
Möjlighet till boende central del av näringsklimatet	9
Geografisk mobilitet i en humankapitaliserad ekonomi	12
Brist på bostäder hämmar sysselsättningen	17
Bostadsmarknaden och möjligheten till klassresor	20
Vägen framåt	23
Referenser	30

Inledning

Sverige står idag inför samhällsutmaningen att öka sysselsättningen, stärka den regionala tillväxtförmågan och uppmuntra näringslivets innovationskraft. Som diskuteras i denna rapport spelar mobiliteten på arbetsmarknaden en viktig roll för att nå samtliga av dessa målsättningar.

Vi rör oss mot en alltmer specialiserad samhällsekonomi, där rätt kompetenser måste matchas med rätt jobb. Lokala arbetsmarknader präglas ofta av en situation där det råder brist på arbetstillfällen i vissa branscher och brist på arbetssökande i andra. Fler kan komma i arbete om benägenheten att flytta dit jobben finns stärks.

Regional specialisering spelar en viktig roll för utvecklingen. Kluster med diversifierad inriktning växer fram i olika delar av Sverige. En naturlig följd av detta är att behovet av specialiserad arbetskraft ökar på regionala arbetsmarknader. I en dynamisk ekonomi, präglad av snabba förändringar, är det svårt att i förväg detaljerat planera för framtida kompetensförsörjning inom en specifik region. Framväxten av specialiserade kluster är beroende av förmågan att locka till sig rätt arbetskraft också från andra regioner.

För vissa kompetenser, som exempelvis arbetsterapeut, tandläkare eller brandman, finns ett tydligt och relativt jämnt fördelat behov i alla delar av Sverige. Samtidigt kan inte utbildningsväsendet i varje del av landet specialisera sig på att utbilda personer till all den kompetens som behövs där. Även i dessa yrken är det därför viktigt att personer både vill och får goda möjligheter till att flytta dit deras kunskaper och färdigheter efterfrågas mest.

Matchningen av rätt talang med rätt arbete är viktig för hela samhällsekonomin, inte minst för innovativa näringar. Kunskapsintensiva företag utmärker sig i den intensiva globala konkurrensen genom att

locka talangfulla medarbetare med rätt kompetenser samt genom att verka för att vidareutveckla medarbetarnas humankapital. Även för offentlig sektor samt den akademiska världen är det centralt att kunna attrahera talanger, både från andra delar av Sverige och från omvärlden.

Som diskuteras i denna rapport påverkar bostadsmarknaden tydligt den geografiska mobiliteten. Viljan att flytta kan ofta hämmas av svårigheten att finna en attraktiv bostad. Under kommande år finns ett tydligt behov av att bygga fler bostäder, för att undvika att de existerande svårigheterna att finna boende på attraktiva lokala arbetsmarknader förvärras.

Fram till 2040 förväntas befolkningsökningen i Sverige i huvudsak att koncentreras till Stockholms län med Mälardalen samt de tre västkustlänen Västra Götaland, Halland och Skåne.¹ För att kunna möta den omfattande förändring som vi ser på grund av urbaniseringsvågen är det självklart viktigt att nya bostäder byggs i och kring de tre storstadsregionerna samt andra delar av landet som upplever bostadsbrist. Det finns också samhällsekonomiska skäl till varför behovet av fler hyresrätter i synnerhet är stort.

Ett flertal faktorer styr de boendeformer som individer och familjer föredrar. En av fördelarna med hyresrätten är att det är en mycket mobil form av boende. Om det går att flytta till en attraktiv hyresrätt på en ort kommer incitamenten att flytta dit att stärkas. Ifall det enda valet är att köpa ett boende kan individer och familjer tveka inför en flytt, då en större ekonomisk investering måste göras i samband med flytten.

Hyresrätten är också mobil, sett till individers benägenhet att flytta bort från en ort. Personer som bor i hyresrätter är helt enkelt mindre geografiskt bundna till en plats. Därför kan de enklare flytta om de exempelvis blir av med jobbet eller finner bättre möjligheter att utveckla sin kompetens på en annan ort.

Denna rapport argumenterar för att en mer dynamisk bostadsmarknad, som kan uppmuntras inte minst genom framväxten av fler hyresrätter, kan stärka Sveriges långsiktiga tillväxtkraft. Som diskuteras i nästa kapitel visar forskningen mycket riktigt på ett starkt samband mellan bostadsmarknadens och arbetsmarknadens funktionssätt.

¹ Nilsson (2011).

Möjlighet till boende central del av näringsklimatet

I en välfungerande samhällsekonomi är det viktigt att arbetsmarknaden präglas av rörlighet. Individer kan höja sin produktivitet om de är villiga, och får möjligheten, att flytta inte bara mellan olika länder utan också inom dem. Därmed förbättras företagens kompetensförsörjning, vilket i sin tur banar väg för ökad produktivitet och jobbtillväxt. En rad studier har pekat på ett starkt samband mellan geografisk rörlighet och ekonomisk utveckling.²

Forskaren Olle Westerlund skriver exempelvis att geografisk rörlighet på bostadsmarknaden kan påverka produktionsnivån och tillväxten på kort såväl som på lång sikt. På kort sikt främjas tillväxten av att ”den befintliga arbetskraftsefterfrågan tillgodoses och befintliga produktionsmöjligheter tillvaratas maximalt.” På lång sikt kan ”rörligheten påverka tillväxten genom att humankapitalet fördelas geografiskt så att det gynnar inlärningsprocesser, innovationstakt och teknikspridning”.³

En rapport från forskaren Charlotta Hedberg, som togs fram i samarbete med Arbetslivsinstitutet, belyser att rörlighet på arbetsmarknaden inte bara kan lyfta sysselsättningen och främja tillväxten runt om i Sverige. Dessutom kan rörlighet motverka ohälsa i arbetslivet: ”Genom att möjliggöra för individen att byta arbete undviks negativa inläsningseffekter på arbetsmarknaden och höga sjukskrivningstal”.⁴

En större rörlighet kan möjliggöra för företagen att klara olika förändringar bättre, exempelvis lokala konjunktursvängningar. Omvänt

² Se exempelvis Nutek (2000); Israelsson, Strannefors och Tydén (2003); Hedberg (2005).

³ Westerlund (2005).

⁴ Hedberg (2005).

skapas omfattande negativa samhällsekonomiska effekter när bostadsmarknader inte fungerar väl. Forskarna Stellan Lundström och Mats Wilhelmsson noterar exempelvis att ”Det är tydligt att den ökande och långvarande bostadsbristen i Stockholmsregionen skapar en mycket stor effekt på ekonomisk tillväxt i Sverige”.⁵

I en penningpolitisk rapport som Riksbanken släppte i slutet av 2012 framförs att ”geografisk rörlighet spelar stor roll för hur effektivt arbetsmarknaden fungerar”. I rapporten noteras att den geografiska rörligheten i Sverige korrelerar med vakansgraden, det vill säga att flyttbenägenheten ökar när det finns brist

på arbeten. Samtidigt visas att den geografiska rörligheten idag är lägre än vad den kan förväntas vara, baserat på utvecklingen av vakanser under senare tid. Detta tyder på att matchningen på arbetsmarknaden fungerar sämre än den borde eftersom flyttbenägenheten är begränsad.⁶

Riksbanken noterar: ”Geografiska eller yrkesmässiga obalanser kan med andra ord leda till att företagen har rekryteringsproblem trots att arbetslösheten är hög, eftersom de lediga jobben och de arbetslösa inte finns på samma ställe. Det illustreras också av att den genomsnittliga rekryteringstiden i privat sektor har fortsatt att öka den senaste tiden samtidigt som bristen på arbetskraft successivt har sjunkit tillbaka i de flesta branscher.”⁷

Eftersom en bostadsmarknad som möjliggör en rörlig arbetskraft är så central för näringslivets utveckling kan man säga att möjligheterna att finna boende på en ort är en viktig del av det lokala företagsklimatet. Det är uppenbarligen också en del av företagsklimatet som fungerar bristfälligt, inte minst i de större svenska städerna där svårigheten att finna attraktivt boende minskar flyttbenägenheten.

En av fördelarna med hyresrätten är att det är en mycket mobil form av boende.

Om det går att flytta till en attraktiv hyresrätt i en ort kommer incitamenten att flytta dit att stärkas.

⁵ Lundström och Wilhelmsson (2007).

⁶ Riksbanken (2012).

⁷ Ibid.

I sammanhanget bör noteras att utmaningen att locka rätt kompetens också är högst relevant för den akademiska världen, den offentliga sektorn och den ideella sektorn. Inte bara de privata företagen, utan hela samhällsekonomin, kan fungera bättre om den geografiska mobiliteten på arbetsmarknaden stärks.

Att matcha rätt kompetens med rätt arbete har länge varit en viktig samhällsfråga. Betydelsen av denna matchning på arbetsmarknaden kan samtidigt förväntas bli ännu viktigare under kommande tid. Anledningen är att vi allt mer går mot en humankapitalbaserad ekonomi, präglad av en hög nivå av specialisering och snabba förändringar.

Geografisk mobilitet i en humankapitalbaserad ekonomi

I det moderna näringslivet blir en allt viktigare aspekt av framgångsrikt företagande, hantering av humankapital i form av medarbetare med rätt kompetenser.⁸ Näringslivets behov av att kunna attrahera medarbetare med rätt kompetenser ökar, från såväl det egna landet som omvärlden, och att utveckla deras färdigheter.⁹

Forskarna Brian Becker, Mark Huselid och Richard Beatty driver exempelvis i en bok, som har publicerats av Harvard Business Press, tesen att många företag tävlar om att vinna "kriget om talangerna", för att därmed kunna nå en ledande ställning på marknaden.¹⁰

I en annan studie framför de tre forskarna Thomas Davenport, Jeanne Harris och Jeremy Shapiro att ledande företag som Google och Sysco har skapat sofistikerade system för att samla in och analysera data kring medarbetarnas talanger. Anledningen är att de högkvalificerade näringarna alltmer inser betydelsen av att utnyttja och förfinas sitt humankapital för att öka sin konkurrenskraft.¹¹

Inte minst innovativa kluster av specialiserade företag har ett tydligt behov av att locka till sig talanger med rätt kompetenser, såväl från andra delar av det egna landet som från omvärlden.¹² I sammanhanget är det viktigt att framföra att det inte bara är de mest välutbildade individernas färdigheter som det finns stor efterfrågan på. Allt från rörmokare till industriarbetare och tågförare bär ofta med sig specialistkunskaper som är avgörande för olika verksamheter.

8 Se exempelvis Crook m. fl. (2011).

9 Collings och Mellahi (2009); Schuler, Jackson och Tarique (2011).

10 Becker, Beatty och Huselid (2009)

11 Davenport, Harris och Shapiro (2010).

12 Se exempelvis Wadhwa m.fl. (2007) samt Partridge och Furtan (2008).

Också inom ett ”enkelt arbete” som städning kompetensutvecklas många medarbetare, genom att exempelvis lära sig hantera avancerad utrustning eller att behärska särskilda rutiner för rengöring av industriella lokaler. Ett företag som har behov av liknande kompetens, men har svårt att rekrytera rätt medarbetare, kommer att uppleva ett tillväxthinder.

Strategier för att säkerställa långsiktig tillgång på kompetens i olika verksamheter växte fram i näringslivet redan i mitten av 1900-talet. Under senare tid har dock en utveckling skett mot snabbare förändringstakt i ekonomin. Signifikanta förändringar har skett i omsättningen av stora företag, i hur snabbt marknadsandelar förändras, i skillnaden i tillväxttakt mellan företag som ökar respektive minskar sina marknadsandelar, samt i andra mått på ökad ekonomisk dynamik.¹³

Samtidigt har behovet av humankapital blivit allt mer specialiserat. Därför har det blivit svårare att också inom större företag planera för behovet av rätt humankapital i framtiden. För att bättre kunna anpassa sig till förändrade förutsättningar har företagen behov av att nå en större ”pool” av talanger, inklusive talanger som bor i andra delar av ett land eller rentav i andra länder.¹⁴

Det är självklart viktigt att komma ihåg att medarbetarna är individer som för sig själva, och för sina respektive familjer, måste ordna med ett attraktivt boende för att det ska vara intressant att flytta till ett arbetstillfälle. Det är inte bara viktigt att individerna kan bo tillräckligt nära en arbetsplats för att kunna vara anställda. Även restiden spelar roll. Tid blir alltmer en bristvara i samhället. Det finns därmed goda samhällsekonomiska skäl till att minska pendlingstiden till och från arbetet.

Forskare har pekat på att de stora tidsvinster som kan ske om pendlingstiderna minskar, så att individerna får mer tid över till såväl arbete som nöje, motiverar ökade investeringar i transportinfrastrukturen.¹⁵ Ett annat sätt att minska restiden är att möjliggöra för individer att

13 Liang, McLean och Zhao (2011)

14 Cappelli (2008).

15 Stenkula och Zenou (2010).

bo närmare sina arbetsplatser, något som utöver att minska restiderna också skulle kunna begränsa miljöpåverkan som långa pendlingsresor innebär.

Betydelsen av arbetskraftens rörlighet är inte bara relevant för de mest högkvalificerade och mest välutbildade personerna. Inte heller är det så att enbart storstädernas snabbt växande arbetsmarknader upplever problem med att finna kvalificerad arbetskraft.

En granskning från Svenskt Näringsliv visar snarare att de största problemen finns i Västerbottens, Jönköpings och Örebro län – där över sex av tio företag anger att de upplevt svårigheter att rekrytera medarbetare med rätt utbildningsnivå. I Stockholms län har, som jämförelse, drygt hälften av företagen upplevt samma hinder.¹⁶

De branscher som upplever de största problemen finns inom VVS-företagen och Plåtslagarnas Riksförbund, där mer än åtta av tio av medlemsföretagen har upplevt svårigheter att rekrytera personer med rätt utbildningsnivå. Också i den bransch som enligt Svenskt Näringslivs undersökning upplever minst problem – nämligen Svensk Handel – anger nära fyra av tio företag svårigheter med rekrytering.¹⁷ Att locka personer med rätt färdigheter och erfarenheter är inte bara viktigt för en handfull företag, utan för näringslivet i stort.

Analyserna ligger i linje med observationer som Arbetsförmedlingen gjort i Norrbottens län. Länets arbetsmarknad har under senare tid expanderat snabbt, inte minst då många nya arbetstillfällen skapats i gruvnäringen, i gruvnäringen associerad tillverkningsindustri samt inom besöksnäringen.

Därmed har en situation uppstått där vissa är arbetslösa medan företagen har svårt att rekrytera personer till andra anställningar. Göran Nilsson, chef för Arbetsförmedlingens marknadsområde Norra Norrland uttalade sig i slutet av 2012: ”Vi har ingen allmän brist på arbetskraft i länet, men vi har en brist på arbetskraft med särskilda kompetenser”.¹⁸

16 Svenskt Näringsliv (2012)

17 Ibid.

18 Arbetsförmedlingen (2012).

I sammanhanget kan noteras att Norrbotten, i likhet med storstäderna i Sverige, upplever en brist på tillgängliga bostäder. Länsstyrelsen i Norrbotten skriver i en analys som publicerades 2012 att ”det idag är brist på bostäder i de flesta kommuner i Norrbotten”.¹⁹ Vidare kan vi läsa:

”Tio av länets fjorton kommuner i Norrbotten anger höga produktionskostnader som hinder för ökat bostadsbyggande. De grupper som drabbas hårdast av bostadsbristen och som även till viss del konkurrerar om samma bostäder är unga, äldre, invandrare och inflyttad arbetskraft. Konsekvenserna av att inte kunna ordna med boendet för dessa grupper kan bli stora på sikt, framförallt för de individer som drabbas, men också för kommunernas och länets framtida utveckling.”²⁰

Norrbotten är inte ensamt om att befinna sig i en situation där arbetslöshet samexisterar med svårigheter att hitta personal med rätt kompetenser. Inte heller svårigheterna att erbjuda bostäder till den arbetskraft som näringslivet försöker locka är unikt för länet. Jönköpings län upplever exempelvis en likartad svårighet.

Elisabeth Sandberg, regionchef för Svenskt Näringsliv, har kommenterat i lokaltidningen Jnytt.se att ”mer än vart femte rekryteringsförsök misslyckas och ungefär 40 procent av en planerad expansion förhindras i vårt län”. Enligt samma artikel har vart tredje företag i Jönköping i en undersökning angett att de har fått dra ner på produktionen och servicen på grund av rekryteringssvårigheter.²¹

Länsstyrelsen i Jönköpings län skriver i en analys att ”i stort sett alla kommuner [redovisar] bostadsbrist i sina centralorter”. Vidare noterar länsstyrelsen: ”Behovet av yrkeskompetent arbetskraft är, generellt sett, stort inom flera branscher. På grund av lågkonjunkturen har behovet av yrkeskompetent arbetskraft inte varit lika påtagligt de senaste åren, men efterfrågan ökar nu åter. Utbudet av bostäder är då en mycket viktig faktor för företagen, de arbetssökande och deras familjer. Brist på bostäder kan därför vara tillväxthämmande för ett företag och en region.”²²

19 Länsstyrelsen, Norrbotten (2012)

20 Ibid.

21 Jnytt (2012)

22 Länsstyrelsen i Jönköpings län (2011).

Det är välkänt att storstadsregionerna skulle kunna stärka sin tillväxtförmåga om de kunde erbjuda bostäder till personer med relevanta kunskaper och färdigheter att söka sig dit. I sammanhanget är det viktigt att inte glömma bort att likartade problem också existerar i andra delar av landet.

I viss mån kan man säga att olika regioner i Sverige tävlar om att locka till sig samma pool av personer med vissa färdigheter. Samtidigt kan det anmärkas att de regionala behoven skiljer sig åt, inte minst då näringslivsstrukturen skiljer sig mellan olika delar av landet. De kompetenser som efterfrågas mest i Jönköping skiljer sig från de som efterfrågas i Västra Götaland eller Malmö.

Dessutom har Sverige, inte minst i samband med den omfattande reform som genomfördes år 2008, övergått från att ha det bland OECD-ländernas mest strikta systemet för arbetskraftsinvandring, till att idag ha det kanske friaste systemet. Potentialen finns att locka arbetskraft med olika färdigheter till olika svenska regioner, inte bara från andra delar av landet, utan också från den växande internationella talangmarknaden.²³

Dessa personer kan ofta, inte bara öka sina egna möjligheter att komma i arbete, utan också komma vidare i karriären, genom att söka sig till de regioner där deras kompetens efterfrågas mest. Genom att bidra med sin kompetens kan de möjliggöra en högre produktion, vilket i sin tur skapar arbetsmöjligheter också för andra individer – inklusive mindre kvalificerad arbetskraft som annars skulle ha haft svårt att komma i arbete.

Det lyft i företagsklimatet som en geografiskt mer mobil arbetsmarknad skulle resultera i, kan därmed förväntas inte bara främja tillväxten utan också höja sysselsättningen.

23 Sanandaji och Wallen (2012)

Brist på bostäder hämmar sysselsättningen

En rad studier, bland annat publicerade av den ekonomiska samarbetsorganisationen OECD, har undersökt hur reformer som förbättrar marknadens funktionssätt påverkar sysselsättningen. Resultaten tyder på att bättre förutsättningar för företagande tenderar att höja sysselsättningen. Anledningen tycks vara att stärkt konkurrens och framväxten av effektivare verksamheter möjliggör för fler personers kompetenser att tas tillvara på arbetsmarknaden.²⁴

En bostadsmarknad som möjliggör bättre regional matchning av tillgång och efterfrågan på arbetskraft kan, som diskuterats i denna rapport, ses som en del av företagsklimatet. Därför är det kanske inte förvånande att detta är en faktor som visat sig kunna höja sysselsättningen.

I en forskningsanalys som publicerats av Institutet för tillväxtpolitiska studier drar författarna slutsatsen att ”hög och bestående arbetslöshet kan orsakas av matchningsproblem” på arbetsmarknaden. Vidare noteras: ”Matchningsprocessen karaktäriseras av friktioner. Friktioner kan bero på bristande information, icke-matchande kompetens, dålig matchning av plats eller bara något så enkelt som att arbetskraften flyttar långsamt.”²⁵

En rapport från Svenskt Näringsliv bygger på frågor besvarade av drygt 8 000 medlemsföretag om deras rekrytering. Där framkommer att hela en femtedel av rekryteringsförsöken misslyckas. Rapporten argumenterar för att matchningen på svensk arbetsmarknad, som länge fungerat bristande, kan vara på väg att försämrats.²⁶ I rapporten står:

²⁴ Se exempelvis Nicoletti m.fl. (2001); Bassanini och Duval (2006). OECD (2012).

²⁵ Calidoni, Danell, Jernström och Svensson (2008).

²⁶ Svenskt Näringsliv (2012).

”I teorin borde vakansgraden vara lägre i tider av hög arbetslöshet eftersom det då finns fler lediga personer som kan ta de jobb som är obesatta. Men under senare år har relationen mellan vakansgraden och arbetslösheten rört sig i fel riktning. Lika eller högre vakansgrad tyder på många lediga jobb samtidigt som arbetslösheten biter sig kvar på en hög nivå. Det innebär en ökad mismatch på svensk arbetsmarknad.”²⁷

Den situation som uppstår på grund av bostadsbristen är att arbetskraften inte bara flyttar långsamt, utan att individer kan välja att över huvud taget inte flytta på grund av svårigheten att finna attraktiva bostäder. Det faktum att bristande geografisk

Vidare noteras att rörlighet minskar risken med att lokal arbetskraftsbrist uppstår, vilket leder till inflationsdrivande lönehöjningar som i sin tur leder till minskad produktion.

rörlighet av arbetskraften försämrar samhällsekonomin funktionssätt har också lyfts fram av Europeiska Unionens Råd, som noterar att ”[d]en yrkesmässiga och geografiska rörligheten måste förbättras” i syfte att förbättra sysselsättningspolitiken.²⁸

Den statliga, offentliga utredningen ”Geografisk rörlighet för sysselsättning och tillväxt” framför att ”tillgången till kvalificerad arbetskraft är en av de viktigaste förutsättningarna för att uppnå tillväxt i mindre lokala arbetsmarknader samt för att en god service och välfärdsnivå ska kunna upprätthållas”.²⁹

En effektiv matchning av lediga jobb leder enligt utredningen till att outnyttjade resurser bättre tas till vara. Resultatet av att arbetskraften blir rörlig såväl mellan yrken som mellan regioner är att ”förutsättningarna för sysselsättning och ekonomisk tillväxt förbättras”. Vidare noteras att rörlighet minskar risken med att lokal arbetskraftsbrist uppstår, vilket leder till inflationsdrivande lönehöjningar som i sin tur leder till minskad produktion.³⁰

Samma offentliga utredning noterar att arbetsrelaterade motiv låg bakom 31 procent av de flyttar som skedde under 1950- och 1960-talen, jämfört med bara åtta procent av de flyttar som skedde under 1990-ta-

²⁷ Ibid

²⁸ Europeiska Unionens Råd (2010).

²⁹ SOU 2003:37

³⁰ Ibid.

let. Utredningen pekar på svårigheten att finna bostad på attraktiva arbetsmarknader som en förklaring till den låga benägenheten att flytta. Vidare noteras att bostadsbristen i första hand drabbar grupper som ska ta sig in på arbetsmarknaden, alltså ungdomar, studenter, invandrare och inflyttare.³¹

En artikel som tidningen Arbetsmarknaden, utgiven av Arbetsförmedlingen, publicerade år 2010, har den talande titeln ”Jobb och bostäder ett försummat par”. Där kan vi läsa att ”fler bostäder och ökad rörlighet på bostadsmarknaden ger fler jobb”, en uppfattning som artikelns författare menar delas av LO, företrädare för näringslivet och forskare i fältet.³²

Till sist kan det vara värt att påpeka att geografisk rörlighet inte bara spelar en viktig roll för samhällsekonomin som helhet, utan också för den enskilda individens möjligheter att utforma sitt liv. Detta perspektiv är inte minst viktigt för de som växer upp i områden präglade av socialt och ekonomiskt utanförskap.

31 Ibid

32 Arbetsmarknaden (2010)

Bostadsmarknaden och möjligheten till klassresor

Sverige är ännu idag ett samhälle som, i relation till omvärlden, har relativt få sociala problem. Men under senare årtionden har ett utanförskap börjat växa fram, vilket i stor utsträckning relaterar till svårigheten för även välutbildade personer med utländskt ursprung att etablera sig på den svenska arbetsmarknaden. Stadsdelar och bostadsområden präglade av otrygghet och sociala problem finns idag i och runt om alla större svenska städer.

Sociala utfall skiljer sig markant mellan olika bostadsområden. Utanförskapet kan sägas ha en tydlig geografisk dimension. Ibland kan boendemiljö korrelera mer med utanförskap än med kulturellt eller etniskt ursprung.

I Bergsjön lever exempelvis 40 procent av barnen med svenskt ursprung i familjer med låga inkomster, betydligt högre än riksnittet på 13 procent. I Kista, en stadsdel i Stockholm där många invandrare har lyckats komma i arbete, lever knappt 30 procent av barnen med utländskt ursprung och strax över 20 procent av barnen med svenskt ursprung, i låginkomsttagande familjer.³³

Politiken måste självklart fokusera på att genom olika strategier försöka minska eller rentav eliminera socialt och ekonomiskt utanförskap. Vi borde sträva efter ett samhälle där hela stadsdelar inte präglas av osäkerhet och bristande framtidsutsikter. I dagens verklighet existerar dock dessa problem och försvinner inte över en natt. Därför måste individer ges verktygen att möta dem.

33 Salonen (2012). Med utländskt ursprung menas barn som antingen själva är utlandsfödda eller är födda av två utlandsfödda föräldrar. Med svenskt ursprung menas barn som har två föräldrar födda i Sverige.

Socialt och ekonomiskt utanförskap relaterar till individens omgivning. Den som växer upp i en miljö präglad av exempelvis stökiga skolor, få vuxna förebilder i arbete, svaga språkkunskaper och brist på lediga jobb kommer få svårare att klara sig väl i livet. Det är självklart lättare sagt än gjort, men ett sätt för individer och familjer att hantera liknande miljöer är helt enkelt att flytta. Mycket riktigt kan vi observera att de individer som gör en klassresa ofta fysiskt lämnar utanförskapsområdena.³⁴

En person som växer upp i utanförskap har mycket goda skäl att inte bara försöka skapa ett socialt lyft i sitt närområde, utan också att flytta dit möjligheterna till arbete är bättre. Detta perspektiv är inte bara aktuellt i marginaliserade förorter till storstäderna. Det är minst lika relevant för mindre kommuner som upplever svårigheter att skapa arbetstillfällen. Också i det senare fallet är det självklart viktigt att vända den lokala utvecklingen till det positiva. Men samhället måste också möjliggöra för individer att geografiskt flytta för att kunna skapa sig ett bättre liv.

Det faktum att klassresor ofta innebär fysiska resor från en stadsdel eller ort till en annan bör inte glömmas i diskussionen om bostadsmarknaden. Att kunna lämna en uppväxtmiljö där möjligheterna till arbete inte är de bästa ger de facto individer påtagligt större livschanser, och kan sägas vara ett sätt att stärka egenmakten.

Kopplingen mellan klassresa och fysisk resa är påtaglig för breda grupper av ungdomar i samhället, inte bara de som kommer från områden med bristande förutsättningar. Många flyttar ju i samband med att de börjar studera eller arbeta.

En bilaga till Långtidsutredningen 2008 understryker att ”byte av bostadsort i samband med påbörjande och avslutande av högre studier kan uppfattas som ett led i en etableringsstrategi på arbetsmarknaden och därför delvis är att betrakta som arbetsmarknadsrelaterad omflyttning”.³⁵

34 En diskussion kring den klassresa som många unga iranier gör från barnfattigdom till framgång genom utbildning, företagande och anställning förs exempelvis fram i Sanandaji (2012). En observation är att i takt med att personer med iranskt ursprung börjat klättra bort från utanförskap har gruppen geografiskt rört sig bort från traditionella utanförskapsområden.

35 SOU 2007:35.

Att kunna flytta från en ort till en annan kan därmed sägas spela en viktig roll för ungdomars möjligheter att kunna realisera sin potential genom att söka sig till områden/orter där möjligheterna till utbildning och arbete är som bäst.

Vad är då hindret mot sådan mobilitet? Självklart kan flytt mellan olika orter vara svårt för individer av både ekonomiska och sociala skäl. Men det finns relativt få rent strukturella hinder i vägen för detta inom Sveriges gränser, där rörelsefrihet för individer gäller. Det stora undantaget är just svårigheten att finna bostäder på attraktiva orter, framförallt i de tre storstadsområdena.

Vägen framåt

Hur kan vi främja en rörlig arbetsmarknad? En viktig aspekt är att de individer som genom att söka jobb på en annan ort kan främja sina karriärer, eller rentav öka chanserna att komma i arbete, väljer att göra så. En annan viktig aspekt är att individerna får goda möjligheter till detta.

I vissa fall kan det vara aktuellt för individer att pendla från en ort till en annan. Faktorer som hur välutbyggd transportinfrastrukturen och kollektivtrafiken är kan påverka hur lockande det blir att pendla för att stärka sin position på arbetsmarknaden. I andra fall kan individer, ofta hela familjer, behöva flytta till en ny stad. Då spelar möjligheterna på bostadsmarknaden en avgörande roll.

Det faktum att ett stort underskott på boenden existerar i framförallt Stockholmsregionen men också på andra attraktiva orter har berörts av många olika forskare, politiker och samhällsdebattörer. Problemet ser tyvärr ut att växa framöver. Under sommaren 2012 noterade exempelvis Socialdepartementet att befolkningen i Stockholms län har vuxit med i storleksordningen en kvarts miljon personer mellan åren 2000 och 2009. Under samma period har bara cirka 80 000 bostäder färdigställts och cirka 20 000 bostäder tillkommit genom ombyggnad.³⁶

³⁶ Socialdepartementet (2012).

³⁷ Ibid.

Enligt Socialdepartementets prognoser väntas befolkningmängden i Stockholms län att fram till år 2020 växa med runt 35 000 personer per år. Bostadsminister Stefan Attefall gjorde följande uttalande i samband med prognosen: "Bristen på bostäder riskerar att skada den ekonomiska tillväxten i regionen, och det är extra allvarligt med tanke på den stora betydelse som Stockholmsregionen har för tillväxten i landet som helhet".³⁷

Låg nivå på bostadsbyggandet, kombinerat med en växande befolkning, utgör också problem i andra delar av Sverige som har attraktiva arbetsmarknader vilka attraherar många personer. Bristen på bostäder har redan börjat bli en flaskhals för tillväxt. Västra Götalandsregionen har exempelvis i en analys nått slutsatsen att "tillgång till bostäder" är en "förutsättning för en fortsatt positiv utveckling" i regionen.³⁸

Förutsättningen för tillväxt och jobbskapande i Sverige har alltmer kopplats till pendling mellan olika orter. Men som en tidigare nämnd bilaga till Långtidsutredningen 2008 konstaterar, tycks pendling för många vara en nödlösning när man inte kan finna boende på lämplig ort.³⁹

I Långtidsutredningen står: "Den regionförstoring som ägt rum kan delvis vara en följd av en kraftig inflyttning till storstadsregionerna som i kombination med en sämre fungerande bostadsmarknad tvingat fram pendling över allt längre distanser."⁴⁰ Självklart är det vare sig ur miljösynpunkt eller ur samhällsekonomins eller individernas perspektiv klokt att individer dagligen reser långa avstånd på grund av att de inte kan finna boende på rätt ort.

Som tidigare noterades är hyreslägenheter i synnerhet intressanta utifrån ett arbetsmarknadsperspektiv. Anledningen är att den som flyttar från en ort till en annan för att arbeta eller studera ofta kan vara skeptisk till att binda sig genom att köpa ett boende. Ett företag som vill locka till sig en utländsk expert till gruvnäringen i Norrbotten eller till industrin i Jönköping kan på motsvarande sätt inte kräva att denne köper en lägenhet eller en villa. För att experten ska lockas till Sverige är det viktigt att denne kan finna ett tillfälligt boende att hyra.

En rapport från Statens Bostadskreditnämnd framför exempelvis att det "råder starka samband mellan bostadsmarknad, arbetskraftens rörlighet och tillväxt." Vidare förklaras att de som bor i hyresrätt generellt är "mer rörliga än de som äger sitt boende".⁴¹ Hyresmarknaden upplevs inte som så flexibel som den borde eftersom det är svårt att finna boende. Det begränsade utbudet är påtagligt i de delar av Sverige som

38 Västra Götalandsregionen (2010).

39 SOU 2007:35.

40 Ibid.

41 Statens Bostadskreditnämnd (2008).

präglas av växande arbetsmarknader, och därmed av söktryck från nya invånare. Hur kan då detta problem lösas?

Ett flertal debattörer framför att problemen bör lösas genom att helt eller delvis ersätta bruksvärdessystemet med marknadsprissättning.⁴² Diskussionen om denna fråga kommer med säkerhet att fortsätta framöver. Det kan hur som helst noteras att Hyresgästföreningen, liksom många bland allmänheten och inom de politiska partierna, är skeptiska till denna form av reformer. Den senare gruppens centrala argument är att en övergång mot friare marknadsättning av priser skulle resultera i höjda priser för många.

Vi kan notera att det faktum att utbud och efterfrågan inte möter varandra på bostadsmarknaden i stor utsträckning, relaterar till faktorer som utformningen av skatter, regleringar samt lokala beslut om bygglov. Det finns en möjlighet att nå en bred politisk enighet om reformer som på detta sätt sänker kostnaden för byggandet. Anledningen är att det är ett sätt att få fart på byggandet av bostäder som inte grundas på att existerande hyror höjs.

Det finns gott om stöd för behovet av att reformera regler och skatter för att främja byggandet av fler bostäder. År 2011 publicerade exempelvis Boverket skriften ”Analys av bostadsbyggandet i Norden”.

Där noteras att ett tydligt hinder i vägen för fler bostäder är den byråkratiska handläggningen av planprocesser. Dessa processer är inte bara tidskrävande, utan det råder också en osäkerhet kring hur lång väntetiden kommer att vara på att få svar.⁴³ Det är självklart inte lockande att göra investeringar motsvarande miljoner eller miljarder kronor i en situation där tillståndshanteringen kan dra ut på tiden.

I samma rapport framkommer att kommuner i planprocesser kan ställa ”höga och irrationella krav”, vilket påverkar möjligheten att bygga i såväl Sverige som i andra nordiska länder. Kraven kan vara ”beroende av vilken kommun byggherren har att göra med, likväl som vilken handläggare som är ansvarig.”⁴⁴

42 Se exempelvis Eriksson (2013).

43 Boverket (2011).

44 Ibid.

Den situation som uppstår med regelkrånglet kan förväntas fördyra byggandet av bostäder, vilket i sin tur gör att det inte blir attraktivt att bygga. I fallet med utvecklingen i exempelvis Norrbotten, där efterfrågan ökar på boende i vissa orter i takt med en boom i gruvnäringen, kan det faktum att beslutsprocessen tar lång tid göra att byggföretagen inte ser möjligheten att ens agera i tid.

Antag teoretiskt att en satsning på en gruva förväntas leda till nya jobb under kommande 15-årsperiod. Det kan i en sådan situation vara lönsamt att investera i nya bostäder om de förväntas ha betalande hyresgäster under denna period. Men byråkratiskt

krångel liksom osäkerhet och långa ledtider innan beslut tas kan driva upp priset och leda till att byggande inte blir lönsamt. Och även om en del bostäder byggs kommer ledtiderna bidra till att bostäderna inte kan byggas i tid, vilket i sig kan hämma expansionen av den lokala gruvnäringen.

Dessutom leder regelkrånglet, inte minst då tillämpningen av regelverken tycks vara beroende av vilken byggherre och vilken handläggare som är inblandade, till att byggmarknadens funktionssätt hämmas. Omfattande inträdes- och etableringskostnader för nya och utländska verksamheter skapas. Eftersom konkurrensen hämmas försämras marknadens funktionssätt, vilket i sig driver upp priserna.

Det finns inte bara goda skäl att minska regelkrånglet, utan också att skapa en mer enhetlig bedömning för byggande runt om i landet för att främja en mer rationell marknad. Kommunala tjänstemän ges idag orimlig makt att på relativt arbiträra skäl ta beslut om byggprojekt som kan handla om investeringar motsvarande upp emot miljarder kronor.

Till sist kan situationer uppkomma där kommuner medvetet försvårar byggande av nya billiga lägenheter eftersom de inte vill se en befolkningsökning, åtminstone inte av personer som inte har råd med dyrare

Det finns en klar möjlighet att nå bred politisk enighet om reformer som på detta sätt sänker kostnaden för byggandet.

boenden. Är det rätt att politiska beslut om plan- och byggprocesser motverkar byggandet av bostäder för personer med lägre inkomster?

Även skatterna snedvrider påtagligt marknadens funktionssätt. Michael Cocozza, vd på Botrygg, framförde nyligen i ett debattinlägg i Byggindustrin att byggsektorn producerar ett överskott på lokaler men alltför få bostäder. En central förklaring är enligt Cocozza skatterna:

”Produktionskostnader för bostäder består till cirka 50 procent av skatter. Vid byggnation av kommersiella lokaler är denna skattebelastning cirka 30 procent, då momsen på 25 procent är avdragsgill. Konsekvensen blir att lokalproduktionen drar upp priserna på mark, material, underentreprenader och arbetskraft och slår ut bostadsproduktionen på vissa delmarknader.”⁴⁵

Även i fallet med höga skatter kan två resultat uppstå. Ett är att priset för byggande höjs till en nivå så att det blir olönsamt att bygga. Dessutom kan konkurrensen på marknaden förväntas minska, vilket i sig leder till högre priser och mindre byggande. Mycket pekar på att byggindustrin i Sverige, överlag och i synnerhet när det kommer till bostadsbyggande, inte fungerar optimalt på grund av just bristande konkurrens.

Hösten 2001 tillsattes till exempel ”Byggkommissionen” av Sveriges Byggindustrier. Den fristående kommissionen nådde slutsatsen att sektorn präglades av låg produktivitet, hög resursförbrukning, hög miljöpåverkan och hög kostnadsutveckling. Kommissionen framförde: ”Byggsektorns statiska konkurrens innebär att man levererar likadana produkter, på samma sätt som man alltid har gjort.” Vidare noterades att ”innovativa företag har svårt att komma in på marknaden.”⁴⁶

Utmaningen att främja konkurrens och innovationskraft består än idag. Den internationella erfarenheten pekar på att sektorer som präglas av höga inträdesbarriärer tenderar att uppleva en långsam produktivitetsutveckling. Detta tycks vara en viktig förklaring till varför byggsektorn inte fungerar mer effektivt. En anledning till varför inträdet

45 Byggindustrin (2013).

46 Byggkommissionen (2002).

till byggbranschen är begränsat är att sektorn är väldigt kapitalintensiv. Ett nytt byggföretag måste samla betydligt större investeringar innan det kan etablera sig på marknaden än exempelvis ett nytt café eller ett nytt IT-företag. Det är svårt att via politiska reformer ändra på denna form av inträdeshinder.

Den andra anledningen till varför inträdet till byggbranschen är begränsat för nya aktörer relaterar dock tydligt till den förda politiken. Komplikationen att hantera bygglov, miljöprövningar och olika detaljregleringar drabbar i första hand nya och mindre aktörer. Etablerade aktörer, som har bättre kontakter med myndigheterna och mer erfarenhet i ryggen, kommer relativt sett att vara mycket bättre på att hantera regelkrånglet. Komplicerade regelverk kan dessutom förväntas att i första hand skapa hinder för aktörer som vill testa nya sätt att organisera verksamheten på, nya arbetsmetoder, nya material och så vidare. Därför är ett förväntat resultat av regelkrångel att konkurrensen begränsas samt att existerande aktörer ofta fortsätter i gamla hjulspår istället för att testa nya innovativa idéer.

Diskussionen kring hur man optimerar regler, skatter och tillståndprocesser för att främja byggandet av bostäder kommer att fortsätta. Med tanke på hur allvarliga behoven av nybyggnation är, för individers och familjers möjligheter att skapa sig ett gott liv likväl som från ett samhällsekonomiskt perspektiv, finns dock goda skäl att agera genom att snarast införa en mer konstruktiv politik.

En politik som minskar kostnaderna för byggande av bostäder, inte minst den flexibla boendeform som hyresrätten utgör, skulle främja näringslivets konkurrenskraft, regioners tillväxtförmåga och arbetslinjen. Därför kan Sverige tjäna mycket på ambitiösa reformer, gärna med en bred politisk konsensus, som främjar byggandet.

Referenser

Arbetsmarknaden (2010).

"Jobb och bostäder ett försummat par", 2010-10-15

Arbetsförmedlingen (2012).

"Arbetsmarknadsutsikterna i Norrbottens län 2012 och 2013", prognos 2012-12-05.

Bassanini, A och R Duval (2006).

"Employment Patterns in OECD Countries: Reassessing the Role of Policies and Institutions", OECD Economics Department Working Papers, nummer 486.

Becker, BE, RW Beatty och MA Huselid (2009).

"Differentiated Workforce: Transforming Talent into Strategic Impact", Harvard Business Press.

Boverket (2011).

"Analys av bostadsbyggandet i Norden – huvudrapport".

Byggindustrin (2013)

"Bostadsmarknaden och skattesystemet", 2013-02-13.

Byggkommissinen (2002).

"Byggsektorns struktur och utvecklingsbehov".

Calidoni, F, T Danell, M Jernström och F Svensson (2008).

"Indikatorer för uppföljning av regional utveckling", Institutet för tillväxtpolitiska studier.

Cappelli, P. (2008).

"Talent on Demand – Managing Talent in an Age of Uncertainty", Harvard Business Review Press.

Collings, DG och K Mellahi (2009).

"Strategic talent management: A review and research agenda", Human Resource Management Review, 19;4:304-313.

Crook, TR, SY Todd, JG Combs, DJ Woehr och DJ Ketchen (2011).

"Does human capital matter? A meta-analysis of the relationship between human capital and firm performance", J. Appl. Psychol, 96;3:443-456.

Davenport, TH, J Harris och J Shapiro (2010).

"Competing on Talent Analytics", Harvard Business Review, The Big Idea, oktober.

Eriksson, M (2013).

"Bortom bostadssocialismen", Timbro.

Hedberg, Charlotta (2005).

"Geografiska perspektiv på arbetsmarknadsrörlighet", CIND Research Paper 2005:1.

Israelsson T, T Strannefors och H Tydén (2003).

"Geografisk rörlighet och arbetsgivarbyten",

Ura 2003:1, Arbetsmarknad och arbetsmarknadspolitik, Arbetsmarknadsstyrelsen.

Jnytt (2012).

"Brist på kompetens hämmar tillväxt i Jönköping", 2012-04-28.

Liang, CYC, RD McLean och M Zhao (2011).

"Creative Destruction and Finance: Evidence from the Last Half Century", International Conference of the French Finance Association (AFFI), maj 2011.

Lundström, S och M Wilhelmsson (2007).

"The Stockholm Housing Market", i red. Andersson Å, E Pettersson och U Strömquist, "European Metropolitan Housing Markets, Springer.

Länsstyrelsen i Jönköpings län (2011).

"Analys av situationen på bostadsmarknaden i Jönköpings län 2011", 2011.

Länsstyrelsen Norrbotten (2012).

"Bostadsmarknadsanalys 2012 Norrbottens län".

Nicoletti, G, R Haffner, S Nickell, S Scarpetta och G Zoega (2001).

"European Integration, Liberalisation and Labour Market Performance", i Bertola, G, T Boeri och G Nicoletti (red.)

"Welfare and Employment in a United Europe", Cambridge, USA, The MIT Press.

Nilsson, Å (2011).

"Befolkningsprognos för Sverige 2011-2040", Demografikonstuln.

Nutek (2000).

"Arbetskraftens rörlighet – ett smörjmedel för tillväxt." R 2000:15.

OECD (2012).

"Economic Policy Reforms 2012" i "Going for Growth", kapitel 5 "Reducing income inequality while boosting economic growth: Can it be done?".

Partridge, J och H Furtan (2008),

"Increasing Canada's International Competitiveness: Is There a Link between Skilled Immigrants and Innovation?", presenterad vid American Agricultural Economics Association Annual Meeting, Orlando, juli 27-29, 2008.

Riksbanken (2012).

"Har arbetsmarknadens funktionssätt förändrats?", penningpolitisk rapport oktober.

Salonen T (2012).

"Barns ekonomiska utsatthet", Rädda Barnen.

Sanandaji N (2012).

"Från fattigdom till framgång - om iranska invandrare som lyckas, och om svensk integrationspolitik som inte gör det", Timbro.

Sanandaji, N och F Wallen (2012).

"Kampen om talangerna – En politik för ökad invandring av högkvalificerad arbetskraft", Svenskt Näringsliv.

Referenser

Schuler, RS, SE Jackson och I Tarique (2011).

"Global talent management and global talent challenges: Strategic opportunities for IHRM", Journal of World Business 46;4:506-516.

Socialdepartementet (2012).

"Regeringen ser över behovet av nya bostäder i Stockholm", pressmeddelande, 2012-06-07.

SOU 2003:37.

Geografisk rörlighet för sysselsättning och tillväxt" (2003).

SOU 2007:35.

"Flyttning och pendling i Sverige – Bilaga 3 till Långtidsutredningen".

Statens Bostadskreditnämnd (2008).

"Samband mellan bostadsmarknad, arbetskraftens rörlighet och tillväxt".

Stenkula, M. och Y. Zenou (2010).

"Städer och tillväxt - Vad säger forskningen?", Tillväxtanalys.

Svenskt Näringsliv (2012).

"Rekryteringsenkäten 2012".

Västra Götalandsregionen (2010).

"Flyttningar till och från Västra Götaland", Fakta & Analys 2010:2, Regionutvecklingssekretariatet.

Westerlund, O (2005).

"Arbetsrätt, rörlighet och tillväxt", Institutet för tillväxtpolitiska studier.

Wadhwa, V, AL Saxenian, B Rissing och G Gereffi (2007),

"America's New Immigrant Entrepreneurs: Part I", Duke Science, Technology & Innovation Paper No. 23.



Nima Sanandaji är teknologi doktor vid KTH och samhällsdebattör. Han har tidigare utkommit med nio böcker som berör bland annat entreprenörskap, integration samt kvinnors företagande och karriärmöjligheter.

Omslagsfoto:
Anna Kern, Johnér Bildbyå.

