

## En svensk sammanfattning av vårt Working paper 2021:01 "Housing markets and geographical labour mobility to high productivity regions: the case of Stockholm".

Författare: Kent Eliasson | Olle Westerlund



## Stockholms bostadsmarknad – ett hinder för inflöde av arbetskraft till regionen?

Internationell forskning visar att inflyttningen till högproduktiva stadsregioner har minskat under senare år på grund av ökade regionala skillnader i priser på bostäder. I rapporten studerar vi hur situationen på Stockholms bostadsmarknad påverkar arbetskraftens geografiska rörlighet.

Baserat på detaljerade mikrodata analyserar vi hur inflyttning och inpendling till Stockholmsregionen påverkas av:

- regionala skillnader i bostadspriser
- om individen äger eller hyr sin nuvarande bostad
- olika demografiska och socio-ekonomiska variabler

Via en sannolikhetsmodell skattar vi individens beslut att dels börja jobba i Stockholmsregionen, dels välja att flytta eller pendla till det nya arbetet. Resultaten visar att:

- Sannolikheten för att börja jobba i Stockholmsregionen minskar med stigande regionala skillnader i bostadspriser (huspris i Stockholmsregionen relativt individens initiala bostadskommun).
- Ökade regionala skillnader i bostadspriser minskar särskilt benägenheten att flytta till den nya arbetsorten.

- Individer som äger sitt boende (småhus eller bostadsrätt) har lägre sannolikhet att börja jobba i Stockholmsregionen. De är också mindre benägna att flytta till den nya arbetsorten.
- De negativa effekterna av de regionala skillnaderna i bostadspriser och av att äga sitt boende är något större för yngre individer jämfört med äldre och för högutbildade personer jämfört med individer med lägre utbildningsnivå.

I modellen kontrollerar vi för flera andra faktorer som kan antas påverka individens geografiska rörlighet. Resultaten visar att personer som bor nära Stockholm är mer benägna att börja arbeta i regionen och att pendla till det nya jobbet. Resultaten visar också att yngre personer och individer med hög utbildningsnivå är mer benägna att börja jobba i Stockholmsregionen och att flytta till det nya arbetet.

## **Bostadsmarknad, rörlighet och ekonomisk tillväxt**

Forskning från USA visar att regleringar kring markanvändning och byggande har lett till såväl stigande priser på bostäder i expansiva städer som ökade regionala skillnader i bostadspriser. Det har i sin tur medfört en minskad inflyttning till högproduktiva stadsregioner som exempelvis New York och San Francisco, vilket har lett till negativa effekter för den ekonomiska tillväxten.

I Sverige har organisationer som Svenskt Näringsliv och Stockholms Handelskammare påtalat att bristen på bostäder i framför allt Stockholmsregionen försvårar företagets möjligheter att rekrytera arbetskraft från andra delar av landet.

Det finns ett antal forskningsstudier som visar att inflyttning och inpendling till större urbana centra i Sverige är förknippat med ökad arbetsproduktivitet. Det gäller inte minst inflöden av arbetskraft till Stockholmsregionen. Restriktioner på bostadsmarknaden, som minskar arbetskraftens geografiska rörlighet, kan därmed potentiellt leda till negativa effekter för produktivitet och tillväxt i den svenska ekonomin.

## **Dyrare boende och krympande andel hyresbostäder i Stockholm**

Figur 1 presenterar utvecklingen av huspriser och andelen hyresbostäder i olika regiontyper. Huspriserna har ökat i alla regiontyper. Det som sticker ut är den kraftiga uppgången i Stockholmsregionen. Den har lett till stora prisskillnader jämfört med andra regioner i Sverige. År 2019 uppgick skillnaden i huspriser mellan huvudstadsregionen och medelstora urbana kommuner utanför storstadsregionerna till över två miljoner kronor. Motsvarande skillnad jämfört med landsbygdskommuner var nästan fyra miljoner kronor.

Av figuren framgår också att andelen hyresbostäder i Stockholmsregionen har minskat påtagligt. Sedan 1990 har andelen sjunkit från 54 till 35 procent. Nedgången förklaras både av en låg andel hyresbostäder i nyproduktionen och av att ett stort antal hyresrätter har omvandlats till bostadsrätter.

---

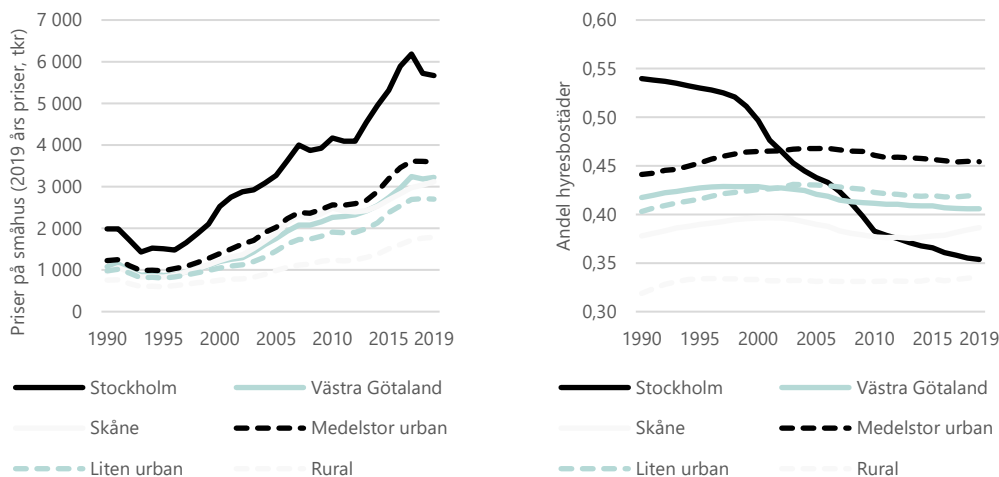
### **Myndigheten för tillväxtpolitiska utvärderingar och analyser**

**Östersund**  
Postadress  
**Studentplan 3 831 40 Östersund**  
Besöksadress  
**Studentplan 3, Östersund**

**Stockholm**  
Postadress  
**Studentplan 3 831 40 Östersund**  
Besöksadress  
**Torsgatan 11, plan 4**

**Kontakt**  
010-447 44 00  
info@tillvaxtanalys.se  
www.tillvaxtanalys.se  
Org. nr 202100-6164

Figur 1 Genomsnittliga huspriser och andel hyresbostäder i olika regiontyper



Anmärkning: Regiontyperna utgörs av de tre storstads länen samt tre grupper av kommuner klassificerade efter storlek (antalet arbetsplatser lokaliserade i kommunen).

## Fortsatt nettoinflöde av arbetskraft

Figur 2 redovisar arbetskraftsrörlighet i termer av flyttning och pendling till och från Stockholmsregionen. Under hela perioden har nettoinflyttningen till regionen varit positiv. Det innebär att fler flyttar till än från Stockholm för att arbeta. Sedan 2006 har flyttningsöverskottet uppgått till cirka 5 000 personer årligen.

Stockholmsregionen uppvisar ett ännu större överskott i termer av pendling. Under perioden har nettoinflödet av personer som börjar pendla legat på cirka 13 000 årligen.

Den deskriptiva statistiken indikerar alltså att Stockholmsregionen under de två senaste decennierna har haft ett positivt nettoinflöde av arbetskraft. Detta trots att huspriserna har stigit betydligt snabbare i regionen jämfört med i övriga delar av landet och att andelen hyreslägenheter i bostadsbeståndet minskat väsentligt.

En mer detaljerad analys av den deskriptiva statistiken visar att Stockholmsregionen har en viss nettoutflyttning av personer i åldersgruppen 30 till 45 år. Det visar sig också att en inte oväsentlig andel av personerna som flyttar ut från regionen fortsätter att arbeta i regionen. De övergår alltså till att bli inpendlare till Stockholm (år 2018 rörde det sig om cirka en fjärdedel av utflyttarna i arbetsför ålder). Båda dessa resultat kan indikera att det för vissa grupper är svårt att hitta en bostad i Stockholmsområdet till ett överkomligt pris.

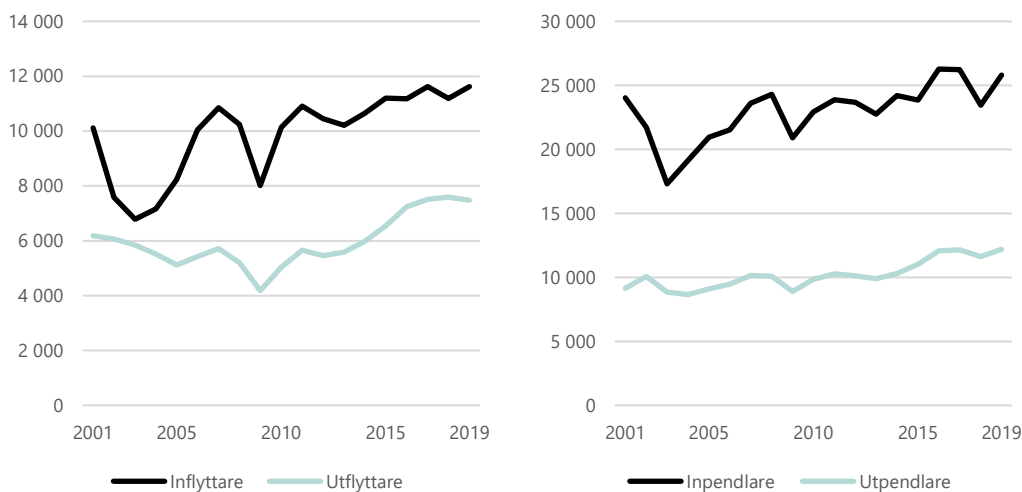
### Myndigheten för tillväxtpolitiska utvärderingar och analyser

Östersund  
Postadress  
Studentplan 3 831 40 Östersund  
Besöksadress  
Studentplan 3, Östersund

Stockholm  
Postadress  
Studentplan 3 831 40 Östersund  
Besöksadress  
Torsgatan 11, plan 4

Kontakt  
010-447 44 00  
info@tillvaxtanalys.se  
www.tillvaxtanalys.se  
Org. nr 202100-6164

Figur 2 Arbetskraftsrörlighet till och från Stockholmsregionen



Anmärkning: Pendlare avser personer som börjar pendla respektive år (alltså inte stocken av befintliga pendlare).

## Ekonometrisk analys

För att undersöka hur förhållanden på bostadsmarknaden påverkar arbetskraftens geografiska rörlighet till Stockholmsregionen har vi genomfört en ekonometrisk analys baserad på detaljerade mikrodata. Datamaterialet innehåller information om bland annat huspriser, vilken typ av bostad individen bor i (småhus, bostadsrätt eller hyresrätt) liksom flera andra demografiska och socioekonomiska variabler.

Analysen fokuserar på rörlighet mellan 2017 och 2018. Datamaterialet inkluderar cirka en miljon personer i åldern 20 till 60 år som i utgångsläget varken bor eller arbetar i Stockholmsregionen. Deras initiala bostadskommun är lokaliserad maximalt 240 minuters restid från Stockholm.

Vi skattar en sannolikhetsmodell för individens beslut att dels börja jobba i Stockholmsregionen, dels välja att flytta eller pendla till det nya arbetet. Modellen (en bivariat probitmodell med sample-selektion) tar hänsyn till att valet mellan flyttning och pendling endast kan observeras för personer som väljer att börja jobba i Stockholm. Som en känslighetsanalys skattar vi också två separata probitmodeller (en för beslutet att börja jobba i Stockholmsregionen och en för valet mellan pendling och flyttning, där den senare alltså är betingad på att individen tagit ett jobb i Stockholm).

Vår ekonometriska analys visar att:

- Sannolikheten för att börja jobba i Stockholmsregionen minskar med stigande regionala skillnader i bostadspriser (huspris i Stockholmsregionen relativt individens initiala bostadskommun).
- Ökade regionala skillnader i bostadspriser minskar särskilt benägenheten att flytta till den nya arbetsorten.

### Myndigheten för tillväxtpolitiska utvärderingar och analyser

Östersund  
Postadress  
Studentplan 3 831 40 Östersund  
Besöksadress  
Studentplan 3, Östersund

Stockholm  
Postadress  
Studentplan 3 831 40 Östersund  
Besöksadress  
Torsgatan 11, plan 4

Kontakt  
010-447 44 00  
info@tillvaxtanalys.se  
www.tillvaxtanalys.se  
Org. nr 202100-6164

- Individer som äger sitt boende (småhus eller bostadsrätt) har lägre sannolikhet för att börja jobba i Stockholmsregionen. De är också mindre benägna att flytta till den nya arbetsorten.
- De negativa effekterna av de regionala skillnaderna i bostadspriser och av att äga sitt boende är något större för yngre individer jämfört med äldre och för högtbildade personer jämfört med individer med lägre utbildningsnivå.

De två olika modelltyperna ger likvärdiga resultat. Vi genomför också kompletterande analyser för personer bosatta inom tre olika maximala restider från Stockholm (120, 180 och 240 minuter) och konstaterar att resultaten är robusta.

I den ekonometriska analysen kontrollerar vi för flera faktorer som kan antas påverka individens geografiska rörlighet. Vi finner att personer som bor nära Stockholm är mer benägna att börja arbeta i regionen och att pendla till det nya jobbet. Resultaten visar också att yngre personer och individer med hög utbildningsnivå är mer benägna att börja jobba i Stockholmsregionen och att flytta till arbetsorten.

## **Fortsatt forskning**

För en effektiv rumslig allokering av arbetskraft, som bidrar till ökad produktivitet och ekonomisk tillväxt, krävs en väl fungerande bostadsmarknad. Vår studie indikerar att stora regionala variationer i bostadspriser och ett minskat inslag av hyresboende i viss mån kan hindra arbetskraftens geografiska rörlighet. Analysen av bostadsprisernas effekter på rörligheten baseras på variation mellan kommuner (tvärsnittsvariation) och behandlar Stockholmsregionens bostadsmarknad som en homogen marknad.

Det finns anledning att komplettera den här studien med analyser som drar nytta av de förändringar som har skett över tid på bostadsmarknaden (longitudinell variation). Det finns också skäl att beakta att bostadsmarknaden i olika sändar- och mottagarregioner ofta är heterogen. En annan intressant aspekt är att mer explicit analysera hur Finansinspektionens striktare amorteringskrav påverkar olika gruppers rörlighet.

---

### **Myndigheten för tillväxtpolitiska utvärderingar och analyser**

**Östersund**  
Postadress  
**Studentplan 3 831 40 Östersund**  
Besöksadress  
**Studentplan 3, Östersund**

**Stockholm**  
Postadress  
**Studentplan 3 831 40 Östersund**  
Besöksadress  
**Torsgatan 11, plan 4**

**Kontakt**  
010-447 44 00  
info@tillvaxtanalys.se  
www.tillvaxtanalys.se  
Org. nr 202100-6164