Fördelningseffekter av utbudsrestriktioner på bostadsmarknaden

Daniel Jahnson

Jacob Lundberg

Sammanfattning

Få bostäder har byggts i Sverige de senaste 20 åren i ett historiskt perspektiv och jämfört med grannländerna. Det beror på bland annat en decentraliserad planprocess, krävande byggregler, kommunala särkrav, kostsamma överklaganden och reglerade hyror. Delvis som en följd av den svaga utbudsökningen har bostadspriserna stigit kraftigt under samma period.

Regleringarna leder därför till att befintliga bostadsägare får en ökad förmögenhet, på bekostnad av framtida bostadsköpare. Denna förmögenhetseffekt beräknas genom att använda Finland som jämförelsefall. Finland har färre regler, mer byggande och lägre priser än Sverige. De svenska villapriserna uppskattas vara 32 procent högre än de varit om byggandet hade varit på finsk nivå.

Sveriges bostadsägare beräknas ha ökat sin förmögenhet med 972 miljarder kronor på grund av att byggandet inte var lika högt som i Finland. Av detta har 865 miljarder gått till den rikare halvan av befolkningen och 350 miljarder till den rikaste tiondelen. Stockholm läns bostäder är värda 375 miljarder mer på grund av utbudsbegränsningen. Den kommun som har den största förmögenhetseffekten per person är Danderyd med 500 000 kr.

De 972 miljarderna är möjligtvis den största förmögenhetsöverföringen i Sveriges historia. Som en jämförelse var intäkterna från (den nu avskaffade) förmögenhetsskatten 6 miljarder kronor per år och statsbudgeten omfattar 830 miljarder.

Byggandet varierar stort mellan kommunerna. Bland de kommuner som byggt minst relativt sin befolkningstillväxt finns Eskilstuna, Gävle och Norrköping, förutom storstadskommunerna. Uppsala, Umeå och Halmstad är exempel på kommuner som byggt relativt mycket.

Det låga byggandet medför inte bara en förmögenhetsöverföring till bostadsägare utan också en samhällsekonomisk förlust. Denna kostnad uppskattas till 74 miljarder kronor.

Det finns flera möjliga reformer som skulle kunna genomföras för att öka byggandet och förbättra bostadsmarknadens funktionssätt. Ett sätt är att inte ha separata prövningar av bygglov och detaljplan utan att pröva dessa samtidigt.

Många byggregler är kostnadsdrivande och bidrar till den låga byggaktiviteten. En översyn av byggreglerna kan bidra till ett ökat byggande. Detsamma gäller ett avskaffande av de kommunala särkraven, som medför stora besvär för byggbolagen.

Även hyresregleringen bidrar till att få byggprojekt är lönsamma. Fri hyressättning för nybyggen skulle göra nyinvesteringar i hyresrätter mer attraktivt. På skatteområdet utgör flyttskatten ett problem för rörligheten på bostadsmarknaden. En sänkning av kapitalvinstskatten skulle minska inlåsningseffekterna och frigöra fler bostäder.

© Reforminstitutet, september 2013
Kontaktuppgifter till författarna: Jacob Lundberg, 070-276 74 24, lundberg.jacob@gmail.com.
Daniel Jahnson, 073-709 69 10, daniel.jahnson@gmail.com.
Omslagsfoto: Curt Carnemark, Världsbanken. Licensierad under Creative Commons Attribution-NonCommercial-NoDerivs 2.0 Generic.

www.reforminstitutet.se | info@reforminstitutet.se
070-30 43 160 | Box 3037, 103 61, Stockholm

Innehåll

Inledning....4
Litteraturgenomgång....6
Bakgrund....8
Problem....14
Hyresregleringen....14
Byggregler....16
Kommunala särkrav....17
Markåtkomst och planläggningsprocessen....17
Flyttskatter....18
Förmögenhetseffekter....21
Byggande i kommunerna....26
Slutsatser....31
Reformförslag....32
Markåtkomst och planprocess....32
Byggregler....32
Kommunala särkrav....32
Hyresregleringen....32
Flyttskatter....33
Referenser....34
Appendix: Statistik på kommunnivå....37

Inledning

Under stora delar av efterkrigstiden var bostadsbyggandet högt i Sverige. Det byggdes både flerfamiljshus och villor. Sedan 1990-talskrisen har byggaktiviteten dock varit låg. Bostadsbyggandet har under två decennier varit lägre än i alla jämförbara grannländer.

Många forskare och utredare har konstaterat att regelverket kring byggande bidrar till att hålla kostnaderna uppe och aktiviteten nere. Det kommunala planmonopolet gör att många kommuner inte tar hänsyn till regionens eller landets bostadsförsörjning utan endast bryr sig om den lokala väljarkåren, som gärna ser stigande huspriser.

Den initiala byggprocessen från aktiv projektstart till antagande av detaljplan är inte sällan tidskrävande och dyr. Byggprojekt blir därför dyrare och mer riskfyllda och det blir svårare för mindre byggherrar att hävda sig i konkurrensen mot större aktörer. Därtill finns en mängd detaljerade byggregler, och kommunala särkrav som innebär att kommuner ställer olika krav på exempelvis energihushållning och tillgänglighet. Därmed fördyras byggandet eftersom möjliga stordriftsfördelar går förlorade.

Allt detta bidrar till höga byggkostnader. Enligt Eurostat har Sverige högst byggkostnader i EU. Kostnaderna har stigit kraftigt sedan 1990-talet. Till detta kommer hyresregleringen, som gör att nybyggnation av hyresfastigheter sällan lönar sig. En kombination av begränsningar av utbudet på bostäder och kostnadsdrivande regleringar har bidragit till det låga byggandet.

Under samma period som byggandet varit på historiskt låga nivåer har bostadspriserna ökat kraftigt. Beräkningarna i denna rapport utgår från 1997 eftersom huspriserna då hade återhämtat sig efter 90-talskrisen och började stiga över den historiska nivån. Ökad befolkning, höjda inkomster, skatteförändringar och låga räntor har medverkat till en ökad efterfrågan på bostäder. På grund av en illa fungerande bostadsmarknad har detta främst resulterat i höjda bostadspriser snarare än ökat utbud. Av grannländerna har bara Norge, med stark inkomstutveckling, haft lika stora prisökningar.

Oväntade prisuppgångar på bostäder leder till en omfördelning från framtida husköpare till nuvarande bostadsägare. Husägarna får *rents*, det vill säga ökad förmögenhet utan motsvarande produktiv insats. För varje bostad utgörs denna förmögenhetseffekt av skillnaden mellan dagens värde och det (lägre) värde bostaden hade haft om marknaden hade fungerat bättre så att bostadsutbudet hade ökat mer. Den totala förmögenhetseffekten i samhället är detta belopp multiplicerat med antalet bostäder 1997.

Genom att göra antaganden om bostadsmarknaden kan man kvantifiera dessa förmögenhetseffekter. I rapporten görs detta separat för småhus (definierat som villor, parhus och radhus; fritidshus exkluderas) och bostadsrätter i riket och i de 290 kommunerna. Beräkningarna använder Finland som jämförelseland. I Finland var ökningen av bostadsbeståndet 15 procentenheter högre 1997–2012 och samtidigt har bostadspriserna stigit betydligt mindre.

Beräkningarna i denna rapport bör tolkas med viss försiktighet och med beaktande av de antaganden som gjorts. Beräkningarna av förmögenhetseffekter och samhällsekonomiska förluster bygger på antagandet att Sveriges bostadsbestånd hade kunnat öka lika mycket som i

Finland. Orsaken till att Sverige byggde mindre än Finland antas vara regleringar som minskar byggandet direkt genom att få bygglov beviljas och indirekt genom höga kostnader.

Denna rapport fokuserar på de fördelningsmässiga effekterna av prisökningen på bostäder. Även om bostadsförmögenheten i huvudsak är koncentrerad till den rikare halvan av befolkningen är den mer jämnt fördelad än andra typer av tillgångar (exempelvis finansiella tillgångar), så förmögenhetsökningen till följd av prisuppgången på bostäder kunde ha varit ett positivt sätt för breda grupper att bygga upp egna besparingar om den skett på ett produktivt sätt, som företagande eller amorteringar. Den studerade förmögenhetsökningen skedde dock på direkt bekostnad av de grupper som inte äger någon bostad men avser att köpa en framöver, exempelvis unga förstagångsköpare, invandrare som är nya på den svenska bostadsmarknaden och personer som vill flytta från landsbygden till en större stad. De som aldrig avser att köpa en lägenhet kan också drabbas av att utbudsrestriktionen gör det svårare att få tag i en hyresrätt, av att hyror blir högre av regeldrivna byggkostnadsökningar, samt av att deras relativa förmögenhetsposition halkar efter. Fördelningseffekten av utbudsbegränsningen av bostäder måste därför sägas vara negativ.

Det är möjligt att en del av husprisuppgången beror på en bubbla och därmed är ohållbar, men det mesta av uppgången torde bero på fundamentala faktorer. Ett faktum som tyder på det är att bostadspriserna inte föll efter finanskrisen 2008 som i andra länder utan endast stagnerade. Få bedömare väntar sig kraftiga prisfall på bostadsmarknaden. Finanspolitiska rådet drar slutsatsen att bostadspriserna ”ligger i ett spann från en rimlig värdering till en något övervärderad nivå” medan en rapport från Riksbanken landade i att ”utvecklingen i Sverige till stor del har naturliga förklaringar”.[1]

Denna rapport har följande disposition: Först beskrivs forskningslitteraturen som rör frågan, även om få studier direkt fokuserar på förmögenhetsfördelningseffekterna. Därefter beskrivs bostadsbyggandet och bostadspriserna i Sverige över tid och jämfört med andra europeiska länder, samt den svenska förmögenhetsfördelningen. Sedan ges en översikt av regleringen av den svenska bostadsmarknaden och byggsektorn i form av det kommunala planmonopolet, byggregler och hyresregleringen. I nästa kapitel analyseras bostadsmarknaden med en utbuds- och efterfrågemodell och fördelningseffekterna av det låga byggandet skattas med Finland som jämförelsefall. Därefter undersöks byggandet på kommunnivå och jämförelser görs med det svenska och finska genomsnittet. Förmögenhetseffekter och relativ bostadsbrist för alla kommuner finns i ett appendix. Det sista avsnittet sammanfattar och beskriver några reformförslag.

[1] Finanspolitiska rådet (2013), s. 37, Sveriges Riksbank (2011), s. 17

Litteraturgenomgång

En internationell forskningslitteratur har undersökt effekten av utbudsrestriktioner på huspriserna. En majoritet av de studier som Quigley & Rosenthal (2005) citerar finner exempelvis att byggregleringar höjer priserna. Quigley och Rosenthal varnar dock för att många av studierna inte kan sägas ha konstaterat ett orsakssamband.

Saks (2008) visar att de storstadsregioner i USA som har hårdast byggregleringar är de där det byggts minst och där priserna ökade mest mellan 1980 och 2000. Enligt det index över regleringar som artikeln använder hade New York de striktaste byggreglerna. Antalet bostäder ökade med bara en tiondel under perioden och samtidigt dubblerades priserna. Dallas var en av de mest liberala städerna. Där ökade bostadsbeståndet med över 60 procent mellan 1980 och 2000 medan huspriserna föll.

En brittisk regeringsrapport konstaterar att England har bland de dyraste och minsta bostäderna i Europa och att en viktig anledning är de hårda byggreglerna. I London spelar även markbrist roll men i övriga delar av England verkar det inte vara någon viktig faktor. Rapportförfattarna uppskattar att huspriserna skulle vara 34–52 procent lägre om alla utbudsrestriktioner avskaffades. Författarna beräknar effekterna av de utbudsrestriktioner som införts sedan 1974. Rapporten underskattar därmed prisuppgången som utbudsbegränsningen orsakat i den mån restriktioner av bostadsutbudet påverkade bostadsmarknaden redan 1974.[2]

Cheshire & Hilber (2008) drar slutsatsen att byggbegränsningar innebär stora samhällsekonomiska kostnader även på marknaden för kontorslokaler. Här utmärker sig Sverige negativt: Av nio europeiska städer hade bara Milano och London högre kostnad av regleringar än Stockholm.

Många studier studerar specifikt effekten av utbudsbegränsningar på prisrörligheten (volatiliteten), och finner i regel stora effekter. Om det är lätt att få bygga kommer marknaden att svara på en ökning av efterfrågan genom att öka byggandet. Detta dämpar bostadspriserna volatilitet. Om det är svårt att bygga måste i stället priserna stiga för att bostadsmarknaden ska vara i jämvikt.[3] Byggregleringar kan därför vara en faktor bakom bostadsbubblor.[4]

Litteraturen om fördelningseffekterna av byggregleringar är tunnare än litteraturen om priseffekterna. Såvitt vi känner till har ingen liknande studie av förmögenhetseffekterna gjorts i Sverige tidigare. Appleyard & Rowlingson (2010) noterar att bostadsförmögenheten har stor betydelse för förmögenhetsojämlikhet och social rörlighet i Storbritannien. När huspriserna är höga blir det svårt för förstagångsköpare att ta sig in på bostadsmarknaden och bygga upp ett bostadskapital. De uppger att ginikoefficienten (ett ojämlikhetsmått är 0 betyder att alla äger lika mycket och 1 betyder att en person äger allt) för det brittiska bostadskapitalet är 0,62 medan ginikoefficienten för allt kapital är 0,81. Liksom i Sverige var bostadsägandet alltså mer jämnt fördelat än ägandet av andra tillgångar. Den översta halvan ägde dock cirka 90 procent av bostadsförmögenheten.

[2] Hilber & Vermeulen (2010)
[3] Paciorek (2013)
[4] Glaeser m.fl. (2008)

En annan litteratur studerar tillväxteffekterna av bostadsmarknadens funktionssätt. Det finns goda skäl att anta att en väl fungerande bostadsmarknad är viktigt för rörlighet på arbetsmarknaden, något som i sin tur påverkar tillväxten.

Shoag & Ganong (2013) noterar att mellan 1880 och 1980 minskade inkomstskillnaderna mellan amerikanska delstater kontinuerligt, samtidigt som delar av befolkningen migrerade från fattiga till rika stater. Under de senaste 30 åren har minskningstakten av inkomstskillnaderna saktat ned. Shoag och Ganong visar att markanvändningsregleringar i förmögna områden ökar bostadspriserna vilket gör det mindre lönsamt för lågutbildade att flytta från fattiga till förmögna områden och därmed förstärks inkomstskillnader mellan olika områden. De uppskattar att ökningen av ojämlikheten mellan individer hade varit 10 procent lägre om konvergensen mellan stater hade fortsatt 1980–2010 i samma takt som 1940–1980. Det implicerar att byggregleringar kan öka inkomstojämlikhet genom att göra regionala inkomstskillnader större.

Saks (2008) kommer fram till att sysselsättningseffekten av en ökning av efterfrågan på arbetskraft är 20 procent lägre i områden där bostadsutbudet är kraftigt reglerat. Vidare kan höga bostadspriser leda till att endast välbärgade har råd att flytta till dyrare områden och att mindre välbärgade blir tvungna att flytta därifrån; en effekt av omfattande regleringar på bostadsmarknaden kan därför bli ökad bostadssegregation.

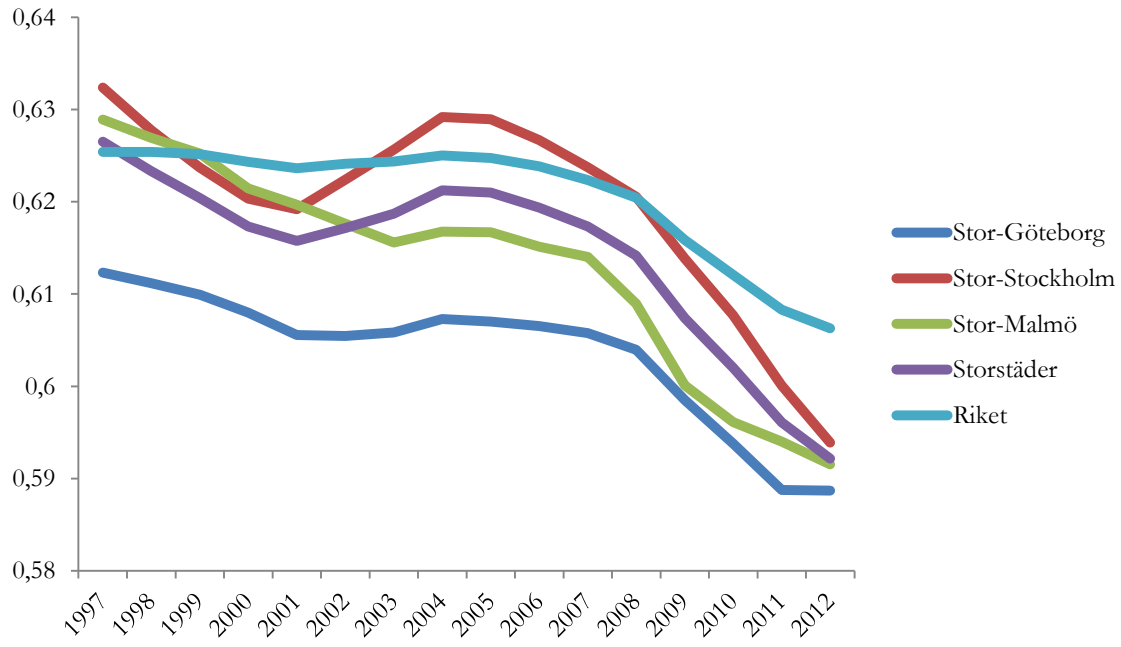
Bakgrund

I följande del redogörs för deskriptiv bakgrundsdata bland annat med avseende på bostadsbeståndets utveckling. Dessutom redovisas bostadsprisernas utveckling, antalet lediga hyresrätter och byggkostnadernas förändring.

Enligt Boverket bor 67 procent av Sveriges befolkning i kommuner som uppger att de har brist på bostäder.[5] 85 procent av Sveriges kommuner uppger att de har brist på hyresrätter.[6] Bostadsbristen skapar problem för den enskilde i form skuldsättning och trångboddhet och inskränker dennes möjlighet till att utforma sitt liv. Dessutom blir det svårare för företag att rekrytera arbetskraft och det blir svårare för arbetssökande att flytta till orter där lediga jobb finns. Därigenom förstärks också regionala inkomstskillnader och tillväxttakten blir lägre än vad den skulle varit om bostadsmarknaden fungerat.

Under den undersökta perioden 1997–2012 har antalet bostäder per invånare äldre än 19 år minskat i Sverige, se figur 1. I Stockholm har kvoten minskat med 6 procent. Om byggtakten i Sverige varit densamma 1992–2012 som den var under perioden 1975–1992 skulle antalet bostäder i Sverige varit 570 000 fler. Därmed skulle förhållandet mellan bostäder och befolkning äldre än 19 år varit 0,68 istället för nuvarande kvot om 0,6 bostäder per invånare äldre än 19 år.

Under sex av femton år mellan åren 1997 och 2012 byggdes det tillräckligt många bostäder i Sverige för att förhållandet mellan antalet bostäder och befolkning skulle öka, resterande år var antalet bostäder i förhållande till befolkningen minskande eller konstant. Detta illustreras i figur 2. Under de år då bostadsbyggande varit förenligt med ökat bostadsbestånd i förhållande till

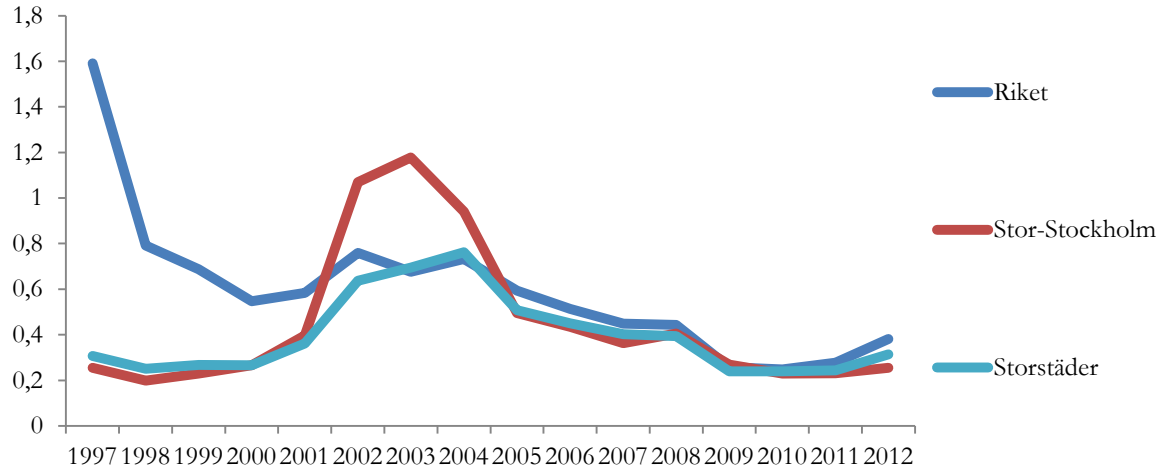


Figur 1. Bostadsbestånd i förhållande till folkmängd äldre än 19 år för olika regioner och riket. Källa: SCB.

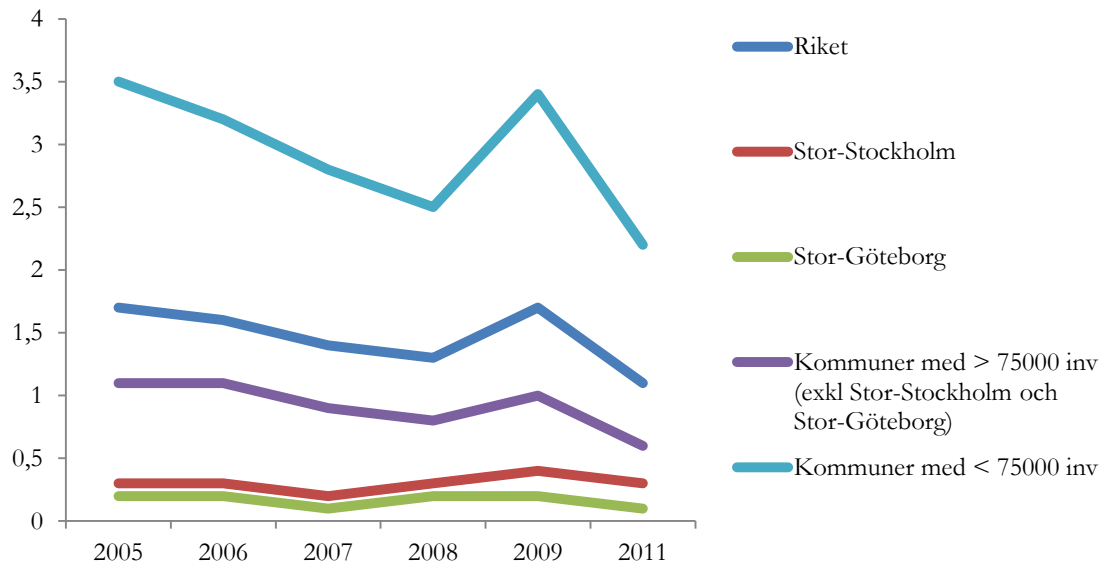
[5] Boverket (2013), sid. 17
[6] Boverket (2013), sid. 20

befolkningen har befolkningsökningen varit 11 till 50 procent av de senaste sju årens genomsnittliga befolkningstillväxt. Att antalet bostäder år 1997 ökade 1,6 gånger snabbare än befolkningsökningen äldre än 19 år berodde inte på att det byggdes anmärkningsvärt många bostäder, tvärtom det byggdes mindre än vad det gjort under de senaste åren – 13 007 bostäder. Det var snarare en följd av att befolkningen endast ökade med 8 000 vilket kan jämföras med den genomsnittliga befolkningsökningen för perioden 2006–2012 som var 72 000 personer per år.

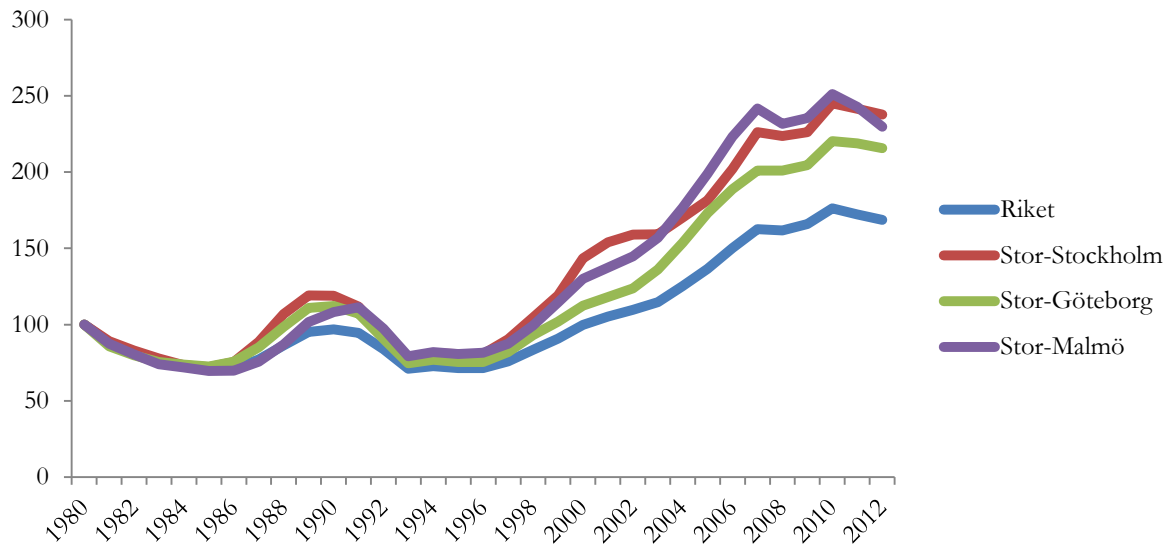
Samtidigt som förhållandet mellan bostäder och befolkning minskat har andelen lediga lägenheter i flerbostadshus minskat (se figur 3). De regionala skillnaderna är stora. En följd av att antalet bostäder i förhållande till befolkning äldre än 19 år minskat, liksom andelen lediga lägenheter, är att priserna på småhus och bostadsrätter ökat kraftigt (se figur 4 och 5). Sedan år 1999 har endast de reala huspriserna i Norge utvecklats snabbare än de svenska och de reala småhuspriserna har i jämförelse med år 1999 nästan fördubblats i Sverige. Detta illustreras i figur 6.



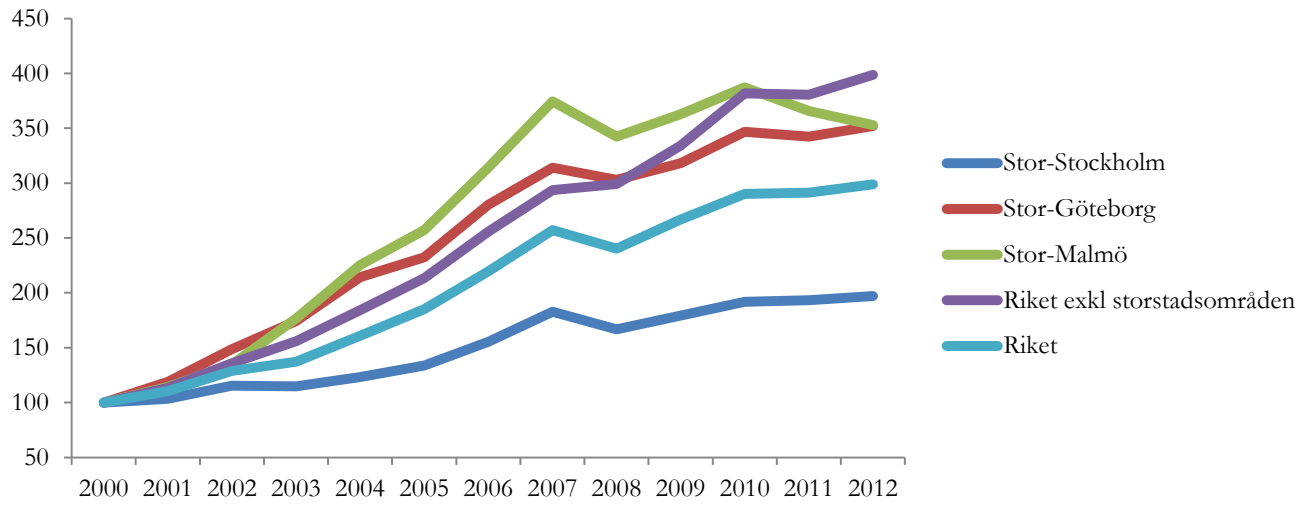
Figur 2. Ökning av bostadsbeståndet i förhållande till ökning av befolkning äldre än 19 år för olika regioner och riket. Källa: SCB.



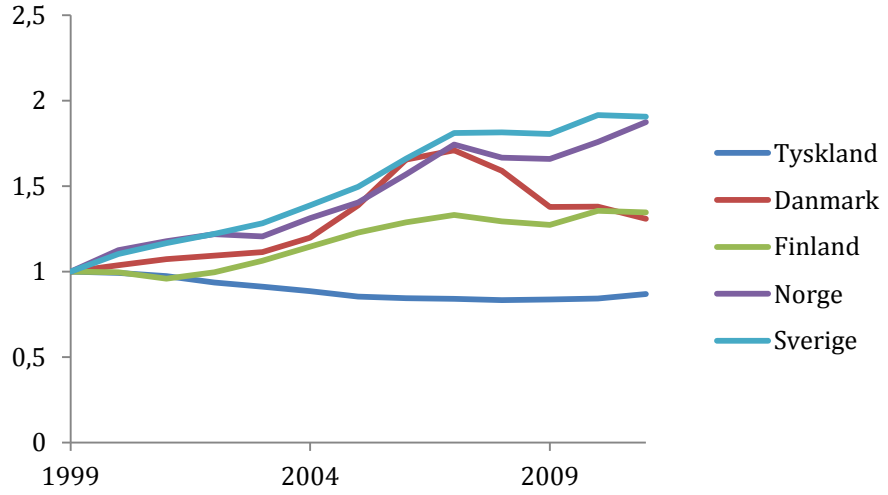
Figur 3. Procent lediga lägenheter i flerbostadshus för olika regioner och riket. Data för 2010 saknas. Källa: SCB.



Figur 4. Index över reala småhuspriser olika regioner i Sverige och riket från 1980–2012. Källa: SCB.



Figur 5. Index över reala bostadsrättspriser. Källa: SCB.

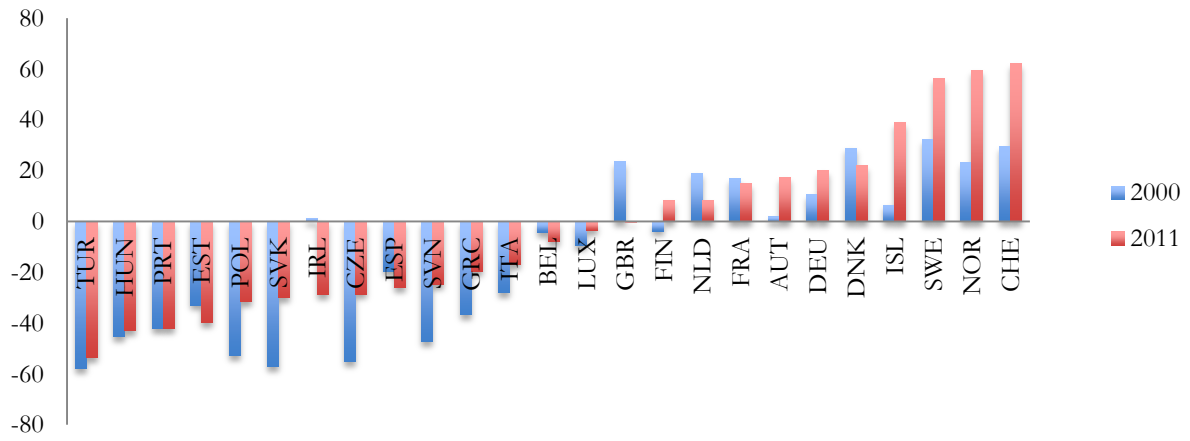


Figur 6. Index över reala huspriser i Sverige, Finland, Danmark, Norge och Tyskland. Källa: OECD.

Trots att bostadsinvesteringarna som andel av BNP under de senaste åren ökat och trots att huspriserna stigit kraftigare i Sverige än i andra länder är bostadsinvesteringarna i Sverige lägre än i jämförbara länder (se figur 8). Det har även byggts färre bostäder i Sverige än i jämförbara länder och för perioden 2000–2009 var det årligt genomsnittliga antalet påbörjade bostäder i Sverige 2,7 bostäder per tusen invånare; motsvarande siffra för Danmark var 4,5 bostäder per tusen invånare. I Norge och Finland var det årligt genomsnittliga antalet påbörjade bostäder under perioden 5,8 bostäder per tusen invånare.[7]

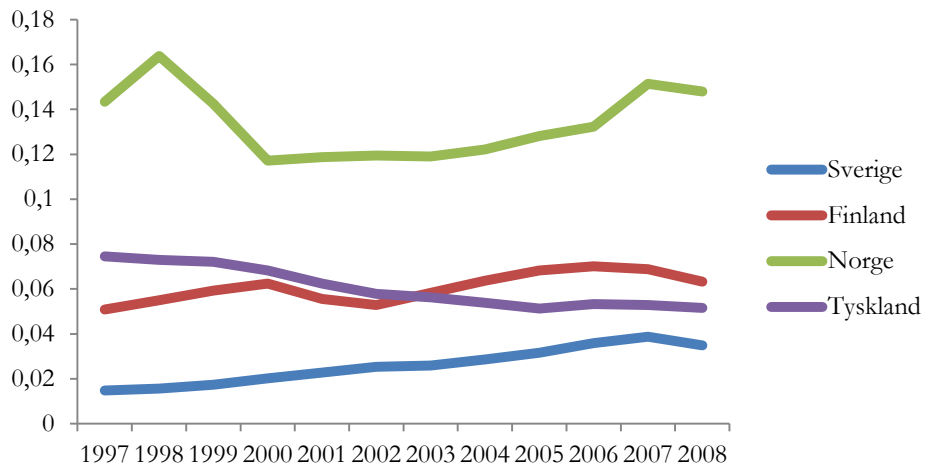
De köpkraftsjusterade byggkostnaderna i Sverige är högst i EU och 56 procent högre än genomsnittet för EU 15 (se figur 7). Under undersökningsperioden har byggkostnaderna stigit kraftigt i Sverige i förhållande till konsumentprisindex och faktorprisindex. Byggkostnaderna har enligt OECD drivits av ökade markkostnader som följd av markbrist, komplicerade och långdragna planprocesser, överklagande av detaljplaner och bygglov samt av kommuner som vill begränsa nybyggande.[10] Därtill ökar byggkostnaderna som följd av kommunala särkrav och bristande konkurrens inom byggsektorn.[11] Byggnadsprisindex[12] ökade från 1997 till 2010 96 procent snabbare än KPI och faktorprisindex[13] ökade 52 procent snabbare än KPI (figur 9).

Bostadsstocken är liten i förhållande till antalet hushåll i Sverige jämfört med andra länder. Om hänsyn tas till vakansgraden ("vacancy rate"), som delvis beror på antalet semesterbostäder, regleringar på bostadsmarknaden och demografiska faktorer, är skillnaden gentemot andra länder mindre. Sverige har beroende på om hänsyn tas till vakansgrad eller inte 9 eller 16 procent färre bostäder per hushåll än genomsnittet för länderna i figur 10.[14] I förhållande till Finland har Sverige 1,5 procent eller 10 procent färre bostäder per hushåll. Enligt statistik från Eurostat är trångboddheten mer omfattande i Sverige än i Finland. 11 procent av svenskarna är trångbodda; motsvarande siffra i för finländarna är 6 procent.[15]

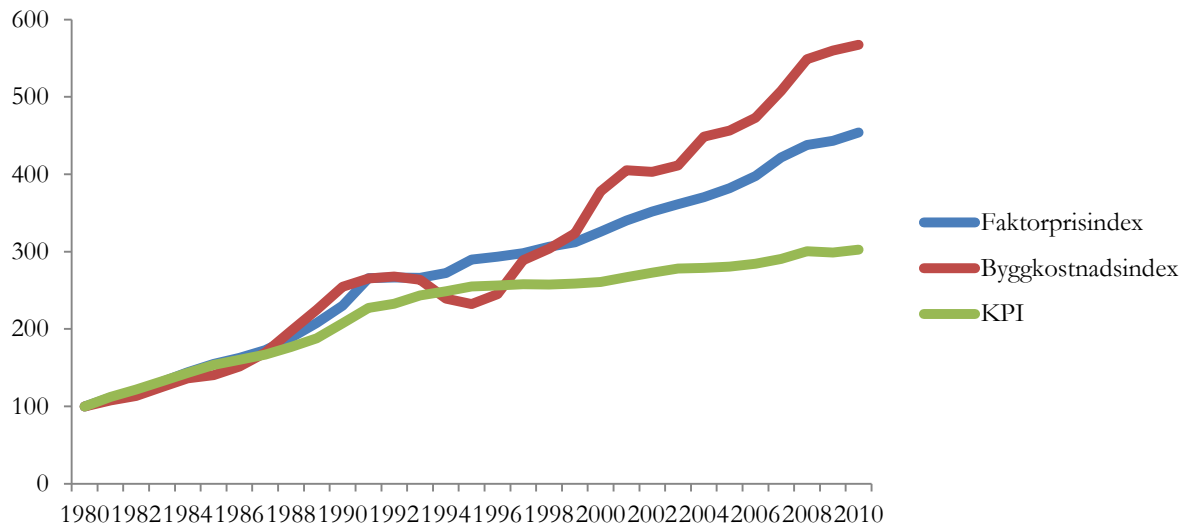


Figur 7. Köpkraftsjusterade byggkostnader i förhållande till EU 15. Källa: Eurostat.

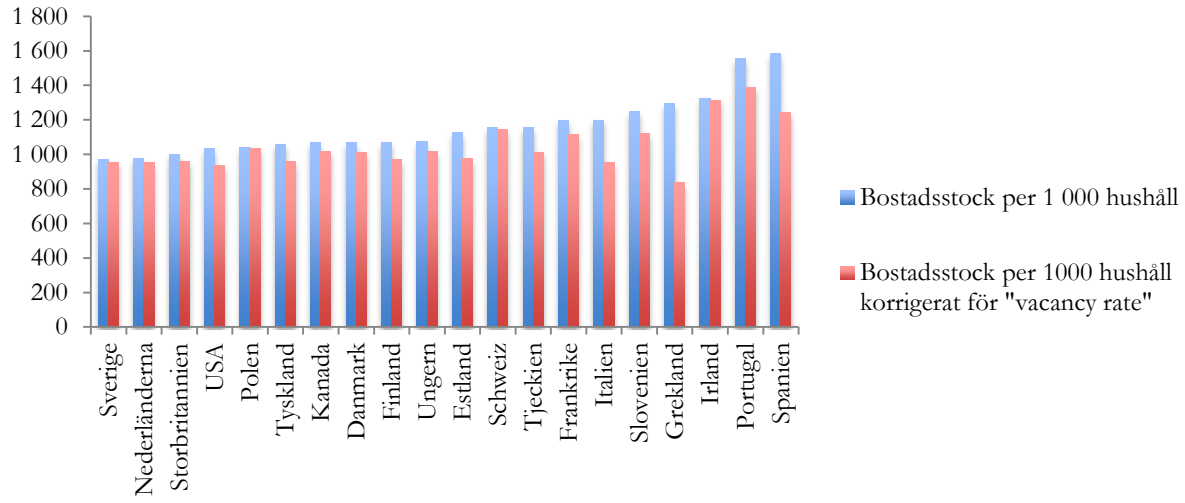
[7] Boverket (2012), sid. 30
[10] OECD (2012), sid. 95–98
[11] Ibid
[12] Byggnadsprisindex mäter prisförändringar för bostadshus rensat från kvalitetsförändringar och regionala skillnader. Det är priset för den färdiga produkten som mäts, dvs. priset inkluderar vinst och produktivitet. (SCB.se)
[13] Faktorprisindex mäter prisutvecklingen för de produktionsfaktorer som används i byggbranschen. (SCB.se)
[14] Andrews m.fl. (2011)
[15] Eurostat, SILC, 2013



Figur 8. Bostadsinvesteringar som andel av BNP. Källa: Eurostat och OECD.



Figur 9. KPI, byggnads- och faktorprisindex 1980–2010. Basår är 1980. Källa: SCB.

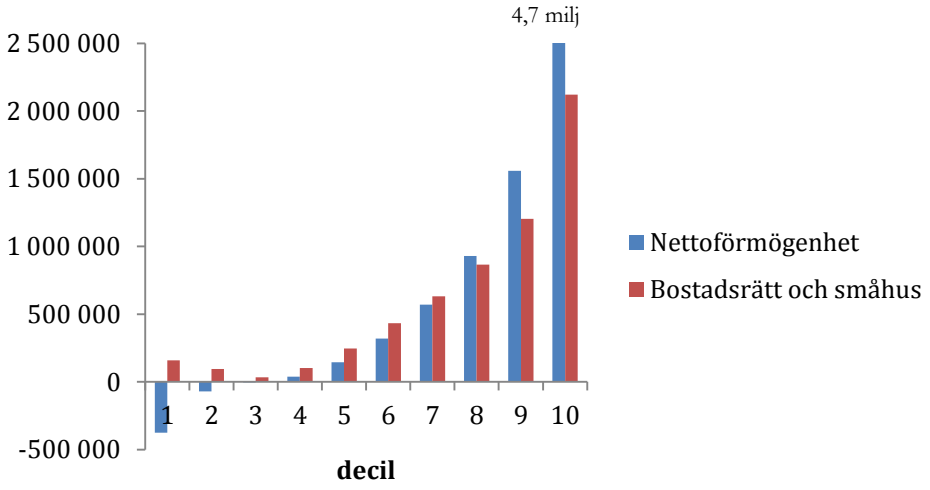


Figur 10. Källa: OECD.

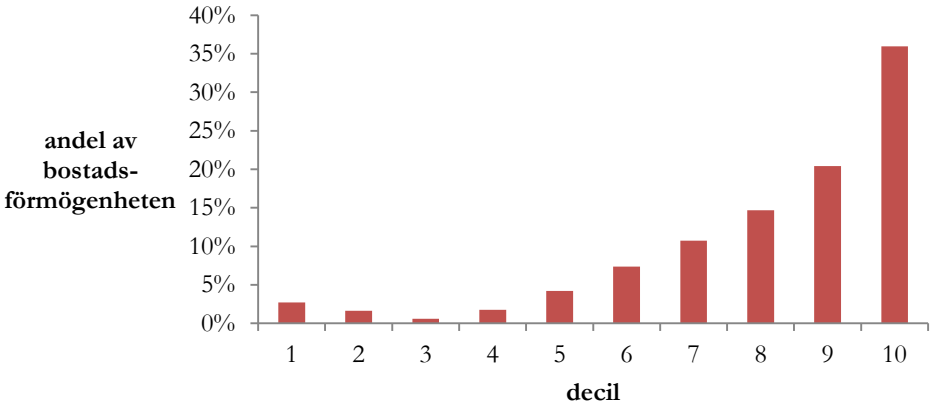
Den senaste förmögenhetsstatistiken i Sverige är från 2007, eftersom förmögenhetsskatten avskaffades det året. Vi antar att fördelningen av förmögenheter i huvudsak är oförändrad sedan 2007. SCB har på uppdrag av Reforminstitutet tagit fram statistik över bostadsförmögenhetens fördelning över den vuxna befolkningen (20 år och äldre) i riket och i kommunerna.

2007 uppgick den totala nettoförmögenheten – tillgångar minus skulder – till 5,4 biljoner (5 400 miljarder) kronor. Värdet på bostäder (exklusive fritidshus och jordbruksfastigheter) var 4,1 biljoner. Figur 12 visar hur bostadsägandet är fördelat över den vuxna befolkningen. Den rikaste halvan i termer av nettoförmögenhet äger 89 procent av den svenska bostadsförmögenheten och den rikaste tiondelen äger 36 procent. I snitt ägde den rikaste tiondelen bostäder värda 2,1 miljoner 2007 (figur 11).

De som äger sin bostad har högre inkomst än de som hyr. År 2011 var den justerade disponibla medianinkomsten per person (justerat för hushållets storlek) för vuxna över 18 år boende i hyresrätt med förstahandskontrakt enligt SCB 29 procent lägre än för dem som bodde i småhus eller bostadsrätt. Sedan 2004 har skillnaden ökat med tio procentenheter.



Figur 11. Genomsnittlig nettoförmögenhet och bostadsförmögenhet i kronor efter nettoförmögenhetsdecil. Källa: SCB på uppdrag av Reforminstitutet



Figur 12. Bostadsförmögenhetens fördelning över den vuxna befolkningen 2007. Decilerna avser nettoförmögenhet. Källa: SCB på uppdrag av Reforminstitutet

Problem

Enligt en enkel utbuds- och efterfrågemodell borde bostadsutbudet öka då bostadspriserna stiger kraftigt. Emellertid byggs det mindre än vad som skulle behövas för att minska bostadsbristen och en bidragande orsak är regleringar som hyresregleringen, det kommunala markmonopolet, planprocesser och byggregler som medför att lönsamheten minskar och att utbudet inte ökar i samma omfattning som efterfrågan.

Hyresregleringen

I Sverige avgör bruksvärdet på en bostad dess hyra.[16] Bruksvärdessystemet innebär att standarden liksom läget är avgörande för hyran, men att hänsyn till hyresvärdens kostnader inte tas.[17] Hyran fastställs efter förhandling mellan hyresgästförening och fastighetsägare. En effekt av bruksvärdessystemet är att hyrorna inte är marknadsanpassade, det vill säga att de inte styrs av utbud och efterfrågan.[18]

Den svenska hyresregleringen innebär att hyrorna hålls under marknadspriser. Tysklands hyresreglering, däremot, är inriktad på att skapa en tröghet i systemet som förhindrar kraftiga hyresökningar för befintliga hyresgäster.[19] I Tyskland är 60 procent av alla bostäder hyresrätter och 60 procent av samtliga hyresrätter ägs av privatpersoner som äger mellan en och femton lägenheter.[20] I Sverige är cirka en tredjedel av samtliga bostäder hyresrätter och endast ett fåtal av dessa ägs av privatpersoner.[21] Assar Lindbeck konstaterar att förmögna svenska privatpersoner som konsekvens av hyresregleringen placerat sitt kapital i finansiella tillgångar istället för att låta bygga hyresfastigheter. Lindbeck menar vidare att hyresregleringen bidragit till att Sverige sedan femton år bedrivit kapitalexport om cirka 7 procent av BNP per år istället för att använda finansiellt sparande till bland annat realinvesteringar i bostäder.[22]

En effekt av hyresregleringen är att efterfrågan på hyresrätter är större än utbudet och sålunda uppstår bostadsköer. Fastighetsägarna undersökte den 7–9 september 2009 hur lång tid det tog att få ett hyreskontrakt på en hyresrätt på 40 kvadratmeter i de centrala delarna av ett antal europeiska städer.[23] Tabell 1 illustrerar kötiden och hyresnivån där index är normerat till 100 för hyresnivån i Oslo.

Hyresregleringen medför också att hyrorna är mer sammanpressade än i andra länder. I SOU 2012:88 presenteras ett räkneexempel som illustrerar en hypotetisk hyresbild för Stockholm som utgår från hyresbilden i Hamburg. Den genomsnittliga hyran för en trerumslägenhet i Stockholm 2012 var enligt SCB 6 565 kr per månad. Tabell 2 avser lika stora lägenheter med samma grundstandard, men med olika lägen där lägeskategori 1–3 är normalläge och lägeskategori 4–6 är

[16] För nybyggda hyresrätter kan hyresgästförmedlingen och fastighetsägare efter förhandlingen komma överens om presumtionshyra under maximalt 15 år där produktionskostnaden är vägledande för hyresnivån istället för bruksvärdet.
[17] SOU 2012:88, sid. 26
[18] Boverket (2011), sid. 7
[19] Lind (2001)
[20] SOU 2012:88, sid. 16
[21] SOU 2012:88, sid. 69-70
[22] Lindbeck (2013)
[23] Fastighetsägarna (2013)

bra läge. I Stockholm är hyrorna i innerstaden cirka 30 procent högre än ytterförorter som Husby och Rinkeby.[24] Hyresskillnaderna mellan ytterförorter och innerstaden är avsevärt mycket mindre än i räkneexemplet.

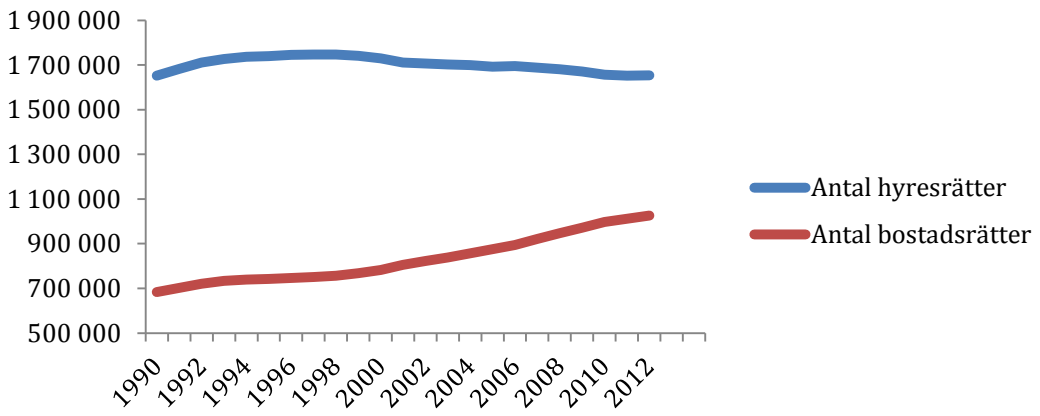
En effekt av hyresregleringen, förutom att det byggs fler bostadsrätter än vad som annars skulle varit fallet, är att hyresrätter ombildas till bostadsrätter för att fastighetsägaren som vill realisera vinsten av ökade markvärden.[26] Mellan 1997 och 2012 minskade antalet hyresrättslägenheter i Sverige med 94 000 samtidigt som antalet bostadsrättslägenheter ökade med 275 000, se figur 13. Dessutom medför hyresregleringen ett ineffektivt utnyttjande av bostadsstocken och en svart bostadsmarknad. Det finns också indikationer på ökad bostadssegregation som följd av hyresregleringen.[27]

Stad	Kötid	Hyra (index Oslo = 100)
Stockholm	307 veckor (innerstad 11 år)	55
Oslo	0 veckor	100
Köpenhamn	0 veckor	150–185
Helsingfors	0 veckor	130
Bryssel	0 veckor	70–120
Amsterdam	1–5 veckor	55–70
Madrid	1–5 veckor	65–100
Berlin	0 veckor	40–80

Tabell 1. Kötid till hyresrätt i några europeiska storstäder . Källa: Fastighetsägarna (2013)

	Byggt på 60-talet	Byggt på 70-talet	Byggt på 80-talet
Lägeskategori 1	4 200	5 317	6 105
Lägeskategori 2	4 989	6 565	7 418
Lägeskategori 3	5 580	7 680	8 510
Lägeskategori 4	4 989	7 089	6 761
Lägeskategori 5	5 908	7 878	8 251
Lägeskategori 6	7 287	8 600	9 650

Tabell 2. Hypotetiska månadshyror i kronor med större hyresspridning. Källa: SOU 2012:88



Figur 13. Antalet hyresrätter respektive bostadsrätter i Sverige från 1990–2012. Källa: SCB

[24] Hyresgästföreningen region Stockholm (2012), sid. 3
[26] SOU 2012:88, sid. 99
[27] Lind (2003), Fridell & Brogren (2007)

Byggregler

Boverkets byggregler, BBR, består av ett antal föreskrifter och allmänna råd beträffande bland annat tillgänglighet, bostadsutformning, dagsljus och buller. Delar av tillgänglighetskraven redovisas i BBR 3 kap. § 146 där det bland annat fastställs: ”Rum, balkonger, terrasser och uteplatser ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelseförmåga.” Det innebär bland annat att minst en dörr, på entréplan, till varje rum, balkong och terrass ska vara möjliga att passera med rullstol, samt att det ska finnas tillräckligt med plats för att stänga och öppna dörr från rullstol. Sålunda bör det inte finnas några trösklar. Vidare ska minst ett hygienrum vara utformat så att det är tillgängligt och användbart för personer med nedsatt rörelseförmåga och det bör finnas stödhandtag i duschutrymme.

Vad gäller bostadsutformningen fastställer Boverkets byggregler att bland annat följande ska finnas: rum eller avskiljbar del av rum för daglig samvaro, rum eller avskiljbar sömn, rum eller avskiljbar del av rum med inredning och utrustning för matlagning och utrymme för måltider i eller i närheten av rum för matlagning. För student- och ungdomsbostäder behöver de olika delarna inte vara avskiljbara.[29] En effekt av Boverkets byggregler är att bostäderna blir större än vad som annars skulle varit fallet och det går inte att bygga ettor utan sovalkov. I kap. 6 § 33 anges att minst ett fönster i rum eller avskiljbar del där människor vistas mer än tillfälligt bör ha tillgång till direkt solljus. Det får därmed inte byggas bostäder där samtliga fönster vetter mot rent norrläge.[32]

Boverkets byggregler för buller beskrivs inte sällan som ett allvarligt hinder för ökat byggande.[34] Ljudnivåerna inomhus ska uppfylla föreskrifterna och utomhusbullret kan överskridas genom att tyst sida upprättas som underskrider riktlinjerna.[35]

De tillåtna bullernivåerna är:

- 30 dBa ekvivalentnivå[36] inomhus
- 45 dBa maximalnivå[37] inomhus nattetid
- 55 dBa ekvivalentnivå utomhus vid fasad[38]
- 70 dBa maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Den ekvivalenta ljudnivån 55 dBa är i paritet med den ljudnivå som erhålls på cirka 200 meters avstånd från större trafikled och överskrids vid stadsgata där knappt 1 000 fordon per dygn passerar.[39] Boverket konstaterar att riktvärdet om 55 dBa utgör ett hinder för byggandet av

[29] Från och med den 1 juli 2014 planerar Boverket att ändra reglerna för student- och ungdomsbostäder så att utrymme för daglig samvaro kan uppfyllas på samma utrymme som utrymme sömn och vila. Dessutom kan utrymmet för måltider uppfyllas vid utrymmet för hemarbete.
[32] Från och med den 1 juli 2014 planerar Boverket att ändra reglerna för student- och ungdomsbostäder så att fönstren i dessa kan vetta mot rent norrläge.
[34] SKL (2013), sid. 5
[35] Boverket (2013), sid. 36
[36] Ljudtrycksnivå beräknad för ett trafikårs- medeldygn och som gäller för alla bostadsrum. (Boverket, Allmänna råd 2008:1).
[37] Beräknad ljudtrycksnivå av den mest bullrande fordonstypen under en trafikårsmedelnatt. Nattetid avser perioden klockan 22.00–06.00. Maximalnivån får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per natt. (Boverket, Allmänna råd 2008:1).
[38] Från och med den första juli 2014 planeras nivån för student- och ungdomsbostäder höjas till 60 dBa.
[39] Boverket, (2013), sid. 43

enkelsidiga lägenheter och punkthus i trafikutsatta lägen.[40] Det är rimligt att bullerreglerna försvårar byggande även för andra typer av bostadshus. Än svårare blir byggandet av små lägenheter om även hänsyn ska tas till ljus- och bostadsutformningsregler.

Kommunala särkrav

Kommunala särkrav innebär att kommuner ställer olika krav på i synnerhet energihushållning och tillgänglighet. En följd av de kommunala särkraven är att Göteborgs kommun har energiprestandakrav om 60 kWh/m^2 per år samtidigt som motsvarande energiprestandakrav för Stockholms kommun är 55 kWh/m^2 per år.[41] Boverkets krav är 90 kWh/m^2 per år. Av 109 byggbolag som svarade på en enkät från SCB uppgav 70 procent att de stött på kommunala särkrav. Av byggbolag som byggt fler än 300 lägenheter per år uppgav 95 procent att de stött på kommunala särkrav.[43] Förutom direkta kostnader som följd av kommunala särkrav följer även indirekta kostnader som minskad konkurrens bland byggföretag, minskade stordriftsfördelar och minskat bostadsbyggande.[44] Kommunala särkrav ökar byggkostnaderna vid byggande med i genomsnitt 10–15 procent, motsvarande en merkostnad om 200 000–300 000 kr för en normal lägenhet eller villa. Emellertid underskattar den typen av beräkningar totalkostnaden eftersom hänsyn ej tas till indirekta kostnader.

Markåtkomst och planläggningsprocessen

Sedan 1947 har Sveriges kommuner monopol på framtagandet och godkännandet av detaljplaner för nybyggnation. Detaljplanen är en första tillståndsprövning av ett konkret projekt som även följs upp av en prövning om bygglov. Detaljplanen ska vara av mer övergripande karaktär medan prövningen om bygglov i större utsträckning ska beröra detaljfrågor.[45] Detaljplanen, liksom bygglovet, kan överklagas till mark- och miljööverdomstolen, vilket är tredje överklagandeinstans efter länsstyrelsen samt mark- och miljödomstolen.[46] Upprättandet av detaljplaner ska ske på ett rättssäkert vis som ger berörda möjlighet att yttra sig samtidigt som förfarandet ska behandlas snabbt och effektivt. I Fastighetsägarnas kommunundersökning från 2008 som besvarades av 217 kommuner är den genomsnittliga tiden från starten av ett planarbete till dess att detaljplanen vinner laga kraft knappt 12 månader. Spridningen är stor och i vissa fall dröjer processen längre än 60 månader.

Stadsbyggnadsbenchen, som är en sammanslutning av åtta kommuner i Stockholmsregionen, visar att mediantiden för cirka 150 detaljplaner från projektstart till dess att detaljplanen vinner laga kraft är 2,5 år.[47] I ”Detaljplaner i praktiken. Är detaljplanen i takt med tiden?” framförs idén om att ha en tillståndsprövning istället för två, som fallet är idag. Idén grundar sig i att detaljplanen numera ofta är så pass detaljerad att bygglovsprövning blir överflödig.

Tre fjärdedelar av Sveriges kommuner äger 40 procent eller mer av marken för framtida

[40] Ibid
[41] SOU 2012:86, sid. 127
[43] SOU 2012:86, sid. 41
[44] SOU 2012:86, sid. 47–48
[45] Kalbro m.fl. (2012), sid 54
[46] I ett delbetänkande från Byggkravsutredningen (SOU 2012:86) föreslås mark- och miljödomstolen bli första överklagandeinstans.
[47] Kommunerna som ingår i undersökningen är Haninge, Huddinge, Nacka, Sollentuna, Södertälje, Täby och Upplands Väsby.

bostadsbyggande och enligt svensk planlagstiftning är det kommunen som avgör om mark ska planläggas.[48] Kommunerna utsätts för press från intressegrupper som vill hindra tillkomsten av vissa projekt. Det kan vara närboende som vill slå vakt om sin närmiljö och sina fastighetsvärden, miljögrupper som vill bevara miljövärden eller "skönhetsråd" som vill bevara estetiska värden eller som motsätter sig ett projekts estetiska utformning.[49] Dessutom sitter kommunen på dubbla stolar eftersom ökat byggande överlag eller i visst område kan ha negativ inverkan på det kommunala bostadsbolagets lönsamhet eller dess fastighetsvärden.[50] Sålunda har kommunen starka intressen, som står i bjärt kontrast till nationella och regionala intressen, av att begränsa byggandet och det kan krävas ett stort efterfrågeöverskott på bostäder för att rättfärdiga byggande utifrån kommunens intressen.[51]

Intrikata och tidskrävande planprocesser med markrestriktioner undergräver konkurrensen inom byggsektorn och kan gynna ett fåtal stora och dominerande företag.[52] Genom att lära sig byråkratin och skapa ett kontaktnät inom byråkratin skapar de sig en konkurrensfördel. Dessutom kan stora byggbolag i större utsträckning än mindre hantera de ekonomiska risker som planprocessen innebär och därmed undermineras konkurrensen på byggmarknaden ytterligare.

Sammanfattningsvis kan sägas att en komplicerad och tidskrävande plan- och markprocess medför direkta liksom indirekta effekter.

Flyttskatter

Rörligheten på bostadsmarknaden är viktig för att bostadsbeståndet ska utnyttjas effektivt. Höga transaktionskostnader i samband med flytt minskar rörligheten och därmed bor hushåll kvar längre i sina bostäder än vad man annars skulle göra. Detta för att senarelägga beskattning vid bostadsförsäljning.[53] En studie från Nederländerna visar att en sänkning av transaktionsskatterna som andel av fastighetsvärdet med en procentenhet ökar mobiliteten bland boende i ägarbostäder med åtta procent.[54]

Sedan 2008 är kapitalvinstskatten vid bostadsförsäljningar 22 procent och uppskovsbeloppet som uppgår till maximalt 1,45 miljoner kr är belagt med en uppskovsränta om 0,5 procent. Därutöver tillkommer en stämpelskatten om 1,5 procent av köpeskillingen och en pantbrevsskatt om 2 procent av eventuellt pantbrev. Därtill tillkommer i regel mäklararvode vilket är avdragsgillt men som ofta motsvarar 2–4 procent av försäljningspriset.[55] En undersökning av Villaägarna visade att Sverige hade de högsta flyttskatterna om uppskovsräntan inkluderades.[56] I rapportens räkneexempel var flyttskatten i Stockholm 363 000 kr medan den för de skandinaviska grannländernas huvudstäder låg mellan 75 000 och 90 000 kr. I de flesta jämförbara länder är dessutom kapitalskatten noll givet att bostadsförsäljaren haft och levt i bostaden i 2–10 år.[57]

---

[48] Caesar m.fl (2013)
[49] Lind (2003)
[50] Ibid
[51] Ibid
[52] Ibid
[53] Öberg (2008), sid 6
[54] van Ommeren & van Leuvensteijn (2002)
[55] BKN (2008), sid 48
[56] Villaägarna (2008). Länderna i undersökningen var EU-15 samt Australien, Kanada, Norge, USA och Schweiz.
[57] Villaägarna (2013)

Därutöver beskattas kapitalvinsten i Sverige nominellt medan många EU-länder korrigerar för inflation.[58]

Stockholms Handelskammare har undersökt de transaktionskostnader[59] som uppstår för ett hushåll i samband med flytt. I undersökningen redovisas transaktionskostnaderna i samband med flytt från villa till bostadsrätt för hushåll som bor i den genomsnittliga Sverigevillan[60] och som bott i villan sedan 1970 eller 1990. Dessutom redovisas transaktionskostnaderna för hushåll som flyttar från bostadsrätt till Sverigevillan och som bott i sin bostadsrätt sedan år 2000. Följande transaktionskostnader uppstår enligt Stockholms Handelskammare då hushåll flyttar från genomsnittlig Sverigevilla till bostadsrätt och försäljningspriset och köpeskillingen är densamma:

Sverigevilla	**Skatt att finansiera**	**Skatter att finansiera vid uppskov**	**Total transaktions-kostnad inkl. mäklararvode**	**Total transaktions-kostnad vid uppskov och mäklararvode**
Villa införskaffad 1970	440	120 + uppskovsränta	520	200 + uppskovsränta
Villa införskaffad 1990	300	0 + uppskovsränta	390	90 + uppskovsränta

Tusentals kr. Köpeskilling liksom försäljningspris är 2,2 mkr. Källa: Stockholms Handelskammare

Följande transaktionskostnader uppstår då bostadsrättsinnehavare utan tidigare uppskov flyttar från bostadsrätt till genomsnittlig Sverigevilla och försäljningspris är detsamma som köpeskilling:

Sverigevilla	**Skatt att finansiera**	**Skatter att finansiera vid uppskov**	**Total transaktions-kostnad inkl. mäklararvode**	**Total transaktions-kostnad vid uppskov och mäklararvode**
Bostadsrätt införskaffad år 2000	370	60 + uppskovsränta	460	150 + uppskovsränta

Tusentals kr. Köpeskilling liksom försäljningspris är 2,2 mkr. Källa: Stockholms Handelskammare

Vid flytt från villa eller bostadsrätt till hyresrätt finns ingen möjlighet till uppskov.

Undersökningsföretaget United Minds frågade i november 2012 på uppdrag av Stockholms Handelskammare 525 bostadsrättsägare och 512 småhusägare huruvida de skulle flytta om kapitalvinstskatten var betydligt lägre, samt om de någon gång under de senaste fem åren avstått från att sälja sin bostad och flytta därför att skatterna gör det ekonomiskt olönsamt att flytta. 13 procent av småhusägarna och 12 procent av bostadsrättsägarna uppgav att de under de senaste fem åren avstått från att flytta eftersom skatterna gör det ekonomiskt olönsamt att flytta. Vidare skulle 21 procent av småhusägarna och 26 procent av bostadsrättsägarna flytta om

[58] Stockholms Handelskammare (2012)
[59] Till transaktionskostnader räknas skatter och mäklararvode.
[60] Fastighetsbyråns standardvilla ”Sverigevillan” 2012

kapitalvinstskatten var betydligt lägre. Undersökningen indikerar att 73 000 bostäder i Stockholms län inte sålts de senaste fem åren eftersom det inte lönar sig ekonomiskt och att 144 000 skulle flytta om kapitalvinstskatten var betydligt lägre. Undersökningens resultat, liksom annan forskning, indikerar att omfattande transaktionskostnader minskar rörligheten på bostadsmarknaden och därigenom utnyttjas bostadsbeståndet mindre effektivt.

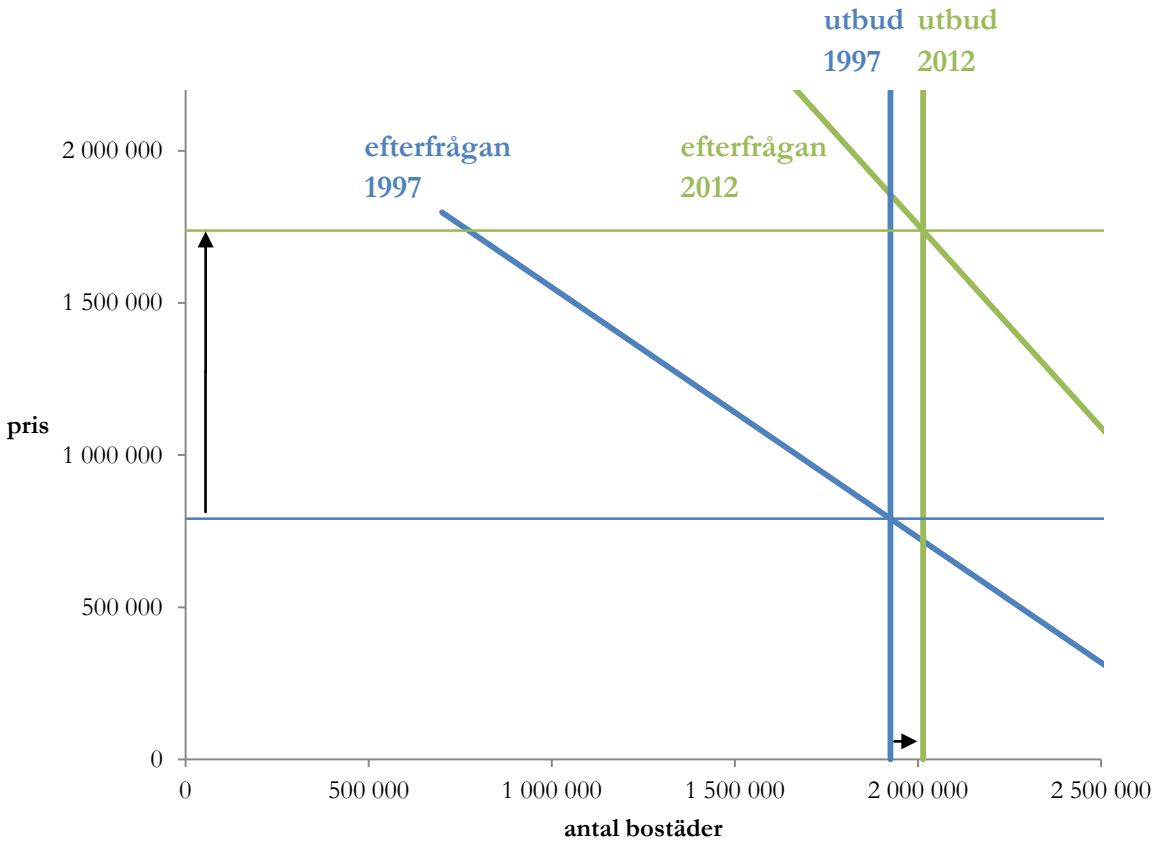
Förmögenhetseffekter

Regleringarna på den svenska bostadsmarknaden, i synnerhet svårigheten att få bygglov och många kommuners ovilja att upplåta mark till bostadsbyggande, motsvarar en utbudsrestriktion. Bostadsbyggandet är därmed lägre än vad som hade varit fallet på en fri marknad.

Denna begränsning av utbudet får två huvudsakliga effekter: för det första en prisökning och påföljande förmögenhetseffekt, för det andra en samhällsekonomisk förlust på grund av att byggandet är för litet.

Det är viktigt att notera att förmögenhetseffekten, som uppstår på grund av att priserna på bostäder är högre än vad som annars hade varit fallet, inte är en vinst på samhällsnivå. Förmögenhetseffekten är en överföring till dem som äger bostäder från dem som ännu inte har köpt någon bostad.

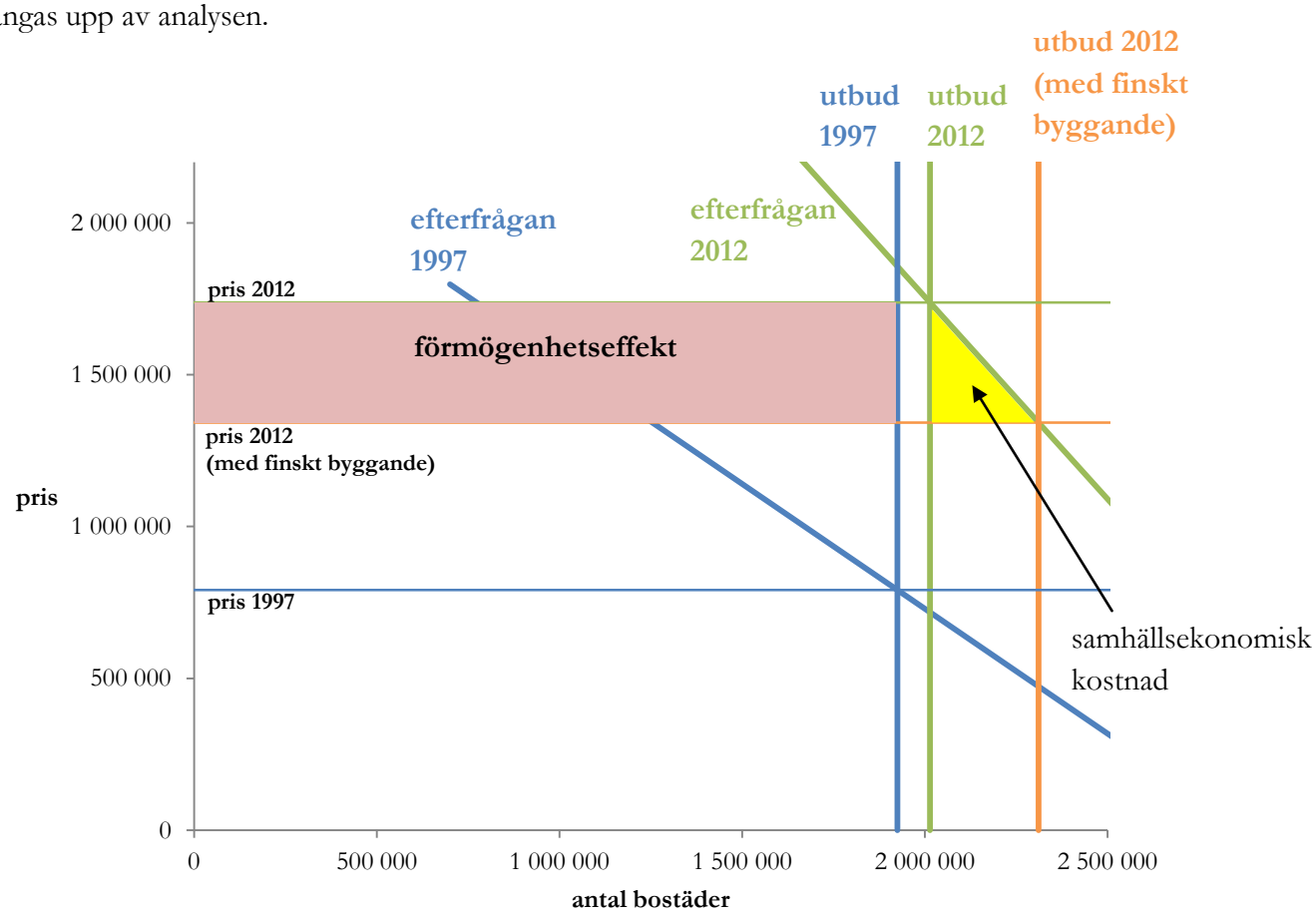
För landet som helhet leder utbudsbegränsningen till en samhällsekonomisk kostnad (dödviktsförlust). Detta beror på att det finns personer som är beredda att betala mer för nya bostäder än vad dessa hade kostat att bygga. Skillnaden mellan värdet av de bostäder som aldrig blev byggda och kostnaden för att bygga dessa är den samhällsekonomiska förlust som utbudsrestriktionen orsakar.



Figur 14. Utbud och efterfrågan på småhus i Sverige 1997 och 2012. Pilarna visar förändringen mellan 1997 och 2012.

Figur 14 illustrerar en enkel modell av marknaden för småhus 1997 och 2012. Som en följd av stigande inkomster, lägre räntor och växande befolkning steg efterfrågan på bostäder. Efterfrågekurvan skiftade utåt: för varje pris är efterfrågan på bostäder större. Under samma period steg utbudet av bostäder med 5 procent. Vi antar att utbudet på kort sikt är vertikalt, det vill säga oberoende av priset. Eftersom efterfrågan ökade mycket mer än utbudet steg priset med hela 120 procent under 15-årsperioden.[61]

För att kunna beräkna de samhällsekonomiska och fördelningsmässiga effekterna av lågt byggande har Finland valts som jämförelseland. Man behöver då anta att Sverige och Finland är jämförbara i bostadshänseende. Det mesta tyder på det. Finland har liksom Sverige inte haft någon uppenbar bostadsbubbla. Befolkningsökningen och BNP per capita-tillväxt har varit något högre i Sverige men ligger på ungefär samma nivå i de båda länderna. Inte heller finns det mycket som tyder på att Finland hade ett stort uppdämt behov av bostadsbyggande jämfört med Sverige. Räkneexemplet ignorerar bostädernas kvalitet och storlek, men det torde inte påverka beräkningens giltighet så länge som Sverige och Finland haft ungefär samma trender på det området. I bakgrundsavsnittet visades att Sverige har högre byggkostnader än Finland. Även detta fångas upp av analysen.



Figur 15. Marknaden för småhus 1997, 2012 och hur den hade sett ut om byggandet varit på finsk nivå.

[61] Priset är normaliserat så att värdet på den totala bostadsstocken överensstämmer med förmögenhetsstatistiken. I diagrammet visas därför ett snittpris på 1,7 miljoner kronor per småhus. Enligt köpeskillingsstatistiken var medelpriset 2,1 miljoner kronor 2012.

Beräkningarna antar att den svenska bostadsmarknaden var i jämvikt 1997, i betydelsen att marknadskrafterna och inte regleringar bestämde utbudet av bostäder, och att den finska bostadsmarknaden alltid har varit i jämvikt. I den mån den svenska bostadsmarknaden var påverkad av regleringar 1997 eller den finska är det i dag underskattas de samhällsekonomiska effekterna av byggregleringar.

Figur 15 är kärnan i denna rapport. Den illustrerar vad som, givet antagandena, hade hänt om Sveriges regleringar hade tillåtit lika mycket byggande som Finland gjorde under perioden. I Finland ökade antalet bostäder med 20 procent mellan 1997 och 2012 enligt Statistikcentralen. Eftersom det svenska bostadsbeståndet ökade med 5 procent under perioden betyder detta att det hade funnits 15 procent fler bostäder i Sverige om byggandet varit lika stort som i Finland.

Om utbudet är större blir priset lägre. För att räkna ut hur stor prissänkningen blir behöver man anta en elasticitet. Ett vanligt värde på efterfrågans priselasticitet på bostadsmarknaden är 0,5.[62] Det betyder att om priset stiger med 1 procent faller efterfrågan med 0,5 procent. Om utbudet hade varit 15 procent större skulle alltså priset på bostäder behövt vara cirka 30 procent lägre för att efterfrågan ska kunna möta det ökade utbudet. I kronor motsvarar det 400 000 per hus. Eftersom det fanns 1,9 miljoner småhus 1997 innebär det att de som ägde småhus 1997 har tjänat 808 miljarder kronor på att det inte byggdes lika mycket som i Finland. Detta är ingen samhällsekonomisk vinst utan en överföring från dem som inte äger hus till dem som gör det.

Det är intressant att notera att bostadspriserna har stigit med 35 procent sedan 1999 i Finland och med 91 procent i Sverige. Om priserna hade stigit lika mycket som i Finland hade nivån alltså varit cirka 30 procent lägre i Sverige. Ytterligare stöd för beräkningarna av hur mycket lägre priset hade varit om mer byggande tillåtits kommer från Hilber & Vermeulen (2010) som uppskattar att de brittiska huspriserna hade varit 34–52 procent lägre om det inte funnits några utbudsregleringar.

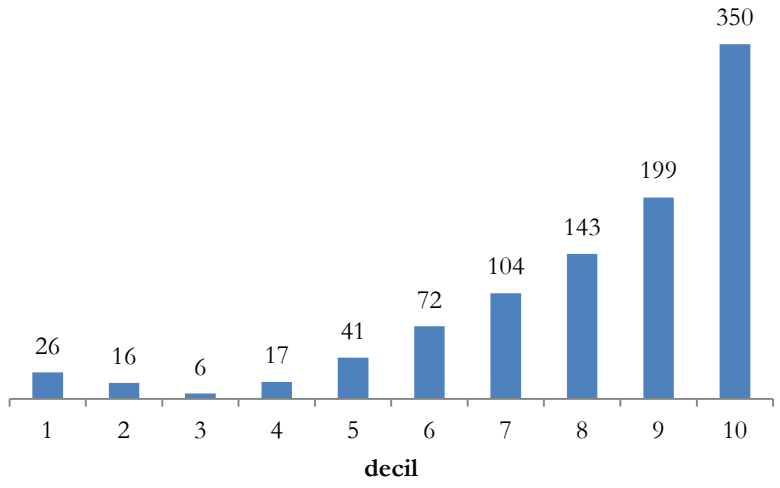
Man kan göra motsvarande beräkningar för bostadsrätter. Det totala värdet på bostadsrätterna i Sverige 2012 uppskattas till 1,3 biljoner kronor. Om antalet lägenheter i flerfamiljshus hade haft samma ökningstakt som i Finland (21 procent i stället för 9 procent mellan 1997 och 2012) hade priserna på bostadsrätter varit 16 procent lägre, givet antagandena om efterfrågans priselasticitet. Detta medför att det sedan 1997 uppstått en extra värdeökning på bostadsrätter som uppgår till 164 miljarder kronor. Detta är den förmögenhetsökning som bostadsrättsägare åtnjutit på grund av det låga byggandet, och som skett på bekostnad av andra grupper i samhället. Sammanlagt för småhus och bostadsrätter uppgår alltså förmögenhetseffekten, den extra värdeuppgången på grund av lågt byggande, till 972 miljarder.

Vinsterna från bostadsprisuppgången är ojämnt fördelade i samhället. Om man antar att prisuppgången är lika stor i hela bostadsbeståndet innebär det att av förmögenhetseffekten på 972 miljarder tillföll 865 miljarder den rikare halvan av den vuxna befolkningen och 107 miljarder den fattigare halvan. Figur 16 visar hur många miljarder av förmögenhetseffekten som tillfallit varje decil i förmögenhetsfördelningen. De två första decilerna består av personer som enligt

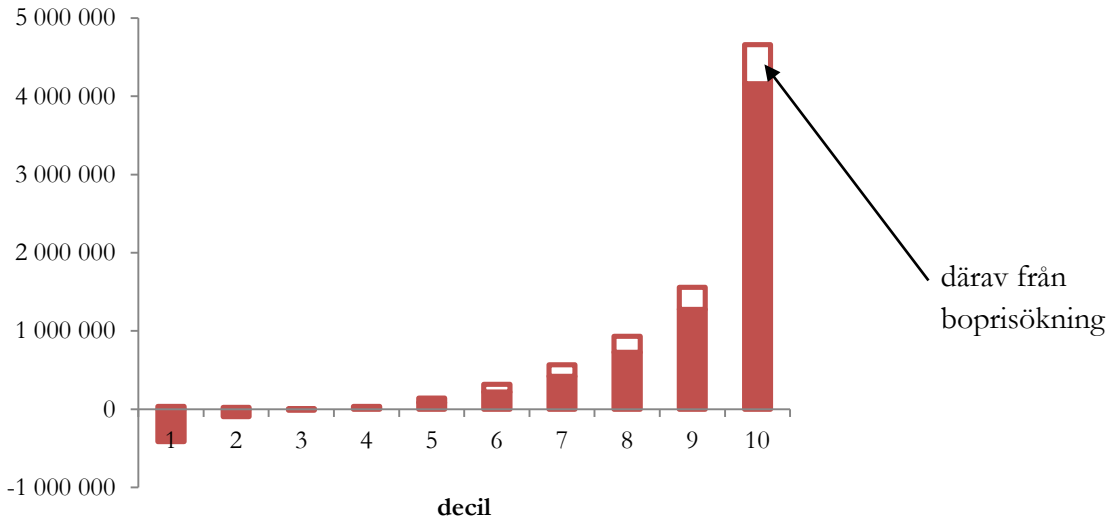
[62] Sinai (2008) noterar att empiriska skattningar av efterfrågans priselasticitet ligger kring 0,5. Exempelvis ligger resultaten av Hanushek & Quigley (1980) i denna region. Meyerson m.fl. (1990) och Sörensen (2013) använder sig av 0,5 som elasticitet.

statistiken har negativ nettoförmögenhet (större skulder än tillgångar). Dessa personer äger bostäder i högre utsträckning än exempelvis den tredje decilen. Den rikaste tiondelen äger 36 procent av bostadskapitalet. Om man antar att de också fått samma andel av boprisuppgången har de tjänat 350 miljarder på att byggandet inte var på finsk nivå.

I figur 17 visas den genomsnittliga nettoförmögenheten för varje decil. Den rikaste tiondelen har en snittförmögenhet på 4,7 miljoner (data från 2007). Av detta uppskattas 500 000 härröra från den extra boprisuppgången.



Figur 16. Hur förmögenhetseffekten (972 miljarder) fördelas över nettoförmögenhetsdeciler, från fattigast till rikast. Belopp i miljarder kronor.



Figur 17. Nettoförmögenhet per person över 19, ordnat i tiondelar från fattigast till rikast, samt den del av nettoförmögenheten som härrör från den extra bostadsvärdestegring som skedde på grund av lågt byggande.

Det går också att räkna ut den samhällsekonomiska kostnaden (dödviktsförlusten) av att det inte byggdes lika mycket som i Finland. Om byggandet hade varit lika stort hade det funnits 300 000 fler småhus i Sverige. Konsumenternas värdering av dessa potentiella ytterligare hus motsvaras av arean under efterfrågekurvan mellan 2012 års utbud och det utbud som hade funnits om byggandet varit på finsk nivå. Denna värdering uppgår till 454 miljarder kronor.

Om man antar att den finska marknaden är i jämvikt (och att marginalkostnaden är konstant), så att det byggs hus till dess värderingen är lika stor som kostnaden för att bygga ett extra hus, innebär det att de ytterligare 300 000 husen skulle kosta 1,3 miljoner per styck att bygga. Totalkostnaden skulle bli 392 miljarder kronor. Skillnaden mellan konsumenternas värdering av de nya husen och kostnaden för att bygga dessa uppgår alltså till 62 miljarder. Detta är den samhällsekonomiska kostnaden av Sveriges låga byggande. I figur 15 motsvaras detta av den gula triangeln.

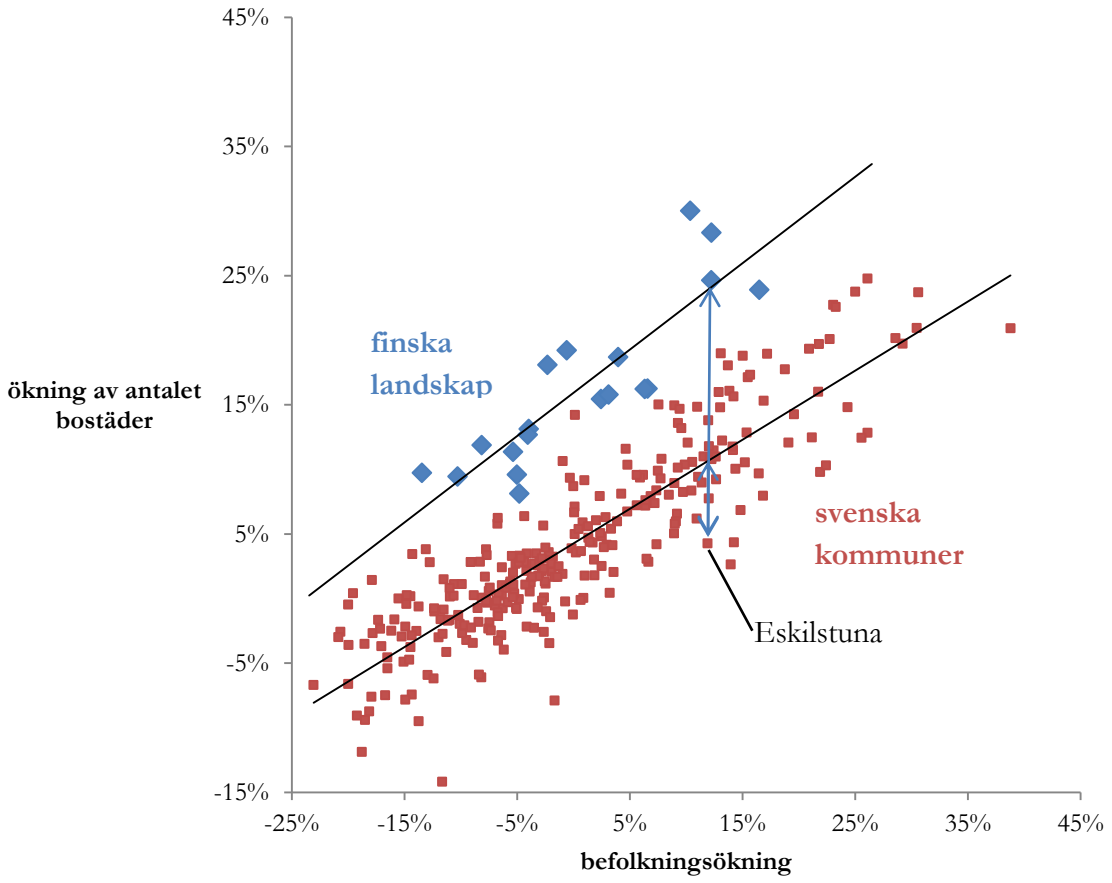
Den samhällsekonomiska kostnaden av att det inte byggts fler bostadsrätter uppskattas till 12 miljarder kronor. Den totala samhällsekonomiska kostnaden för det låga byggandet uppskattas således till 74 miljarder.

Byggande i kommunerna

Analysen ovan bortser från de stora geografiska skillnaderna mellan kommunerna vad gäller husprisuppgång och byggande. I figur 18 illustreras att kommunerna varierar i hur framgångsrika de är att bygga fler bostäder när befolkningen ökar. Förhållandet mellan befolkningstillväxten och ökningen av bostadsbeståndet används som ett mått på bostadsbristen.

I detta avsnitt tas kommunens befolkningstillväxt som given. Rimligtvis påverkar byggandet inflyttningen, så beräkningarna underskattar troligtvis hur mycket regleringarna har minskat bostadsbyggandet. Det antas också att kommunerna har helt skilda bostadsmarknader, det vill säga att byggandet i en kommun endast påverkar priserna i den kommunen.

Även de finska landskapen är inkluderade i figur 18. De har lyckats bygga betydligt fler bostäder än Sverige, oavsett befolkningsutveckling.



Figur 18. Ökningen av befolkningen och bostadsbeståndet under perioden 1997 till 2012 i de finska landskapen och de svenska kommunerna. Källa: Reforminstitutets beräkningar baserat på data från SCB och Statistikcentralen

I figur 18 illustreras exemplet Eskilstuna. Sedan 1997 har befolkningen ökat med 12 procent. Samtidigt ökade antalet bostäder endast med 4 procent. Om bostadsbeståndet skulle växa lika mycket som i andra svenska kommuner med lika hög befolkningstillväxt skulle antalet bostäder ha behövt öka med 11 procent, vilket motsvarar 2 900 ytterligare lägenheter (avståndet till den svenska regressionslinjen, illustrerat i diagrammet). Om bostadsbeståndet skulle öka lika mycket som för finska landskap med motsvarande befolkningstillväxt skulle bostadstillväxten ha behövt vara 24 procent. För att nå den nivån skulle man behöva bygga ytterligare 8 800 bostäder (avståndet till den finska regressionslinjen).

Stockholm	70 224
Göteborg	36 553
Malmö	27 700
Norrköping	10 202
Helsingborg	8 888
Eskilstuna	8 846
Linköping	8 366
Örebro	8 308
Gävle	7 962
Borås	7 554

Tabell 3. De tio kommuner som saknar flest lägenheter relativt Finland. Tabellen visar det antalet bostäder som hade behövt byggas för att förhållandet mellan bostads- och befolkningstillväxt skulle vara samma som i de finska landskapen. Källa: Reforminstitutets beräkningar baserat på data från SCB och Statistikcentralen

Stockholm	12 361
Malmö	7 980
Göteborg	4 340
Eskilstuna	2 866
Norrköping	2 451
Gävle	2 156
Huddinge	1 915
Botkyrka	1 849
Landskrona	1 760
Sundsvall	1 419

Tabell 4. De tio kommuner som byggt minst i förhållande till befolkningsökningen. Tabellen visar hur många ytterligare bostäder som hade behövts för att kommunen skulle öka bostadsbeståndet lika mycket som andra svenska kommuner med lika hög befolkningstillväxt. Kommuner med minskande befolkning har exkluderats. Källa: Reforminstitutets beräkningar baserat på data från SCB

Uppsala	4 963
Umeå	3 216
Lund	2 279
Halmstad	1 881
Gotland	1 753
Växjö	1 619
Kungsbacka	1 452
Täby	1 036
Vellinge	891
Sigtuna	881

Tabell 5. De tio kommuner som byggt mest i förhållande till befolkningsökningen. Tabellen visar hur många fler bostäder som byggts i kommunen i förhållande till andra svenska kommuner med lika hög befolkningstillväxt. Källa: Reforminstitutets beräkningar baserat på data från SCB

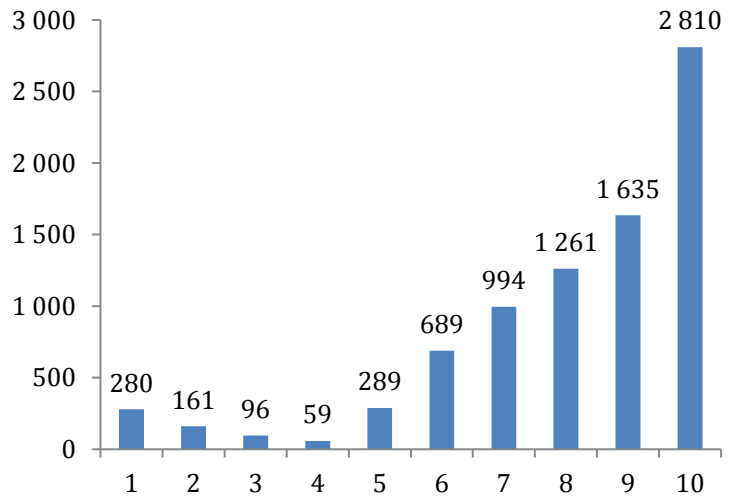
I appendixet listas alla svenska kommuner och hur många bostäder de skulle behöva bygga för att komma upp i genomsnittet för Sverige respektive Finland (givet kommunens befolkningstillväxt). Kommuner som ligger över den svenska regressionslinjen har varit bättre att bygga än snittet och får därför ett negativt värde i kolumn I, som anger bostadsbrist relativt andra svenska kommuner. Samtliga kommuner ligger dock under den finska regressionslinjen och har därför ett positivt värde i kolumn II.

Bland de kommuner som saknar flest lägenheter relativt Finland finns förutom storstadskommunerna och nämnda Eskilstuna även städer som Norrköping och Gävle, se tabell 3. Även relativt andra svenska kommuner (se tabell 4) har Stockholm, Göteborg och Malmö byggt lite. Även förortskommunerna Huddinge och Botkyrka finns bland dem som byggt minst relativt sin befolkningstillväxt.

Bland de som byggt mest relativt befolkningsökningen – se tabell 5 – utmärker sig universitetsstäderna Uppsala, Umeå och Lund, liksom exempelvis Växjö och Halmstad. Täby finns också med i denna lista, men det beror på att kommunen tillsammans med bland andra Danderyd och Lidingö haft låg befolkningstillväxt under perioden.

I appendixet visas också förmögenhetseffekten och den samhällsekonomiska förlusten enligt samma logik som tillämpades på nationell nivå ovan. Förmögenhetseffekten indikerar den totala förmögenhetsökning som villa- och bostadsrättsägarna i kommunen åtnjutit sedan 1997 på grund av att ökningen av antalet bostäder var lägre än i finska landskap med motsvarande befolkningstillväxt.

I fallet Eskilstuna såg vi att det skulle behövas 8 800 ytterligare bostäder för att komma upp i det finska bostadsökning–befolkningsökning-förhållandet. Det betyder att bostadsbeståndet skulle behöva vara 19 procent större. Eftersom vi antar att efterfrågans priselasticitet är 0,5 måste priset, något förenklat, vara 38 procent lägre för att det ska finnas efterfrågan för alla bostäder.



Figur 19. Hur mycket olika deciler i Eskilstuna, från fattigast till rikast, tjänade på det låga byggandet i kommunen i miljoner kronor. Källa: Reforminstitutets beräkningar baserat på data från SCB

Eftersom prisutvecklingen för villor och bostadsrätter skiljer sig åt har beräkningen gjorts separat.[63] Förhållandet mellan ökningen av antalet småhus respektive lägenheter i flerfamiljshus å ena sidan och befolkningstillväxten å andra sidan i finska landskap har applicerats på svenska kommuner. Slutsatsen blir att snittpriset på småhus i Eskilstuna 2012 skulle ha varit 1 260 000 kr i stället för 1 797 000 kr och snittpriset på bostadsrätter 395 000 kr i stället för 605 000 kr[64]. Småhusen beräknas alltså vara 537 000 kr dyrare och bostadsrätterna 210 000 kr dyrare på grund av att byggandet inte var på finsk nivå. Dessa värden multiplicerade med antalet småhus och bostadsrätter 1997 ger den totala förmögenhetseffekten – 8,9 miljarder för Eskilstunas del.

Med hjälp av SCB:s förmögenhetsstatistik för 2007 kan vi uppskatta fördelningseffekterna av boprisuppgången för varje kommun. Exempelvis ägde den rikaste tiondelen 20 procent av värdet av bostadsrätter och 37 procent av värdet av småhus i Eskilstuna. 2,8 miljarder av de 8,9 miljarderna beräknas därför ha tillfallit den översta decilen. Hur mycket som tillföll övriga deciler visas i figur 19.

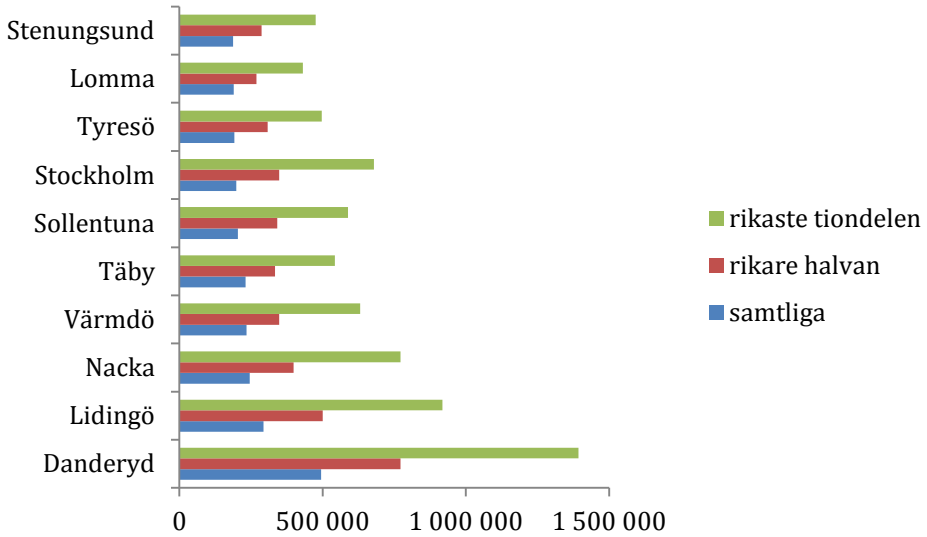
De tio kommuner som har störst förmögenhetseffekt listas i tabell 4. Stockholms villa- och bostadsrättsägare har tjänat hela 175 miljarder på att det inte byggdes mer. Danderyds villaägare har dock tjänat mest per person. De 16 miljarderna i förmögenhetseffekt utslaget på 32 000 invånare ger 500 000 kr per person. De rikaste tio procenten erhöll totalt 4,4 miljarder kronor. I snitt har dessa 3 200 personer sett sin förmögenhet öka med 1,4 miljoner kronor (se figur 20).

Slutligen har också den samhällsekonomiska kostnaden (dödviktsförlusten) av det låga byggandet beräknats för varje kommun, motsvarande den gula triangeln i figur 15. I Eskilstunas fall betyder det konsumenternas värdering av de 8 800 bostäder som saknas relativt Finland minus kostnaden för att bygga dessa bostäder. Detta beräknas till en miljard kronor. Den kommun som har störst dödviktsförlust är Stockholm med 26 miljarder. Per person är förlusten störst i Danderyd: 54 000 kr.

[63] Ett implicit antagande är att antalet bostadsrätter inte påverkar villapriset och vice versa, vilket är orealistiskt. En känslighetsanalys visar dock att resultaten inte förändras mycket om man i stället antar att småhus och bostadsrätter är perfekta substitut, så att småhuspriset bestäms av det totala antalet bostäder och inte antalet småhus.
[64] Prisstatistik för bostadsrätter finns bara för 2000–2011. För åren 1997–2000 och 2011–2012 har därför antagits att prisutvecklingen på småhus och bostadsrätter var densamma.

Kommun	Total förmögenhets-effekt (miljoner)	därav till rikare halvan	därav till rikaste tiondelen
Stockholm	174 797	153 338	59 816
Göteborg	58 811	52 420	21 972
Malmö	35 118	30 621	12 393
Nacka	22 786	18 509	7 167
Uppsala	19 437	16 494	5 845
Huddinge	18 520	15 650	5 323
Danderyd	15 819	12 330	4 453
Helsingborg	15 568	13 464	5 580
Jönköping	15 477	12 660	4 546
Täby	15 063	10 892	3 545

Tabell 6. De tio kommuner som har högst förmögenhetseffekt, det vill säga prisökning på bostäder som uppstod på grund av att byggandet inte var på finsk nivå. Tabellen indikerar också hur förmögenhetseffekten fördelas i befolkningen. Belopp i miljoner kronor. Källa: Reforminstitutets beräkningar baserat på data från SCB och Statistikcentralen



Figur 20. De tio kommuner som hade högst förmögenhetseffekt per capita. Genomsnittet för samtliga och för personer i rikaste halvan och tiondelen redovisas. Belopp i kronor. Källa: Reforminstitutets beräkningar baserat på data från SCB och Statistikcentralen

Slutsatser

Bostadsbyggandet har varit lågt i Sverige de senaste 20 åren, jämfört med tidigare decennier och jämfört med grannländerna. Regleringar på olika nivåer bär en stor del av skulden för detta. Detaljerade byggregler och kommunala särkrav driver upp kostnaderna samtidigt som en i internationellt perspektiv extremt decentraliserad planprocess gör att kommunerna ofta inte har något intresse av att öka byggandet.

Villapriserna har stigit med 120 procent, justerat för inflation, sedan 1997 och bostadsrättspriserna än mer. Både ekonomisk teori och tidigare forskning pekar på att den svaga ökningen av utbudet har bidragit till prisökningen. För att beräkna konsekvenserna av det låga byggandet har vi använt Finland som jämförelseland. Där fungerar planprocessen bättre, det byggs betydligt mer och priserna har inte ökat lika mycket.

Vi beräknar att de svenska småhuspriserna är 32 procent högre än de hade varit om byggandet hade varit på finsk nivå. Totalt beräknar vi att landets villa- och bostadsrättsägare har fått en förmögenhetsökning på 972 miljarder kronor på grund av det låga byggandet (se texten för de antaganden som gjorts för att komma fram till denna siffra). De som betalar för detta är personer som ännu inte äger någon bostad, exempelvis unga som ska köpa sin första bostadsrätt.

De 972 miljarderna är möjligtvis den största förmögenhetsöverföringen i Sveriges historia. Som en jämförelse var intäkterna från förmögenhetsskatten 6 miljarder kronor per år och statsbudgeten omfattar 830 miljarder. Förmögenhetsökningen är också ojämnt fördelad: den rikaste halvan av befolkningen har fått 865 miljarder. Prisökningen har ägt rum över hela landet men framför allt i storstadsområdena och i synnerhet i Stockholmsområdet. Stockholms läns bostadsägare har tjänat 375 miljarder. I Danderyd är förmögenhetseffekten 500 000 kr per person, högst i landet.

Förutom en förmögenhetsökning för vissa innebär det låga byggandet en samhällsekonomisk kostnad för landet som helhet. Denna definieras som skillnaden mellan konsumenternas värdering av de hus som hade kunnat byggas och kostnaden för att bygga dessa hus. Den samhällsekonomiska kostnaden av att Sveriges regleringar under perioden 1997–2012 inte tillät lika mycket byggande som i Finland beräknas till 74 miljarder kronor.

Denna rapport visar att regleringarna av byggande och bostäder i Sverige har stora ekonomiska konsekvenser. På senare tid har också debatten intensifierats och medvetenheten om reformbehovet ökat. I följande avsnitt ges några reformförslag för ökat byggande.

Reformförslag

Markåtkomst och planprocess

Eftersom detaljplanerna idag blir alltmer detaljerad istället för att vara övergripande blir tillståndsprövning för bygglov överflödigt. För att påskynda planprocessen vore det därför rimligt att ha en tillståndsprövning istället för två. Därtill skulle detaljplanen kunna slopas vid mindre bostadsbyggande som är av liknande karaktär som omgivande bebyggelse. Idag saknas möjlighet att överklaga kommunens beslut om projektförslag avslås annat än om formella fel begåtts.[65] Från rättssäkerhetssynpunkt vore det befogat om möjlighet till överklagande av avslag gavs.

Detaljplaneprocessen är i vissa fall orimligt tidskrävande. Om krav ställdes på snabbare handläggningstider där skadestånd utgår för oskälig fördröjning torde handläggningstiderna kunna påskyndas. Eftersom kommuner inte sällan har incitament att hålla byggandet på en låg nivå vore det välgörande om byggandet i större utsträckning påverkades av regionala och nationella behov istället av kommunala särintressen. Sålunda skulle kommuner som idag bygger lite trots stor efterfrågan på bostäder tvingas öka byggandet.

Byggregler

Samtliga befintliga och nya byggregler bör utvärderas utifrån dess eventuella samhällskostnader och samhällsnyttor. Byggregler vars nettosamhällsnytta inte är tillräckligt stor bör tas bort. Vidare bör det utvärderas huruvida inte marknaden i större utsträckning än idag skulle kunna avgöra om vissa byggregler behövs eller ej. Individer kan rimligen, i större utsträckning än Boverket, själva avgöra vilken inverkan buller har på deras välbefinnande och om fönster utan direkt solljus är skadligt för dem eller ej.

Kommunala särkrav

Kommunala särkrav måste slopas. Det är inte rimligt att det ska kunna finnas lika många byggregler som det finns kommuner. Kommuner fastställer inte utsläppsregler för bilar och det är rimligt att fråga sig varför de skulle ägna sig åt att stipulera energikrav för bostäder. Därför måste Boverkets byggregler gälla utan att kommuner ges möjlighet att stipulera tuffare byggregler än vad Boverket förordar. I SOU 2012:86 föreslår utredaren Björn Hedlund att kommunala särkrav slopas och nyligen aviserade bostadsminister Stefan Attefall en kommande proposition för att sätta stopp för kommunala särkrav.

Hyresregleringen

Släpp hyressättningen för nybyggda bostäder helt fri. Presumtionshyror är ett litet steg på vägen mot marknadshyror, men så länge hyrorna för nybyggda hyresrätter är lägre än marknadspris kommer vi ha brist på hyresrätter. För det befintliga hyresbeståndet torde en väg mot marknadshyror vara att hyrorna under en längre tidsperiod gradvis tillåts närma sig rådande marknadshyra. Gällande det befintliga hyresbeståndet måste hyresgästens liksom hyresvärdens intressen tas i beaktande. Det är därför eftersträvansvärt att en inte alltför hastig förmögenhetsomfördelning äger rum från hyresvärd till hyresgäst eller från hyresgäst till

[65] Lind (2003)

hyresvärd. Därför bör vägen mot marknadshyror för det befintliga hyresbeståndet vara utdraget över en längre tidsperiod.

Flyttskatter

Höga transaktionskostnader i samband med flytt är ett hinder för rörligheten på bostadsmarknaden. Därför bör flyttskatterna sänkas, förslagsvis till de nordiska grannländernas nivå. Skatter riktade mot säljare skapar större inlåsningseffekter än skatter riktade mot köpare och därför bör sänkt kapitalvinstskatt prioriteras framför exempelvis sänkt stämpelskatt.[66] Om kapitalvinstskatten ska bli internationellt konkurrenskraftig bör den sänkas från dagens 30 procent till ungefär 15 procent. Det skulle kosta cirka en miljard kronor per procentenhet, exklusive dynamiska effekter.[67]

[66] Lundborg & Skedinger (1999)
[67] Fölster m.fl. (2012)

Referenser

Andrews, Dan, Caldera Sánchez, Aida & Johansson, Åsa (2011), "Housing markets and structural policies in OECD countries", OECD Economics department working paper No. 836

Appleyard, Lindsey & Rowlingson, Karen (2010), "Home-ownership and the distribution of personal wealth: A review of the evidence", Joseph Rowntree Foundation

Boverket (2008), "Buller i planeringen – Planera för bostäder i områden utsatta för buller från väg- och spårtrafik", Allmänna råd 2008:1

Boverket (2011), *Dåligt fungerande bostadsmarknader,* Rapport: 2011:30

Boverket (2012), "*Boverkets lägesrapport – oktober 2012"*

Boverket (2013), *Bostadsmarknaden 2013–2014 – med slutsatser från bostadsmarknadsenkäten 2013,* Rapport 2013:19

Boverket (2013), *Förslag på regeländringar för fler bostäder åt unga och studenter*, Rapport 2013:20

Caesar, Carl, Kalbro, Thomas & Lind, Hans (2013), "Bäste herren på täppan?", presentation 5 februari <http://www.eso.expertgrupp.se/Uploads/Documents/5-februari-2013/Rapportforfattarnas_bilder.pdf>

Cheshire, Paul & Hilber, Christian (2008), "Office space supply restrictions in Britain: The political economy of market revenge", *Economic Journal* 118

Fastighetsägarna (2013), "Stadsjämförelsen" <http://www.fastighetsagarna.se/stockholm/aktuellt/stadsjamforelsen> (Hämtad 2013-07-19)

Finanspolitiska rådet (2013), *Svensk finanspolitik: Finanspolitiska rådets rapport 2013*

Fridell, H. & Brogren, C. (2007), "Lyckas hyresregleringen motverka segregation i Stockholm?", *Ekonomisk Debatt* 34 (6)

Fölster, Stefan, Grahn, Göran & Sjöström, Lina (2012), "Släpp strypgreppet kring nya bostäder – förutsättning för jobb och tillväxt", Svenskt Näringsliv

Ganong, Peter & Shoag, Daniel (2013), "Why Has Regional Income Convergence in the U.S. Declined?", HKS Working Paper No. RWP12-028

Glaeser, Edward L., Gyourko, Joseph & Saiz, Albert (2008), "Housing supply and housing bubbles", *Journal of Urban Economics* 64

Hanushek, Eric A. & Quigley, John M. (1980), "What is the Price Elasticity of Housing Demand?", *Review of Economics and Statistics* 62 (3)

Hilber, Christian & Vermeulen, Wouter (2010), *The impact of restricting housing supply on house prices and affordability: Final report*, Department for Communities and Local Government

Hyresgästföreningen region Stockholm (2012), "Vad är rätt hyra i Stockholm?"

Kalbro, Thomas, Lindgren, Eidar & Paulsson, Jenny (2012), "Detaljplaner i praktiken. Är plan- och bygglagen i takt med tiden?", Rapport 2012:1, Sveriges Byggindustrier

Lind, Hans (2001), "Rent regulation: A conceptual and comparative analysis", *European Journal of Housing Policy* 1 (1)

Lind, Hans (2003), "Bostadsbyggandets hinderbana – en ESO-rapport om utvecklingen 1995–2001", Expertgruppen för studier i offentlig ekonomi

Lindbeck, Assar (2013), "Lindbeckkommissionen och framtiden", *Ekonomisk Debatt* 40 (4)

Lundborg, Per & Skedinger, Per (1999), "Transaction Taxes in a Search Model of the Housing Market", *Journal of Urban Economics* 45 (2)

Meyerson, Per-Martin, Wickman, Kurt & Ståhl, Ingemar (1990), *Makten över bostaden*. Stockholm: SNS

OECD (2012), *OECD Economic Surveys: Sweden 2012*, OECD Publishing.

van Ommeren, Jos & van Leuvesteijn, Michiel (2002), "New Evidence of the Effect of Transaction Costs on Residential Mobility", Tinbergen Institute Discussion Paper 117/3

Paciorek, Andrew (2013), "Supply Constraints and Housing Market Dynamics", *Journal of Urban Economics* 77

Quigley, John M. & Rosenthal, Larry A. (2005), "The Effects of Land Use Regulation on the Price of Housing: What Do We Know? What Can We Learn?", *Cityscape* 8 (1)

Saks, Raven A. (2008), "Job creation and housing construction: Constraints on metropolitan area employment growth", *Journal of Urban Economics* 64

Sinai, Todd (2008), "Urban Housing Demand", *The New Palgrave Dictionary of Economics*, andra upplagan. Basingstoke: Palgrave Macmillan

SOU 2012:86, *Ökat bostadsbyggande och samordnade miljökrav– genom enhetliga och förutsägbara byggregler*

SOU 2012:88, *Att hyra – från en rätt för allt färre till en möjlighet för allt fler*

Statens Bostadskreditnämnd (2008), *Samband mellan bostadsmarknaden, arbetskraftens rörlighet och tillväxt*

Stockholms Handelskammare (2012), *Det måste bli lättare att flytta – Hur flyttskatter låser Stockholms bostadsmarknad*

Sveriges Kommuner och Landsting (2013), "Bygg bort bullret"

Sveriges Riksbank (2011), *Riksbankens utredning om risker på den svenska bostadsmarknaden*

Sörensen, Peter Birch (2013), *The Swedish housing market: Trends and risks*. Stockholm: Finanspolitiska rådet

Villaägarna (2008), *Nivån på flyttskatter i EU-15 länderna samt Australien, Kanada, Norge, USA och Schweiz*

Villaägarna (2013), *Flyttskatter och rörlighet på bostadsmarknaden – En internationell jämförelse*

Öberg, Ann (2008), *Incitamentseffekter av slopad fastighetsskatt*. Stockholm: Finanspolitiska rådet

Appendix: Statistik på kommunnivå

Förklaring av kolumnerna (se texten för antaganden):

I. Antal ytterligare bostäder som hade behövt byggas om kommunen skulle öka antalet bostäder lika mycket som andra svenska kommuner med samma befolkningstillväxt. Negativt tal indikerar att kommunen byggt fler bostäder än jämförbara kommuner.
II. Antal ytterligare bostäder som hade behövt byggas om kommunen skulle öka bostadsbeståndet lika mycket som finska landskap med samma befolkningstillväxt.
III. Den värdeökning som kommunens villa- och bostadsrättsägare åtnjutit på grund av att utbudet av bostäder inte ökade lika mycket som i Finland.
IV. Den del av förmögenhetseffekten som går till den rikare halvan i termer av nettoförmögenhet, samt per person i den rikare halvan.
V. Den del som går till den rikaste tiondelen.
VI. Den samhällsekonomiska kostnad (dödviktsförlust) som uppstår på grund av att regleringarna inte tillät lika mycket byggande som i Finland.

Nedan ges statistik på länsnivå. Siffrorna för fördelningen av förmögenhetseffekten rör hur stor del som tillföll den rikaste halvan respektive tiondelen i varje kommun i länet, eftersom denna statistik inte fanns tillgänglig på länsnivå.

	I	II	III		IV		V		VI	
Län	**Bostads-brist relativt Sverige-snittet**	**Bostads-brist relativt Finland**	**Förmögenhets-effekt**		**därav till rikare halvan**		**därav till rikaste tiondelen**		**Samhälls-ekonomisk förlust**	
			totalt (milj)	**per person**	**totalt (milj)**	**per person**	**totalt (milj)**	**per person**	**totalt (milj)**	**per person**
Stockholms län	14 659	137 828	374 976	176 293	315 308	296 481	117 448	552 176	47 383	22 277
Uppsala län	−4 064	13 430	32 621	95 389	26 594	155 529	9 436	275 917	2 391	6 990
Södermanlands län	3 555	19 355	23 674	86 176	19 184	139 663	7 357	267 787	2 229	8 113
Östergötlands län	2 208	26 913	35 393	81 592	29 377	135 446	11 264	259 667	2 926	6 745
Jönköpings län	46	18 002	29 169	86 014	22 959	135 403	7 971	235 048	2 500	7 371
Kronobergs län	−2 231	7 741	14 681	78 977	11 728	126 188	3 912	210 469	1 162	6 249
Kalmar län	−1 151	11 624	17 269	73 940	13 621	116 642	4 923	210 782	1 195	5 115
Gotlands län	−1 753	1 172	4 691	81 949	3 895	136 098	1 492	260 585	313	5 471
Blekinge län	−604	7 665	10 987	72 133	8 509	111 734	2 840	186 442	738	4 848
Skåne län	9 865	81 879	144 156	114 130	118 080	186 970	43 684	345 851	14 771	11 695
Hallands län	−4 419	11 473	36 524	120 098	29 756	195 689	10 605	348 711	2 820	9 273
Västra Götalands län	2 708	91 237	160 822	100 486	133 372	166 668	49 566	309 701	14 411	9 005
Värmlands län	317	15 424	18 114	66 333	14 253	104 385	4 936	180 759	1 399	5 122
Örebro län	1 879	17 953	18 751	66 231	15 080	106 530	5 632	198 937	1 628	5 750
Västmanlands län	1 304	15 980	21 286	83 077	16 867	131 657	6 287	245 383	1 960	7 651
Dalarnas län	1 945	17 739	20 795	75 192	16 258	117 578	5 481	198 196	1 552	5 611
Gävleborgs län	5 973	21 944	18 883	68 260	14 676	106 105	4 976	179 888	1 666	6 022
Västernorrlands län	1 893	15 045	15 007	62 018	11 067	91 468	3 513	145 190	1 274	5 263
Jämtlands län	−136	7 196	7 316	57 973	5 871	93 042	2 068	163 855	528	4 185
Västerbottens län	−2 191	11 948	16 628	63 899	13 104	100 717	4 503	173 053	1 279	4 916
Norrbottens län	−305	13 202	13 393	53 864	10 113	81 347	3 346	134 554	1 007	4 050

	I	II	III		IV		V		VI	
Kommun	**Bostads-brist relativt Sverige-snittet**	**Bostads-brist relativt Finland**	**Förmögenhets-effekt**		**därav till rikare halvan**		**därav till rikaste tiondelen**		**Samhälls-ekonomisk förlust**	
			totalt (milj)	**per person**	**totalt (milj)**	**per person**	**totalt (milj)**	**per person**	**totalt (milj)**	**per person**
Ale	−88	1 278	2 510	90 148	1 970	141 518	621	222 940	173	6 223
Alingsås	−368	1 629	4 072	106 167	3 310	172 602	1 130	294 561	327	8 536
Alvesta	3	958	1 342	70 503	992	104 270	319	167 815	99	5 205
Aneby	−49	268	278	43 398	204	63 775	74	115 691	14	2 237
Arboga	23	792	666	49 859	521	77 976	190	142 100	43	3 204
Arjeplog	20	181	61	19 969	44	28 852	13	43 435	2	814
Arvidsjaur	−225	95	169	26 147	117	36 204	31	48 633	8	1 199
Arvika	108	1 542	1 728	66 904	1 375	106 443	456	176 406	120	4 646
Askersund	145	755	562	51 038	428	77 804	145	132 028	36	3 313
Avesta	35	1 306	1 077	50 174	806	75 131	271	126 283	65	3 016
Bengtsfors	59	586	284	29 580	225	46 967	77	79 791	10	1 046
Berg	−86	255	325	45 012	253	69 993	82	113 352	14	1 874
Bjurholm	−8	100	50	20 780	36	29 560	11	44 618	3	1 033
Bjuv	302	1 064	1 273	85 602	957	128 736	297	199 586	120	8 078
Boden	732	2 345	1 279	46 356	909	65 893	282	102 166	93	3 382
Bollebygd	−6	395	898	105 583	669	157 233	210	247 013	63	7 408
Bollnäs	306	1 797	1 660	63 453	1 258	96 194	412	157 387	121	4 627
Borgholm	−10	625	1 217	113 051	983	182 585	335	311 083	76	7 065
Borlänge	405	3 230	4 536	91 668	3 650	147 523	1 234	249 334	377	7 614
Borås	1 533	7 554	9 213	87 852	7 540	143 810	2 862	272 879	878	8 372
Botkyrka	1 849	6 223	8 813	102 148	7 654	177 424	2 901	336 269	1 111	12 879
Boxholm	16	291	303	58 236	218	83 926	91	175 084	19	3 619
Bromölla	−124	482	797	65 038	587	95 759	177	144 608	46	3 734
Bräcke	102	442	182	27 340	128	38 395	43	64 280	11	1 596
Burlöv	340	1 233	2 366	139 085	1 982	232 975	729	428 521	298	17 545
Båstad	−616	110	838	58 718	720	100 965	261	183 157	16	1 155
Dals-Ed	−80	161	282	60 367	223	95 610	68	145 082	16	3 500
Danderyd	465	1 964	15 819	494 953	12 330	771 602	4 453	1 393 382	1 726	53 994
Degerfors	14	499	180	18 997	131	27 706	51	53 540	7	785
Dorotea	3	140	46	16 438	35	24 994	9	32 560	2	683
Eda	−38	408	522	61 436	414	97 479	132	155 776	34	4 013
Ekerö	−492	685	3 140	120 035	2 425	185 401	839	320 858	230	8 789
Eksjö	22	913	942	57 567	727	88 782	234	142 924	55	3 376
Emmaboda	−82	390	360	40 032	261	58 130	87	96 869	17	1 904
Enköping	129	2 378	5 080	125 895	4 017	199 122	1 514	375 107	486	12 050
Eskilstuna	2 866	8 846	8 911	90 228	7 392	149 695	2 813	284 798	1 026	10 393
Eslöv	170	1 824	3 253	102 484	2 533	159 615	828	260 819	301	9 486
Essunga	52	327	252	45 879	188	68 464	62	113 495	16	2 925
Fagersta	381	1 173	550	43 527	387	61 312	133	105 066	46	3 666
Falkenberg	−335	1 798	4 308	104 007	3 455	166 800	1 129	272 628	319	7 703

	I	II	III		IV		V		VI	
Kommun	**Bostads-brist relativt Sverige-snittet**	**Bostads-brist relativt Finland**	**Förmögenhets-effekt**		**därav till rikare halvan**		**därav till rikaste tiondelen**		**Samhälls-ekonomisk förlust**	
			totalt (milj)	**per person**	**totalt (milj)**	**per person**	**totalt (milj)**	**per person**	**totalt (milj)**	**per person**
Falköping	−720	867	0	0	0	0	0	0	10	328
Falun	529	3 773	5 979	105 959	4 753	168 468	1 646	291 759	517	9 159
Filipstad	247	844	219	20 792	159	30 092	60	56 543	16	1 515
Finspång	114	1 264	841	40 471	647	62 278	253	121 589	45	2 188
Flen	136	1 024	850	53 076	672	83 944	288	179 535	54	3 364
Forshaga	−56	489	685	60 517	483	85 420	150	132 637	46	4 048
Färgelanda	−64	243	309	47 107	237	72 229	81	123 292	18	2 675
Gagnef	−15	467	720	71 915	505	100 864	152	151 505	49	4 867
Gislaved	−170	1 198	1 807	62 907	1 359	94 571	466	162 021	113	3 929
Gnesta	−71	480	1 331	127 461	1 095	209 735	425	407 099	123	11 742
Gnosjö	−147	274	408	43 666	318	68 011	109	116 475	22	2 303
Gotland	−1 753	1 172	4 691	81 949	3 895	136 098	1 492	260 585	313	5 471
Grums	38	510	353	39 512	267	59 803	90	100 146	18	1 967
Grästorp	10	286	391	69 371	285	101 108	101	179 000	25	4 494
Gullspång	24	294	122	23 441	93	35 773	36	69 907	5	939
Gällivare	−57	902	571	31 186	423	46 184	132	71 899	24	1 322
Gävle	2 156	7 962	8 868	92 216	7 170	149 110	2 546	264 762	935	9 717
Göteborg	4 340	36 553	58 811	111 790	52 420	199 283	21 972	417 642	6 188	11 763
Götene	−8	637	880	67 186	642	98 029	231	176 177	55	4 189
Habo	−160	328	867	79 656	604	111 122	193	177 173	53	4 844
Hagfors	163	828	178	14 644	130	21 388	41	33 642	6	533
Hallsberg	103	896	771	50 450	570	74 592	190	124 642	48	3 164
Hallstahammar	504	1 376	790	51 492	619	80 686	208	135 555	52	3 383
Halmstad	−1 881	3 346	10 734	115 134	9 247	198 360	3 699	396 754	914	9 807
Hammarö	4	757	1 991	132 222	1 445	191 874	466	309 439	154	10 252
Haninge	715	4 983	10 250	129 041	8 410	211 754	3 069	386 329	1 122	14 131
Haparanda	−264	244	300	30 334	238	48 034	75	75 361	13	1 315
Heby	39	738	990	74 112	740	110 769	265	198 222	67	5 008
Hedemora	126	979	802	53 239	603	80 106	223	147 991	49	3 266
Helsingborg	1 089	8 888	15 568	117 929	13 464	203 980	5 580	422 689	1 597	12 097
Herrljunga	−13	445	553	59 527	411	88 660	134	144 176	37	3 984
Hjo	20	481	638	72 211	495	112 001	172	194 551	48	5 397
Hofors	221	741	208	21 806	146	30 661	50	52 142	10	1 017
Huddinge	1 915	7 313	18 520	183 350	15 650	309 862	5 323	526 990	2 368	23 443
Hudiksvall	153	2 192	2 419	65 707	1 867	101 422	613	166 445	172	4 662
Hultsfred	−113	587	391	28 847	285	42 111	103	76 035	16	1 161
Hylte	10	517	623	62 083	481	95 841	174	173 455	38	3 762
Hällefors	−48	330	99	14 133	71	20 313	26	36 663	4	539
Härjedalen	−380	192	307	29 979	240	46 889	81	78 885	13	1 244
Härnösand	385	1 765	1 028	42 121	747	61 215	237	97 305	69	2 822

	I	II	III		IV		V		VI	
Kommun	**Bostads-brist relativt Sverige-snittet**	**Bostads-brist relativt Finland**	**Förmögenhets-effekt**		**därav till rikare halvan**		**därav till rikaste tiondelen**		**Samhälls-ekonomisk förlust**	
			totalt (milj)	**per person**	**totalt (milj)**	**per person**	**totalt (milj)**	**per person**	**totalt (milj)**	**per person**
Härryda	−439	1 186	5 397	153 234	4 186	237 690	1 355	384 817	434	12 326
Hässleholm	501	3 190	3 806	75 867	2 898	115 554	957	190 752	305	6 079
Håbo	−137	800	2 818	141 705	2 096	210 818	717	360 624	268	13 491
Höganäs	−519	723	3 638	146 328	2 868	230 730	1 055	424 154	262	10 532
Högsby	−115	157	117	20 477	85	29 495	29	50 316	4	718
Hörby	6	798	1 754	117 248	1 304	174 330	418	279 286	168	11 238
Höör	111	940	1 755	113 054	1 319	169 888	414	266 945	166	10 663
Jokkmokk	−113	124	2	357	2	647	2	4 830	1	145
Järfälla	−98	3 394	10 610	155 550	8 404	246 415	2 890	423 723	1 082	15 869
Jönköping	−115	7 102	15 477	119 534	12 660	195 556	4 546	351 086	1 538	11 877
Kalix	−200	633	423	25 618	306	37 025	93	56 182	19	1 162
Kalmar	−266	3 428	6 723	105 594	5 546	174 209	2 149	337 588	559	8 780
Karlsborg	59	430	389	58 075	291	86 839	93	139 425	23	3 361
Karlshamn	−101	1 636	2 413	77 505	1 804	115 903	600	192 809	171	5 501
Karlskoga	958	2 648	1 436	48 465	1 019	68 787	328	110 630	111	3 752
Karlskrona	11	3 517	4 705	73 872	3 767	118 295	1 273	199 795	329	5 169
Karlstad	−375	4 820	7 645	87 945	6 328	145 595	2 367	272 256	700	8 057
Katrineholm	656	2 507	2 586	79 455	2 064	126 813	806	247 555	226	6 952
Kil	−26	555	708	60 119	520	88 247	164	138 810	45	3 861
Kinda	−3	491	490	50 333	389	79 786	142	145 943	25	2 566
Kiruna	191	1 409	700	30 484	523	45 556	182	79 349	41	1 779
Klippan	313	1 238	1 277	76 679	988	118 623	321	192 452	109	6 568
Kramfors	−215	698	255	13 799	185	19 947	61	33 086	8	438
Kristianstad	1 107	5 638	8 341	103 608	6 615	164 342	2 314	287 480	812	10 085
Kristinehamn	456	1 798	1 023	43 116	767	64 670	278	117 017	73	3 061
Krokom	50	774	1 028	70 477	772	105 884	238	162 850	65	4 458
Kumla	105	1 228	1 680	81 000	1 263	121 851	405	195 105	144	6 941
Kungsbacka	−1 452	2 196	12 008	156 386	9 377	244 232	3 148	409 907	888	11 564
Kungsör	60	491	627	78 026	461	114 863	153	191 085	45	5 603
Kungälv	−591	1 516	5 021	120 256	4 004	191 802	1 369	327 898	351	8 406
Kävlinge	−365	1 096	3 954	134 367	2 979	202 443	952	323 592	381	12 953
Köping	372	1 798	1 405	56 515	1 113	89 533	421	169 275	101	4 063
Laholm	81	1 317	2 533	107 971	1 964	167 484	632	269 524	195	8 325
Landskrona	1 760	4 382	4 543	106 737	3 924	184 417	1 610	378 235	549	12 906
Laxå	117	403	49	8 862	38	13 535	16	28 077	5	834
Lekeberg	51	422	682	93 454	496	136 051	177	242 543	56	7 616
Leksand	−76	767	1 672	110 421	1 345	177 643	444	293 262	109	7 185
Lerum	1	1 813	6 445	164 973	4 668	238 972	1 475	377 649	549	14 062
Lessebo	18	420	382	47 688	275	68 723	86	107 112	22	2 760
Lidingö	−101	2 215	13 036	293 384	11 109	500 029	4 080	918 216	1 111	24 997

	I	II	III		IV		V		VI	
Kommun	**Bostads-brist relativt Sverige-snittet**	**Bostads-brist relativt Finland**	**Förmögenhets-effekt**		**därav till rikare halvan**		**därav till rikaste tiondelen**		**Samhälls-ekonomisk förlust**	
			totalt (milj)	**per person**	**totalt (milj)**	**per person**	**totalt (milj)**	**per person**	**totalt (milj)**	**per person**
Lidköping	59	2 114	3 260	85 232	2 601	135 999	889	232 366	244	6 383
Lilla Edet	−90	520	984	78 252	754	119 919	245	195 087	66	5 251
Lindesberg	268	1 508	1 482	64 496	1 123	97 701	386	168 112	103	4 487
Linköping	−370	8 366	14 503	97 650	12 331	166 057	4 767	320 988	1 270	8 553
Ljungby	34	1 463	2 172	79 186	1 667	121 559	522	190 522	158	5 750
Ljusdal	270	1 301	1 016	53 799	763	80 829	253	134 187	66	3 519
Ljusnarsberg	90	356	127	26 130	92	37 828	38	77 810	8	1 598
Lomma	−454	594	4 223	189 372	2 994	268 554	960	430 475	344	15 412
Ludvika	566	2 113	1 346	52 497	995	77 634	337	131 482	98	3 842
Luleå	25	4 356	6 696	89 390	5 298	141 447	1 860	248 264	559	7 460
Lund	−2 279	4 407	11 913	105 473	10 382	183 828	4 063	359 705	924	8 178
Lycksele	−46	611	400	32 419	282	45 708	81	65 562	22	1 784
Lysekil	−142	648	1 490	103 475	1 277	177 422	482	335 158	78	5 446
Malmö	7 980	27 700	35 118	114 108	30 621	198 996	12 393	402 695	4 978	16 176
Malung-Sälen	31	774	506	49 701	397	77 991	126	124 181	24	2 345
Malå	−52	92	46	14 319	30	18 824	8	25 931	1	462
Mariestad	−14	1 298	1 566	65 986	1 187	100 034	404	170 224	112	4 711
Mark	92	1 781	2 798	82 866	2 155	127 652	674	199 529	209	6 179
Markaryd	−140	347	400	42 211	313	66 048	99	104 701	20	2 071
Mellerud	−62	399	503	56 205	383	85 534	144	160 447	24	2 737
Mjölby	101	1 549	1 843	70 361	1 428	108 999	474	180 765	124	4 738
Mora	50	1 153	1 472	73 303	1 122	111 699	339	168 903	101	5 050
Motala	232	2 543	2 814	67 219	2 215	105 827	832	198 655	184	4 403
Mullsjö	−31	314	372	52 653	269	76 129	91	128 412	21	2 900
Munkedal	50	568	677	66 552	511	100 494	157	154 162	42	4 126
Munkfors	136	339	71	19 531	52	28 714	18	49 263	5	1 397
Mölndal	5	3 226	8 755	141 998	7 141	231 635	2 356	382 055	747	12 110
Mönsterås	108	806	879	68 709	637	99 516	220	171 866	53	4 164
Mörbylånga	−280	427	1 380	96 804	1 026	143 991	317	222 595	75	5 249
Nacka	−198	4 687	22 786	245 351	18 509	398 580	7 167	771 665	2 694	29 005
Nora	50	600	721	69 587	552	106 644	190	183 865	53	5 125
Norberg	−33	282	128	22 658	96	33 962	34	59 727	5	951
Nordanstig	184	667	446	46 801	329	69 102	106	111 684	28	2 962
Nordmaling	81	428	296	42 034	214	60 832	72	101 987	18	2 560
Norrköping	2 451	10 202	11 254	85 174	9 512	143 990	3 686	279 006	1 072	8 115
Norrtälje	375	3 657	8 896	157 086	7 033	248 371	2 820	498 016	916	16 168
Norsjö	−52	136	69	16 446	46	21 906	13	30 942	3	641
Nybro	−11	1 050	1 022	52 463	770	79 078	247	126 705	73	3 763
Nyköping	−2	2 956	4 195	80 154	3 327	127 130	1 259	240 470	339	6 468
Nynäshamn	607	2 158	3 760	141 490	3 048	229 436	1 202	452 453	432	16 259

	I	II	III		IV		V		VI	
Kommun	**Bostads-brist relativt Sverige-snittet**	**Bostads-brist relativt Finland**	**Förmögenhets-effekt**		**därav till rikare halvan**		**därav till rikaste tiondelen**		**Samhälls-ekonomisk förlust**	
			totalt (milj)	**per person**	**totalt (milj)**	**per person**	**totalt (milj)**	**per person**	**totalt (milj)**	**per person**
Nässjö	554	2 146	1 704	58 011	1 278	87 002	434	147 569	130	4 418
Ockelbo	−16	290	247	42 228	178	60 999	52	89 268	16	2 755
Olofström	57	724	477	37 008	347	53 765	112	86 582	22	1 718
Orsa	−21	351	354	51 851	280	81 902	90	131 041	22	3 149
Orust	−293	473	1 274	84 460	1 021	135 413	351	232 758	58	3 817
Osby	−79	560	702	55 572	530	83 917	182	144 304	42	3 321
Oskarshamn	−5	1 412	2 017	77 166	1 565	119 696	531	202 996	138	5 278
Ovanåker	−92	484	378	33 180	276	48 410	87	76 490	17	1 477
Oxelösund	105	768	686	61 061	531	94 466	195	173 213	51	4 526
Pajala	−183	92	112	17 845	81	25 892	24	37 637	3	449
Partille	−486	1 158	5 629	157 085	4 710	262 837	1 639	457 326	434	12 113
Perstorp	160	559	323	45 494	250	70 599	84	118 522	26	3 603
Piteå	−125	2 130	2 741	66 723	1 931	94 040	582	141 715	229	5 567
Ragunda	−72	187	86	15 790	65	23 713	23	42 325	3	595
Robertsfors	0	317	197	29 370	134	39 992	41	60 727	10	1 513
Ronneby	−590	872	1 847	66 475	1 406	101 172	462	166 197	97	3 501
Rättvik	−151	450	665	61 620	544	100 685	187	173 147	38	3 533
Sala	192	1 397	1 961	90 786	1 540	142 655	522	241 853	152	7 031
Salem	−7	761	2 179	137 190	1 645	207 127	542	341 495	222	13 995
Sandviken	897	3 052	2 552	68 820	1 885	101 631	572	154 125	196	5 272
Sigtuna	−881	1 272	3 161	74 779	2 769	131 015	1 143	270 472	207	4 900
Simrishamn	87	1 172	2 131	112 172	1 748	183 986	616	324 006	133	7 002
Sjöbo	300	1 307	2 113	115 528	1 575	172 208	502	274 642	214	11 721
Skara	152	1 180	1 335	73 029	1 066	116 575	376	205 938	100	5 494
Skellefteå	1 135	5 056	4 688	65 310	3 361	93 651	1 015	141 424	386	5 383
Skinnskatteberg	81	326	169	38 432	129	58 654	47	107 251	9	1 957
Skurup	157	936	2 018	134 907	1 541	206 056	485	324 030	192	12 854
Skövde	−540	2 350	4 075	78 048	3 285	125 828	1 194	228 637	322	6 176
Smedjebacken	376	950	285	26 780	206	38 762	82	76 961	23	2 123
Sollefteå	−101	915	392	19 838	276	27 977	86	43 713	17	853
Sollentuna	−769	2 379	13 663	204 355	11 408	341 263	3 937	588 787	1 252	18 730
Solna	45	4 930	8 936	125 338	7 840	219 924	2 436	341 722	1 212	17 002
Sorsele	−90	33	11	4 028	8	5 996	2	7 963	0	53
Sotenäs	−231	250	1 127	125 193	1 007	223 608	362	402 514	45	4 983
Staffanstorp	−413	633	3 431	152 276	2 586	229 516	836	370 826	311	13 792
Stenungsund	226	1 602	4 651	187 029	3 561	286 426	1 182	475 161	562	22 586
Stockholm	12 361	70 224	174 797	198 355	153 338	348 006	59 816	678 775	25 827	29 308
Storfors	−1	205	89	21 486	66	31 937	25	59 689	3	840
Storuman	−211	78	70	11 615	54	18 056	16	26 023	1	223
Strängnäs	46	1 903	3 551	107 359	2 887	174 606	1 121	338 937	313	9 464

	I	II	III		IV		V		VI	
Kommun	**Bostads-brist relativt Sverige-snittet**	**Bostads-brist relativt Finland**	**Förmögenhets-effekt**		**därav till rikare halvan**		**därav till rikaste tiondelen**		**Samhälls-ekonomisk förlust**	
			totalt (milj)	**per person**	**totalt (milj)**	**per person**	**totalt (milj)**	**per person**	**totalt (milj)**	**per person**
Strömstad	−264	464	973	79 112	834	135 624	303	246 170	56	4 521
Strömsund	221	837	203	16 691	148	24 305	48	39 567	9	782
Sundbyberg	963	3 613	1 695	41 545	1 334	65 422	145	35 508	606	14 848
Sundsvall	1 419	6 954	8 594	88 881	6 417	132 746	2 121	219 376	825	8 535
Sunne	−87	589	951	72 558	729	111 333	225	171 439	63	4 842
Surahammar	283	808	451	45 599	318	64 282	104	105 585	28	2 839
Svalöv	35	691	1 222	92 028	919	138 509	302	227 496	88	6 611
Svedala	−79	863	3 056	153 026	2 265	226 803	730	365 680	258	12 902
Svenljunga	−72	427	531	51 849	398	77 782	123	119 922	29	2 799
Säffle	2	825	666	43 537	505	66 003	172	112 546	34	2 198
Säter	67	644	793	73 117	601	110 819	204	188 200	49	4 522
Sävsjö	87	630	456	42 010	338	62 401	119	109 370	28	2 596
Söderhamn	1 895	3 461	1 089	43 156	804	63 729	285	113 046	106	4 202
Söderköping	−142	558	1 127	79 665	910	128 617	327	231 180	69	4 884
Södertälje	−851	3 676	3 313	37 024	2 964	66 263	1 116	124 712	233	2 602
Sölvesborg	20	916	1 545	91 894	1 186	141 085	394	234 141	118	7 048
Tanum	−240	403	1 571	128 004	1 320	215 146	435	354 323	86	7 047
Tibro	89	653	667	62 500	493	92 294	156	145 860	51	4 823
Tidaholm	257	934	801	63 774	599	95 489	203	161 653	64	5 098
Tierp	455	1 598	1 821	90 324	1 378	136 782	467	231 692	165	8 190
Timrå	388	1 350	1 076	59 815	768	85 381	233	129 466	91	5 062
Tingsryd	−326	276	581	47 820	445	73 373	151	124 754	23	1 872
Tjörn	−45	684	2 184	145 835	1 747	233 295	604	403 269	149	9 980
Tomelilla	330	1 050	1 452	112 396	1 095	169 570	345	266 729	146	11 328
Torsby	−212	416	459	37 584	365	59 718	109	89 237	18	1 490
Torsås	2	350	381	55 541	286	83 317	91	132 379	26	3 802
Tranemo	−75	499	522	45 093	368	63 669	115	99 459	34	2 905
Tranås	269	1 320	1 301	71 678	1 014	111 756	362	199 567	105	5 804
Trelleborg	515	2 849	4 956	116 316	3 983	186 964	1 358	318 663	441	10 346
Trollhättan	117	3 219	4 588	82 291	3 773	135 360	1 340	240 424	415	7 452
Trosa	−284	312	1 167	101 224	912	158 242	330	286 316	76	6 611
Tyresö	530	2 713	8 421	192 415	6 744	308 211	2 174	496 847	878	20 073
Täby	−1 036	2 013	15 063	230 449	10 892	333 263	3 545	542 337	1 118	17 104
Töreboda	−74	383	352	39 095	259	57 585	93	103 727	18	1 966
Uddevalla	168	3 141	4 768	90 775	3 942	150 096	1 375	261 719	388	7 384
Ulricehamn	46	1 251	1 520	66 039	1 149	99 872	369	160 137	120	5 229
Umeå	−3 216	3 489	9 992	85 191	8 375	142 801	3 078	262 380	783	6 673
Upplands Väsby	−495	1 585	4 345	106 692	3 842	188 687	1 438	353 068	347	8 532
Upplands-Bro	40	1 314	2 640	108 420	2 127	174 691	788	323 547	245	10 056
Uppsala	−4 963	5 820	19 437	95 928	16 494	162 806	5 845	288 469	1 219	6 016

	I	II	III		IV		V		VI	
Kommun	**Bostads-brist relativt Sverige-snittet**	**Bostads-brist relativt Finland**	**Förmögenhets-effekt**		**därav till rikare halvan**		**därav till rikaste tiondelen**		**Samhälls-ekonomisk förlust**	
			totalt (milj)	**per person**	**totalt (milj)**	**per person**	**totalt (milj)**	**per person**	**totalt (milj)**	**per person**
Uppvidinge	−7	467	356	38 329	260	56 149	81	86 785	21	2 246
Vadstena	−44	360	614	83 615	498	135 790	195	265 713	37	5 073
Vaggeryd	−105	545	1 037	78 847	768	116 846	255	194 290	85	6 446
Valdemarsvik	−137	271	463	60 925	381	100 340	184	242 124	18	2 365
Vallentuna	−298	1 218	4 724	151 326	3 508	224 732	1 234	395 432	485	15 541
Vansbro	41	404	279	41 158	207	61 170	69	101 402	17	2 519
Vara	7	809	987	63 458	752	96 666	266	170 728	65	4 194
Varberg	−842	2 300	6 317	106 739	5 233	176 825	1 823	307 978	466	7 866
Vaxholm	−16	586	1 810	162 649	1 371	246 409	469	421 167	214	19 241
Vellinge	−891	651	6 178	183 792	4 635	275 777	1 476	439 234	454	13 519
Vetlanda	117	1 461	1 614	61 383	1 189	90 410	378	143 891	106	4 029
Vilhelmina	−72	288	110	15 776	81	23 341	25	35 551	4	561
Vimmerby	207	1 052	1 281	83 143	993	128 885	367	238 485	99	6 435
Vindeln	−96	140	135	25 283	93	34 698	28	51 985	6	1 080
Vingåker	104	558	397	45 263	304	69 255	121	138 228	21	2 403
Vänersborg	597	2 654	3 173	85 825	2 476	133 936	806	217 892	286	7 739
Vännäs	455	917	501	58 763	343	80 469	102	119 199	40	4 643
Värmdö	547	2 812	9 226	234 241	6 866	348 661	2 486	631 063	1 339	33 988
Värnamo	−226	1 503	2 905	88 001	2 230	135 104	711	215 328	230	6 981
Västervik	−586	1 340	1 499	41 766	1 184	65 975	446	124 360	58	1 611
Västerås	−557	7 537	14 541	103 498	11 683	166 313	4 475	318 521	1 479	10 530
Växjö	−1 619	3 202	8 238	97 149	6 844	161 404	2 364	278 823	737	8 686
Vårgårda	−23	502	918	83 257	720	130 504	225	203 618	68	6 148
Ydre	−67	110	168	46 506	133	73 564	54	150 265	5	1 495
Ystad	−89	1 602	3 301	115 593	2 623	183 706	913	319 742	275	9 641
Älmhult	−194	609	1 211	77 005	932	118 504	289	183 819	83	5 273
Älvdalen	−18	377	306	42 915	243	68 029	77	107 811	14	2 026
Älvkarleby	243	761	718	79 245	524	115 718	162	178 948	62	6 847
Älvsbyn	33	455	241	29 376	167	40 851	46	55 495	13	1 540
Ängelholm	130	2 337	6 095	153 355	5 047	253 973	1 828	460 072	552	13 896
Åmål	49	720	701	57 435	528	86 526	169	138 406	46	3 804
Ånge	−137	350	172	17 824	123	25 511	43	44 922	6	593
Åre	−257	635	889	85 431	738	141 868	302	289 932	82	7 878
Årjäng	−41	498	824	83 573	647	131 086	185	187 975	62	6 286
Åsele	−24	122	17	5 794	12	8 235	4	13 505	1	238
Åstorp	452	1 267	1 570	106 062	1 242	167 759	398	268 956	187	12 634
Åtvidaberg	118	716	785	68 564	569	99 409	204	178 408	49	4 247
Öckerö	−277	243	2 171	173 133	1 666	265 803	534	425 620	265	21 105
Ödeshög	−63	192	188	36 226	145	55 834	55	104 855	7	1 389
Örebro	25	8 308	10 963	78 895	9 296	133 808	3 680	264 875	1 053	7 575

	I	II	III		IV		V		VI	
Kommun	**Bostads-brist relativt Sverige-snittet**	**Bostads-brist relativt Finland**	**Förmögenhets-effekt**		**därav till rikare halvan**		**därav till rikaste tiondelen**		**Samhälls-ekonomisk förlust**	
			totalt (milj)	**per person**	**totalt (milj)**	**per person**	**totalt (milj)**	**per person**	**totalt (milj)**	**per person**
Örkelljunga	−52	450	627	64 947	488	101 146	151	156 848	43	4 504
Örnsköldsvik	154	3 014	3 491	63 457	2 551	92 737	731	132 892	258	4 686
Östersund	288	3 874	4 296	72 223	3 528	118 606	1 252	210 475	332	5 573
Österåker	−513	1 453	5 374	133 461	4 089	203 102	1 434	356 175	405	10 065
Östhammar	171	1 336	1 757	82 652	1 343	126 376	466	219 199	123	5 784
Östra Göinge	−21	646	566	41 579	418	61 341	149	109 178	32	2 334
Överkalix	−71	89	56	16 013	42	23 969	14	39 417	1	390
Övertorneå	−68	147	41	8 616	32	13 202	10	21 675	1	241