

Rätt bostäder (?) på fel plats

Jan Jörnmark

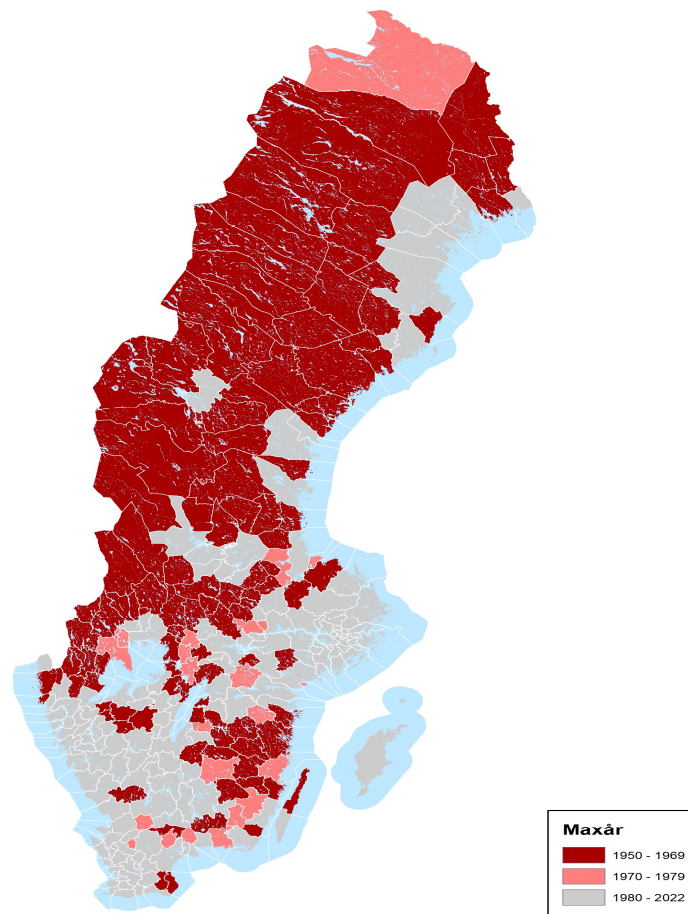
Dagens situation

- Vi har en situation med stark optimism på många platser runt o i landet
- Industrin ska växa – men talar om ”återindustrialisering”
- Och för det krävs nya invånare:
- 100 000 till Norrbotten, 30 000 till Skaraborg.
- Och kommunerna är om möjligt ännu mer optimistiska. Kommun X 10 000 nya till 2033, Kommun Y 16 000 nya till 2040. Tillväxt siffor i häradet 40-60 procent är alltså inte ovanliga.
- Och alla kommuner runt de tänkta tillväxtcentrumen gör liknande proportionella prognoser: ”Någonstans ska alla batterifabriken arbetare bo...”
- Och eftersom pengarna egentligen inte finns önskar man någon form av statliga centrala medel

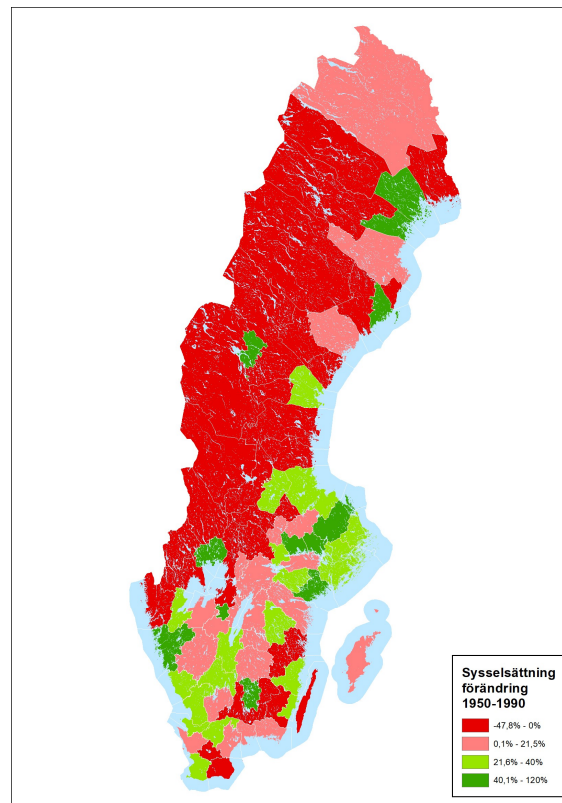
Kan vi lära något av förra gången?

- Det är inte länge sedan vi hade en liknande period av ohejdad tillväxtoptimism
- 1950- 60- och 70-talens industriella tillväxt och tätortsexpansion.
- Men även den gången var verkligheten mer komplicerad än man ville tro
- Och effekterna av överoptimismen hänger fortfarande kvar

Befolkning och sysselsättning vek tidigt



Arbetsmarknad såg likartad ut



Men byggandet visade upp en annorlunda bild

- 1. Tröghet i kvoter – reflekterar inte förändring nog mycket
- 2. Också var det är enklast att bygga – gör också att i stadsområdena bygger man allt längre ut
- 3. Fenomenet är starkt uppmärksammat i SOU 1965:32 som är en central utredning i bostadspolitiken
- 4. Men med regional- och industripolitiken fr o m 1970 förvärras snarare fenomenet
- 5 För att slutligen kulminera under kapitalmarknadens avreglering 1985-1993

Håkan Magnusson (1981)

Länsplaneringen byggdes upp i ett skede som kännetecknades av en industriell expansion och tillväxt i ekonomin.

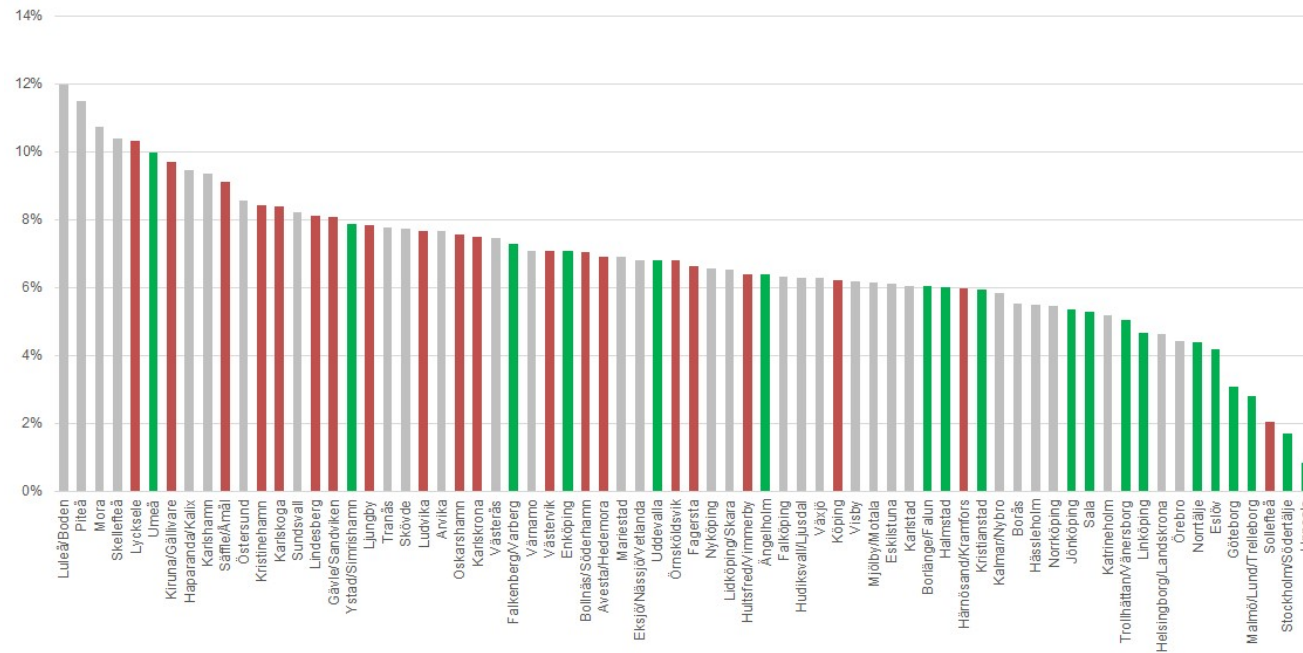
Därmed gavs åtminstone teoretiska möjligheter till omfördelning och styrning av lokaliseringarna utifrån regionalpolitiska mål. Den tidsperiod under vilken länsplaneringen skulle omsättas i handling har däremot kännetecknats av "industriell kris" och nyetableringar inom näringslivet har varit få. Påverkan på industrilokaliseringar som ett strategiskt instrument inom näringslivet har delvis fallit bort... "Vi har vår prognos och länsstyrelsen har sin. Ingen säger att den andra är bättre."

Gorpe 1999: Det fanns ett starkt styrande inslag i systemet, nämligen att de befolkningstal som länsstyrelsen fastställde på basis av bland annat prognoserna skulle tjäna som utgångspunkt för beslut om bostadslåneramar, vilka i sin tur var styrande för det kommunala bostadsbyggandet. Det kommunala intresset för länsprogrammets befolkningsmål var därför inledningsvis mycket stort. Det förekom omröstningar i länsstyrelsens styrelse om befolkningstal för olika kommuner. De flesta sådana ledde till att befolkningsprognoserna uppjusterades... Högre befolkningstal ledde ju till mer pengar för bostadsbyggande. Vissa kommuner engagerade det kommunägda bolaget K-konsult för att göra motutredningar.

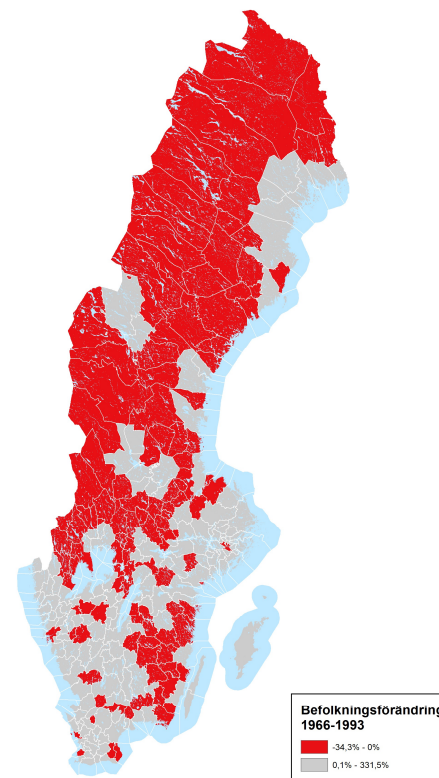
Rönnerberg 2002:

Under de fyra mest extrema åren 1987–1991 ökade bostadsbyggandet från cirka 30 000 färdigställda lägenheter årligen till cirka 70 000. Det krävdes litet eller inget eget kapital, ränterisken tog staten genom räntebidragssystemet och det skedde ingen egentlig kreditprövning av låntagare och fastighet. Att byggandet blev så stort beror på den obegränsade kredittillgången och den starka konkurrensen mellan kreditgivarna som rådde till slutet av perioden. Det var avregleringen av kreditmarknaden 1985 i kombination med de oförändrat generösa statliga räntesubventionerna och topplånen som ledde till denna för byggarna och låntagarna så fördelaktiga situation. Till bilden hör också att det var de godkända produktionskostnaderna som låg till grund för belåningen, inte marknadsvärderingar.

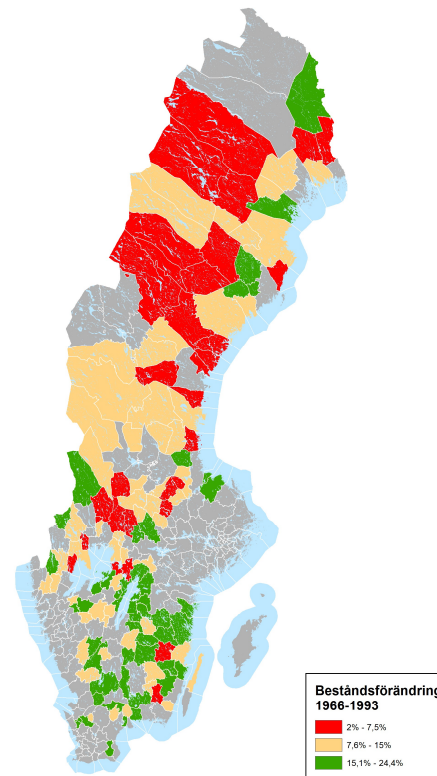
1982-92 "Svarte petter"



Utvecklingen var konsekvent I



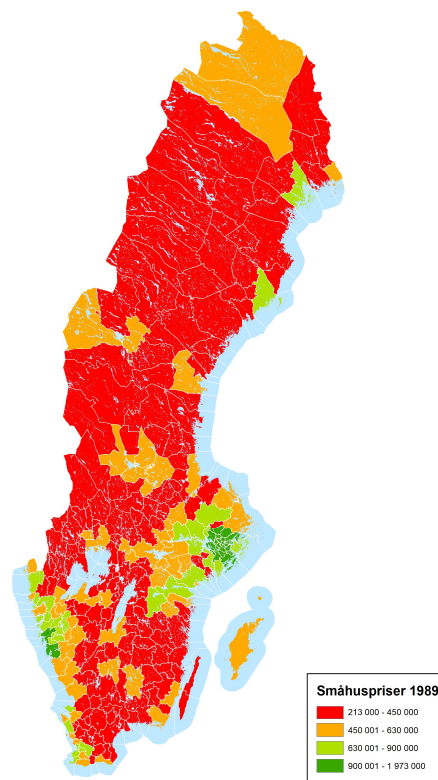
Utvecklingen var konsekvent II



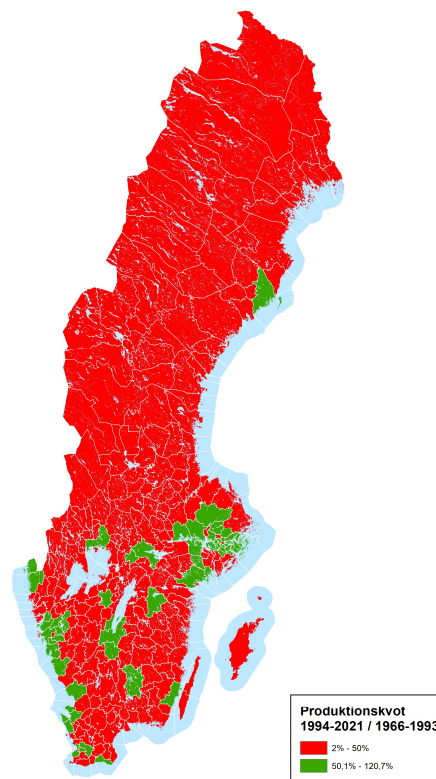
Efter avsubventioneringen

- Ett helt annorlunda byggande
- Koncentrerat mot stadsregionernas centrum. Rör sig utåt efterhand som Tobins q förändras.
- Men under mycket stark prisuppgång eftersom utbudet inte reflekterar detta på grund av "hållet" mellan 1950-1990
- Här är också planeringssystemet betydelsefullt, inte minst på grund av förändringarna under 1970- och 80-talen när PBL och NRL (idag MB) skapas
- De konflikterna förvärrar ännu mer det svaga utbudet i städerna

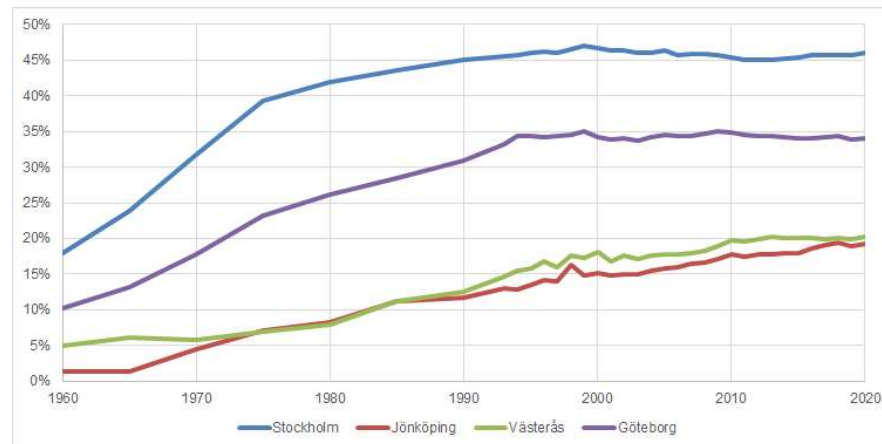
Småhuspriser 1989 – nästan hela landet rött



Vilket bekräftas med avsubventioneringen



Pendling



A regioner, total förändring 1950-1990

	A	B	C	
1		Topp 20	Botten 20	
2	Befolkningsförändring	46,9%	-16,2%	
3	Nybyggnation	313,1	254,7	
4	Förändring sysselsättning	43,1%	-19,6%	
5	Återhämtningsår	2000	2007	
6				

Då och nu

- Likheterna är mycket, mycket stora
- Det som fick prognoserna att skena den här gången var migrationsvågen – och sannolikt restriktionerna för bostadsbyggandet som spred ut bostadsefterfrågan under 2010-talet
- Vi ser dessutom redan på många siffror att optimismen är på väg att bli tydlig
- Men reträtten kommer inte att bli enkel
- Och besvikelsen kommer att dröja kvar länge