



EN RAPPORT AV

FASTIGHETSÄGARNA STOCKHOLM OCH
STOCKHOLMS BYGGMÄSTAREFÖRENING

STORSTILADE BYGGPLANER – MEN RÄCKER ARBETSKRAFTEN?

"Om inte utbudet av arbetskraft kan möta den ökande efterfrågan, kommer inte heller framtidens behov av bostäder, lokaler och infrastruktur att kunna mötas."

Sedan början av 1990-talet har bostadsproduktionen i Sverige gått på sparlåga. I takt med att befolkningen ökat och urbaniseringen tilltagit har därför bostadbristen i städerna successivt förvärrats. Få förnekar att bristen nu nått en nivå som skapar både mänskliga och ekonomiska problem. Den förhindrar folk att flytta dit de vill och gör det svårare för företag att locka till sig medarbetare. När inte bostadsmarknaden fungerar, kan inte heller arbetsmarknaden fungera. Därför är bostadsbristen i landets expansiva städer numera ett nationellt problem, som måste tas på allvar även på högsta rikspolitiska nivå. Detta framgår av en rad tunga rapporter som presenterats under senare tid.

I februari presenterades Nybyggar-kommissionens rapport under före detta statsministern Göran Perssons ledning¹. Rapporten levererade en grundläggande analys av problemen på bostadsmarknaden och lanserade 63 förslag på lösningar. Kommissionen fokuserade på förslag som skulle vara politiskt möjliga att genomföra inom en rimligt snar framtid. Dessa berörde allt från lagar och regler via byggbranschens funktion till kommunernas och statens styrmedel.

I mars lade professor Mårten Palme med flera fram socialdemokraternas rapport om hur den svenska arbetslösheten ska bli lägst i Europa. I rapporten diskuterades även bostadsmarknaden². Insikten är densamma som togs upp ovan. Utan en fungerande bostadsmarknad, fungerar inte heller arbetsmarknaden. Rapportens recept på fler bostäder lyder: inför ett nytt, mer efterfrågeanpassat bruksvärdesystem, skapa skatteneutralitet mellan hyrda och ägda bostäder, sänk beskattningen

vid bostadsbyte, höj fastighetsskatten och ge ökat stöd till bostadsbyggande.

I april presenterades rapporten "Hinderbana för byggande i Stockholm" av Stockholmsgruppen för Tillväxt³. Rapporten fokuserar på tre områden där förändringar krävs. Dessa områden är besluts- och samverkansstrukturer, planfrågor samt finansieringsfrågor.

I juni lade Bokris-kommittén under Klas Eklunds ledning fram sina förslag⁴. Kommittén understryker vikten av att införa åtgärder som ökar rörligheten på bostadsmarknaden och produktionen av nya bostäder parallellt. Rörligheten ska ökas genom en gradvis reformering av hyressättningssystemet tillsammans med förändringar i skattesystemet som gör det billigare att flytta. Nyproduktionen ska ökas via förenklningar av planförfarandet och en inskränkning av kommunernas planmonopol.

Dessa rapporter vänder förtjänstfullt på de flesta stenar när det gäller problemen på bostadsmarknaden. Ett område som dock inte berörs är tillgången på arbetskraft. Även om vi antar att de hinder som tas upp i rapporterna rivs, kommer bostadsproduktionen inte att kunna ökas kraftigt om det saknas folk som ska utföra arbetet. Bostadsproduktion i Sverige har gått på sparlåga sedan förra halvan av 1990-talet. Av företagsekonomiska skäl har byggindustrin anpassats till den verkligheten. Baksidan av myntet är att det i dagsläget inte finns någon ledig arbetskraftsreserv som står redo när nyproduktionsambitionerna nu höjs kraftigt på bostadsområdet. Därmed blir den givna följdfrågan:

Finns det tillräckligt med arbetskraft för att kunna leverera det stora antalet bostäder som behöver byggas?

I det sammanhanget är det viktigt att komma ihåg att den arbetskraft som behövs för bostadsproduktion till stor del är densamma som behövs för samhällsbyggnad i övrigt, det vill säga produktion av kommersiella lokaler, vägar, järnvägar, tunnelbanor och andra anläggningar. På samtliga dessa områden finns stora behov att öka investeringstakten under de kommande åren.

Det är frågan om tillgången på arbetskraft som står i fokus för denna rapport, som tagits fram av Fastighetsägarna Stockholm och Stockholms Byggmästarförening. I rapporten diskuteras i vilken mån brist på arbetskraft utgör ett potentiellt hinder för förverkligandet av samhällsbyggnadens behov. Fokus ligger på bostadsbehovet i Stockholms län. Rapporten inleds därför med en kort diskussion om Stockholmsregionens utveckling och dess centrala roll i svensk ekonomi. Därefter går vi igenom utvecklingen av bostadsbehovet fram till 2030 och berör kort andra planer som finns på samhällsbyggnadsområdet.

Rapportens kärna utgörs av intervjuer med företrädare från byggbranschen samt av en enkät som besvarats av byggföretag som är aktiva i länet. Totalt har cirka 200 företag gett sin syn på tillgången till arbetskraft i dagsläget och i framtiden.

Rapporten avslutas med en sammanfattande diskussion om möjliga lösningar för att minska risken att problem på arbetsmarknaden ska utgöra ett hinder för att öka bostadsproduktionen.

1 Dreber et al (2014)
2 Holmlund et al (2014)

3 Stockholmsgruppen för Tillväxt (SGT) är ett samarbete mellan byggföretag, fastighetsägare, Stockholms Byggmästarförening, Stockholms Handelskammare och Fastighetsägarna Stockholm. Se SGT (2014)
4 Borg et al (2014)

STOCKHOLMSREGIONEN VÄXER

Idag bor 2 163 042 personer i Stockholms län.⁵ Bara under de fem senaste åren har befolkningen ökat med fler än 180 000 personer. Det motsvarar hela Kronoberg län och gör Stockholmsregionen till en av Europas snabbast växande regioner. Allt pekar på en fortsatt god befolkningsutveckling. RUFSS 2010⁶ har reviderat sina befolkningsprognoser eftersom befolkningsökningen visat sig vara snabbare än till och med deras "hög" beräkningar. Den senaste revideringen ger en tillväxtprognos på mellan 2,4 miljoner och 2,6 miljoner till år 2030,⁷ men även denna uppdatering verkar vara en underskattning. Om befolkningen ökar med nuvarande årstakt (snittet för de senaste fem åren), skulle den istället uppgå till 2 780 000. Det motsvarar en ökning med nästa 620 000 människor från dagens nivå.

STORT BEHOV AV FLER BOSTÄDER

Bedömningarna av hur många bostäder som behöver tillkomma i länet för att svara upp mot den befolkningsökning som diskuterats ovan, varierar kraftigt beroende på vilken prognos man utgår från. I RUFSS 2010 talas det om ett behov på mellan 8 700 och 13 000 lägenheter. Om vi istället lyssnar till kommunerna själva, uppgår nyproduktionsbehovet till ca 16 000 lägenheter per år.⁸ Fram till 2030 handlar det i så fall om cirka 250 000 nya bostäder. Huvuddelen av dessa kommer att byggas i Stockholms stad som redan idag ställt ut löfte på att bygga 140 000 nya lägenheter fram till 2030. För att nå dit krävs långsiktigt en fördubbling av den nuvarande byggtakten.⁹ Om hänsyn även ska tas till det faktum att det under lång tid byggts för lite (i princip sedan den omfattande ekonomiska krisen i början av 1990-talet), är det möjligt att

takten skulle behöva höjas ytterligare något.¹⁰

Utöver bostadsproduktion finns det, som nämndes ovan, också stora behov av investeringar i kommersiella lokaler och infrastruktur. Tunnelbanesatsningen och Förbifart Stockholm är bara två exempel som kommer att kräva arbetskraft i stor skala. Den typen av investeringar konkurrerar delvis om samma arbetskraft som behövs för att bygga bostäder. Som vi nämnde inledningsvis är konkurrensen om arbetskraft inte begränsad till regionen, utan till hela landet och i viss mån även till utlandet. Västlänken och förverkligandet av Älvstaden i Göteborg är bara två exempel på projekt av större dignitet utanför länet som kommer att kräva mycket arbetskraft. När det gäller transportsystemen i landet har regeringen tidigare fattat beslut om nationella åtgärder för 522 miljarder kronor under perioden 2014 – 2025.¹¹

Lägg därtill behoven att renovera miljonprogrammen och energianpassa fastigheter så framträder en ganska gynnsam bild för arbetstagaren inom bygg- och anläggningsbranschen fram till 2030. Det är naturligtvis positivt för arbetstagaren. För byggföretagen kan det däremot komma att utgöra en allvarlig flaskhals när de försöker möta efterfrågan på deras tjänster. Det är inte bara en begränsning för möjligheterna att möta framtiden byggbehov. I



5 Uppgiften är hämtad från SCB:s befolkningsdatabas och gäller per den 31 december 2013.

6 Stockholms läns landsting (2010)

7 Stockholms läns landsting (2012)

8 Enligt Länsstyrelsen Stockholms senaste bostadsmarknadsenkät (se Länsstyrelsen Stockholm (2014)) uppskattar kommunerna att det behövs cirka 80 000 lägenheter för att täcka behoven de kommande fem åren.

9 Enligt SCB har det i snitt producerats 7656 lägenheter i flerbostadshus och småhus i länet under de senaste fem åren. Motsvarande siffra för de senaste tio åren är 7953 lägenheter.

10 Det är inte orimligt med tanke på att samtliga kommuner i Stockholms län uppger att det redan idag råder brist på bostäder i kommunen (se Länsstyrelsen Stockholm (2014)).

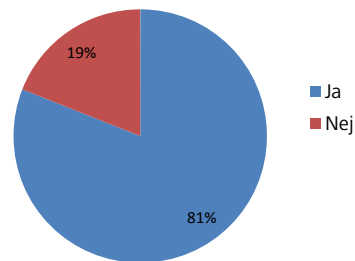
11 Trafikverket (2013) s. 5

den mån arbetskraftsbrist leder till högre lönekostnader, kan de redan höga produktionskostnaderna komma att öka ytterligare.

BEREDSKAP SAKNAS FÖR SNABB PRODUKTIONSÖKNING

Av beskrivningen ovan framgår det att efterfrågan på arbetskraft inom bygg- och anläggningsbranschen kommer att öka om de behov som finns avseende bostäder, lokaler och infrastruktur ska kunna tillfredställas. Då är det viktigt att konstatera att det redan i dag råder brist på viktiga yrkeskategorier inom branschen. Drygt 80 procent av byggföretagen uppger, enligt den enkät som genomförts i denna studie, att det i dagsläget är svårt att rekrytera personal med rätt kompetens (figur 1).

Figur 1. Är det svårt att rekrytera personal med rätt kompetens i dagsläget?



Enligt Arbetsförmedlingen¹² gäller detta bland annat byggnadsingenjörer och -tekniker, VVS-ingenjörer samt civilingenjörer inom bygg och anläggning. Under de kommande åren förväntas, enligt Arbetsförmedlingen, denna brist tillta och utökas till kategorier som kranförare och betongarbetare, golvläggare och plattsättare. Ett viktigt skäl till detta är att intresset bland unga för att utbilda sig till dessa yrken är svagt.¹³ När det gäller övriga yrkesarbetare¹⁴ är situationen annorlunda. Inom den kategorin finns idag ett relativt stort överskott. Detta kan visserligen antas minska, men det förväntas inte uppstå någon akut brist. Arbetsförmedlingens bild bekräftas i allt väsentligt av de djupintervjuer, som också genomförts i denna studie. Dessa betonar framför allt svårigheten att rekrytera platschefer och annan

12 Arbetsförmedlingen (2014).

13 Ibid (2014) s. 15

14 Benämningen avser arbetare utan yrkesbevis

produktionsledande personal, i synnerhet i storstadsområdena. Detta problem har försvårats av de senaste årens pensionsavgångar, vilket vi återkommer till senare i rapporten.

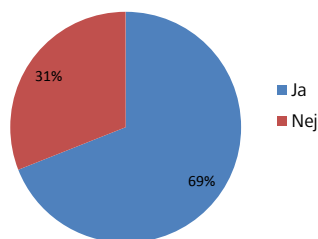
Det svaga intresset bland unga för att utbilda sig till många av de viktiga yrkeskategorierna inom bygg- och anläggningsindustrin, kan troligen delvis kopplas till branschens konjunkturkänslighet. Utbildningsvolymen ökar nämligen normalt i konjunkturuppgångar för att minska i nedgångar. Ett problem med detta är att utbudet av utbildade inom branschen får ett kontracykliskt mönster. En relativt stor mängd nyutbildade kommer ut på arbetsmarknaden först en bra bit in i konjunkturuppgången. Risken att de ska drabbas av arbetslöshet när konjunkturen viker är därmed stor. Hög arbetslöshet blir i sin tur en signal åt ungdomar att inte utbilda sig, vilket får till följd att det kommer att finnas för få nytexaminerade när nästa konjunkturuppgång kommer.

Problemet med ungdomars svaga intresse för flera byggrelaterade utbildningar, förvärras av det faktum att branschen under lång tid har anpassat produktionsvolymen till en relativt låg nivå. Sedan 1990-talskrisen har bostadsproduktionen gått på sparlåga. Under miljonprogrammets dagar fanns det som mest 360 000 anställda inom branschen.¹⁵ 1990-talskrisen innebar en kraftig neddragning. År 1997 uppgick antalet anställda till 217 000 personer. Detta speglade det faktum att Sverige under senare delen av 1990-talet hade den lägsta bostadsproduktionen per capita i hela OECD-området.¹⁶ Därefter har antalet anställda ökat successivt och ligger idag runt 300 000.¹⁷

Nivån ligger fortfarande långt under toppnivåerna under slutet av 1960-talet, trots att en betydligt större befolkning och en tilltagande urbanisering skapar stora behov av bostäder och infrastruktur. Branschen har, föga förvånande, anpassat sig till en långsiktigt låg nivå på bostadsproduktionen. Företagen är nogna med att inte ta på sig en större kostym än vad som motiveras av efterfrågan på deras pro-

dukter. En följd av det har blivit att företagen i ökad utsträckning hyr in personal från bemanningsföretag när behoven uppstår. Dessa företags möjlighet att stå för försörjningen av produktionsledande personal är dock begränsad, vilket förstärker slutsatsen att utbudet av utbildad och erfaren arbetskraft idag inte är tillräckligt för att snabbt kunna öka produktionen. En slutsats som en klar majoritet av byggföretagen drar i studiens enkät är att arbetskraftsbristen riskerar att ominstetgöra möjligheterna att bygga bort bostadsbristen inom överskådlig tid (figur 2).

Figur 2. Hindrar arbetskraftsbrist möjligheten att bygga bort bostadsbristen i Sthlm län till 2030?



PENSIONSavgångar förvärrar

Det problem som beskrivits ovan förvärras av att branschen står inför relativt stora pensionsavgångar de närmaste åren. Enligt Arbetsförmedlingen kommer cirka 95 000 personer inom landets byggindustri att gå i pension fram till 2025. Med motsvarande dimension på utbildningssystemet tillkommer det som högst 85 000 personer under samma period.¹⁸ Bara för att hålla antalet utbildade personer i branschen på en konstant nivå krävs det alltså mer resurser till utbildning. Eftersom byggproduktionen förväntas öka kraftigt under den här perioden kommer inte detta att vara tillräckligt. Arbetsförmedlingen bedömer att det kommer att behövas ”betydligt fler än de nära 100 000 avgångarna”. Detta gäller inte bara de yrkeskategorier som är direkt förknippade med själva produktionen, utan även arkitekter och stadsplanerare.

År 2002 gjorde dåvarande Arbetsmarknadsstyrelsen antagandet att antalet sysselsatta i branschen kommer att behöva öka med en procent per år

för att kunna klara av behoven. Redan då ansågs det vare ett mycket försiktigt antagande. Givet dagens offensiva planer och tilltagande bostadsbrist, gäller naturligtvis det påståendet i ännu högre grad. Vid oförändrad sysselsättningsgrad ”saknas” det, enligt Arbetsförmedlingens siffror ovan, cirka 10 000 utbildade personer fram till år 2025. En enkel framskrivning till 2030 talar vi om en brist på cirka 15 000 personer. Om vi därtill lägger det mycket konservativa antagandet att sysselsättningen skulle behöva öka med en procent per år från nuvarande nivåer så tillkommer det ett behov av personal inom branschen på cirka 50 000 personer. Det innebär att den ackumulerade personalbristen fram till 2030 skulle uppgå till cirka 65 000 personer.

Den här typen av beräkningar har naturligtvis klara begränsningar eftersom de inte tar hänsyn till viktiga faktorer som produktivitetsutvecklingen inom branschen. De fyller däremot syftet att peka på att det i dagsläget finns en mismatch mellan behovet av arbetskraft och de rådande utbildningsvolymerna samt att detta gap kommer att öka om inget görs.

ÖKA UTBUDET AV ARBETSKRAFT

Vad kan man då göra för att minska risken för att det framtida bostadsbehovet inte ska kunna mötas på grund av brist på arbetskraft? En möjlighet är naturligtvis att acceptera sakernas tillstånd och räkna med att kommande vakanser kommer att kunna fyllas med kompetent arbetskraft från annat håll. Det skulle exempelvis kunna ske genom att öka rekryteringen från utlandet eller genom att omskola personal från närliggande branscher. Sådana lösningar kan fungera, åtminstone temporärt. Som långsiktig strategi är de dock vanskliga.

Sverige är inte det enda land som efterfrågar andra länders tjänster. Det råder med andra ord konkurrens om den utländska arbetskraften. Vilka behov som finns i andra länder kommer att avgöra möjligheten att locka arbetskraft till Sverige. Det är självfallet viktigt att arbeta med de faktorer som gör Sverige till ett attraktivt land att söka sig till, men det kan rimligen

15 Arbetsmarknadsstyrelsen (2002) s. 4.

16 ibid (2002) s. 54

17 Sveriges byggindustrier (2013:1)

18 Arbetsförmedlingen (2010) s. 10

folk från dessa branscher till produktion av bostäder. Det måste helt enkelt till ett säkert och kontinuerligt inhemskt flöde av arbetskraft till bostadssektorn och det kräver i sin tur att utbildningsvolymen anpassas efter detta behov, vilket understryks av flera av de intervjuade inför denna rapport.

Som vi nämnde ovan, gäller den största bristen i dagsläget, och sannolikt även framöver, framför allt platschefer och annan produktionsledande personal ute på byggarbetsplatserna. Mer specifikt gäller bristen folk med längre erfarenhet. De senaste årens pensionsavgångar har nämligen drabbat dessa roller relativt sett hårt. Eftersom erfarenhet är synnerligen viktigt just i dessa roller, skapar det ett problem när det gäller möjligheten att få produktionen att löpa effektivt.²⁰ För att minska detta problem framöver är det viktigt att öka utbildningsinsatserna inom dessa båda yrkeskategorier. Därför är besvikelsen i branschen stor över det beslut som fattats av Myndigheten för Yrkeshögskolan att avslå ansökningarna om byggutbildningarna i Stockholm för höstterminsstarten 2014. Beslutet innebär ett betydande avbräck för företagets kompetensförsörjning vad gäller just produktionsledande personal. Företagen uppges gå miste om ett par hundra personer som skulle fått anställning efter slutförd utbildning varen 2016. Beslutet bör därför snarast rivas upp.

Av samma skäl argumenterar företrädare för branschen också för att den fyraåriga gymnasieingenjörutbildningen ska återinföras på bred front. Även mer traditionella yrkesutbildningar efterlyses. En möjlighet som också nämns är att förbättra incitamenten för yrkesarbetare att vidareutbilda sig till produktionsledande roller. Det kräver dock en förändring av gällande lönesättningssystem, vilket vi återkommer till. Arbetsmarknadspolitiska åtgärder som underlättar överflyttning av arbetskraft från regioner med arbetslöshet till regioner med brist på arbetskraft, är en annan åtgärd som nämns i intervjuerna.

STÄRK KONKURRENSEN

Att öka utbudet är naturligtvis en helt central uppgift. Givet det stora framtida behovet är det tveksamt om det räcker. Därför måste branschen arbeta aktivt med att öka effektiviteten i arbetsprocesserna. Allt annat lika måste det med andra ord vara möjligt att öka produktionen utan att öka efterfrågan på arbetskraft i motsvarande grad. I intervjuerna lyfts två olika aspekter fram i detta avseende: ökad konkurrens och ett förändrat lönesystem.

Många av de problem och förslag som diskuterats i de rapporter som vi nämnde inledningsvis handlar just om faktorer som begränsar konkurrensen på byggmarknaden. Kommunala särkrav och långa överklagandeprocesser är exempel sådana faktorer. Mindre företag har ofta inte tillräckligt med finansiella eller kompetensmässiga resurser för att hantera sådana problem. Följden blir därför att många av dem helt enkelt väljer att lämna, eller aldrig ge sig in på, byggmarknaden. Enligt många bedömare har detta bidragit till att skapa en oligopolliknande marknad. I en sådan är incitamenten att arbeta med att effektivisera arbetsprocesserna mindre än i en marknad som kännetecknas av stark konkurrens.

Ett mindre uppenbart problem, som verkar i samma riktning, gäller tillgången till finansiering. Även detta gäller i första hand mindre aktörer, kanske i synnerhet mindre fastighetsägare som bygger, eller vill bygga, hyreshus för egen förvaltning. De är i större utsträckning beroende av bankfinansiering än större bolag. I samband med den finansiella kris som bröt ut på allvar under hösten 2008, lanserades en bred översyn av de internatio-



nella regelverk (bland annat Basel III) som styr kostnaderna för lånat kapital. I Sverige har regeringen valt att gå längre än vad som krävs av dessa regelverk. Hur väl syftande sådana förändringar än må vara, är det viktigt att hänsyn tas till samhällsekonomin i ett brett perspektiv. Med ökade kostnader minskar bolagens möjligheter att bygga hyresrätter ytterligare. Eftersom det främst drabbar mindre företag, påverkas också konkurrensen i branschen, vilket i sin tur minskar trycket på att öka produktiviteten. Det är därför viktigt att beakta att fastighetsägande skiljer sig från mycket annat företagsägande i den meningen att "produkterna" (husen) har mycket lång livstid. Det gör det naturligt att sprida kapitalkostnaden över lång tid via lån. Därför är det knappast konstigt att fastighetsföretag ofta är relativt högt belånade.

LÖNESÄTTNINGENS INLÄSNINGSEFFEKTER

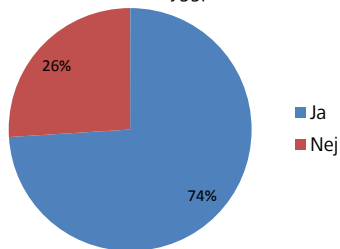
En av de största framtida utmaningarna gäller, som diskuterats ovan, möjligheten att fylla det stora behovet av folk i produktionsledande roller. Att mycket måste göras för att stärka utbildningarna och locka folk till dessa är uppenbart. Detta skulle med fördel kunna kompletteras med ökade möjligheter för duktiga yrkesarbetare att ta steget över till produktionsledning. Tyvärr sätter det nuvarande lönesättningssystemet käppar i hjulet för en sådan utveckling. Skälet till detta är att den kollektiva lönesättningen inte gör ett sådant karriärssteg lönsamt. Som yrkesarbetare får man redan som ung en bra lön och förmånliga avtal för resor till och från jobbet. Att ta steget till en produktionsledande roll leder därför inte sällan till en lönesänkning. Att öka möjligheten att premiera viljan att ta detta steg skulle vara viktigt för att bryta den inlåsning som skapas av dagens lönesättningssystem. Det skulle göra det ekonomiskt lönsamt att vidareutbilda sig för att ta på sig ett större ansvar.

Utöver att stärka incitamenten att göra internkarriär, skulle ett ökat inslag av individuell lönesättning också ha en positiv effekt på möjligheten att premiera enskilda insatser i persona-

20 Produktionsledningens, och i synnerhet platschefens, roll diskuteras bl a i Sverige Byggindustrier (2013:2)

lens nuvarande roller. Men löneavtalskonstruktionen inom branschen sätter käppar i hjulet för det. Idag utgår nämligen samma lön oberoende av arbetsinsats. Det innebär att det inte lönar sig att öka eller förbättra sin insats vilket, enligt denna rapporters djupintervjuer, anses hålla tillbaka produktivitetspotentialen. Jämfört med de delar av bygg- och fastighetsbranschen som inte omfattas av löneavtalen med Byggnads, uppges produktivitetstillväxningen vara påtagligt sämre i verksamheter med kollektiv lönesättning. Utan möjligheten att premiera enskilda insatser, är det svårare att styra arbetet på ett effektivt sätt. I takt med att många av de tidigare erfarna lagbasarna pensionerats sägs detta problem ha förvärrats. I stället för att bidra till att utveckla arbetsmetoderna uppges det nuvarande lönesättningssystemet ha en återhållande effekt. Närmare 75 procent av byggföretagen uppger i enkäten att lönesättningssystemet är ett problem i detta hänseende (figur 3). Lönesättningssystemets hämmande effekt på produktivitetstillväxningen påverkar frågeställningen för denna rapport på det sättet att behovet av anställda blir större än vad det annars skulle vara.

Figur 3. Är lönesättningen ett hinder för att öka effektiviteten i byggprocessen?



EN FUNGERANDE BOSTADSMARKNAD

Det är inte endast lönesättningssystemet som påverkar behovet av arbetskraft. Även utnyttjandet av det befintliga bostadsbeståndet har betydelse. Att beståndet i dagsläget inte utnyttjas effektivt har diskuterats i ett flertal rapporter, bland annat av Boverket som pekar ut två huvudförklaringar till detta.²¹ Den första är hyressättningssystemet, som medför att hyres-

21 Boverket (2014:2) s. 13

marknaden fungerar dåligt, i synnerhet på de allt mer överhettade bostadsmarknaderna i storstäderna. Den andra förklaringen är värdestegringen på bostadsrätter och villor i kombination med den höga permanenta reavinstskatten och den borttagna möjligheten till räntefria uppskov på vinsten vid bostadsförsäljningar.

Enligt Boverket har det nuvarande bruksvärdesystemet lett till att det i dag fattas cirka 40 000 hyreslägenheter i landet.²² Bristen gäller huvudsakligen Stockholm och Göteborg. Skälet till detta är främst det faktum att de som har hyreslägenheter där bruksvärdeshyran är lägre än vad hyran skulle ha varit om hyresgästernas verkliga värderingar skulle fått ett större genomslag, konsumerar mer boende än vad de annars skulle göra. Därmed blir en mindre del av beståndet tillgänglig för andra. Systemet leder också till att nyproduktionen av hyresrätter blir lägre än vad den annars skulle ha varit, vilket bland annat beror på att många med betalningsvilja väljer att sitta kvar i sina subventionerade bostäder snarare än att flytta till ett bättre anpassat nytt boende.

De transaktionsskatter som faller ut i samband med köp och försäljning av villor och bostadsrätter har en liknande effekt. Den så kallade reavinstskatten är den mest betydande av dessa skatter. Enligt Boverket leder den till att många hushåll väljer att bo kvar snarare än att flytta till ett mer ändamålsenligt boende.²³ Det bakomliggande synsätt som motiverar denna skatt är nämligen unikt för Sverige. Bland OECD-länderna är det nämligen bara Sverige och Portugal som reavinstskatten tas ut på permanentbostaden oavsett hur länge man har ägt den. I de flesta länder ses permanentbostaden snarare som en konsumtionsvara snarare än som en investering.²⁴ Boverket har inte kvantifierat i vilken grad en sänkning eller ett borttagande av reavinstskatten skulle påverka folks benägenhet att flytta. Det har däremot Stockholms Handelskammare gjort med hjälp av Skop. I en enkät uppger 43 000 stockholmshushåll att de skulle flytta om reavinstskat-

22 Boverket (2013) s. 3

23 Boverket (2014:2) s. 10

24 ibid (2014:2) s. 11)

ten sänktes betydligt.²⁵ Konsultföretaget WSP har beräknat att antalet flyttar har minskat med 246 000 stycken sedan skattereformen 2008 (t o m 2012).²⁶

Den sammantagna effekten av att utnyttja det befintliga bostadsbeståndet skulle därmed kunna vara betydande. Tillsammans med åtgärder som ökar utbudet på arbetskraft och stärker produktivitetstillväxningen, skulle det minskade behovet av nyproduktion som följer av ett effektivare användande av existerande bostäder, kunna skapa den grund som behövs om förhoppningarna om Stockholmsregionen framtida tillväxt ska kunna infrias.

SAMMANFATTANDE DISKUSION

I den här rapport har vi diskuterat hur brist på arbetskraft kan omintetgöra förverkligandet av de storstilade byggplaner som just nu målas upp av politiker på olika nivåer. Bara i Stockholms stad ska det byggas 140 000 lägenheter under den kommande 15-årsperioden. Att en kraftigt ökad byggproduktion är nödvändig råder det ingen tvekan om. Redan i dag är bristen på bostäder i landets storstäder så omfattande att det skapar såväl mänskliga som ekonomiska problem. Görs inget för att lyfta bostadsproduktionen kommer detta problem snabbt att förvärras.

Eftersom den pågående urbaniseringen ställer krav på investeringar i mycket annat än bostäder, kommer konkurrensen om kompetent och erfaren arbetskraft inom bygg- och anläggningssektorn att öka framöver. Om inte utbudet av arbetskraft kan möta den ökande efterfrågan, kommer inte heller framtidens behov av bostäder, lokaler och infrastruktur att kunna mötas. Dessutom kommer de flaskhalsar som då uppstår bidra till att göra redan höga produktionskostnader ännu högre.

Byggbranschens kapacitet har anpassat sin till de låga produktionsnivåer som gällt sedan början av 1990-talet. Därmed finns inga lediga resur-

25 Stockholm Handelskammare (2011) s. 4

26 Uppgiften presenterade vid ett seminarium den 22 maj 2014. Läs mer på: <http://www.wspgroup.com/sv/WSP-Sverige/Vilka-vi-ar/Newsroom/Nyheter/WSP-och-bostadsministern-om-hur-vi-moter-ungas-efterfragan-pa-bostader/>

ser i företagen som snabbt kan tas i anspråk för att öka byggproduktionen i den skala som krävs. De senaste årens stora pensionsavgångar har också gjort att en stor del av den mer erfarna arbetskraften lämnat branschen. Tyvärr har utbildningarna inom bygg- och anläggning släpat efter vilket gör att det redan i dagsläget råder brist på anställningsbar personal inom många viktiga yrkeskategorier. Tydligast gäller denna brist platschefer och andra produktionsledande roller.



För att minska detta problem framöver är det viktigt att öka utbildningsinsatserna. Företrädare för branschen efterlyser bland annat att den fyraåriga gymnasieingenjörsutbildningen ska återföras på bred front. Även mer traditionella yrkesutbildningar efterlyses. Arbetsmarknadspolitiska åtgärder som underlättar överflyttning av arbetskraft från regioner med arbetslöshet till regioner med brist på arbetskraft, är också en åtgärd som nämns.

Branschföreträdare betonar även behovet av att förbättra incitamenten för yrkesarbetare att vidareutbilda sig till produktionsledande roller. Idag begränsas dock den möjligheten av lönesättningssystemet. Skälet till detta är att den kollektiva lönesättningen inte gör ett sådant karriärsteg lönsamt. Att gå från rollen som yrkesarbetare till produktionsledning, resulterar ofta i en lönesänkning. Att öka möjligheten att premiera viljan att vidareutbilda sig och ta detta steg skulle vara viktigt för att bryta den inlåsning som skapas av dagens lönesättningssystem.

Utöver att stärka incitamenten att göra internkarriär, skulle ett ökat inslag av individuell lönesättning också ha en positiv effekt på möjligheten att

premiera enskilda insatser i personallens nuvarande roller. Idag utgår samma lön oberoende av arbetsinsats. Utan möjligheten att premiera enskilda insatser, är det svårare för arbetsledarna ute på byggarbetsplatserna att styra arbetslagen på ett effektivt sätt. Därmed bidrar det nuvarande lönesättningssystemet till att befästa gällande arbetsmetoder, vilket hämmar produktivitetens utvecklingen i branschen. Den sämre produktivitetens utvecklingen gör också att behovet av

arbetskraft blir större än vad som annars skulle ha varit fallet.

Att riva hinder som begränsar konkurrensen på byggmarknaden är också viktigt för att öka effektiviteten inom byggsektorn. Kommunala särkrav, långa över-

klagandeprocesser, stränga kapitalkrav på lånat kapital är exempel på faktorer, som minskar mindre aktörers möjligheter att ta sig in på byggmarknaden. Detta riskerar att skapa en oligopolliknande marknad, där drivkrafterna att effektivisera arbetsprocesserna är avsevärt svagare på en marknad som kännetecknas av stark konkurrens.

Trycket på byggarbetsmarknaden skulle kunna lättas om det befintliga bostadsbeståndet användes effektivare än i dag. Enligt Boverket leder hyresättningssystemet och den så kallade reavinstkatten vid försäljning av bostäder till att många hushåll väljer att bo kvar snarare än att flytta till ett mer ändamålsenligt boende. Enligt verkets beräkningar har bruksvärdessystemet minskat utbudet på bostadsmarknaden i landet med 40 000 hyreslägenheter. Reavinstkatten effekt är minst lika betydande. Enligt konsultföretaget WSP har skatten minskat antalet flyttar med nästan 250 000 mellan 2008 och 2012.

REFERENSER

Arbetsförmedlingen (2014), *Var finns jobben? Bedömning för 2014 och en långsiktig utblick*.

Arbetsmarknadsstyrelsen (2002), *Den framtida personalförsörjningen inom Bygg och anläggning*, Ura 2002:9.

Arbetsförmedlingen (2010), *Generationsväxlingen på arbetsmarknaden – i riket och i ett regionalt perspektiv*, Ura 2010:5.

Borg, T., Eklund, K., Francke, U., Hassegren, B., Lind, H., Modig, S., Wickman-Parak, B., Zetterberg, O. (2014), *En fungerande bostadsmarknad – en reformagenda*.

Boverket (2013), *Bostadsbristen och hyresättningssystemet – ett kunskapsunderlag*.

Boverket (2014:1), *Det svenska hyresättningssystemet*.

Boverket (2014:2), *Låst läge på bostadsmarknaden*.

Byggnads (2012), *Skärpning politiker – Om behovet av långsiktighet i samhällsbyggnad och arbetskraftsförsörjning*.

Holmlund, B., Mörk, E., Palme, M. & Östling, R (2014), *Arbetsmarknadsreformer för jobb och välfärd – rapport från socialdemokraternas forskningskommision*.

Dreber, A., Persson, G. & Wästberg, O. (2014), *En bostadspolitisk agenda för Sverige – 63 förslag för ökat byggande*.

Länsstyrelsen Stockholm (2014), *Bostadsmarknadsenkäten Stockholms län 2014*, rapport 2014:8.

SGT (2014), *Hinderbana för byggande i Stockholm*.

Stockholms Handelskammare (2011), *Sänkt reavinstkatt ökar rörligheten på Stockholms bostadsmarknad*.

Stockholms läns landsting (2010), *RUFS 2010 – Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen*.

Stockholms läns landsting (2012), *Regional bedömning av behovet av nya bostäder i Stockholmsregionen fram till 2010*.

Sverige Byggindustrier (2013:1), *Fakta om byggandet*.

Sveriges Byggindustrier (2013:2), *Sveriges bästa platschefer – verklighetens förnyare*.

Trafikverket (2013), *Förslag till nationell plan för transportsystem 2014 – 2025*.



FASTIGHETSÄGARNA

Fastighetsägarna Stockholm

Besöksadress: Fastighetsägarnas hus,
Alströmergatan 14, Stockholm

Telefon: 08-617 75 00 **E-post:** stockholm@fastighetsagarna.se

Webb: www.fastighetsagarna.se/stockholm



Stockholms Byggmästareförening

Besöksadress: Wennerbergsgatan 10
100 26 Stockholm

Telefon: 08-587 147 00 **E-post:** info@stockholmsbf.se

Webb: www.stockholmsbf.se