



DET BRUSTNA SAMHÄLLSKONTRAKTET

Nyproduktionens roll för
ökad livskvalitet

Bofrämjandet november 2025

bo FRÄMJANDET
evidens: **JUNI**™

Denna rapport är framtagen i november 2025 av Juni Strategi och Evidens på uppdrag av Bofrämjandet. Analyserna har genomförts av ett team av konsulter på Juni Strategi och Evidens i form av Thomas Sandberg, Ted Lindqvist, Mona Kjellberg och Anna Persson.

Innehållsförteckning

<i>Sammanfattning</i>	4
Har samhällskontraktet brustit?	5
Ekonomiska drivkrafter för bostadsbyggande	7
Ett nytt tillväxtparadigm och möjliga effekter på byggandets drivkrafter?	11
De nya villkorens betydelse för nyproduktion	19
Nyproduktionens samhällsroll	22
Slutsatser	26
<i>Appendix: Begreppslista</i>	31

Sammanfattning

Sverige står inför ett växande strukturellt problem: bostadsmarknaden klarar inte längre att bära upp det samhällskontrakt som lovar människor möjligheten att etablera sig, arbeta, bilda familj och leva ett självständigt liv. För allt fler – inte minst unga vuxna – har vägen in på bostadsmarknaden blivit så trång att livsval skjuts upp, drömmar pausas och möjligheter krymper. Detta är ett tydligt tecken på att samhällskontraktet håller på att brista.

Bostadsbyggandet är i grunden en av de viktigaste förutsättningarna för ett fungerande och inkluderande samhälle. När nya bostäder tillkommer skapas flyttkedjor, rörlighet och bättre matchning i hela bostadssystemet. Det stärker arbetsmarknaden, kompetensförsörjningen, hushållens välfärd och Sveriges långsiktiga tillväxt. Men, de senaste åren har byggandet fallit till historiskt låga nivåer – och den svenska ekonomin riskerar att förlora över 100 miljarder kronor per år i utebliven produktion.

Denna utveckling förstärks ytterligare av att förutsättningarna för nyproduktion drar isär mellan olika delar av våra regioner.

I socioekonomiskt starka områden är betalningsviljan hög och marknaden skulle kunna bära nyproduktion. Här kan politik, markbrist och lokala opinioner sätta stopp. Täthet, bevarandebeståndet och överklaganden gör att tillväxt ofta hindras där den skulle ge störst effekt. Dessa områden blir allt mer efterfrågade, vilket driver upp priser, koncentrerar resurser och förstärker utvecklingen där tillväxt föder tillväxt.

I socioekonomiskt svaga områden är situationen den motsatta: här finns mark och fysisk kapacitet att bygga, men hushållens köpkraft är för låg för att kalkylerna ska gå ihop. Nyproduktion blir inte av, trots stora behov av förnyelse, variation i bostadsutbudet och social hållbarhet. Resultatet blir att segregationen fördjupas, bostadsbeståndet åldras och skillnaderna i boendemöjligheter mellan områden ökar ytterligare.

Denna ekonomiska och geografiska obalans sker samtidigt **som Sverige kliver in i ett nytt globalt och ekonomiskt paradigm:** möjligen högre räntor, svagare produktivitetstillväxt, geopolitisk fragmentering och ökade säkerhetskostnader. För en liten och öppen ekonomi som Sverige innebär det att marknaden inte längre klarar att leverera den bostadsproduktion som krävs för att hålla ihop samhällskontraktet.

Slutsatsen är tydlig: Sverige behöver en mer strategisk stat – inte för att ersätta marknaden, men för att möjliggöra den. Ett moderniserat regelverk, kortare processer, bättre incitament och riktade investeringar krävs för att nyproduktion ska kunna ske både där marknaden är stark och där samhällsnyttan är som störst. Annars riskerar både den geografiska och sociala sammanhållningen att brytas upp.

Nyproduktion av bostäder är en förutsättning för Sveriges fortsatta attraktionskraft och tillika en fungerande bostadsmarknad. Det är också en viktig pusselbit för bostadsförsörjning till samhällsbärande arbetskraft där det som mest behövs.

Har samhällskontraktet brustit?

Samhällskontraktet beskriver den oskrivna överenskommelse som ligger till grund för hur vi lever tillsammans – vilka rättigheter och skyldigheter vi har gentemot varandra och staten.

I Sverige bygger samhällskontraktet på en idé om ömsesidigt ansvar: medborgarna förväntas bidra till samhället genom arbete, skattebetalning och laglydnad, och i gengäld ska staten erbjuda trygghet, utbildning, vård, infrastruktur och möjligheter att leva ett gott liv.

När det gäller bostäder innebär detta att människor ska ha frihet att bosätta sig där de vill, medan samhället har ansvar för att planering, infrastruktur och kollektivtrafik gör det möjligt.

Men för unga vuxna håller denna del av samhällskontraktet på att brista.

- Man ska kunna flytta hemifrån – men bostadsbristen och priserna gör det omöjligt.
- Man ska kunna studera i en annan stad – men det finns inga bostäder att flytta till.
- Man ska kunna ta ett jobb där kompetensen behövs – men utan boende stängs dörren till arbetsmarknaden.
- Man ska kunna bilda familj och rota sig – men boendekostnaderna driver bort unga även med stabil inkomst.

Resultatet blir att en hel generation hålls utanför – inte av brist på vilja, utan på grund av strukturer som inte längre fungerar. Detta är inte bara en bostadsfråga, utan en fråga om samhällskontraktets hållbarhet och Sveriges framtida utveckling.



Rättigheter – det du som individ har rätt till:

- Gratis utbildning på alla nivåer.
- Tillgång till sjukvård, äldreomsorg och social trygghet.
- **Rätten att flytta fritt, välja bostadsort och livsstil.**
- Rätt att uttrycka sig fritt och påverka genom demokratiska val.



Skyldigheter – det du som medborgare förväntas bidra med:

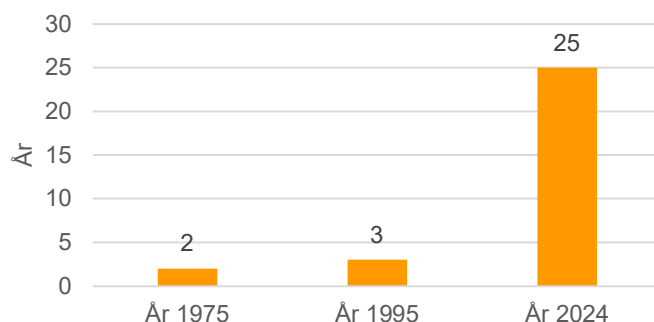
- Betala skatt (för att finansiera välfärden).
- Följa lagar och regler.
- Engagera dig i samhället, t.ex. genom arbete, studier eller civilt deltagande.



Det gemensamma förtroendet – samhällskontraktet bygger på att:

- Vi litar på att staten använder våra resurser rättvist och effektivt.
- Staten litar på att medborgarna gör sin del och inte missbrukar systemen.
- Människor litar på varandra — det är därför Sverige ofta beskrivs som ett "högtillitssamhälle".

Antal år det tar att spara ihop till en kontantinsats för en etta i Stockholm



Källa: Mäklarsamfundet och Juni Strategi, Beräkningen bygger på antagandet att hushållen sparar 10 procent av sin disponibla inkomst varje år. För köp efter 2015 har spartiderna beräknats med utgångspunkt i att hushållen kan låna högst 85 procent av bostadens värde. För köp innan 2015 har spartiderna beräknats med utgångspunkt i att hushållen kunde låna upp till 95 procent av bostadsköpet.

MÄNNISKORNA BAKOM STATISTIKEN: NÄR BOSTADEN SÄTTER STOPP

Amina, Sara och Simon är unga och tillhör den mest utbildade och värderingsstyrda generationen i svensk historia – digital, global och van att ta ansvar. Men de tillhör också en generation som upplever att samhällskontraktet inte längre håller vad det lovar.

"Jag vill jobba, betala skatt och bygga mitt liv. Men utan bostad får jag inte ens chansen."

De är unga vuxna som gjort allt rätt men fastnar mellan utbildning och vuxenliv. Bostadsbristen och strukturer gör att arbetskraft, idéer och framtidstro stannar på

perrongen – bokstavligt talat. Det är ett brott mot samhällskontraktet i dess mest grundläggande mening: att den som gör sin del också ska få möjligheten att delta, utbilda sig, och flytta dit jobben finns för att bidra till samhället. För Amina, Sara och Simon, liksom för tusentals unga, har dessa självklara steg i vuxenlivet blivit praktiskt omöjliga.

Juni Strategis studie *Generation (barn)fri: Konsekvenser för samhällsbyggnadssektorn, 2024*, visar att bostadsmarknaden anges som en av de fem främsta orsakerna hos 10 % av dem som frivilligt helt avstår från att skaffa barn. Bland dem som skjuter upp barnafödande eller avstår från att skaffa ett andra barn nämns bostadsmarknaden som en av de fem främsta anledningarna av 18 respektive 15 %.



Amina

Amina är uppvuxen i Västerås, hennes föräldrar kom till Sverige från Syrien. Hon gick gymnasiet med toppbetyg och har examen i samhällsplanering. När hon fick praktikplats i Stockholm, på ett företag som arbetar med hållbar stadsutveckling, kändes det som att framtiden äntligen låg öppen!

Men, efter letande av bostad inser hon nu att drömmen inte går att genomföra. Ett andrahandskontrakt kostar mer än hela hennes månadslön och hon har ingen kötid eller kontakter. Nu pendlar Amina två timmar enkel väg och börjar fundera på att lämna branschen helt.

"Det är som att samhället säger: 'Du är välkommen att utbilda dig - men inte att använda din utbildning här.'"



Sara och Simon

Sara och Simon bor med sin fyraåriga dotter i en bostadsrätt som de köpte när räntorna var låga. Då kändes den perfekt – nu har den blivit en återvändsgränd. De vill gärna ha ett barn till, men bostadsmarknaden tillåter det inte. En större lägenhet skulle dubbla deras boendekostnad, och på hyresmarknaden finns inga alternativ.

De beskriver sig som en familj som gör allt rätt: jobbar heltid, betalar skatt och försöker planera sin framtid. Men, samhället ger inte längre något tillbaka. Möjligheten att växa som familj har förvandlats till en ekonomisk risk och bostaden gått från att vara en trygghet till att bli ett hinder.

"Vi har gjort allt som man ska - utbildat oss, jobbat hårt, köpt en bostad. Men ändå känns det som att vi står still. Att vilja ha fler barn borde inte vara ett ekonomiskt risktagande."

Ekonomiska drivkrafter för bostadsbyggande

EKONOMISKA DRIVKRAFTER FÖR BYGGANDET I SVERIGE

Bostadsbyggandets omfattning och geografi i Sverige påverkas både av makroekonomin och av ekonomiska krafter som ökar koncentrationen av efterfrågan till större tillväxtorter och till särskilt attraktiva områden inom en stadsregion. Hushållens bostadsefterfrågan och därmed bostadsbyggandet påverkas starkt av förändrade makrovillkor. När sysselsättningen och realinkomsterna utvecklas positivt och räntenivåerna är låga stiger hushållens bostadsefterfrågan, men när tillväxten är svag och räntenivån stiger minskar den köpkraftiga bostadsefterfrågan påtagligt. I detta kapitel diskuteras dessa drivkrafter för bostadsbyggandet och hur villkoren för nyproduktion av bostäder i olika delar av Sverige och i olika stadsdelar skiljer sig åt. Med kunskap om dessa drivkrafter finns bättre förutsättningar att utforma strategier för att möta utmaningar som kan följa av förändrade tillväxtvillkor de närmaste decennierna.

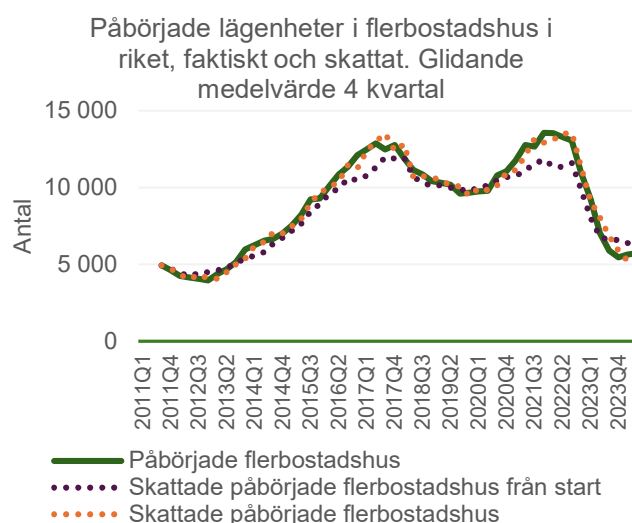
Denna del har delats upp i tre olika avsnitt:

- Makroekonomiska och institutionella drivkrafter bakom bostadsbyggandet
- Ökad geografisk koncentration av efterfrågan till tillväxtregioner
- Boendesegregationens drivkrafter

MAKROEKONOMISKA OCH INSTITUTIONELLA DRIVKRAFTER BAKOM BOSTADSBYGGANDET

Bostadsbyggandet är en central del av Sveriges långsiktiga tillväxtförmåga. Ett för lågt byggande begränsar befolkningstillväxten i våra starkaste regioner, försämrar matchningen på arbetsmarknaden och leder till lägre produktion, svagare skattekraft och lägre välfärd. För hushållen påverkar brist på passande bostäder både ekonomin, hälsan och livsmöjligheterna över livscykeln.

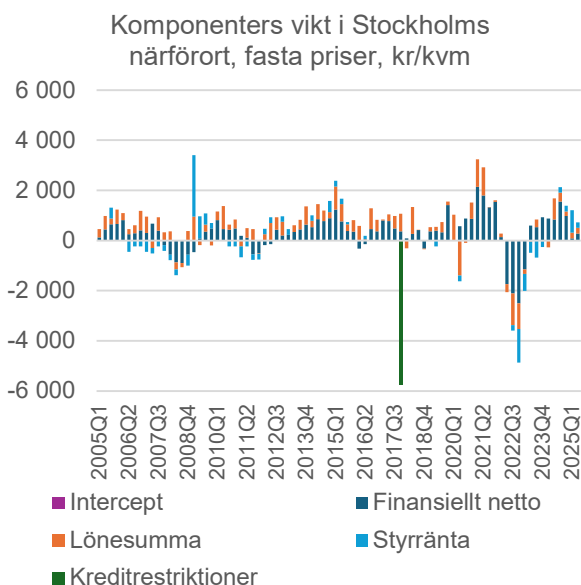
Utvecklingen i bostadsbyggandet styrs i huvudsak av **makroekonomiska faktorer**. Bostadspriser, hushållens inkomster, räntenivåer och finansiellt sparande påverkar betalningsviljan, medan kostnaderna påverkas av materialpriser, löner, energi, räntor och resursbrist i sektorn. Dessa faktorer samvarierar nära med konjunkturen och gör att både efterfrågan och kostnader varierar kraftigt över tid. Bofrämjandets tidigare studier visar att förändringar i bostadspriser och byggkostnader nästan helt förklarar byggvolymernas rörelser under de senaste decennierna.



Källa: SCB och Evidens. Faktiskt och skattat bostadsbyggande. Med variablerna förändringar i bostadspris och förändring i byggkostnad (SCB:s Byggkostnadsindex) kan mycket stor del av förändringen i bostadsbyggandet över tid förklaras.

Samtidigt spelar **institutionella villkor** en avgörande roll. Amorteringskrav, lånevillkor, hyressättningsregler, planprocessens längd, markrestriktioner och domstolsprövningar påverkar både hushållens betalningsförmåga och utvecklarnas kostnader och risker.

Nyproduktionen av småhus och bostadsrätter påverkas direkt av hur bostadspriser och byggkostnader förändras. Om prisnivån inte täcker bygg-, exploaterings- och finansieringskostnader blir nyproduktionen olönsam och byggandet blir lågt trots behov av bostäder.



Källa: Evidens

Såväl för bostadsrätter som hyresrätter gäller därför samma grundlogik:

Om intäkterna – priser eller hyror – inte följer med kostnadsutvecklingen blir det svårt eller omöjligt att bygga nytt.

Under 2010-talet var kombinationen av stark inkomstillväxt, låga räntor och måttliga kostnadsökningar gynnsam och byggandet nådde historiskt höga nivåer. I dagens läge med högre räntor, pressade hushåll och kostnadsökningar ser förutsättningarna annorlunda ut.

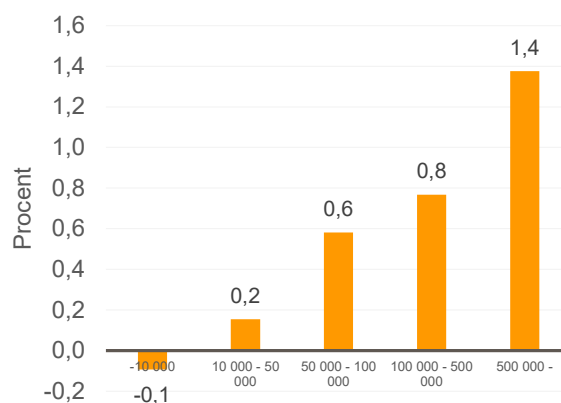
Sammanfattningsvis avgörs bostadsbyggandet av samspelet mellan ekonomisk utveckling och institutionella ramverk – där politiken har stort inflytande över det senare. Hur dessa villkor utformas kommer att vara avgörande för Sveriges tillväxt och bostadsförsörjning framåt.

ÖKAD GEOGRAFISK KONCENTRATION AV EFTERFRÅGAN

Sveriges ekonomiska utveckling har under lång tid skapat växande skillnader mellan regioner. Trots att hushållens köpkraft generellt har ökat koncentreras både

befolkningstillväxt, sysselsättning och bostadsefterfrågan allt mer till de största stadsregionerna. Detta beror på strukturella förändringar i näringslivet och på de attraktionskrafter som kännetecknar stora urbana marknader – fler jobb, bättre service, rikare utbildningsutbud och en större mångfald av verksamheter.

Årlig procentuell tillväxt i sysselsättning i landets lokala arbetsmarknader 2000-2024

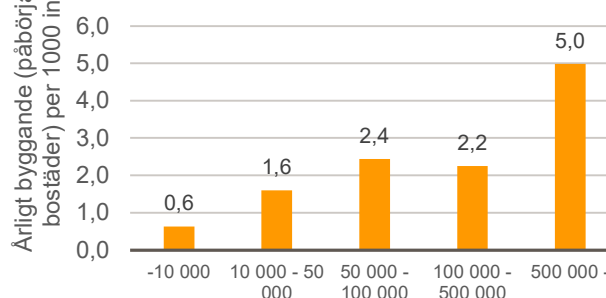


Källa: Evidens

Den nya ekonomiska geografin (NEG) visar att stora regioner tenderar att växa snabbare än små. Skälet är att större arbetsmarknader kan bära fler specialiserade verksamheter, vilket skapar självförstärkande tillväxt. Resultatet är att Sveriges ekonomiska utveckling i allt högre grad drivs av storstadsregionerna, medan små regioner tappar befolkning, inkomster och sysselsättning.

Dessa geografiska skillnader slår direkt igenom på bostadsmarknaden. Där efterfrågan är hög blir priserna höga och nyproduktion möjlig, medan svagare regioner präglas av låga priser och låg byggtakt.

Genomsnittligt årligt byggande per 1 000 invånare i landets lokala arbetsmarknader 2015-2024



Källa: Evidens

Hushållens förväntningar på framtida inkomster, tillgång till service, pendlingsmöjligheter och områdets socioekonomiska status påverkar starkt deras betalningsvilja – och därmed förutsättningarna för nyproduktion.

I Sveriges minsta lokala marknader är småhuspriserna ofta långt under produktionskostnaden, vilket gör nybyggnation företagsekonomiskt omöjlig. Samtidigt intensifieras efterfrågan i de största regionerna, där priserna på egna hem kan vara upp till fyra gånger högre än i de små regionerna.

Slutsatsen är tydlig: Den geografiska koncentrationen av tillväxt skapar stora skillnader i förutsättningarna att bygga nytt. Stora regioner eller socioekonomiskt starka områden har stark efterfrågan som driver byggande, medan mindre regioner eller socioekonomiskt svaga områden fastnar i en negativ spiral av svag tillväxt, låga priser och utebliven nyproduktion. Detta förstärker skillnaderna mellan olika områden och påverkar både bostadsförsörjningen och Sveriges långsiktiga ekonomiska utveckling.



BOENDESEGREGATIONENS DRIVKRAFTER

Trots stark makroekonomisk utveckling och en kraftig ökning av bostadsbyggandet efter 2010-talet har byggandet inte vuxit i alla delar av storstadsregionerna. En avgörande förklaring är att den socioekonomiska boendesegregationen har förstärkts och blivit ett strukturellt hinder för nyproduktion.

Forskningen visar att segregationen inte enbart beror på inkomstskillnader, utan på samspelet mellan tre faktorer:

1. **Hushållens olika preferenser** för boendemiljöer, ofta kopplade till socioekonomisk nivå.

2. **Bostadsmarknadens funktionssätt** där krav på inkomst och kapital begränsar svagare hushålls valmöjligheter.
3. **Bostadspolitikens utformning**, som kan förstärka skillnader genom kreditregler, kötidssystem och hyressättning.

Tillsammans skapar dessa faktorer en marknad som sorterar hushåll efter resurser: resursstarka hushåll tränger in i attraktiva områden, medan låginkomsthushåll koncentreras till områden med lägre efterfrågan. Skillnader i stadskvalitet – såsom centralitet, tillgång till arbetsplatser, service, kollektivtrafik och närhet till vatten – driver upp priserna i attraktiva lägen och gör nyproduktion möjlig där, samtidigt som svagare områden saknar tillräcklig betalningsvilja trots att mark finns att tillgå.

Detta innebär att:

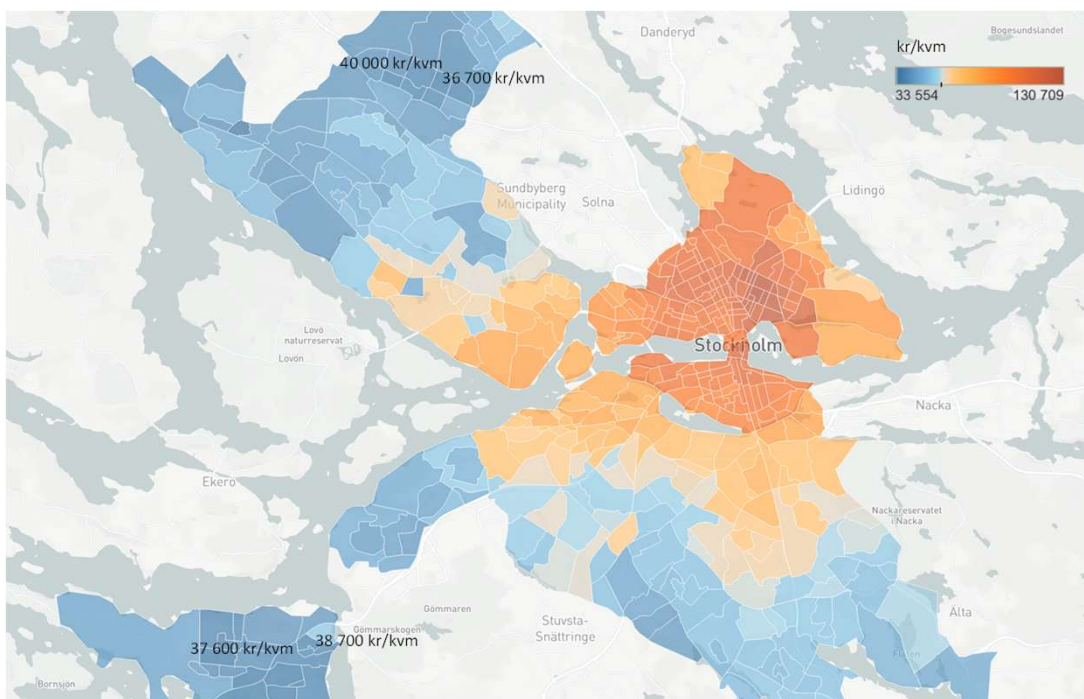
- **Attraktiva områden har höga priser men begränsad byggbar mark**, vilket bromsar nyproduktion trots stor efterfrågan.
- **Socioekonomiskt svagare områden har mark men för låg köpkraft**, vilket gör nyproduktion olönsam.

Institutionella villkor förstärker dessa mönster. Bolånetak, amorteringskrav och skuldkvotstak utestänger många hushåll från ägarmarknaden, samtidigt som hyresmarknaden präglas av långa kötider. Resultatet är ökade barriärer, mindre rörlighet och en lägre total byggtakt.

När dagens makroekonomiska läge pressar hushållens betalningsvilja ytterligare uppstår en viktig politisk fråga:

- hur kan nyproduktion möjliggöras i både starka och svaga områden?

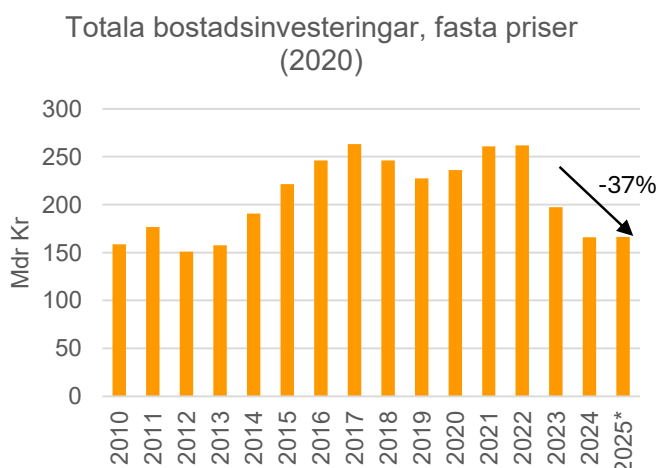
Centrala åtgärder handlar om att frigöra mark i attraktiva lägen, stärka infrastruktur i områden med svag tillgänglighet och utveckla nya områden med blandade funktioner. Vattennära lägen, god kollektivtrafik och områden med potential att erbjuda både bostäder och arbetsplatser pekas ut som särskilt viktiga.



Exempel på skillnader i köpkraftig bostadsefterfrågan mätt som prisnivå på bostadsmarknaden i Stockholms stad. Källa: Evidens. Skattade priser för 2 rok, 50 kvm, avgift 700 kr/kvm/år, byggår 2022 (våning 3).

KOSTNAD AV NUVARANDE BYGGKRIS

Investeringar i nybyggda bostäder minskade med 53 % mellan 2022 och 2024, och de totala bostadsinvesteringarna (inkl. ombyggnation, mm) har minskat med 37 % under samma period. Ingen avgörande återhämtning har skett under de inledande kvartalen 2025, även om investeringsvolymerna stabiliserats kring rådande låga nivåer.



*Avser volymförändring i årstakt för Q1-Q2 2025

Källa: SCB och Juni Strategi

SCENARIER FÖR TILLVÄXTEN FRAMÅT

Som framgått har de ekonomiska förutsättningarna för bostadsbyggandet i Sverige, med god real ekonomisk tillväxt och

låga räntor, varit gynnsamma under 2010-talet. Bostadsbyggandet nådde nivåer om ca 50 000 till 60 000 nya bostäder årligen, trots att delar av landet utvecklades svagt av strukturella skäl och att den socioekonomiska boendesegregationen hållit tillbaka möjligheterna att bygga i socioekonomiskt svagare områden i tillväxtmarknader.

Frågan är vilka makrovillkor som kan komma att prägla den närmaste 10 till 20-årsperioden. Det finns globala krafter som satts i rörelse de senaste åren som kan komma att påverka tillväxtförutsättningarna och därmed bostadsbyggandet i Sverige. En mer inåtvänd och isolationistisk amerikansk handelspolitik påverkar både den amerikanska ekonomin och världshandeln. Geopolitiska spänningar mellan västvärlden, Ryssland och Kina, inklusive ett aggressivt Ryssland i Sveriges närhet, skapar inte bara säkerhetspolitiska risker, de påverkar också olika staters finans- och investeringspolitik. Omställningen till en mer klimatneutral energiproduktion kan påverka energipriser. Sammantaget påverkas Sverige i hög grad av dessa förändringar i omvärlden i form av tillväxt, inflation och räntenivåer. I nästa kapitel diskuteras möjliga och alternativa scenarier för svensk tillväxt det närmaste decenniet mer ingående.

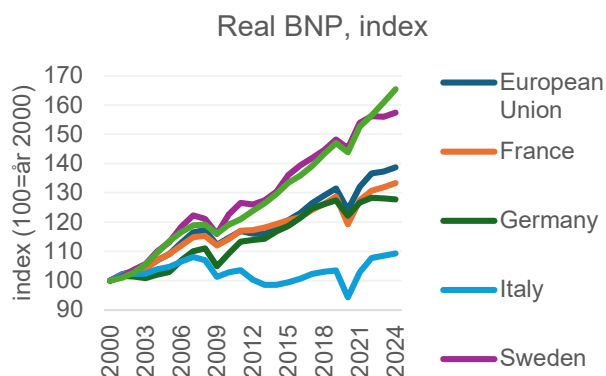
Ett nytt tillväxtparadigm och möjliga effekter på byggandets drivkrafter

Det är svårt, för att inte säga omöjligt, att beskriva en historisk förändring medan den pågår. Det krävs distans till händelser för att kunna avgöra deras betydelse. Detta kapitel gör därför inte anspråk på att ge en fullständig analys eller slutgiltig tolkning av vår tid, utan ska snarare läsas som ett inspel – ett försök att urskilja konturerna av ett möjligt nytt tillväxtparadigm och att reflektera över vad det kan innebära för byggandets drivkrafter. Givet att drivkrafterna försvagas krävs en mer aktiv och medveten politik för att möjliggöra en rimlig nivå på bostadsbyggandet. I detta kapitel diskuteras:

- En ny tillväxtregims konturer
- Effekter av protektionism och fragmentering på räntor
- Implikationer för Sverige
- Strukturella skiften som ändrar bostadsbyggandets villkor

EN NY TILLVÄXTREGIMS KONTURER

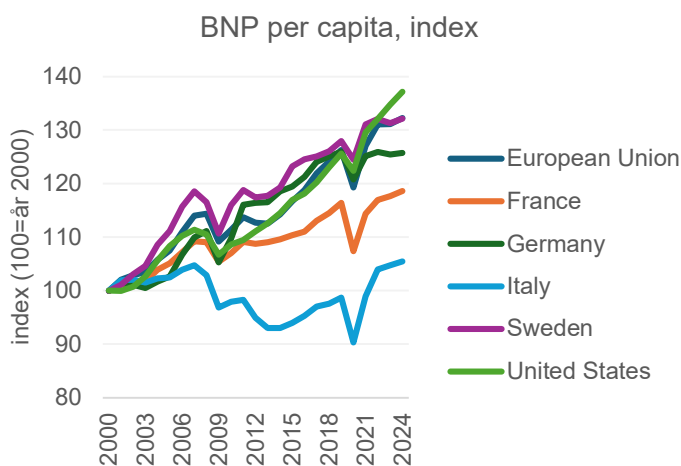
Sedan millennieskiftet har Sverige haft en exceptionellt stark ekonomisk utveckling jämfört med andra stora europeiska ekonomier. BNP har ökat med 55 procent – långt mer än Tyskland, Frankrike och Italien – och tillväxten har under större delen av perioden motsvarat USA:s. Denna framgång har byggt på en kombination av 90-talets reformer, ökad öppenhet, starka statsfinanser, växande arbetskraft, konkurrenskraftig export, stabil energiförsörjning och dynamiska storstadsregioner.



Real BNP, index (100=år 2000, constant US\$).

Källa: World Bank och Evidens

Samtidigt rymmer utvecklingen viktiga nyanser: BNP per capita har utvecklats svagare det senaste decenniet, produktivitetstillväxten har mattats av och flaskhalsar som bostadsmarknaden, energipolitiken och kompetensförsörjningen har blivit allt tydligare.



Real BNP per capita, index (100=år 2000, constant US\$).

Källa: World Bank och Evidens

Men just nu är tillväxttakten låg. Konjunkturinstitutet bedömer att det dröjer till 2027 innan lågkonjunkturen är över. Men frågan är med vilket tempo svensk ekonomi kan växa under kommande år. Den regim som möjliggjorde god tillväxt kommer avlösas av en annan regim. När sker skiftet och vilka tillväxtvillkor kommer den nya regimen ge? Enligt ekonomen Assar Lindbäck finns svaret i den nuvarande regimen: "varje regim bär inom sig fröet till sin efterföljare".

Sedan 2020, har flera historiska händelser överlagrats, alla med potential att forma en ny regims konturer:

1. **Pandemin (2020–2022)** bröt föreställningen om gränslös globalisering och självbärande marknader. Staten trädde åter fram som producent, garant och riskbärare.

2. Kriget i Europa (2022–) och ett alltmer osäkert säkerhetsläge har flyttat fokus mot försörjningssäkerhet, energi och strategisk kapacitet.

3. En ny geopolitisk ordning (2025–) där USA:s roll blir mer transaktionell, Kina stärker sin ekonomiska zon, och EU talar om “strategisk autonomi” – skapar en värld där ekonomisk politik och säkerhetspolitik åter flätas samman.

På remarkabelt kort tid har vi fått uppleva händelser som historiskt har haft ett halvt sekels periodicitet eller mer än så. Ett försök att beskriva konsekvenserna av detta och tolka händelserna som frön till förändring, kan kanske sammanfattas som:

- Om den liberala regim som etablerades efter 1990-talskrisen byggde stabilitet på marknadens logik, så verkar den nya regimen som växer fram nu söka stabilitet i statens förmåga att skapa trygghet och strategisk handlingsfrihet i en osäker värld.

För att förstå dagens ekonomiska förändring kan man utgå från Assar Lindbäcks historiska indelning av svensk ekonomi. Sedan 1950 har Sverige rört sig genom flera tydliga regimer: från keynesiansk välfärds kapitalism med hög tillväxt och låg arbetslöshet, via 1970- och 80-talens politiska styrning med låg produktivitet och hög inflation, till 1990-talets avreglering och kris och därefter den marknadsorienterade stabiliseringspolitiken med låg inflation och stark tillväxt från 1993 till omkring 2010.

Det som nu växer fram tyder på ett nytt paradigmskifte. Pandemin gjorde staten till en central ekonomisk aktör igen, kriget i Europa visade hur säkerhet och energi blivit ekonomins grundvillkor, och globaliseringen bromsar i takt med ökad geopolitisk rivalitet. Handelsberoenden har blivit risker och USA:s mer transaktionella utrikespolitik har öppnat utrymme för nya, ibland instabila, allianser. Tillsammans pekar dessa förändringar mot en ny era där staten åter får en större och mer strategisk roll i ekonomin.

Period	Ca årtal	Dominerande paradigm / politik	Centrala drag enligt Lindbeck	Resultat / följder	
I. Den reglerade blandekonomin	1950–1970	Keynesiansk välfärds kapitalism	Full sysselsättning som överordnat mål, aktiv finanspolitik, stark statlig styrning, solidarisk lönepolitik	Hög tillväxt, låg arbetslöshet, men växande inflationsbias	
II. Interventionism och stagnation	1970–1985	Politisk styrning och devalveringspolitik	Expansiv finanspolitik, återkommande devalveringar, växande offentlig sektor	Fallande produktivitet, hög inflation, obalanser	
III. Avreglering och finansiell kris	1985–1993	Marknadsliberalisering färre institutionella skyddsräcken	Kreditavreglering, spekulation, fast växelkurs, valutakris	Kraftig lågkonjunktur, bankkris, förtroendekollaps	
IV. Systemskifte / liberaliseringsperioden	1993–2008 (eller 2010-talets början)	Marknadsorienterad stabiliseringspolitik	Inflationsmål, oberoende Riksbank, överskottsmål, konkurrensutsättning, strukturreformer	Låg inflation, stabil tillväxt, större ojämlikhet, ökad finansiell integration	Lindbeck slutar här ↓
V. Den strategiska staten? (förslag)	ca 2020–	Geopolitisk och ekonomisk ombalansering	Pandemi → statlig intervention åter i centrum; krig → säkerhets- och energipolitik styr ekonomin; globalisering bromsar; USA drar sig tillbaka, Kina och regionala block växer fram	Ny roll för staten (strategisk autonomi, grön omställning, försörjningssäkerhet), ökade realräntor, “geopolitisk ekonomi” ersätter “marknadsneutral” politik	Förslag på namn: “Strategiska återregleringsperioden” / “Post-liberal regim” / “Geopolitisk ekonomieran” / “Den strategiska staten”

Källa Evidens. Indelning i ekonomiska regimer i Sverige sedan 1950 (Lindbeck) med tillägg av en ny regim i nutid.

Frågan är vad den nya regimen ska kallas. Flera begrepp har använts internationellt:

- The Return of the Strategic State (OECD, 2023)
- Geoeconomic Fragmentation (IMF, 2024)
- Post-liberal capitalism (The Economist, 2024)

I en svensk kontext är kanske *Den strategiska staten* en möjlig benämning. Detta beskriver ett skifte där statens roll åter stärks, inte för att planera ekonomin, utan för att styra risk, resiliens och investeringar i långsiktig kapacitet. Det går också att ta fasta på hur de internationella relationerna i hög grad präglas mer av realistisk skola, vilket ger upphov till namn som *Post-liberal regim* eller *Geopolitisk ekonomi-eran*.

Etiketten är mindre betydelsefull, effekterna är det centrala. Genom att tolka den nya regimen i tillväxttermer och påverkan på räntenivå går det att resonera kring möjliga effekter på byggandets drivkrafter. Historisk går detta att

avläsa hur tillväxtvillkoren påverkats av rådande paradigm, regim och politik. Det syns exempelvis i BNP-tillväxt, tillväxt i inkomster, inflation, ränta, urbanisering och befolkningstillväxt samt bostadspriser.

Ett scenario kan tecknas för den nya regimen i alla dessa dimensioner. Den nya perioden skulle kunna kännetecknas av att tillväxten planar ut, inte på grund av cykliska svagheter utan till följd av resurser som allokeras om till säkerhet, energi och resiliens. Inflation och ränta normaliseras, vilket återintroducerar kapitalkostnaden som en realekonomisk faktor efter 15 år av mycket billiga eller ”gratis” pengar. Bostadsmarknaden kan i detta scenario genomgå en ”värderingsreversion” snarare än en kris – prisnivån anpassas till nya ränterealiteter men utan att efterfrågan kollapsar. Politikens logik skiftar genom att staten åter tar rollen av att vara investerare och riskbärare inom områden som grön omställning och försörjningssäkerhet, medan marknaden verkar i en ny institutionell miljö.

Variabel	1870 – 1940	1945 – 1970	1970 – 1995	1995 – 2020	2020 –
	Marknads-dominerande	Välfärds-kapitalism	Interventionism	Partiell liberalisering	Den strategiska staten / geopolitisk ekonomi
BNP-tillväxt	2,6	4,8	1,7	2,7	Under lång trend – strukturellt lägre tillväxt, svag produktivitet, konjunkturell volatilitet
Inkomster (arbetare)	–	–	0,6	1,7*	Reallönepress p.g.a. inflation, stigande räntekostnader
Inkomster (tjänstemän)	–	–	0,3	2,8*	Nominalt högre, men realt stillastående – ökande spridning (Hur kommer AI påverka?)
Inflation	1,5	3,8	7,6	1,3	Över trend: varaktigt högre p.g.a. energi, geopolitik, statliga satsningar
Ränta	–	–	–	–	Kort/medel sikt: från nollränta till positiv realränta. Längre sikt: svag produktivitet ger nedåtryck.
Befolkningstillväxt (storstadsregioner)	1,2	1,4	0,5	1,0	Avmattning, nettoinflyttning minskar, regional ombalansering
Småhuspriser	1,0	–1,0	–1,0	5,7	Svag men stabil utveckling, <i>ingen systemkris</i>

Källa: SCB och Evidens. Källa till löneutvecklingen är SCB.

Två variabler är särskilt intressanta att förstå och kartlägga framtida villkor: BNP-tillväxt och ränta. Båda är fundamentala för att förklara bostadsbyggande. Båda variablerna styrs i hög grad av krafter som är internationella. Hur USA väljer att agera geo- och handelspolitiskt förändrar spelplanen mycket påtagligt för Sverige. Nedan diskuteras först hur ränteläget kan påverkas, därefter effekter på ekonomisk tillväxt. Frågan som ställs är hur påverkar protektionism och fragmentering räntor och tillväxt?

EFFEKTER AV PROTEKTIONISM OCH FRAGMENTERING PÅ RÄNTOR

För att diskutera hur protektionism och fragmentering kan påverka långa räntor behöver begreppet långsiktig nominell ränta tydliggöras. Den kan approximativt delas upp i tre komponenter:

$$\text{Nominell ränta} \approx \text{neutral ränta } r^* + \text{förväntad inflation} + \text{löptidspremie}.$$

Neutralräntan definieras vanligtvis som den reala ränta som varken stimulerar eller bromsar ekonomin. Vid denna räntenivå är inflationen stabil och resursutnyttjandet normalt (BNP-gap ≈ 0).

Om centralbanken sätter en styrränta under r^* blir penningpolitiken expansiv: konsumtion och investeringar ökar och inflationstrycket stiger. En styrränta över r^* har motsatt effekt – efterfrågan dämpas och inflationen faller. Någonstans däremellan finns alltså den ränta som ger en neutral effekt på efterfrågan och priserna.

Den neutrala räntan är inte direkt observerbar utan måste skattas med modeller, och dess nivå varierar över tid, mellan länder och mellan ekonomiska regimer.

I grunden bestäms en ränta av balansen mellan sparande och investeringar. Om många vill spara medan få vill investera pressas räntan ned; omvänt stiger den när investeringsviljan är större än sparandet. Detta gäller även på global nivå, vilket gör att den långsiktiga neutralräntan i hög grad reflekterar globala spar- och investeringsmönster.

De två övriga komponenterna i den nominella räntan är:

- **Förväntad inflation:** marknadens genomsnittliga inflationsförväntningar över obligationens löptid.
- **Löptidspremie:** den extra kompensation investerare kräver för att binda kapital under lång tid och ta ränterisk – det vill säga risken att räntorna stiger och ger kursförluster.

Löptidspremien kan under vissa förhållanden bli negativ, exempelvis vid stark efterfrågan på säkra långfristiga tillgångar, vilket observerats i perioder av kvantitativa lättnader och vid regleringar som ökar efterfrågan på statsobligationer.

Neutrala räntan har både kortsiktiga ("short-run neutral") och strukturella (långsiktiga) drivkrafter.

Under det senaste året har hushållens konsumtion överraskat negativt. Tillväxten har inte varit så hög som förväntat. En förklaring som lyfts fram är vad litteraturen kallar för "ärrbildning". Hushållen upplevde av hög inflation och minskad köpkraft sätter spår framåt i form av ökat sparande och avvaktande konsumtion. Effekten av detta är på kort sikt att neutral ränta sjunker.

Andra exempel på kortsiktiga drivkrafter är vilken stimulans som finanspolitiken tillför eller hur strama kreditvillkor som tillämpas.

De viktigaste drivkrafterna bakom ett möjligt nytt ekonomiskt paradigm är långsiktiga och strukturella. Den centrala variabeln är den långsiktiga neutralräntan (r^*), som bestäms av fundamentala faktorer som produktivitet, demografi, inkomstfördelning, kapitalmarknader och global integration. Framför allt spelar produktivitetstillväxten (g^*) en avgörande roll: högre produktivitet höjer avkastningen på kapital och driver upp r^* , medan svagare produktivitetsutveckling gör det motsatta.

Sveriges produktivitet är starkt beroende av handel, teknikspridning och internationella nätverk. Därför är protektionism och global fragmentering särskilt negativa för små öppna ekonomier. Minskad handel, svagare konkurrens och sämre resursallokering dämpar TFP-tillväxten, vilket sänker både produktivitetstrenden och r^* .

Utöver detta påverkar protektionism flera andra strukturella faktorer:

- **Lägre global kapitalrörlighet** gör att länder i högre grad får egna, divergerande räntor.
- **Ökad efterfrågan på säkra tillgångar** sänker realräntorna när fler länder bygger upp reserver.

- **Teknologisk fragmentering och parallella standarder** hämmar innovationstakt och gröna investeringar.

Samlat innebär dessa drivkrafter att den globala ekonomin rör sig in i en miljö där produktivitetstillväxten dämpas, riskpremierna ökar och den långsiktiga neutralräntan pressas nedåt – med betydande konsekvenser för tillväxt, investeringar och bostadsbyggande.

Kortsiktiga drivkrafter för r^*	Mekanism (hur den ändrar <i>neutral</i> policyränta några år framåt)	Typisk effekt på (r^*)	Indikatorer	Horisont	Policyimplikation
Finanspolitikens stance (hållning)	Expansiv finans → penningpolitiken behöver högre ränta för neutral total efterfrågan	Expansiv fiskal: ↑	Primärsaldo, finanspolitiska multiplikatorer	1–3 år	Samspel: "lean against" stark fiskal
Kreditvillkor och spreadar	Strama villkor dämpar efterfrågan → lägre neutral policyränta	Hårdare villkor: ↓	Bolånemarginal, företags-spreadar, kreditstandard	1–2 år	Vid stram kredit kan lägre policy vara neutral
Växelkurs	Stark valuta dämpar nettoexport → lägre neutral	Appreciering: ↓	REER/NEER, exportorder	1–2 år	Växelkursen påverkar hur hög/låg neutralen är
Tillgångspriser / förmögenhet	Högre priser stimulerar via förmögenhetseffekt → högre neutral	Prisuppgång: ↑	Bostads- och aktieprisindex, hushållens nettoförmögenhet	1–3 år	"Finansiella förhållanden" som sammanfattande mått
Inflationsförväntningar (kortsiktiga)	Om de är över/under mål påverkas ex-ante realränta för given nominell policy	Över mål: neutral nominell ↑	Enkäter, marknadsprissatt BEI (break-even-inflation, priser på räntederivat / obligationer)	1–2 år	Avgör hur nominellt ≈ neutralt reallt
Osäkerhet / "scarring"	Mer försiktighet, fler kreditbegränsade → lägre IES → lägre neutral	Större osäkerhet: ↓	Osäkerhetsindex, hushållsenkäter	1–3 år	Lägre neutral kräver lägre policy för "neutral" hållning
Extern efterfrågan / global cykel	Svag omvärld → lägre svensk neutral via exportkanalen	Svag global: ↓	PMI globalt, handel	1–2 år	Synka med omvärldens cykel

Källa: Evidens

Långsiktiga drivkrafter för r^*	Mekanism (intuition)	Typisk effekt på (r^*)	Indikatorer	Horisont	Policyimplikation
Trendtillväxt / produktivitet (g^*)	Högre framtida inkomst → större vilja att skjuta konsumtion → högre neutral realränta	↑	TFP-tillväxt, arbetsproduktivitet, potentiell BNP-tillväxt	År till decennier	Strukturreformer / innovation påverkar jämviktsräntan varaktigt
Demografi	Sparande över livscykeln; åldrande → högre sparande och färre investeringsmöjligheter	oftast ↓	Försörjningskvot, arbetskraftstillväxt, medianålder	År till decennier	Pensionssystem, migration, arbetsutbud kan dämpa nedpressningen
Ojämlighet / försiktighets-sparande	Höginkomsttagare sparar mer; större bakgrundsrisk → högre önskat sparande	↓	Förmögenhets- och inkomstspridning, osäkerhetsindex, volatilitet	År	Riskdelning / socialförsäkring kan minska "excess saving"
"Safe-asset scarcity" och regleringar	Stark efterfrågan på säkra statspapper (regler/likviditet) → real avkastning pressas	↓	Säker tillgångs-spreadar, bankregler (LCR/NSFR), QE-lager	År	Mer utbud av säkra papper eller regleringsjusteringar kan höja (r^*)
Globalt (r^*) / kapitalrörlighet	Öppen ekonomi importerar världsräntan via flöden och växelkurs	≈ (samvarierar med)	Långa räntor vs omvärld, bytesbalans, riskpremier	År	Penningpolitik begränsad av global struktur; växelkurskanal viktig
Offentlig skuld / underskott och investeringsbehov	Mer säkra papper (utbud) och/eller fler lönsamma projekt → kapitalavkastning upp	↑ (men dämpas i öppen ekonomi)	Skuld/BNP, nettoemissioner, capex-kvoter	År	Grön/infra-satsningar kan temporärt lyfta (r^*)
Teknologi, energi, klimatomställning	Osäkerhet ↓ (r^*); stora investeringsvågor ↑ (r^*)	ambivalent	Investeringsplaner, koldioxidpris, riskindex	År	Stabil policy minskar osäkerhet; tydliga incitament kan höja investeringsräntor

Källa: Evidens

IMPLIKATIONER FÖR SVERIGE

En mer fragmenterad värld innebär att den produktivitetsdrivna delen av r^{**} – den neutrala realräntan – riskerar att försvagas under lång tid. Den svenska tillväxtmodellen bygger i hög grad på export, FoU-intensiva värdekedjor och internationell teknikspridning. Just dessa mekanismer är mest känsliga för ökade handelshinder och protektionism.

Det strukturella resultatet kan bli lägre potentiell BNP-tillväxt och en lägre neutral realränta, vilket i sin tur påverkar penningpolitikens handlingsutrymme. I en sådan omvärld blir strukturreformer, innovationspolitik och arbetet med internationella standarder viktigare för att motverka en långsiktig nedväxling av både den potentiella tillväxten (g^*) och r^* .

Samtidigt kan en mer protektionistisk och geopolitisk osäker värld också ge krafter som pressar r^* uppåt:

- Högre kostnader och inflationstryck. Tullar, lokala krav och duplicerade produktionskedjor höjer insatspriser och kan skapa mer varaktigt kostnadstryck. IMF:s analyser visar att kraftig fragmentering ger betydande BNP-förluster – i praktiken utbudschocker som ofta är inflationsdrivande och därmed lyfter nominella räntor.
- Ökad investeringsefterfrågan. Reshoring, säkerhetskrav, klimatomställning och ökade försvarsutgifter driver upp behovet av investeringar. Om den globala investerings-efterfrågan stiger snabbare än sparandet tenderar den neutrala realräntan att öka. BIS menar att marknaderna 2023–24 delvis

prisade ”higher for longer” just genom högre långsiktig upplåning och stigande löptidspremier.

- **Lägre produktivitetstillväxt.** Fragmentering bromsar teknikspridning och sänker TFP. I normalfallet drar lägre produktivitet ned r^{**} , men om utbudskapaciteten begränsas samtidigt som inflationstrycket ökar kan nominella räntor ändå bli högre. IMF lyfter att nettot inte nödvändigtvis innebär lägre långräntor.
- **Stigande löptidspremier.** Mer statsupplåning, kvantitativa åtstramningar och ränteosäkerhet har lyft den amerikanska löptidspremien från negativa nivåer på 2010-talet till positiva 2023–25 (NY Fed). Samtidigt finns begränsade tecken på ett tydligt lyft i r^{**} globalt efter pandemin. Men den högre osäkerheten, i kombination med större budgetunderskott och geoeconomiska skiften, kan ändå ge ett måttligt uppåtriktat tryck.

Vad innebär detta för Sverige?

- Som liten och öppen ekonomi påverkas Sverige starkt av globala löptidspremier, råvaru- och insatsprischocker samt förändringar i internationella kapitalflöden. Globala ränte- och inflationsimpulser slår snabbt igenom i svenska långräntor.
- Syn på r^* . Riksbanken bedömer att det nominella svenska r^* -intervallet (ca 1,5–3 %) ligger nära euroområdet och USA:s. Men Sveriges beroende av internationell handel gör att skiften i global handelspolitik sannolikt får större genomslag här än i större ekonomier.

Sammantaget innebär detta att även om r^* inte stiger markant kan svenska långräntor ändå öka tydligt – framför allt genom högre löptidspremier och större osäkerhet i den globala ekonomin.

Protektionism och fragmentering bromsar tillväxt – särskilt i Sverige

Översiktligt kan tillväxt sägas ha tre källor: realkapital, arbetskraft och produktivitet. Med realkapital menas maskiner, utrustning, byggnader, mark och andra materiella insatsvaror i produktionsprocessen. När

företag investerar i mer utrustning kan de utöka produktionen över tid och därigenom bidra till ekonomisk tillväxt. Alla som är sysselsatta i ekonomin är del av arbetskraften. Ekonomin kan växa genom att helt enkelt öka antalet personer som arbetar. Det kan vara ett resultat av befolkningstillväxt eller en högre grad av arbetskraftsdeltagande. Utmärkande för Sverige är ett högt arbetskraftsdeltagande och särskilt för kvinnor. Produktivitet är den mängd produktion som åstadkoms med given mängd arbetskraft och realkapital.

Protektionism och fragmentering påverkar de tre tillväxtkällorna negativt:

- **Kapital (K):** dyrare insatsvaror och högre osäkerhet dämpar investeringar.
- **Arbete (L):** exportberoende jobb hotas mer än vad eventuell ”reshoring” kan kompensera.
- **Produktivitet (A/TFP):** mindre konkurrens och sämre teknikspridning bromsar innovations- och effektiviseringskraften.

Protektionism och ekonomisk fragmentering påverkar alltså tillväxtens tre grundkomponenter – kapital, arbete och produktivitet – genom flera sammanlänkade mekanismer. Samtidigt är effekterna inte jämnt fördelade mellan länder. För en liten, öppen ekonomi som Sveriges blir konsekvenserna särskilt påtagliga eftersom tillväxten till stor del bygger på handel, import av avancerade insatsvaror och en hög grad av internationell specialisering.

Tre källor till ekonomisk tillväxt (översiktligt):

$$Y = A \cdot F(K, L)$$

Ekvationen är en generalisering av Cobb-Douglas-produktionsfunktion, som används för att beskriva ett företags eller en ekonomis totala produktion (Y) baserat på insatsvaror som kapital (K) och arbetskraft (L). (A) representerar total faktorproduktivitet, som mäter produktiviteten från faktorer som inte ingår i modellen, medan (F) är en funktion som visar hur kapital och arbete kombineras för att skapa produktion.

Källa: Evidens

STRUKTURELLA SKIFTEN SOM ÄNDRAR BOSTADSBYGGANDETS VILLKOR

De senaste årens händelser – pandemin, kriget i Europa och den geopolitiska ombalanseringen – skulle kunna leda Sverige in i ett nytt tillväxtparadigm. I Lindbecks anda bär den nuvarande regimen fröet till sin efterföljare: ett skifte från marknadsneutral stabiliseringspolitik till en period där staten har en mer aktiv roll i att hantera risk, säkerhet och kapacitet. Historiskt finns perioder med en aktiv och strategisk stat. Det skifte som kan skönjas nu lär knappast leda till en återgång till 1970-talets interventionism, men det är tydligt att omvärlden kräver en mer aktiv stat.

De ekonomiska konsekvenserna av detta är ännu osäkra, men tre strukturella drag är tydliga:

- Tillväxten riskerar att bli lägre, inte på grund av konjunkturcykeln utan därför att produktivitet, kompetensförsörjning och internationell integration möter nya hinder.
- Ränteläget normaliseras, med begränsad sannolikhet för en återgång till den extremt låga realränta som präglat 2010-talet. Löptidspremier, säkerhetspolitiska kostnader och mer statlig upplåning gör kapitalkostnaden mer påtaglig.
- Politiska prioriteringar förändras, där resurser styrs mot försörjningssäkerhet, energi och klimatomställning.

Tillsammans innebär detta att några av de grundläggande förutsättningarna för bostadsbyggandet – inkomstutveckling, räntenivåer, urbanisering och statens roll – sannolikt befinner sig i rörelse.

Detta kapitel i rapporten har därför inte syftat till att ge exakta prognoser, utan till att skissera de strukturella krafter som skulle kunna bidra till att forma spelplanen framåt. Det är i mötet mellan dessa system – det globala regimskiftet och de lokala marknadsförutsättningarna – som möjligheterna att bygga bostäder i Sverige avgörs.

I nästa kapitel analyseras hur de olika krafterna konkret kan komma att påverka bostadsbyggandet. I kapitlet beräknas så

kallade byggrättsvärden för olika områden i Stockholmsregionen.

Nyproduktionen blir principiellt större i miljöer med positiva och höga beräknade byggrättsvärden. I dessa områden finns också förutsättningar att finansiera nödvändiga exploateringskostnader.

I områden med negativa eller mycket låga byggrättsvärden kan nyproduktionen befaras utebli eller vara mycket begränsad.

Byggrättsvärdena påverkas både av intäkter i form av prisnivåer och hyresnivåer, men också av byggkostnader, beskattning och finansieringskostnader. Kalkylerna kan därmed upprättas för alternativa tillväxtscenarier: ett huvudscenario som hämtar inspiration om antaganden om hur priser och räntenivåer kan antas utvecklas från det nya tillväxtparadigmet samt två ytterligare scenarier med bättre respektive sämre tillväxtvillkor.

Syftet är att förstå i vilken uträkning nya tillväxtförutsättningar möjliggör nyproduktion av bostäder i Stockholmsregionen.





De nya villkorens betydelse för nyproduktion

NYA TILLVÄXTVILLKOR

Med en mer fragmenterad världsekonomi, geopolitiska spänningar och mer ansträngda statsbudgetar i vår omvärld, riskerar tillväxttakten bromsa in jämfört med de senaste decennierna. Med lägre tillväxt följer en långsammare utveckling av hushållens betalningsvilja för nya bostäder och exempelvis energikostnader dessutom förblir högre än under 2010-talet blir också byggkostnader relativt sett högre än tidigare.

En sådan utveckling spär på motvinden för tillväxt och bostadsbyggande i de delar av Sverige som redan påverkats negativt av den regionalekonomiska utvecklingen de senaste decennierna, samtidigt som skillnader i möjligheter att bygga nya bostäder i tillväxtregionernas starkare och svagare bostadsområden förstärks. Kommuner och

bostadsmiljöer där nyproduktion av bostäder till företagsekonomiskt rimliga villkor fortsatt kan ske riskerar sammantaget bli färre. Det leder i sin tur till lägre total nyproduktionstakt med förlorad tillväxt och lägre välfärd som följd.

I detta kapitel simuleras villkoren för bostadsbyggande i Stockholms län genom att enkla kalkyler för bostadsproduktion upprättas för länets alla områden, där kalkylernas ingångsvärde speglar alternativa antaganden inom ramen för ett nytt tillväxtparadigm. Kalkylerna utgår från de miljöer där nyproduktionen var ekonomiskt motiverad år 2020 och söker svar på hur dessa möjligheter har förändrats de senaste fem åren och hur de kan fortsätta förändras framåt år 2030. Vilka förutsättningar för nyproduktion av bostäder skapar ett nytt tillväxtparadigm?

GEOGRAFIER FÖR LÖNSAM NYPRODUKTION – SIMULERING AV EFFEKTER PÅ MÖJLIGHETERNA ATT BYGGA BOSTÄDER I STOCKHOLMSREGIONEN

På nästkommande sida visas resultatet av beräknas byggrättsvärden för alla DeSO-områden i Stockholms län med hjälp av ”byggmästarkalkyler” för både bostads- och hyresrätter. Intäkter (pris/hyra) baseras på lokala marknadsvillkor och skattas med maskininlärningsmodeller, medan kostnader differentieras efter typ av projekt och läge.

Faktaruta: Metod i korthet

Byggmästarkalkyler används för att beräkna byggrättsvärden i alla DeSO-områden i Stockholms län.

• **Byggrättsvärde = intäkter – kostnader** för ett standardiserat bostadsprojekt.

• **Intäkter:** försäljningspris + föreningslån (bostadsrätter) eller hyra → driftnetto (hyresrätter).

• **Kostnader:** bygg- och finansieringskostnader inklusive risk- och vinstpåslag.

• **Betalningsvilja/priser** skattas med maskininläring utifrån områdesegenskaper.

• **Byggkostnader** varierar geografiskt via typprojekt.

Metoden möjliggör en enhetlig bedömning av var nyproduktion är företagsekonomiskt möjlig – även i områden med svag eller obefintlig marknadsdata.

Olika scenarier

Med hjälp av kalkylerna kan alternativa scenarier för ett nytt tillväxtparadigm enligt föregående avsnitt utvecklas. Med lägre tillväxt på grund av protektionism och fragmentering av världsekonomin som i sin tur leder till svagare produktivitet utveckling i ekonomin, följer exempelvis en långsammare prisutveckling samtidigt som vissa byggkostnader kan antas vara något högre än under 2010-talet. Byggkostnadsutvecklingen, inklusive byggherrekostnader som exempelvis kreditivfinansiering, kan i ett framtidsscenario antas fortsätta stiga snabbare än KPI-inflationen, givet att bland annat energi- och transportpriserna hålls uppe. Med dessa förutsättningar har alternativa scenarier för tillväxtvillkor, betalningsvilja och byggkostnader formulerats:

Huvudscenariot: bostadspriserna förväntas stiga reellt med ca 3-4 procent per år fram till 2030 samtidigt som byggkostnaderna ökar med ca 1 procent reellt under samma period. Samtidigt ligger räntenivåerna för byggkreditiv på ungefär samma nivåer som under 2025

under hela perioden. För bostadsrätter antas avgiften vara ca 850 kr/kvm/år och lånet i föreningen bedöms vara oförändrat på 12 000 kr/kvm i reala termer. Bostadsutvecklarnas vinst/risk-påslag sätts till 15 procent. För hyresbostäder bedöms byggkostnaden vara ca 90 procent av byggkostnaden för bostadsrätter och avkastningskraven för nyproduktion på samma nivå som idag. Hyresnivåer över 4 000 kr/kvm och år förväntas inte accepteras efter förhandling. Drift- och underhållskostnaderna för nya hyresbostäder sätts till ca 500 kr/kvm/år.

Mer pessimistiskt scenario. I det mer pessimistiska scenariot förblir bostadspriserna i princip reellt oförändrade samtidigt som avgiftsnivån stiger till ca 900 kr/kvm och år. Byggkostnaderna ökar långsammare och finansieringskostnaderna ökar något i förhållande till dagens nivåer.

Ett mer optimistiskt scenario har också formulerats, med i huvudsak en något snabbare pris-, kostnads- och ränteutveckling än i huvudscenariot. Avkastningskraven på investerarmarknaden och byggherrarnas riskpremier är däremot något lägre än i huvudscenariot.

I samtliga scenarier har brytpunkten för lönsam bostadsutveckling satts till ett beräknat byggrättsvärde om ca 4 000 kr/kvm för att kalkylen också ska kunna täcka så kallade exploateringskostnader i form av kostnader för vägar, VA-infrastruktur, anslutningar och allmän platsmark med mera som belastar projektkalkylerna. Denna nivå kan naturligtvis variera mellan kommuner och utifrån platsspecifika förutsättningar.

I analysen beräknas byggrättsvärden för den makroekonomiska situation som rådde i inledningen av 2020, i nuläget 2025 samt för år 2030. Den grundläggande frågeställningen är hur de företagsekonomiska villkoren förenade med nyproduktion av bostäder utvecklas med de tillväxtvillkor som kan antas gälla det närmaste decenniet. Beräkningarna har skett med ett antagande om att kostnadsdrivande garage under husen inte krävs.

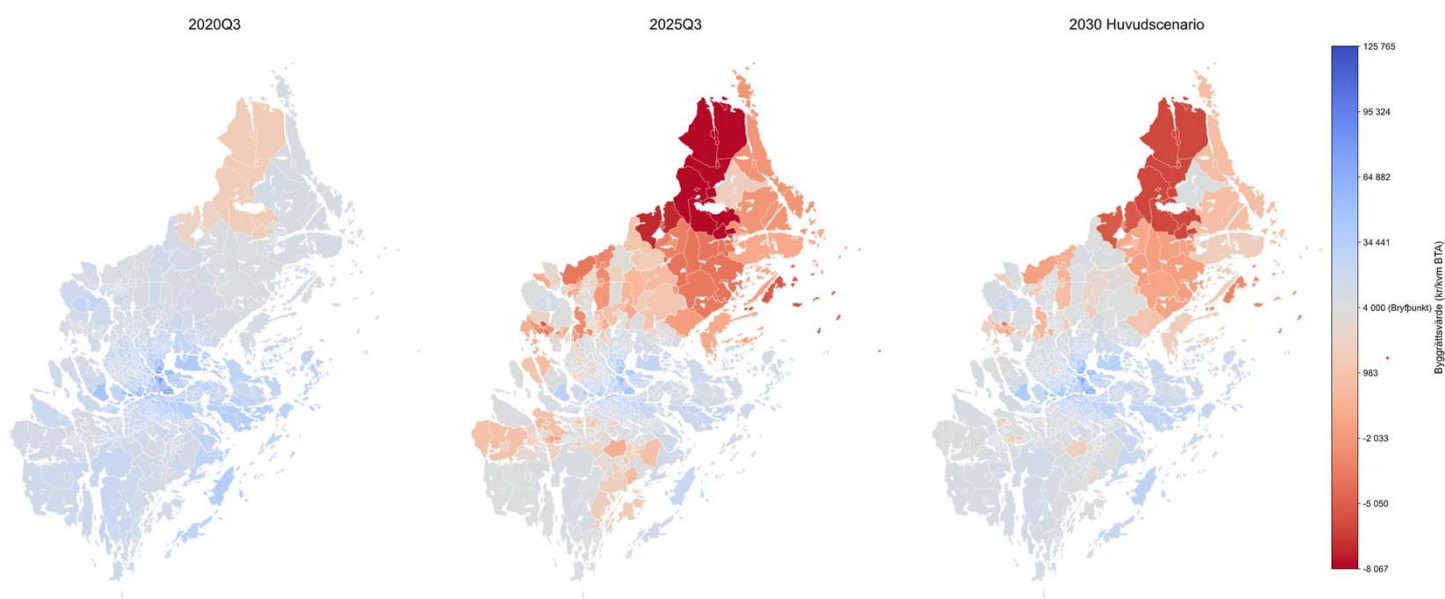
UTMANANDE VILLKOR FÖR BOSTADSBYGGGANDE

Resultatet av simuleringarna visar att villkoren var relativt goda 2020 för utveckling av bostadsrätter i stora delar av Stockholms län, men har försämrats kraftigt till 2025: många områden uppvisar nu låga eller negativa byggrättsvärden.

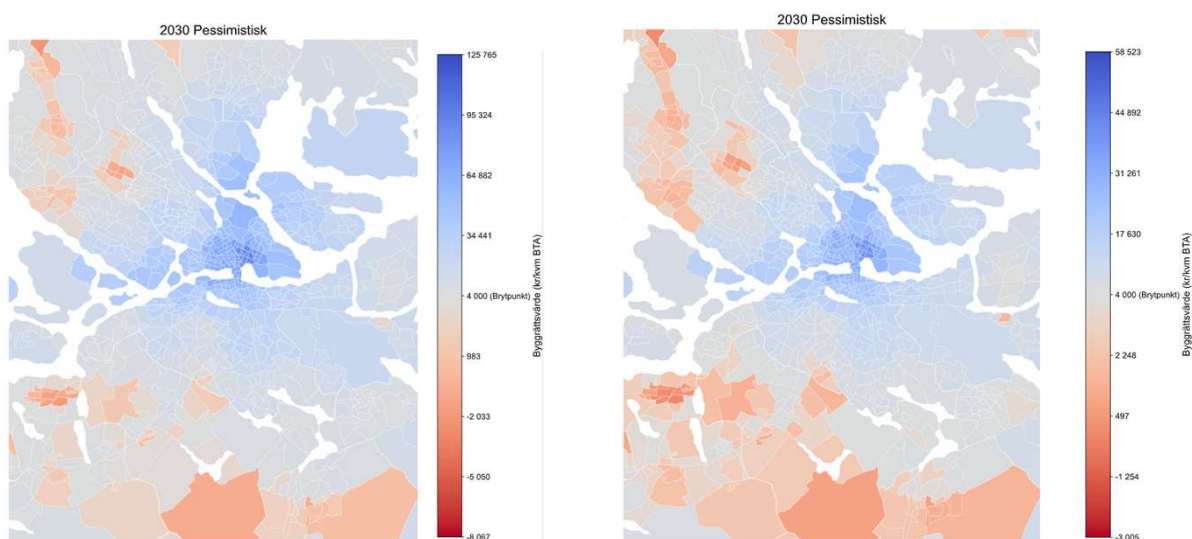
I huvudscenariot för 2030 sker bara en marginell förbättring – lönsam nyproduktion koncentreras till de mest attraktiva, centrala lägena, och även för hyresrätter är det få

projekt som klarar både produktions- och exploateringskostnader.

Samtliga redovisade kalkylutfall är exklusive nedgrävt garage under husen. Med en ny strukturellt högre kostnadsnivå och långsammare tillväxt i betalningsvilja blir kalkylerna extra känsliga för höga kostnader. Krav på exempelvis garage, eller andra kostnadsdrivande krav i detaljplaner och exploateringsöverenskommelser i allmänhet, genererar dramatiskt sämre kalkylutfall.



Beräknade schablonmässiga byggrättsvärden för nyproduktion av bostadsrätter utan garage 2020, 2025 och 2030 i Stockholms län i ett tillväxtscenario: Huvudscenariot.



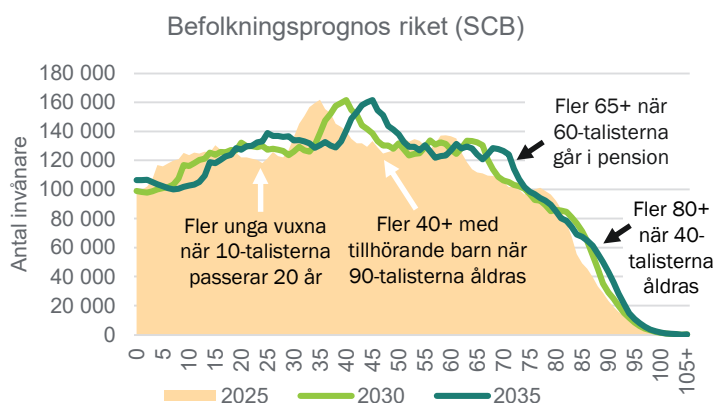
Beräknade schablonmässiga byggrättsvärden för nyproduktion av bostadsrätter utan garage 2030 i Stockholms län i ett tillväxtscenario: Pessimistiskt scenario.

Beräknade schablonmässiga byggrättsvärden för nyproduktion av hyresrätter utan garage 2030 i Stockholms län i ett tillväxtscenario: Pessimistiskt scenario

Nyproduktionens samhällsroll

UR INDIVIDENS PERSPEKTIV: VILKA HUSHÅLL OCH GRUPPER DRABBAS NÄR BYGGANDET MINSKAR?

Ett flyttbehov uppstår oftast vid byte av livsfas eller familjesituation. I Sverige har vi nu fyra stora rekordgenerationer som alla står inför byte av livsfas.

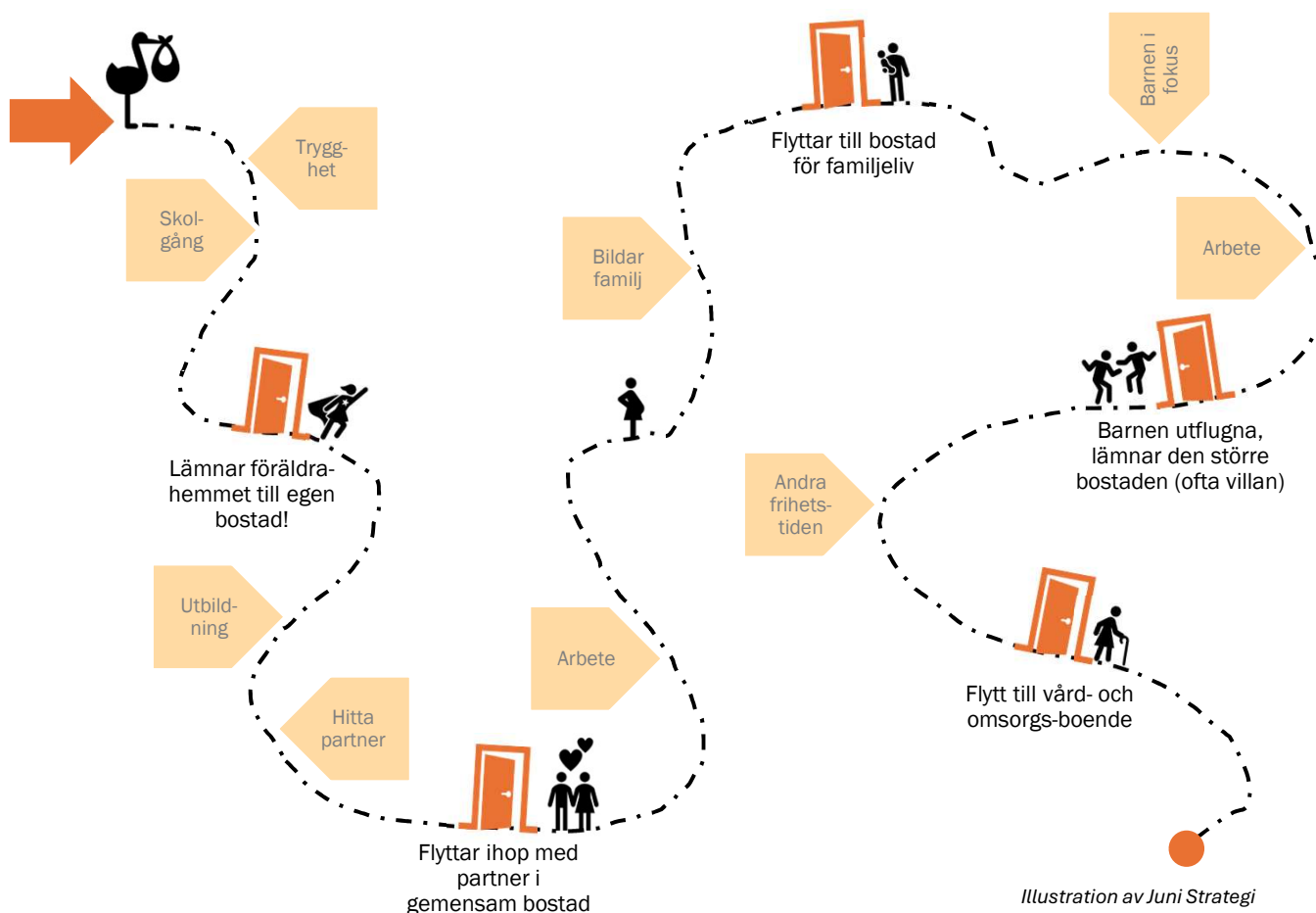


Källa: SCB och Juni Strategi

00-10-talisterna vill lämna sitt föräldrahem för den första egna bostaden, de flyttar ofta. 80/90-talisterna bildar familj och vill främst flytta till småhus, även om en betydande andel också bor och väljer att bo i lägenhet. Om 60-talisterna flyttar, är det till en mer central bostad eller närmare barn/barnbarn. För 40-talisterna är det primärt behovet av en mer funktionell och anpassad bostad som styr ett flyttbeslut.

För alla livsfaser utgör bostaden en avgörande länk till nästa steg i uppfyllnad av samhällskontraktet i de olika skedena av livet. Det är en dörr till såväl vuxenlivet, som att bilda familj och kunna åldras med värdighet.

EN ÖPPEN ELLER STÄNGD DÖRR TILL NÄSTA KLIV I SAMHÄLLSKONTRAKTET?



NYTTAN AV FLYTTKEDJOR

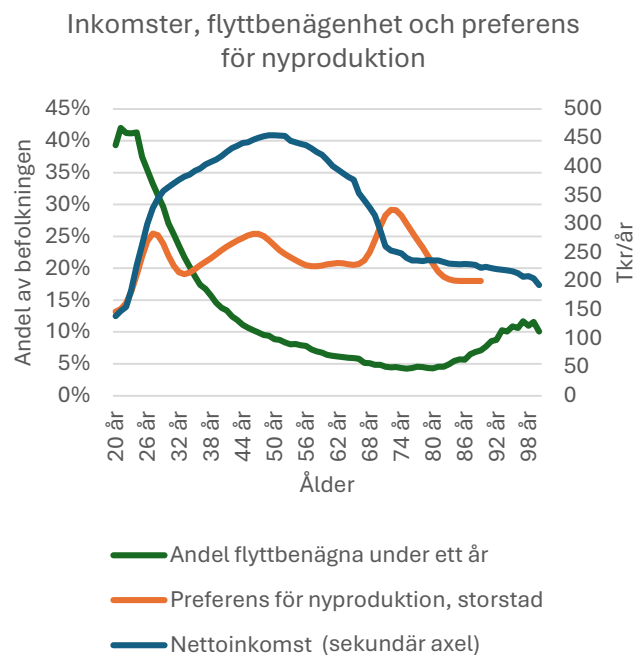
Flyttkedjor är en central, men ibland underskattad mekanism på bostadsmarknaden. Fungerande flyttkedjor är avgörande för att bostäder ska användas effektivt över livscykeln. Unga vuxna behöver små och prisvärda bostäder för att kunna etablera sig. Växande familjer behöver större bostäder när behoven ökar. Äldre behöver mer tillgängliga och lättskötta hem för att kunna bo kvar med god livskvalitet.

När någon av dessa grupper hindras från att flytta, stannar också flyttkedjorna upp, vilket leder till ett ineffektivt utnyttjat bostadsbestånd – med både trångboddhet och stora småhus där äldre bor kvar trots att de skulle vilja flytta vidare.

Särskilt problematiskt är att de grupper som är mest flyttbenägna ofta har minst möjlighet att flytta. Unga vuxna vill i hög utsträckning flytta hemifrån, men deras ekonomiska förutsättningar och dagens kreditregler gör det svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Medelålders hushåll, som har störst ekonomiska resurser, är samtidigt de som flyttar minst, vilket skapar en flaskhals i mitten av beståndet.

När dessa strukturella hinder sammanfaller försvagas rörligheten i hela bostadssystemet. Resultatet blir en bostadsmarknad där både trångboddhet och social inlåsning ökar, segregationen fördjupas och arbetsmarknadens funktionssätt försämras.

Flyttkedjor är därför inte bara en fråga om boende – de är en mekanism som binder samman bostadsmarknadens funktion med arbetsmarknad, välfärd och samhällsekonomisk effektivitet. När flyttkedjorna fungerar stärks rörligheten, produktiviteten och livskvaliteten. När de bryts, förstärks Sveriges strukturella bostadsproblem och samhällskontraktet riskerar att försvagas ytterligare.



Källa: SCB. Preferenstalen kommer från Juni Strategis databas över nyproduktionspreferenser i kommuner uppdelade efter SKRs kommunindelning och ålder. I diagrammet har preferensen för samtliga bostadstyper och upplåtelseformer summerats.

Typ av nyproduktion	Genomsnittlig kedjelängd	Kommentar
Nyproducerad bostadsrätt	3–4 flyttningar	Skapar långa kedjor genom att tilltala etablerade hushåll som lämnar attraktiva bostäder efter sig.
Nyproducerat småhus/äganderätt	4–5 flyttningar	Längst kedjor, ofta med start i höginkomstsegmentet som frigör flera steg i kedjan.
Nyproducerad hyresrätt	1,5–2 flyttningar	Kortare kedjor, eftersom många nyinflyttade är nyetablerade hushåll eller unga utan tidigare bostad.

Källa: Bofrämjandets tidigare studier

UR SAMHÄLLETETS PERSPEKTIV: NYPRODUKTION SOM TILLVÄXTMOTOR

Nybyggnation av bostäder har positiva effekter på samhällsekonomin ur en mängd perspektiv – jobb skapas, arbetsmarknaden blir rörligare och företagens möjligheter till kompetensförsörjning förbättras.

Bostadsbyggandet bidrar således inte enbart till att skapa flyttkedjor och tillgodose bostadsbehov, utan stärker också förutsättningar för företag att expandera, för människor att flytta dit jobben finns och för städer att utvecklas hållbart över tid. Investeringar i bostäder har således både direkta och indirekta effekter på samhällsekonomin.

Direkta effekter av bostadsbyggande

- Bygginvesteringar driver BNP – nybyggnation av bostäder bidrar till positiva ekonomiska effekter för byggsektorn och dess leverantörsled.
- Ger skatteintäkter lokalt och nationellt genom sysselsättning och momsintäkter.

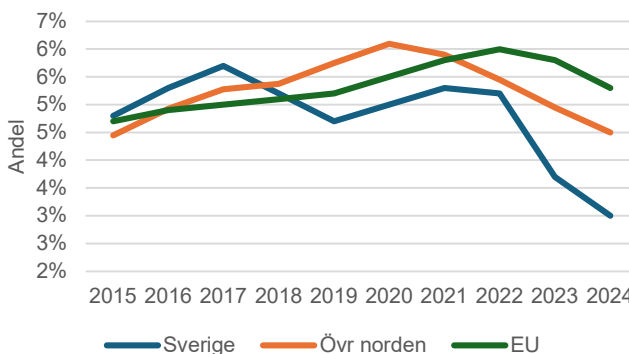
Indirekta effekter av bostadsbyggande

- Stärker arbetsmarknadens rörlighet – människor kan bo där jobben finns.
- Ökar företagens tillväxt och innovationskraft genom bättre kompetensförsörjning.
- Främjar social hållbarhet – tillgång till bostäder minskar trångboddhet och segregation.

Bostadsinvesteringarnas betydelse för svensk ekonomi

Mellan 2015 och 2022 uppgick bostadsinvesteringarna till omkring 5 procent av BNP i Sverige – en nivå som var lägre än genomsnittet i både EU och övriga Norden. Under den nuvarande lågkonjunkturen har skillnaden gentemot andra europeiska länder ökat ytterligare och investeringarna som andel av BNP har inte varit lägre sedan 90-talet.

Bostadsinvesteringar som andel av BNP har halverats sedan 2021



Källa: Eurostat och Juni Strategi

Det kraftiga fallet i bostadsinvesteringar har inte bara direkta effekter på BNP-tillväxt och välbefinnande - de skapar spridningseffekter i hela samhällsekonomin. Följande avsnitt belyser hur ett lågt bostadsbyggande påverkar Sveriges tillväxtutsikter – både kortsiktigt genom lägre investeringar och långsiktigt genom minskad produktivitet och konkurrenskraft.



VAD KOSTAR UTEBLIVEN NYPRODUKTION SAMHÄLLET?

Stockholms Handelskammars rapport *Notan för byggkrisen (2024)* handlar om de regionalekonomiska konsekvenserna av det kraftiga raset i bostadsinvesteringarna i Stockholmsregionen. Rapporten visar hur det historiskt snabba fallet i nyproduktion – i kombination med rekordhöga konkurser i bygg- och konsultsektorn – riskerar att bromsa regionens tillväxt under lång tid framöver.

Genom scenarier som sträcker sig till 2030 beräknas effekter på produktion, sysselsättning, inflyttning och skattebas, och slutsatsen är tydlig: byggkrisen är inte bara en konjunkturrell nedgång utan ett strukturellt hot mot Stockholms långsiktiga konkurrenskraft, där hundratals miljarder i framtida värdeskapande står på spel.

Utvecklingen för bygginvesteringarna har varit mer negativ än det ”milda” scenariot beskrivet i Stockholms Handelskammars rapport samtidigt som den inte fullt ut varit i linje med scenariot för djup kris. Framför allt tycks den

låga investeringsnivån för 2024 bita sig fast vidare under 2025 och utvecklingen framöver är mycket osäker.

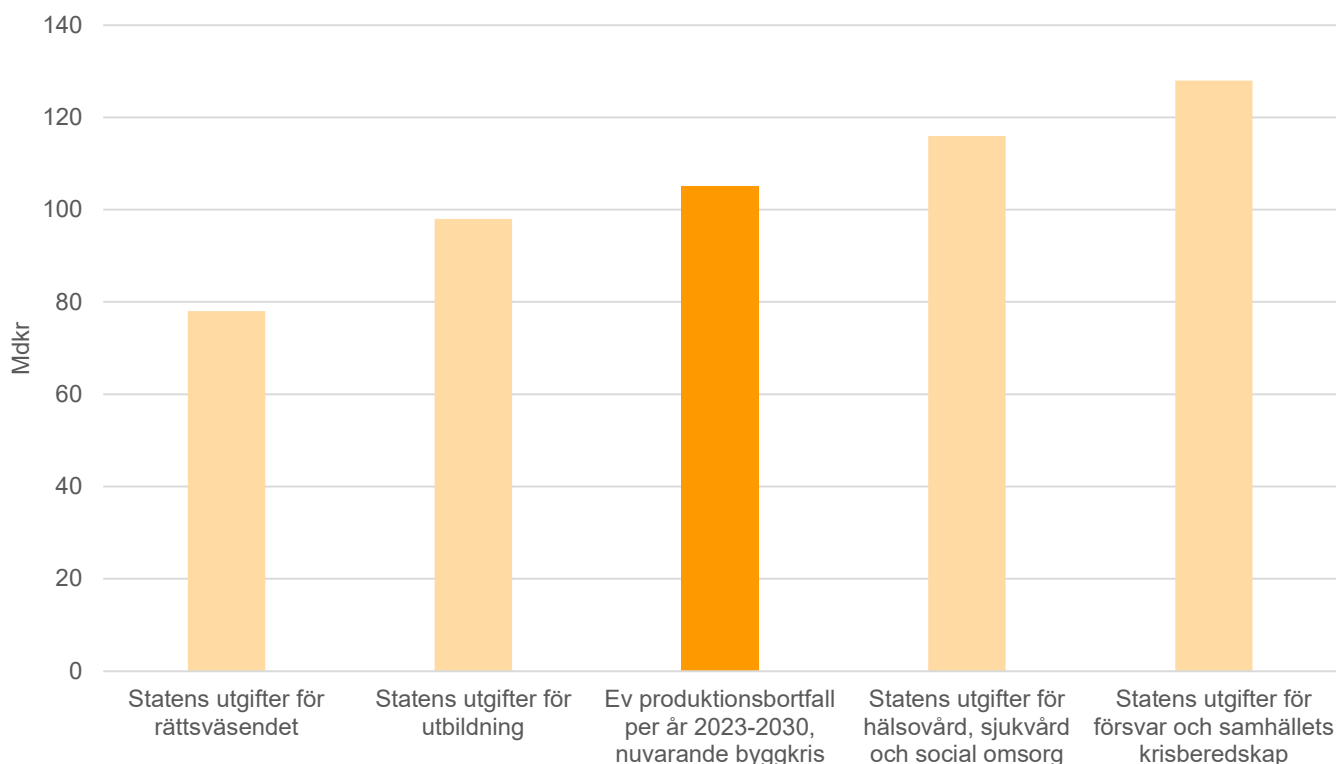
Givet att utfallet för bygginvesteringarna under 2023-2025 har utvecklats i linje med de scenarion som beskrivs i denna rapport, är det möjligt att utfallet också innebär ett produktionsbortfall inom de spann som målas upp i Handelskammars rapport, omkring drygt 100 mdkr per år mellan 2023-2030.

Det eventuella *årliga* produktionsbortfallet som konsekvens av nuvarande byggkris skulle då...

- ...uppgå till omkring 1,5 % av BNP
- ...vara i linje med statens utgifter för hälso- och sjukvård samt högre än utgifterna för utbildning.
- ...motsvara en förlust om ca 10 000 kr per invånare och år
- ...motsvara totala lönesumman för ca 190 000 sjuksköterskor eller poliser (antaget årsinkomst om 550 000 kr).

Beräkningar av Juni Strategi

Ev. produktionsbortfall i jämförelse med utgiftsposter i Sveriges statsbudget 2024



Källa: Regeringen, SCB, Stockholms Handelskammare och Juni Strategi



Slutsatser

VAR ÄR NYPRODUKTION MÖJLIG OCH VAR BROMSAR DEN IN?

Nyproduktion fungerar enligt dagens modell i socioekonomiskt starka områden, där hushållens köpkraft är tillräcklig.

I medelstarka och svagare områden är betalningsviljan oftast för låg för att täcka bygg- och finansieringskostnader.

Ett nytt tillväxtparadigm med lägre tillväxt och högre kostnader utmanar dagens institutionella villkor för att öka byggtakten.

UTMANINGAR I STARKA OMRÅDEN

De mest attraktiva områdena präglas av brist på mark, lokala opinioner och restriktioner (t.ex. bevarandebestämmelser). Sammantaget begränsas byggandet trots hög efterfrågan. Konsekvensen blir att en tillväxtregion som Stockholm kan tappa attraktivitet, välfärd, arbetsutbud och skattekraft.

UTMANINGAR I SOCIOEKONOMISKT SVAGA OMRÅDEN

Här finns å andra sidan ofta mark att bygga på, men hushållens köpkraft är för låg i relation till kostnaderna. Detta gör att viktiga bostadstyper och upplåtelseformer inte kan byggas, trots behov av socialt stärkande och stadsutvecklande insatser.

Resultatet blir:

- Fördjupad social problematik
- Svårighet att höja attraktivitet och stadskvaliteter
- Lägre lokal tillväxt och skatteintäkter

SLUTSATS: SAMHÄLLSKONTRAKTET KRÄVER NYPRODUKTION

Ett hem är mer än en bostad – det är en grundläggande länk till både social och ekonomisk hållbarhet, för individen och för samhället i stort. Men i dag möter en hel generation betydligt sämre förutsättningar på bostadsmarknaden än tidigare. Därmed har en central del av samhällskontraktet – rätten att kunna etablera sig och skapa ett eget liv – försvagats.

Sverige står inför ett nytt tillväxtparadigm där global fragmentering, lägre produktivitet och ökande regionala skillnader sätter press på vår förmåga att bygga det samhälle vi vill vara. I en liten och öppen ekonomi slår omvärldens förändringar rakt in i bostadsutvecklarnas och kommunernas kalkyler. Därför krävs nu en modern politik för det fysiska samhällsbyggandet – en politik som tar höjd för de nya villkoren, minskar risker och öppnar möjligheter.

Liksom att försvars-, energi- och säkerhetspolitiken formas för en ny tid måste bostads- och tillväxtpolitiken bli mer strategisk. Utan anpassade regelverk, rätt incitament och riktade investeringar kommer färre projekt bli av, fler områden tappa fart och fler människor få sämre livschanser. Priset blir lägre tillväxt, svagare välfärd och ett mer ojämlikt Sverige.

Kalkylerna visar det tydligt: vill vi bygga ett hållbart samhälle i en hårdare omvärld måste staten kliva fram som just det – en strategisk stat. Frågan är därför inte bara hur mycket vi bygger, utan om vi är beredda att värna det samhällskontrakt som gjort Sverige starkt även när förutsättningarna förändras?

Att återupprätta samhällskontraktet börjar med att bygga – inte bara bostäder, utan framtidstro.

DET KOMMER INTE LÖSA SIG AV SIG SJÄLV

Slutsatsen i denna rapport är tydlig: det måste byggas fler bostäder – annars stannar Sverige. Om nyproduktionen inte återhämtar sig kommer rörligheten på bostadsmarknaden minska, arbetsmarknaden försvagas och välfärden pressas ytterligare.

Samhällskontraktet kräver att det finns bostäder för alla livsfaser, i hela landet. För att detta ska bli verklighet behövs ett nytt bostadspolitiskt fokus där nyproduktion ses som en investering i Sveriges framtid.

Denna rapport understryker också en viktig insikt: det finns inga tecken på att dagens system kommer att lösa problemen av sig självt. I delar av landet saknas lönsamhet helt, i andra saknas politiska beslutskraften – men konsekvensen är densamma: samhällskontraktet riskerar att brista när människor inte kan ta nästa steg i sina liv.

Utan en mer strategisk och aktiv bostads- och samhällsbyggnadspolitik riskerar Sverige:

- Lägre tillväxt
- Minskad välfärd
- Ökande regionala skillnader

Och ett brustet samhällskontrakt.

Därför krävs nu aktiva insatser på nationell, regional och lokal nivå för att:

- Utforma regelverk anpassade till nuvarande och framtida förutsättningar
- Skapa rätt incitament för en jämlik och hållbar bostadsmarknad för alla livsfaser
- Bidra med investeringar



AKTUELLA FRÅGESTÄLLNINGAR

Flera statliga utredningar och rapporter konstaterar att en önskad samhällsutveckling, inklusive en mer fungerande bostadsmarknad, hindras av nuvarande finansieringsvillkor och ineffektiva planerings- och tillståndsprocesser. Dessa processer är inte bara långsamma och kostsamma, utan präglas också av oförutsägbarhet, omtag, dubbelprövningar och bristande samsyn mellan olika nivåer i planeringen.

Denna rapport bygger på en strukturanalys som lyfter ett antal centrala frågor om förutsättningar för samhällsbyggandet:

Staten: Ett större ansvar måste tas avseende prioriteringar och samordning

- Krävs en ny/annan reglering av nationell fysisk planeringsnivå och även en regional sektorsplanering för energiförsörjning, vattenförsörjning, klimatanpassning?

- Krävs en ny modell för kostnadsfördelning och för mer förutsägbart infrastrukturbyggande i prioriterade regioner och kommuner i syfte att skapa fler byggbara lägen, bredda den geografiska arbetsmarknaden och öka attraktiviteten på fler platser i tillväxtregionerna?
- Krävs en väsentlig förändring av länsstyrelsernas uppdrag och roll i samhällsbyggnadsprocessen?
- Domstolarna prövar kommunens planläggning och tillståndsgivning. Skulle processeffektiviteten öka och utredningsbördan minska om länsstyrelsernas tillsynsuppdrag ersätts med en renodlad rådgivande uppgift? Att i samarbete med kommunen säkerställa att föreslagen planläggning/ tillstånd inte strider mot ingripandegrunderna?

Kommuner: Att tillgängliggöra mer mark i attraktiva lägen och vidareutveckla redan tagna samhällsinvesteringar har en direkt positiv effekt för framtida tillväxt och välbefinnande

- Skulle en ny incitamentsstruktur, där resultatet av ökade fastighetsvärden och etablerade verksamheter kommer kommuner/regioner till del, öka intresset för att driva samhällsutveckling och byggande i attraktiva lägen?
- Skulle maximala processtider (som för bygglov) och förbud att ta ut plankostnader i förväg kunna bidra till kortade ledtider och mer kostnadseffektiv projektstyrning?
- Planläggning tyngs av avtalsdiskussioner kring ansvars- och kostnadsfördelning av exploateringsåtaganden. Kan en standardiserad modell för bedömning av rimlighet i omfattning/standard och skälighet vid överföring av kostnader på olika parter korta ledtiderna och förenkla för stadsutvecklingen?



Invånare/sakägare: Sakägares klagorätt är ett led i att tillvarata det enskilda intresset och skydda äganderätten vid planläggning och tillståndsprövning

- Ska enskilda fortsatt kunna anföra allmänna intressen som motiv för överklagande av byggande?
- Ska det vara möjligt att helt utan kostnad överklaga beslut där överprövningen visar att det allmänna intresset av att bygga på ett visst sätt väger tyngre än det enskilda intresset av att hindra ett visst byggande?

Finansiella villkor för nyproduktion av bostäder

- Skulle införande av startlån, särskilda kreditvillkor och riktade individstöd förbättra villkoren för nyproduktion av bostäder i socioekonomiskt svagare områden?
- Kan transfereringssystemen utformas att stärka bostadsefterfrågan utan att försämra arbetsincitament?
- Hur kan reglerna för nyproduktionshyror utvecklas för att bättre spegla preferenser och betalningsvilja?
- Kan tomträttsinstitutet utvecklas att också möjliggöra för andra aktörer (än kommuner) att äga och hyra ut mark för bostadsbyggande? Institutionella ägare, såsom pensionsfonder, stiftelser, idéburna organisationer, kan på så sätt placera kapital i ett långsiktigt ägande av mark. Beräkning av avgälden för byggnadsstrukturen skulle exempelvis kunna utgå från hyresintäkter eller ägda andelar?



SLUTORD: VÄGEN FRAMÅT FÖR ETT HÅLLBART BOSTADSBYGGGANDE

Under 2010-talet möjliggjorde stark BNP-tillväxt, växande befolkning, ökande inkomster och extremt låga räntor ett högt bostadsbyggande.

De gynnsamma makrovillkoren dolde dock samtidigt en rad strukturella motverkande krafter på bostadsbyggandet: en dysfunktionell hyresmarknad i storstadsregioner, försämrade ränteavdragsregler för företag, krav på att enskilda bostadsprojekt ska bidra till att finansiera ny regional infrastruktur, skärpta målkonflikter i mötet mellan Miljöbalken och PBL, bristande hänsyn till hushållens preferenser och betalningsvilja i planeringsprocesser, låg medvetenhet om ledtidens betydelse och inte sällan otillräckliga resurser på både kommunala plan- och exploateringskontor samt inom domstolsväsendet. Listan kan göras ännu längre.

De offentliga regelverken påverkar i allra högsta grad marknadens förutsättningar att reagera på förändringar i bostadsefterfrågan –

de påverkar både intäktssidan, kostnadssidan och marknadsdjup för företag som bygger nya bostäder. Att bostadsbyggandet får svårt att återhämta sig efter den kraftiga inflationschocken kan därför knappast ses som ett marknadsmisslyckande. Den låga nyproduktionstakten är därför vid sidan av de rena konjunkteffekterna i hög grad ett politiskt misslyckande.

I ett nytt tillväxtparadigm som riskerar att trycka ner tillväxttakten i både BNP och hushållens realinkomster, samtidigt som kostnadsnivån skiftar upp, är förutsättningarna för nyproduktion av bostäder inte lika förlåtande som tidigare.

I detta läge krävs att staten blir tydligare med både målsättningar och spelreglerna för bostadsmarknaden och bostadsbyggandet, samt att dessa regler är internlogiska och styr mot målen. Det är när staten utformar regelverk som styr mot tydliga mål som den har möjligheter att vara just en *strategisk* stat.

En rimlig målsättning för den strategiska staten är att upprätthålla sin del av samhällskontraktet.

APPENDIX: BEGREPPSLISTA

Makroekonomiska begrepp

BNP (Bruttonationalprodukt): Det samlade värdet av alla varor och tjänster som produceras i ett land under ett år.

BNP per capita: BNP dividerat med antal invånare; ett mått på genomsnittlig produktion per person.

Potentiell BNP / potentiell tillväxt: Den långsiktigt hållbara produktionsnivån i ekonomin utan att inflationen ökar.

Produktivitet / Total faktorproduktivitet (TFP): Mått på hur effektivt arbete och kapital används i ekonomin.

Konjunktur: Ekonomins svängningar mellan hög- och lågkonjunktur.

Inflation: Genomsnittlig prisökningstakt i ekonomin.

Reporänta / Styrränta: Riksbankens viktigaste penningpolitiska verktyg som påverkar låneräntor och ekonomisk aktivitet.

Neutralränta (r^*): Den realränta som varken stimulerar eller bromsar den ekonomiska aktiviteten.

Löptidspremie: Kompensation investerare kräver för att binda kapital under längre tid.

Reallön / real inkomst: Inkomst justerad för inflation och därmed ett mått på hushållens faktiska köpkraft.

Regional- och bostadsekonomiska begrepp

Bostadsefterfrågan / köpkraftig efterfrågan: Hushållens förmåga och vilja att efterfråga bostäder givet inkomster, priser och räntor.

Nyproduktion: Bostäder som uppförs för första gången och som skapar flyttkedjor.

Byggrättsvärde: Skillnaden mellan intäkter och kostnader i en bostadsutvecklingskalkyl; indikerar om nyproduktion är företagsekonomiskt möjlig.

Exploateringskostnader: Kostnader för infrastruktur, såsom vägar, VA och allmän plats, som krävs för ny bebyggelse.

Hyressättning: Regelverk och principer som styr hyror i nyproducerade och befintliga hyresrätter.

Bolånetak, amorteringskrav och skuldkvotstak: Finansiella kreditrestriktioner som påverkar hushållens möjlighet att låna till bostadsköp.

Exploateringsavtal: Avtal mellan kommun och byggherre om fördelning av kostnader kopplade till exploatering.

Planmonopol: Kommunens exklusiva rätt att besluta om markanvändning genom detaljplaner.

Detaljplan: Bindande plan som reglerar vad som får byggas inom ett definierat område.

Flyttkedjor: Sekvenser av flyttar som uppstår när en ny bostad tillkommer och tidigare bostäder frigörs.

Tillväxtteori och ekonomisk geografi

Regionalekonomisk tillväxt: Tillväxt som drivs av regionala faktorer såsom arbetsmarknadens storlek, infrastruktur och urbanisering.

Urbanisering: Ökad andel av befolkningen som bor i städer.

Ny ekonomisk geografi (NEG): Teori som förklarar varför ekonomisk aktivitet koncentreras till vissa geografiska områden.

Agglomerationseffekter: Produktivetsfördelar som uppstår när människor och företag samlas i större regioner.

Resiliens: Ekonomins förmåga att tåla och återhämta sig från störningar.

Protektionism: Handelshinder och nationella regler som begränsar internationellt utbyte.

Bostadspolitiska och samhälleliga begrepp

Samhällskontraktet: Den oskrivna överenskommelsen om ansvar och rättigheter mellan medborgare och stat.

Social hållbarhet: Utveckling som stärker livskvalitet, inkludering och minskar segregation.

Segregation (socioekonomisk): När hushåll med olika resurser koncentreras till olika bostadsområden.

Bostadsbrist: När utbudet av bostäder inte möter behovet.

Trångboddhet: När boendeytan per person är otillräcklig.

Rörlighet på bostadsmarknaden: Hur lätt hushåll kan byta bostad utifrån behov och livsfas.

Finans- och investeringsrelaterade begrepp

Investeringar i bostäder: Resurser som läggs på nyproduktion och renoveringar av bostäder.

Kapitalkostnad: Kostnaden för att låna eller binda kapital i ett projekt.

Avkastningskrav: Avkastning som investerare kräver för att genomföra ett projekt.

Riskpremie: Extra ersättning investerare kräver för att ta projekt- eller marknadsrisk.

Finansieringsvillkor: Räntor och kreditvillkor som påverkar projektens och hushållens finansieringsmöjligheter.

Demografiska begrepp

Försörjningskvot: Förhållandet mellan antal personer i arbete och de som är beroende av transfereringar (barn och äldre).

Rekordgenerationer: Stora ålderskohorter som påverkar bostadsbehovet när de går in i nya livsfaser.

