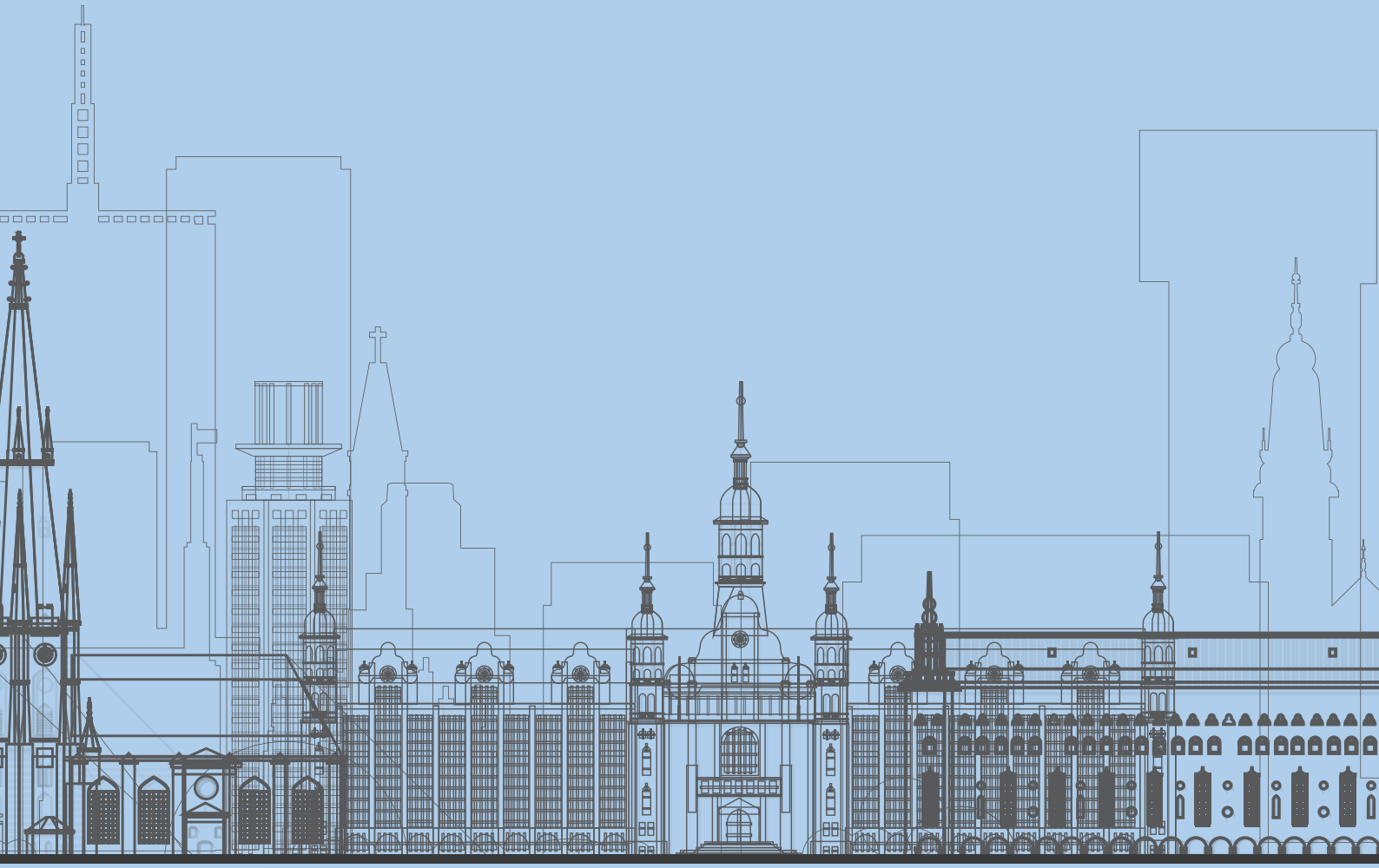
Ett växande Stockholm

Om Stockholmsregionens tillväxtutmaningar och effektivitetsvinsten med en växande huvudstadsregion

Dr. Nima Sanandaji



BIRTHE & PER ARWIDSSONS STIFTELSE

ECEPR

- **Stockholm är näst efter Zürich den huvudstadsregion i EU som har högst andel forskare och ingenjörer i befolkningen, men är också den huvudstadsregion som ligger lägst i tillväxt av bruttoregionalprodukten per invånare under den senaste tioårsperioden.** En förändring bland flera som krävs för att få fart på tillväxten är bättre fungerande bostadsbyggande i huvudstadsregionen. Reformer som sänker kostnaden för bostadsbyggande behövs särskilt i Stockholm, ytterligare lägenheter som byggs på marginalen genom kostnadssänkande reformer kan leda till att fler bland den unga generationen kommer in i huvudstadsregionens mera produktiva arbetsmarknad.
- Denna ökade produktivitet motsvarar på sikt **en samhällsekonomisk vinst på 1,2 miljoner kronor**, i nutidsvärde, **genom ökad värdeskapande, för varje ny lägenhet på marginalen som byggs i huvudstaden.** Siffrorna är diskonterade för att framtida vinster är mindre värda idag, utan diskontering är mervärdet i ökat produktivt arbete 2,2 miljoner kronor per ny bostadsläget i genomsnitt, fram tills 2069. Nya bostadslägenheter bidrar till olika ekonomiska värden, till exempel att de är bostäder. Denna produktivitetsvinst är en uppskattning på det ytterligare mervärde som varje ny bostadslägenhet på marginalen i Stockholm skapar, genom att möjliggöra inträde till den mera produktiva huvudstadsregionen.
- Den samhällsekonomiska beräkningen är i underkant, då den inte inkluderar värdeskapande genom bostadsbyggande och bostadstjänster, och omfattar perspektivet att varje ny bostadslägenhet har en lika lång livslängd som ett typiskt yrkesliv i arbete, medan det sannolikt är dubbelt eller längre.
- **6 procent moms för bostadsbyggande, balansmål i bedömning av planprocesser, samt lägre flyttskatter** är konstruktiva reformer som kan sänka kostnaderna för bostadsbyggande och främja förutsättningarna för att fler får råd med en bostad, särskild i de attraktiva storstäderna.

Förord Peter Zonabend

Människor har länge bott tillsammans. De forntida stora civilisationernas framväxt skedde på basis av den urbanisering som gradvis vuxit fram i flera tusen år innan dess.[1] Staden som mera avancerad institution har också en lång historia. Sigtuna som är Sveriges äldsta stad är som exempel tusen år gammalt, medan Stockholm är drygt ett par hundra år yngre. Medan urbanisering och staden har en lång historia, utmärks ändå vår tid av den ökade roll som staden har fått för samhällsutvecklingen.

För 500 år sedan var uppskattningsvis knappt en procent av befolkningen i Norden stadsbor. Redan då var städer viktiga platser för handel, tillverkning, akademi och den politiska makten. Däremot var det ganska få som bodde i staden, många andra kanske besökte städernas marknadsplatser ibland, men de bodde antingen en liten bit eller mycket långt från staden. För 300 år sedan var andelen stadsbor ungefär fyra procent. Först omkring 1800-talets slut bor drygt tiondel av invånarna i Norden i städer.[2]

Om vi ser till hela världen, är 2007 en milstolpe, det är först då som hälften av världens befolkning blir stadsbor. Moderna data börjar år 1960, då en tredjedel av världens invånare var stadsbor och växer sedan fram tills 57 procent idag. Sverige som förvisso är ett land med omfattande yta, är också intressant nog tidigt framme i urbaniseringen. Under 1900-talets första hälft växte många mindre orter till att bli städer i Sverige och allt fler flyttade in till storstäderna. Redan 1960 var det drygt sju av tio invånare i Sverige urbana och numera är andelen knappt nio av tio.[3]

Nu bor nio av tio i Sverige i städer, en stor skillnad med för 500 år sedan när det var en bland hundra. Det är en bra ingång till att förstå hur viktig frågan om urban utveckling är för vår tid.

Huvudstadsregionen Stockholm är särskilt viktig för den ekonomiska tillväxten i Sverige, då huvudstaden här liksom i övriga Europa är den region som är viktigast för kunskapsintensitet och internationella affärer. Huvudstäder tenderar att ha en ovanligt hög nivå av specialisering, och därmed ha jobb som i genomsnitt är mera produktiva.

Europa är alltmer en integrerad ekonomi och det vore bra om Sverige tar tillfället att utvecklas som dess ledande kunskapsekonomi. För att nå dit behöver många olika reformer ske, men mycket handlar i grunden om välfungerande stadsutveckling. Denna rapport omfattar en benchmark av Stockholm och övriga huvudstadsregioner i EU. Även Västsverige med Göteborg och Sydsverige med Malmö inkluderas i jämförelsen.

Genom att läsa rapporten får du insikt i hur väl de tre storstadsregionerna i Sverige klarar sig, jämfört med de ledande regionerna i övriga Europa. Medan Västsverige och Sydsverige förstås inte är huvudstadsregioner, klarar de sig till exempel i kunskapsintensitet faktiskt bättre än många av huvudstadsregionerna i övriga Europa.

En utmaning är att Sverige ska vara på topp i välstånd, där stadsutvecklingen spelar en

1 Soja (2011).

2 Statistica.

3 Världsbanken, World Development Indicators.

avgörande roll då en växande ekonomi kräver växande städer. En annan utmaning är att Sverige ska fortsätta vara på topp i kunskap. Sett till kunskapsintensitet ligger särskilt Stockholm mycket väl till men vi vet också att studenter, experter och forskare ibland har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden vilket kan påverka deras val av vart de söker sig till.

En tredje utmaning är att städer ska vara en plats för unga att bilda karriär och familj. Detta är mycket betydelsefullt, inte minst i vår tid där barnafödandet minskar betydligt i världen. Nu när de flesta bor i städer behöver staden vara en bra plats att inte bara göra karriär i utan också kunna bilda familj i. Detta ställer i sin tur ställer krav på att det blir enklare och billigare att bygga bostäder, så det finns mera plats för familjebildning. Den fjärde utmaningen är att det ska finnas välfungerande flyttkedjor mellan generationer, så att inte höga flyttskatter hämmar till exempel en äldre som bor i en stor villa att sälja till en barnfamilj och själv flytta till en bekväm lägenhet.

Vad händer om det genom kostnadssänkande reformer byggs nya lägenheter som är klara år 2026, så en ny generation får ökade chanser till etablering på huvudstadsregionens mera produktiva arbetsmarknad? Bostäder bidrar till olika nyttor, främst att de är boenden, men också att de öppnar upp Stockholms mera produktiva arbetsmarknad för fler.

Utvecklingen i Stockholms stad präglas av att kommunerna har närmast full rådighet. Innanför kommungränsen har kommunen planmonopol enligt Plan- och Bygglagen. Ingen annan än kommunen får göra detaljplaner. Dessutom äger kommunen närmast all obebyggd mark.

De beslut som tas om stadsutveckling som tas i huvudstadsregionen påverkar förutsättningarna till ett växande Sverige.

Förbättring behövs i form av balansmål kring besluten som tas om försäljning av kommunal mark och bedömning av planprocesser. Balansmål innebär att man inte bara beaktar varför det kan finnas skäl att säga nej till projektet av formalia-skäl, utan också samhällsnyttan med att mera byggande blir av. Eftersom bostadshyror är momsfria är momsen mycket problematisk för bostadsbyggande. Sverige bör ta tillfälle att införa 6 procent moms, så inte skatten fördyrar bostadsbyggande i onödan. Lägre skatter behövs dessutom i samband med försäljning och köp av bostäder för att främja flyttkedjor.

Konkreta reformer behövs som kan minska kostnaden att bygga bostäder i huvudstaden. Det handlar om fler som får det boende de vill och om stora samhällsekonomiska värden som skapas när talanger kan flytta till studier och mera produktiva jobb. För ett växande Sverige, behövs ett växande bostadsbestånd i huvudstaden Stockholm. Det är en viktig slutsats från denna rapport, som vi hoppas kan bidra till ökad förståelse om länken mellan bostadsbyggande och välståndsutveckling.

När det byggs nya bostäder skapas inte bara statiska värden, till exempel i form av arbeten som skapas och investeringar som görs i fastigheter, det blir också dynamiska samhällsekonomiska vinster när fler kan flytta och jobba i den mera produktiva huvudstadsregionen.

Behovet av reformer är mycket tydlig – det är inte hållbart i längden att Stockholm som näst efter Zürich är ledande i tätheten forskare och ingenjörer i befolkningen, samtidigt är i

botten av tillväxtligan. Stockholm måste börja växa för att fortsätta ligga i topp, och för en växande huvudstadsregion krävs en växande bostadsmarknad med lägenheter som allmänheten har råd med.

Behovet av förändring är lika tydligt som vad som krävs för att nå dit. Genom denna rapport hoppas vi kunna bidra till insikt om hur viktig Stockholms bostadsmarknad är för ett växande Sverige.

Peter Zonabend
VD
EMLE, LLM, B.Sc. in Business and Economics, DU EAED. Tidigare erfarenhet som VD för Victoria Investment Group Ltd och advokat på Fylgia.

Sammanfattning

Vi lever i en tid där mycket av den ekonomiska och teknologiska utvecklingen är fokuserad till storstadsregionerna. I syfte att främja ett växande Sverige behöver Stockholm vässa sin konkurrenskraft i relation till europeiska huvudstadsregioner. Denna rapport argumenterar för att en bättre fungerande bostadsmarknad i Stockholmsregionen, där kostnadssänkande reformer banar väg för att fler lägenheter byggs på marginalen, i sig har en tillväxtfrämjande effekt. Friktioner på bostadsmarknaden i Stockholm är tydligt länkade till huvudstadens tillväxtutmaningar, och därmed till den centrala utmaningen att främja tillväxten i Sverige.

Stockholm är näst efter Zürich den huvudstadsregion i EU som har högst andel ingenjörer och forskare bland befolkningen. Däremot ligger Stockholm i botten av tillväxtligan under den senaste tioårsperioden, ingen annan huvudstadsregion i EU har haft en lika svag utveckling av bruttoregionalprodukten per invånare. En bland flera förklaringar är brister i bostadsmarknaden i Stockholm. Utredningar om tillväxtens förutsättningar i Sverige pekar genomgående på utmaningar i Stockholms bostadsmarknad som ett av flera viktiga tillväxthinder. Särskilt unga företag som attraherar kompetens upplever i huvudstaden utmaningar med att hantera bostadssituationen åt nyanställda.[4] Medan Stockholm behöver växa med 20 000 lägenheter årligen är situationen att hushållen har råd med 13 600 lägenheter årligen.[5] Detta skapar tydliga friktioner, som medför effekter på ekonomin.

Stockholm behöver växa med fler lägenheter på marginalen, genom reformer som sänker kostnaderna för byggande på marginalen. Konkreta exempel på reformer som kan nå detta syfte är införandet av 6 procent moms för bostadsbyggande, balansmål i bedömning av planprocesser samt att lägre flyttskatter främjar rörligheten. Balansmål syftar till att även samhällsnyttan med att mera byggande blir av beaktas i beslutsprocesser, inte bara skälen till att det kan finnas skäl att avslå ansökan. Mäklarsamfundet har pekat på att Sverige idag har EU:s högsta flyttskatter. Reformer som en nedtrappad reavinstskatt där den som ägt samma bostad länge till slut befrias från skatten, en avskaffad reavinstskatt på permanentbostäder, samt en avskaffad stämpelskatt kan normalisera de svenska flyttskatterna i relation till övriga EU.[6]

Denna rapport genomför en samhällsekonomisk beräkning kring hur det blir, om reformer genomförs för kostnadssänkning av byggande och för att främja flyttkedjor, som leder till att det på marginalen byggs tusen fler lägenheter som marknaden efterfrågar. Stockholm går i den teoretiska modellen från en situation där hushållen årligen har råd med 13 600 nya lägenheter till en där de har råd med 14 600 nya lägenheter, gapet till behovet minskar därmed i modellen genom konstadssänkande reformer. Poängen är att visa på storlekseffekten av den samhällsekonomiska produktivitetsvinst som

4 Svenskt Näringsliv (2024).

5 Region Stockholm (2024); Fastighets Tidningen (2025).

6 Mäklarsamfundet (2023).

därmed skapas, genom att fler kan etablera sig på huvudstadens mera produktiva arbetsmarknad.

Om nya lägenheter till låga priser byggs på marginalen i Stockholm kommer det vara en kombination av unga, medelålders och äldre som bosätter sig i dem. Bostadsmarknaden behöver växa genom flyttkedjor mellan generationer. Till exempel kan det vara så att äldre tar den nya lägenhet som byggs, flyttar ut från ett större hus som en småbarnsfamilj flyttar in till, vars lägenhet i sin tur tas över av en ny person som etablerar sig på bostadsmarknaden i Stockholm. Ett rimligt antagande särskilt om reformer genomförs för att främja flyttkedjor mellan generationer, är att en ny lägenhet på marginalen genom flyttkedjor eller direkt skapar möjligheter för en person på arbetsför ålder att komma in i studier eller arbete. Ett försiktigt estimat är att anta att det bara är en individ som bor där, i praktiken kan det ofta vara två som delar på samma lägenhet.

Modellen som tar hänsyn till att bostäder är tomma en tiondel av tiden samt att individer beroende på boendekommun har en viss sannolikhet att vara sysselsatta, enligt senaste regionala data, estimerar den samhällsekonomiska vinst som på marginalen uppstår genom att tusen nya bostadslägenheter skulle bli tillgängliga i Stockholm genom kostnadssänkande reformer. Utgångspunkten är att fördelen med en ny bostadslägenhet på marginalen något förenklat kan modelleras med att en ung person som är född 2000 under 2026 får möjlighet att etablera sig på bostadsmarknaden i Stockholm, medan alternativet annars för individen hade varit att bo och verka i en annan genomsnittlig kommun i Sverige. I Stockholm, huvudstadsregionen med högre produktivitet tack vare högre nivå av specialisering, är värdet av arbetet för individerna i genomsnitt högre.

Den samhällsekonomiska vinsten i form av att möjliggöra mera produktivt arbete, genom att fler får inträde till huvudstadens mera produktiva arbetsmarknad, motsvarar fram tills 2069 i genomsnitt per lägenhet knappt 2,2 miljoner kronor. Efter hänsyn till diskontering av framtida vinster (motsatsen till ränta på ränta, framtida vinster anses vara 2,5 procent mindre värda årligen) blir vinsten 1,2 miljoner kronor. Detta är en samhällsekonomisk beräkning i underkant, eftersom det inte omfattar ekonomiska värden i samband med bostadsbyggande eller olika bostadsrelaterade tjänster, utgår från att bostäder har lika lång förväntad livslängd som ett typiskt karriärsliv medan nivån i praktiken kan vara dubbelt eller högre, samt inte räknar med att fler bostäder stärker matchning till jobb inom huvudstaden. Bostadslägenheter har många nyttor, särskilt att de är boenden, den siffra som rapporten lyfter fram handlar om produktivitetsvinsten som varje ny lägenhet i Stockholm jämfört med i resten av landet kan bidra till, genom att fler får möjlighet att verka i huvudstadens mera produktiva arbetsmarknad.

Bostadsmarknaden behöver fungera bättre så att den kan möta utmaningen att staden blir en plats för unga att bilda karriär och familj. Den behöver också fungera bättre för att främja välfungerande flyttkedjor mellan generationer. Reformer som sänker tröskeln in på bostadsmarknaden är avgörande för

att stärka storstadsregionernas ekonomiska potential – och bidra till att fler kan lyckas finna bostad för jobb och familjebildning. Att främja flyttkedjor och genom kostnadssänkande reformer få till fler bostäder i särskilt Stockholm är centralt för tillväxtpolitiken, fler bostäder i huvudstaden behövs i syfte att främja ett växande Sverige.

Ifall 1 000 nya bostadslägenheter byggs, genom prissänkande reformer, så fler kan etablera sig i huvudstaden år 2026, så mycket ekonomiskt mervärde skapas ackumulerat fram tills 2069 av att fler individer får tillträde till huvudstadens mera produktiva

Källa: SCB och egna beräkningarv (2,5% diskontering av framtida ekonomiska värden), teoretisk antagande att lägenheterna skulle finnas klara år 2026. Modellen utgår från att nya lägenheter till låga priser blir till i Stockholm, genom reformer som sänker kostnaderna, till exempel 6 procent moms för bostadsbyggande, att kommuner genom prissättning av mark för nybyggnation skapar rimliga förutsättningar för att hålla kostnaderna låga, samt lägre flyttskatter som främjar flyttkedjor mellan generationer. Modellen baseras på beräkningar i underkant, då det ej tar hänsyn till att bostäder håller längre än en individs förväntade arbetsliv, inte tar hänsyn till att fler bostäder kan leda till stärkt matching inom regioner och inte tar hänsyn till ekonomiska effekter av bostadsbyggande och bostadsrelaterade tjänster. Trots att modellen är i underkant, visar den på stora ekonomiska mervärden av att fler kan flytta till att arbeta i de mera produktiva jobb som Stockholm erbjuder, om bostadsmarknaden och flyttkedjorna öppnas upp. Modellen tar hänsyn till att lägenheter inte alltid är i bruk och att individer inte alltid är i produktivt arbete.

Innehållsförteckning

Förord Peter Zonabend 3

Sammanfattning 6

Inledning 10

Utmaning: På topp i Välstånd 12

Utmaning: På topp i Kunskap 17

Utmaning: Plats för unga att bilda karriär och familj 22

Utmaning: Välfungerande flyttkedjor mellan generationer 27

Samhällsekonomiska effekten av tusen bostadslägenheter till på marginalen i Stockholm 29

3 Reformer för framtiden 32

Referenser 35

Inledning

Denna studie handlar om hur reformer som får bostadsmarknaden att fungera bättre, kan bidra till att storstadsregionerna bättre kan möta viktiga framtida utmaningarna. De tre konkreta reformer som kan bidra till förbättring är införandet av lägre procent moms för bostadsbyggande, balansmål i bedömning av planprocesser samt att rörlighet främjas genom lägre flyttskatter. Det handlar om reformer som får fart på bostadsmarknaden.

Reformerna behövs eftersom bostadsmarknaden har uppenbara brister idag, runtom i landet och särskilt så i huvudstaden. Behovet av förändring finns till att börja med eftersom bostadsförsörjning i sig är viktig och inte fungerar som det ska idag. En studie från Region Stockholm har funnit att 13 600 nya bostäder är det som hushållen i Stockholmsregionen på årsbasis har råd med, enligt data för 2023. Detta är 1 500 färre än när en motsvarande analys genomfördes med data för 2019, det vill säga förmågan att betala för nya bostäder har minskat över tid, samtidigt som befolkningen har ökat.[7] Medan det finns en marknad för 13 600 lägenheter, är behovet för att möta befolkningsutvecklingen årligen 20 000 nya lägenheter.[8] Det finns således ett underskott på runt 6 400 bostäder årligen i Stockholm. Sveriges huvudstad har ett behov att växa med betydligt fler bostäder som byggs, för att nå dit behöver kostnaden för att bygga minska.

Stockholm utmärks av att produktiviteten är betydligt högre än i resten av landet, samt av att bristen på bostäder är stor. De andra två storstäderna Göteborg och Malmö har också egna utmaningar på bostadsmarknaden. I Göteborg finns ett behov av att bygga mellan 4 000 och 5 000 bostäder per år, för att möta framtidens behov och minska existerande brist på bostäder i relation till antalet hushåll. Problemet är att priset på bostäderna är för högt, då 60 procent av hushållen saknar tillräcklig inkomst för att efterfråga en nyproducerad bostad. Av totalt cirka 255 000 hushåll i regionen är det cirka 155 000 som inte kan efterfråga en nyproducerade typisk bostad, medan 90 000 inte heller har ekonomiskt utrymme att efterfråga en begagnad hyresrätt.[9] Malmö har en situation där nybyggnation av bostäder stagnerar. I Malmö har varken kvinnor eller män med medelinkomst råd att köpa en typisk trea.[10]

Särskilt i de tre storstadsregioner finns ett behov av att priset för nya bostäder minskar, så att fler kan ha råd med en bostad. Reformer som får fart på bostadsbyggande är inte bara viktiga i sig, utan också eftersom de bidrar till att storstadsregionerna bättre kan hantera centrala framtidsutmaningar. Dessa framtidsutmaningar är att vara på topp i välstånd, på topp i kunskap, att vara en bra plats för unga att bilda karriär och familj, att vara en plats med välfungerande flyttkedjor mellan generationer.

I denna rapport presenteras en benchmark, där de tre storstadsregionerna i Sverige jämförs med övriga europeiska huvudstadsregioner. Jämförelsen sker utifrån olika parametrar kring välstånd, utveckling som

7 Region Stockholm (2024).
8 Fastighets Tidningen (2025).
9 Göteborgs Stad (2023).
10 Länsstyrelsen Skåne (2024).

kunskapsintensiv ekonomi och demografisk utveckling. Analysen ger en förståelse för storstadsregionernas styrkor och svagheter. Medan Västsverige (Västra Götalands län och Halland) och Sydsverige (Skåne och Blekinge) inte är huvudstadsregioner, är de sett till kunskapsintensitet före flertal av huvudstadsregionerna i övriga Europa.

"En ambition om Sverige på topp handlar om att Stockholm, Västsverige liksom Sydsverige växer som kunskapsintensiva ekonomier, med god välståndsutveckling och välfungerande bostadsmarknader som underbygger denna tillväxt."

En ambition om Sverige på topp handlar om att Stockholm, Västsverige liksom Sydsverige växer som kunskapsintensiva ekonomier, med god välståndsutveckling och välfungerande bostadsmarknader som underbygger denna tillväxt. Reformerna som behövs för att få fart på bostadsbyggande främjar också andra delar av landet, men är särskilt relevanta för de tre storstadslänen som attraherar många, men där många kämpar med att finna en lämplig bostad.

Studien omfattar en unik analys, kring samhällsnyttan med att en ny bostadslägenhet byggs på marginalen i Stockholm. Medan bostadsbyggandet behöver i alla tre storstäder, är det Stockholm som dels har ett tydligt övertag sett till producerad ekonomisk värde per anställd, dels har den tydligaste flaskhalsen sett till brist på nya bostäder. Den samhällsekonomiska kalkylen visar hur 1 000 nya lägenheter som i teorin skulle vara byggda och klara år 2026, tack vare kostnadssänkande reformer, kan bidra till ökat samhällsekonomiskt värde genom att möjliggöra för fler i en ny generation att etablera sig på huvudstadens mera produktiva arbetsmarknad.

Förhoppningen är att denna studie ger insikter i varför de svenska storstadsregionerna behöver bättre fungerande bostadsmarknader, hur det länkar till konkurrenskraft i relation till övriga europeiska huvudstadsregioner, samhällsvinsterna med att få fart på bostadsbyggandet och hur det i praktiken kan nås med konkreta reformer. Ett växande Sverige kräver att bostadsbyggandet och bostadsmarknaden fungerar väl, särskilt i de tre storstadsregionerna som är navet för mycket av den ekonomiska utvecklingen i landet.

Utmaning: På topp i Välstånd

Den första framtidsutmaningen handlar om att vara på topp i välstånd. Att storstadsregionerna lyckas väl med den ekonomiska tillväxten är något som är relevant för hela landet, eftersom det stimulerar värdekedjor också med resten av regionerna i Sverige. Välstånd är i sig ett relevant mått eftersom folk i allmänhet har en preferens för en högre levnadsstandard. Om medborgarna har en högre levnadsstandard, så får de råd med att bättre klara de många olika utmaningar som finns i livet. Det är även en viktig indikator på var utvecklingen är fokuserad, ett Stockholm som är i topp sett till välstånd i Europa vore tecken på att staden ligger i framkant i samhällsutvecklingen.

Ekonomisk aktivitet brukar mätas i BNP, bruttonationalprodukt. Det är ett mått på all det adderade värde, värdeskapande, som sker i ekonomin. Värdeskapande innebär som exempel att om en person tar en insatsvara och bearbetar den så den blir värd mera, så är värdeskapandet det adderade värde som skapas på marginalen. Summan av all det värdeskapande som sker i ekonomin, är bruttonationalprodukten. Ofta mäter man BNP per capita, för att förstå hur mycket ekonomiskt värde som skapas per invånare. När man mäter om BNP för regioner blir det i stället BRP, bruttoregionalprodukten. Det kan också bäst jämföras per invånare, då hur mycket välstånd som skapas årligen per invånare är en bra indikator på ekonomisk utvecklingsnivå. Det senaste data som finns på regional nivå är för 2023, då var bruttoregionalprodukten omsatt i mars 2025 kronkurs, 787 100 kronor årligen i Stockholmsregionen. På månadsbasis rör det sig om 65 600 kronor. Det värdeskapande som finns i ekonomin översätts sedan till ersättning för kapital och arbete, där det mesta går till utfört arbete.

En del av det går till olika sociala avgifter och skatter som läggs på innan lönen, sen blir det lön varav en betydande del beskattas, och resten går till den enskilde. Värdeskapandet som skapas på knappt 800 000 kronor årligen per invånare i Stockholm är det som finansierar kapitalinvesteringar, är belöning för entreprenörskap och arbete, samt resurserna som går till pensioner, socialförsäkringar, kommuner, regionen och staten.

”Att Dublin och Zürich numera har drygt 50 procent högre välstånd per invånare jämfört med i Stockholm, illustrerar behovet av tillväxtreformer.”

Hur väl ligger då Stockholm sett till övriga Europa? Sveriges huvudstad ligger bra till men är inte på topp. Dublin, Irlands huvudstadsregion har sprungit om, så har även Schweiz huvudstadsregion Zürich. I Dublin och Zürich är bruttoregionalprodukten motsvarande ungefär 1,2 miljoner kronor per år och invånare, det vill säga mer än 50 procent högre än i Stockholm. Att Dublin och Zürich numera har drygt 50 procent högre välstånd

per invånare jämfört med i Stockholm, illustrerar behovet av tillväxtreformer. Även Köpenhamn, Bryssel, Amsterdam och Oslo har numera högre bruttoregionalprodukt per invånare jämfört med i Stockholm, Paris har marginellt högre nivå medan Prag inte är långt ifrån.

Bruttoregionprodukten per invånare är 570 250 kronor årligen i Västsverige, strax under Berlin men mer än Bratislava och Budapest. Sydsverige har 512 900 kronor årligen i bruttoregionalprodukt per invånare, vilket är mer än såväl Madrid som Rom. De svenska regionerna klarar sig väl i termer av välstånd, men givet att Sverige på många vis är Europas ledande kunskapsekonomi kunde det ha varit bättre.

	BRP per capita, motsvarande SEK per år (mars 2025 års SEK, senaste data för 2023)
Dublin	1 269 050
Zürich	1 199 350
Köpenhamn	971 850
Bryssel	942 000
Amsterdam	897 250
Oslo	859 100
Paris	795 150
Stockholm	787 100
Prag	713 700
Helsingfors	701 050
Wien	682 700
Berlin	601 250
Västsverige	570 250
Bratislava	518 650
Budapest	515 200
Sydsverige	512 900
Madrid	484 200
Rom	478 450
Bucharest	477 300
Warszawa	458 950
Lissabon	457 800
Vilnius	448 650
Zagreb	374 050
Aten	340 800
Sofia	270 800

Källa: Eurostat, ln2013Dollars inflationsräknare och egna beräkningar. Data avser de ekonomiska regioner (NUTS2) som huvudstäderna tillhör.

	Real utveckling BNP per capita, 2013-2023
Sofia	92%
Bucharest	90%
Vilnius	69%
Lissabon	64%
Budapest	56%
Dublin	55%
Prag	48%
Zagreb	37%
Warszawa	36%
Berlin	20%
Amsterdam	20%
Köpenhamn	11%
Madrid	8%
Aten	7%
Bratislava	2%
Rom	2%
Bryssel	0%
Paris	0%
Wien	0%
Zürich	0%
Helsingfors	-3%
Västsverige	-9%
Sydsverige	-9%
Oslo	-13%
Stockholm	-14%

Källa: Eurostat, ln2013Dollars inflationsräknare och egna beräkningar. Data avser de ekonomiska regioner (NUTS2) som huvudstäderna tillhör.

Tyvärr har de svenska storstadsregionerna tappat i välstånd över tid. Mellan 2013 och 2023 har bruttoregionalprodukten per invånare realt minskat med 14 procent per invånare i Stockholmsregionen, och med 9 procent i Västsverige och Sydsverige. Olso och Helsingfors är de enda två övriga huvudstadsregioner i EU som har haft en minskande välståndsutveckling. Det rör sig om en nordisk nedgående trend, även om Köpenhamn dock har haft en tydlig positiv real tillväxt. Även Bryssel, Paris, Wien och Zürich har haft en stagnation, med nolltillväxt i levnadsstandarden.

Zürich som var långt före redan innan har stagnerat med nolltillväxt, vilket är bättre än minskad real bruttoregionalprodukt i Stockholm. Dublin har tack vare låga skatter, bra företagsklimat och god kompetensförsörjning vuxit markant, och stärkt bruttoregionalprodukten med 55 procent medan Stockholm samtidigt har backat. I centraleuropeiska huvudstadsregioner som tidigare låg efter i ekonomisk utveckling är tillväxten ännu mera markant. Bruttoregionalprodukten per invånare har ökat med nära 70 procent i Vilnius sedan 2013 och med 90 procent eller mera i Sofia och Bucharest.

Att det har funnits ekonomisk stagnation i de svenska storstadsregionerna, men också Oslo och Helsingfors, relaterar till den trend där särskilt europeiska högskatteländer präglas av relativt svag ekonomisk utveckling. Trenden är inte ny utan ett mönster har funnits i jämförelse av OECD-länder under samtliga fem föregångna årtionden där länder med högre skattekvot tenderar att ha lägre tillväxt, medan de med lägre skattekvot tenderar att växa starkare.[11] Den höga inflationen under perioden har bidragit till att inkomsterna realt minskat. Sverige har under perioden också haft omfattande asyldriven migration och bristande integration, vilket påverkar utvecklingen av den genomsnittliga levnadsstandarden.

”Sedan 2013 Stockholm tappat i välstånd i relation till samtliga andra europeiska storstadsregioner. Ett lyft i välstånd krävs för att komma i kapp. Ett växande Stockholm bör också präglas av en växande bostadsmarknad.”

Sedan 2013 Stockholm tappat i välstånd i relation till samtliga andra europeiska storstadsregioner. Ett lyft i välstånd krävs för att komma i kapp. Ett växande Stockholm bör också präglas av en växande bostadsmarknad. Talanger, företag och investeringar rör sig alltmer idag över gränserna. Det är dock svårt att finna boende till hyra i Stockholm för någon som flyttar dig och inte direkt köper rett boende. Särskilt unga företag som attraherar kompetens upplever att de har utmaningar med att hantera bostadssituationen åt nyanställda. En välfungerande bostadsmarknad behövs för att stimulera investeringar och konkurrenskraft.[12]

Mellan 2013 och 2023 har välståndet per invånare minskat med 14 procent i Stockholmsregionen. I genomsnitt för de

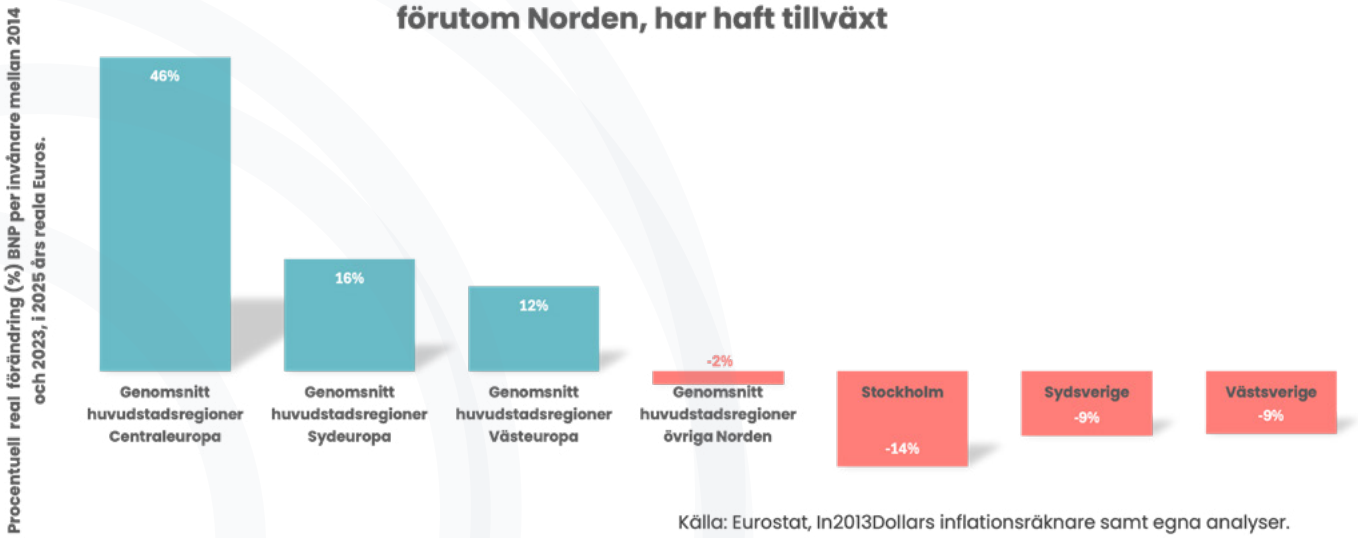
11 Länsstyrelsen Skåne (2024).

12 Svenskt Näringsliv (2024).

övriga nordiska huvudstadsregionerna har den minskat med 2 procent. Samtidigt har den ökat med 12 procent i genomsnitt i de västeuropeiska huvudstadsregionerna, med 16 procent i de sydeuropeiska huvudstadsregionerna och med hela 46 procent i de centraleuropeiska huvudstadsregionerna.

De svenska storstadsregionerna har inte under senare tid lyckats särskilt väl med utmaningen att växa med välstånd, men är trots det som visas i nästa avsnitt ledande i termer av kunskap. Tack vare denna kunskapsintensitet finns förutsättningen att åter hamna i topp för välstånd, men det kräver reformer inklusive förbättringar av bostadsmarknadens och främjande av bostadsbyggande.

Sedan 2014 har real välstånd per invånare minskat i de svenska huvudstadsregionerna, medan övriga europeiska huvudstadsregioner, förutom Norden, har haft tillväxt



Källa: Eurostat, In2013Dollars inflationsräknare samt egna analyser.

Utmaning: På topp i Kunskap

Nästa utmaning handlar om att vara på topp i kunskap. Det är här som Sverige och dess tre storstäder verkligen skiner i jämförelse med huvudstadsregionerna i övriga Europa. I Stockholmsregionen är hela 13,1 procent av den vuxna befolkningen ingenjörer och forskare. Enbart Zürich har en högre nivå, 13,9 procent. Näst efter Schweiz har Sverige Europas mest experttäta huvudstadsregion. Detta är en avgörande konkurrensfördel som behöver bevaras och stärkas.

”Näst efter Schweiz har Sverige Europas mest experttäta huvudstadsregion. Detta är en avgörande konkurrensfördel som behöver bevaras och stärkas.”

Prag, Köpenhamn och Helsingfors kommer näst i konkurrensen, med 11 procent eller fler ingenjörer och forskare bland befolkningen. Sydsverige når närmats samma nivå, med 10,8 procent ingenjörer och forskare, och följs av Budapest, Warszawa och Vilnius. Västsverige har 10,2 procent forskare och ingenjörer, samma som Oslo och strax mera än Berlin.

Samtidigt har numera Rom och Aten, de städer som förknippas med mycket av den civilisatoriska utvecklingen i Europa över tid, lägst andel forskare och ingenjörer bland sin vuxna befolkning. Bryssel kommer tredje längs ned, trots att det är såväl EU:s som NATO:s huvudstadsregion. Stockholm särskilt samt även Sydsverige och Västsverige ligger bra till sett till experttäthet, men konkurrensen är intensiv från nya växande huvudstadsregioner i Centraleuropa.

Intressant nog har experttätheten stärkts i Sverige över tid. Vilnius, Litauens huvudstadsregion, leder tillväxtligan med en ökning av andelen forskare och ingenjörer med 4,8 procentenheter sedan 2014. Näst kommer Sydsverige, där ökningen är med hela 4,5 procentenheter. Sydsverige har alltså blivit mycket mera experttät under senare tid. Stockholm har haft en relativt god tillväxt på 3,8 procentenheter, bättre än Zürich med 3,3 procentenheters tillväxt och även strax bättre än Berlin. I Västsverige har det blivit 3 procent fler av den samlade vuxna befolkningen som är ingenjörer och forskare sedan 2014, en markant ökning.

Andel forskare och ingenjörer, bland hela befolkningen (%)	
Zürich	13,9
Stockholm	13,1
Prag	11,7
Köpenhamn	11,3
Helsingfors	11,0
Sydsverige	10,8
Budapest	10,6
Warszawa	10,5
Vilnius	10,4
Västsverige	10,2
Oslo	10,2
Berlin	9,6
Amsterdam	9,5
Zagreb	9,4
Lissabon	9,3
Dublin	9,2
Paris	9,1
Sofia	8,4
Bratislava	8,3
Wien	7,8
Bucharest	7,4
Madrid	6,8
Bryssel	6,2
Aten	6,0
Rome	4,1

Källa: Eurostat och egna beräkningar. Senaste data för 2023 visas. Data avser de ekonomiska regioner (NUTS2) som huvudstäderna tillhör.

	Förändring 2014 till 2023 (%-enhets förändring) forskare och ingenjörer, bland hela befolkningen
Vilnius	4,8
Sydsverige	4,5
Zagreb	4,2
Budapest	3,9
Paris	3,8
Prag	3,8
Stockholm	3,8
Berlin	3,5
Zürich	3,3
Lissabon	3,2
Sofia	3,0
Västsverige	3,0
Wien	2,8
Bratislava	2,7
Amsterdam	2,7
Köpenhamn	2,5
Warszawa	2,4
Dublin	2,1
Aten	2,0
Helsingfors	1,6
Oslo	1,5
Bryssel	1,2
Bucharest	0,9
Rom	0,9
Madrid	0,8

Källa: Eurostat och egna beräkningar. Data avser de ekonomiska regioner (NUTS2) som huvudstäderna tillhör.

Det går även att studera ett bredare mått på kompetenser, nämligen andelen som har så-kallade STEM-kompetenser. Denna term som syftar till kunskaper inom vetenskaper, teknologi, ingenjörsvetenskaper och matematik omfattar de som har längre högskoleutbildning och/eller jobbar i vetenskaper och teknologi. Av personer i arbetskraften är det sju av tio eller strax högre i Warszawa, Budapest och Prag som har STEM-kompetenser, det vill säga antingen har längre högskoleutbildning eller jobbar med kortare utbildning inom vetenskaper eller teknologi. Andelen är strax under sju av tio i Stockholm. Polens, Ungerns och Tjeckiens huvudstadsregion ligger före Stockholm

om experttäthet mäts med ett brett mått, medan Stockholm enligt det snävare måttet forskare och ingenjörer fortfarande ligger före.

I Sydsverige och Västsverige är det runt sex av tio som har STEM-kompetenser, mera än i till exempel Madrid och Aten.

Andel i befolkningen som har STEM-kompetenser - längre högskoleutbildning (tertiär utbildning) och/eller jobbar med vetenskap och teknologi	
Warszawa	74%
Budapest	71%
Prag	70%
Vilnius	69%
Stockholm	69%
Bratislava	68%
Paris	67%
Zurich	67%
Köpenhamn	65%
Bryssel	65%
Dublin	64%
Amsterdam	63%
Zagreb	63%
Oslo	63%
Berlin	63%
Helsingfors	62%
Sydsverige	61%
Wien	61%
Västsverige	58%
Madrid	57%
Aten	53%
Sofia	51%
Bucharest	51%
Lissabon	51%
Madrid	0,8

Källa: Eurostat och egna beräkningar. Data avser de ekonomiska regioner (NUTS2) som huvudstäderna tillhör.

Det finns en tillväxtparadox som är relevant att ta hänsyn till. Paradoxen är att de svenska storstadsregionerna dels är ledande i kunskapstäthet av ingenjörer och forskare, dels stärkt sin ledning i detta avseende, samtidigt som de har halkat efter i välståndsutvecklingen. Att det finns en paradox kring Sveriges förutsättningar att vara ledande i kunskap och förmåga att omsätta det till ekonomisk framgång, har också tidigare lyfts fram.

I februari 2023 publicerade Vinnova en analys kring svenska styrkeområden inom deep tech ur ett internationellt perspektiv. Deep tech syftar till utvecklingen av nya avancerade teknologier, till exempel läkemedel och avancerade material. En framträdande slutsats kring utvecklingen av dessa nya teknologier över lag är att Sverige har tydliga styrkeområden. När det kommer till akademisk publicering och att ta fram nya patent klarar sig Sverige relativt väl, men sett till att omsätta kunskapen i nya ekonomiska verksamheter ligger landet efter omvärlden.[13] Något förenklat är Sverige en ledande kunskapsnation, men näringsklimatet som krävs för att omsätta denna fördel i ekonomisk utveckling är inte lika god som i omvärlden.

Om Sverige fortsätter vara ett land med tydliga styrkor i innovation, men inte lika bra på att omsätta det i ekonomiska framgångar, kommer näringslivet att investera mera i forskning, utveckling och produktion utomlands. Med samma perspektiv är det så att om Stockholm som är så ledande i experttäthet inte får fart på tillväxten, så kan det gå miste om experterna. För Sydsverige och Västsverige är utmaningen att fortsätta behålla sin starka ställning, trots att de inte är huvudstadsregioner ligger de i experttäthet idag före många europeiska regioner som är huvudstäder. Vad kan göras för att behålla denna ledning?

Det bor redan många experter i Stockholmsregionen, men när en ny forskare eller ingenjör ska resa för att etablera sig där, uppstår typiskt utmaningar kring bostadsförsörjning. Dessutom är rörligheten generellt sett för liten mellan och inom regionerna, folk flyttar inte i tillräcklig utsträckning dit jobben finns. Ekonomistyrningsverkets regleringsbrev till Arbetsförmedlingen pekar på att Arbetsförmedlingen behöver verka för att ”öka den yrkesmässiga och geografiska rörligheten bland arbetssökande”[14] Förutsättningen till detta stärks om det finns fler bostäder till rimlig pris som underlättar flytt för arbete.

Regeringens proposition från 2024, Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning, sammanfattar kopplingen mellan bostäder och förutsättningen för ungas etablering samt företagens förutsättningar att rekrytera: ”Ett underskott på bostäder försvårar etableringen och rörligheten på bostadsmarknaden, framför allt för unga, studenter, nyanlända och hushåll med låga inkomster. Ett underskott på bostäder försvårar också möjligheterna för företag att rekrytera vilket i förlängningen riskerar att inverka negativt på såväl sysselsättning som tillväxt. Det riskerar också att leda till ökad trångboddhet och otrygga boendeförhållanden.”[15]

13 Vinnova (2023).

14 Ekonomistyrningsverket (2025).

15 Regeringen (2024), s. 20.

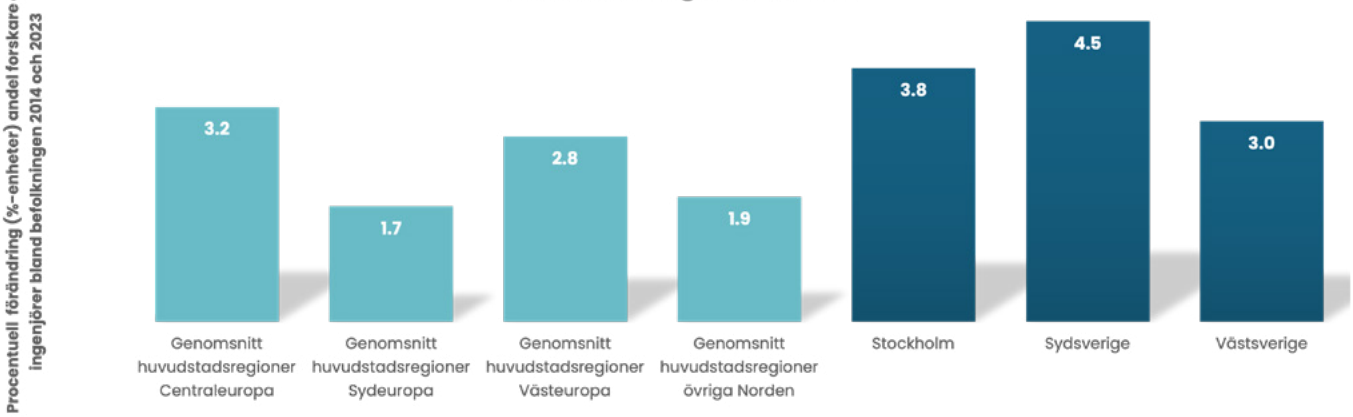
Sedan 2014 har andelen forskare och ingenjörer bland befolkningen ökat med i genomsnitt 1,9 procentenheter i huvudstadsregionerna i övriga Norden, med 1,7 procentenheter i huvudstadsregionerna i Sydeuropa, med 2,8 procentenheter i Västeuropeiska huvudstadsregioner och med i genomsnitt 3,2 procentenheter i de Centraleuropeiska huvudstadsregionerna.

Om inte Stockholm särskilt får en bättre fungerande bostadsmarknad, finns en risk för att attraktionskraften för experterna inte förblir i topp. Huvudstadsregionen har lyckas med att utvecklas mot en hög nivå av experttäthet trots utmaningarna med bostadsförsörjningen, om dagens utmaningar inte löses finns risk att övriga huvudstadsregioner i EU springer om.

”Om bostadsmarknaden fungerar bättre skapas större förutsättningar för geografisk rörlighet. I så fall skulle de svenska regionerna bättre kunna ta tillvara konkurrensfördelen med hög och växande experttäthet”.

Den geografiska rörligheten inom Sverige för att söka jobb är idag begränsa. Den som idag har boende i en kommun i Sverige har relativt liten benägenhet att flytta för att söka sig till en ny bostad i en annan kommun, även om jobberbjudandet är bättre där. Bristen på geografisk rörlighet i samband av sökandet av jobb är ett strukturellt problem i Sverige, som länkar till tillväxtparadoxen. Om bostadsmarknaden fungerar bättre skapas större förutsättningar för geografisk rörlighet. I så fall skulle de svenska regionerna bättre kunna ta tillvara konkurrensfördelen med hög och växande experttäthet. Idag sker det inte riktigt, vilket bidrar till tillväxtparadoxen där svenska regioner med storstäder ligger bra till i experttäthet och framväxten av experttäthet senaste cirka tio åren, samtidigt som de har haft en stagnerande välståndsutveckling.

Sedan 2014 har de svenska huvudstadsregionerna stärkt sin ledning vad gäller forskare och ingenjörer bland befolkningen, också övriga europeiska huvudstadsregioner växer



Källa: Eurostat, In2013Dollars inflationsräknare samt egna analyser.

Utmaning: Plats för unga att bilda karriär och familj

En framtidsutmaning för städerna är att vara attraktiva för personer i arbetsför ålder, och för de som vill bilda familj. Befolkningsstorlek spelar till att börja med en viss roll i sig. Det är inte nödvändigtvis så att städer bör växa med storlek för att bli mera attraktiva, men storlek är samtidigt onekligen en konkurrensfördel. New York, Paris och Tokyo gynnas som exempel alla i sin utvecklingskraft av att vara stora, storleken gör att globala verksamheter attraheras dit och främjar även nivån av ekonomisk specialisering.

Det bor knappt 1,5 miljoner människor i arbetsför ålder i Stockholmsregionen, lite mindre än den ekonomiska storregion som Dublin tillhör, och mindre även än storregionerna kring Lissabon och Amsterdam. Regionerna omkring Warszawa, Aten och Berlin har omkring två miljoner invånare mellan 20 och 64 år. I regionen kring Rom finns fler än tre miljoner 20-64 åringar, i regionen omkring Madrid mer än fyra miljoner och i regionen omkring Paris mer än sju miljoner.

Västsverige har 1,2 miljoner invånare i åldrarna 20-64 år, som storregion är det strax mer än Köpenhamn med omkringliggande region. Göteborg i sig är mindre än Köpenhamn, men regionen Västsverige inklusive Västra Götalands län och Halland har sammantaget faktiskt marginellt fler invånare i arbetsför ålder jämfört med regionen omkring Köpenhamn. Sydsverige med Skåne och Blekinge har 890 000 invånare i åldrarna 20-64 år, det är fler än regionen omkring Prag, samt även mer än regionen omkring Bryssel som är EU:s och NATO:s huvudstadsregion.

	Antal 20-64 åringar
Paris	7 374 700
Madrid	4 367 600
Rom	3 397 800
Berlin	2 288 200
Aten	2 280 000
Warszawa	1 981 600
Amsterdam	1 809 200
Lissabon	1 703 300
Dublin	1 595 100
Stockholm	1 470 700
Bucharest	1 407 100
Wien	1 289 400
Oslo	1 239 400
Sofia	1 207 200
Västsverige	1 194 600
Köpenhamn	1 167 800
Helsingfors	1 064 900
Budapest	1 044 700
Zürich	1 010 000
Sydsverige	889 900
Prag	837 100
Bryssel	796 200
Vilnius	533 900
Zagreb	460 800
Bratislava	442 200

Källa: Eurostat och egna analyser. Data för 2024, avrundat till hela hundratal. Data avser de ekonomiska regioner (NUTS2) som huvudstäderna tillhör.

	Förändring befolkningen 20-64 åringar mellan 2014-2024
Dublin	17%
Wien	14%
Oslo	13%
Stockholm	12%
Zürich	11%
Köpenhamn	10%
Bryssel	10%
Helsingfors	9%
Madrid	8%
Sydsverige	8%
Amsterdam	8%
Bratislava	7%
Västsverige	7%
Warszawa	5%
Vilnius	5%
Prag	5%
Berlin	5%
Lissabon	2%
Paris	1%
Rom	-3%
Budapest	-5%
Aten	-5%
Zagreb	-6%
Bucharest	-10%
Sofia	-11%

Källa: Eurostat och egna analyser. Data avser de ekonomiska regioner (NUTS2) som huvudstäderna tillhör.

Förändringen av befolkningen i arbetsför ålder mellan 2014 och 2024 har varit plus 12 procent i Stockholm, näst efter Dublin, Wien och Oslo högst i Europa, strax mera än Zürich och Köpenhamn. I Sydsverige har det varit 8 procent och i Västsverige 7 procent. Samtidigt har denna period varit präglad av omfattande asylmigration och tillhörande utmaningar med bristande integration. Befolkningsutveckling i sig är inte något som ska ses som alltid positivt, men det är typiskt bättre att en region växer än att den krymper. Som jämförelse är det därför relevant att notera att befolkningen i arbetsför ålder i huvudstadsregionerna Sofia och Bucharest, i Bulgarien respektive Rumänien, har minskat med en tiondel. Kroatiens, Greklands, Ungerns och Italiens huvudstadsregioner har också haft en krympande befolkning i arbetsför ålder.

Vissa regioner, som de omkring Bratislava och Dublin, hade tidigare unga befolkningar som nu snabbt blir äldre. Andra som Bryssel och Budapest, har en långsam ökning av äldre befolkning. Regioner med storstäder kan vara mindre attraktiva för äldre, på grund av högre priser och ibland otrygghet, medan fördelarna på arbetsmarknaden med att bo i en region med storstad inte är lika relevant eller alls relevant för pensionärer. Andelen äldre påverkas inte bara av trenden med stigande ålder bland befolkningen utan också av flytt mellan regioner.

	Förändring befolkningen 65+ år mellan 2014-2024
Bratislava	49%
Dublin	43%
Helsingfors	29%
Oslo	28%
Warszawa	27%
Bucharest	26%
Amsterdam	25%
Madrid	24%
Paris	21%
Stockholm	21%
Lissabon	19%
Vilnius	17%
Västsverige	17%
Zürich	16%
Köpenhamn	16%
Sydsverige	15%
Prag	14%
Aten	13%
Rom	13%
Zagreb	12%
Sofia	10%
Wien	9%
Berlin	7%
Budapest	6%
Bryssel	6%

Källa: Eurostat och egna analyser. Data avser de ekonomiska regioner (NUTS2) som huvudstäderna tillhör.

	Procentuell förändring befolkningen upp till 19 år mellan 2014-2024
Bratislava	34%
Prag	32%
Bucharest	23%
Warszawa	20%
Berlin	16%
Wien	14%
Sydsverige	14%
Zürich	14%
Vilnius	12%
Stockholm	11%
Västsverige	11%
Dublin	9%
Sofia	5%
Oslo	5%
Helsingfors	5%
Bryssel	4%
Madrid	4%
Köpenhamn	3%
Amsterdam	-1%
Paris	-2%
Lissabon	-3%
Zagreb	-4%
Budapest	-4%
Aten	-7%
Sofia	-11%

Källa: Eurostat och egna analyser. Data avser de ekonomiska regioner (NUTS2) som huvudstäderna tillhör.

Att lyckas växa med en ung befolkning är en utmaning för storstadsregioner som Rom och Aten, där nivån har minskat den senaste tioårsperioden. Även regionerna omkring Budapest, Zagreb, Lissabon, Paris och Amsterdam har upplevt en minskning av unga i befolkningen. Detta reflekterar en trend i världen där städerna där allt fler bor i är dyra att bilda familj i, så barnafödandet dyker. I Stockholm och Västsverige har andelen upp till 19 år vuxit med 11 procent sedan 2014, i Sydsverige med 14 procent. Denna demografiska utveckling är relativt stabilt, inte lika högt som i ledande Bratislava och Prag där nivån vuxit med en tredjedel, men en ganska god tillväxt.

”Över lag har Stockholm liksom Västsverige och Sydsverige en demografi där såväl befolkningen i arbetsför ålder, som de unga och de äldre växer.”

Över lag har Stockholm liksom Västsverige och Sydsverige en demografi där såväl befolkningen i arbetsför ålder, som de unga och de äldre växer. Det är en fördel att ha en sådan demografisk balans, många europeiska huvudstadsregioner har inte det, utan upplever att till exempel unga eller befolkningen i arbetsför ålder minskar. Samtidigt som utmaningarna i Sverige är mindre, är de ändå betydelsefulla. Fler bostäder behövs särskilt i Stockholmsregionen för att möta behoven framöver. Om inte framtidens behov möts, kan också regionerna med storstäder i Sverige gå mot liknande demografiska utmaningar som finns i övriga Europa.

Som tidigare noterades i inledningen finner en studie från Region Stockholm att medan det finns behov av 20 000 nya lägenheter på årsbasis i Stockholm för att möta befolkningsutvecklingen, så är det bara 13 600 som hushållen i regionen har råd med. Om reformer genomförs ökar dock nivån. Ifall amorteringskravet sänks från 2 till 1 procent för belåningsgrader mellan 70-85 procent blir det 1 800 fler lägenheter som det blir råd med. Om hyresnivåer för nyproducerade hyresrättslägenheter skulle motsvara uppjusterade investeringsstödsnivåer blir det 2 700 ytterligare.[16]

Reformer som sänker kostnaderna och gör att fler kan nå över trösklarna behövs, för om utmaningen inte möts riskerar utvecklingen bli att Stockholm, Västsverige och Sydsverige inte längre är attraktiva platser att bilda familj och bostad i. Storstäderna och kommunerna omkring dem behöver sammantaget ha goda villkor för de som vill jobba och bilda familj. Det behöver finnas en växande arbetsmarknad och en växande bostadsmarknad, där reformer för lägre priser gör att utbud och efterfrågan bättre kan matchas. Som belyses i nästa avsnitt är också flyttkedjor mellan generationer av avgörande betydelse.

16 Region Stockholm (2024).

Utmaning: Välfungerande flyttkedjor mellan generationer

Den fjärde stora utmaningen är att flyttkedjor mellan generationer ska fungera väl. Regionerna i Sverige har en utveckling där det blir fler unga, i arbetsför ålder liksom äldre. Medan tillväxten av demografin den senaste tioårsperioden är relativt jämn, har dock Sverige redan tidigare än vissa andra delar av Europa gått mot en högre andel äldre bland befolkningen. Sammantaget har Stockholm bland de lästa andelarna i arbetsför ålder, i jämförelse med övriga europeiska huvudstadsregioner.

Det är bara 60 procent av befolkningen i Stockholmsregionen som är mellan 20 och 64 år, en lägre andel än de allra flesta övriga europeiska huvudstadsregioner. Skillnaden är förvisso inte många procentenheter till Wien i topp med 64 procent, men det är ändå relevant att Stockholm har en relativ brist på personer i arbetsför ålder. I Västsverige är andelen 57 procent och i Sydsverige 56 procent, detta är lägre än alla europeiska huvudstadsregioner. De regioner som är huvudstäder tenderar ofta att vara särskilt attraktiva för personer i arbetsför ålder att söka sig till, vilket förklarar mönstret.

Bryssel är den huvudstadsregion i EU som utmärks av att ha fått en ökad andel i arbetsför ålder under den senaste tioårsperioden, vilket speglar att det är själva unionens och även NATO:s huvudstadsregion. Wien och Köpenhamn har upplevt marginella ökningar av andelen i arbetsför ålder. Stockholm har fått en liten minskning över tid, redan innan perioden började var andelen äldre relativt hög och därmed andelen i arbetsför ålder bland de lägre i EU. I Västsverige och Sydsverige har andelen minskat i större takt. Vissa europeiska huvudstadsregioner upplever att talanger söker sig bort, inklusive studenter men också många i arbetsför ålder. Exempel på detta är Bucharest och Bratislava, för medan centraleuropeiska länder har mycket tillväxt har de också fortfarande lägre lönenivåer vilket skapar drivkraft bort för talanger.

"Bostadsmarknaden tjänar på flyttkedjor mellan generationer, men i Sverige hämmar EU:s högsta flyttskatter dessa viktiga flyttkedjor."

Sammantaget finns en betydande generationsutmaning, andelen i arbetsför ålder är redan låg och gradvis minskande i Stockholm, ännu mera så i Västsverige och Sydsverige. Bättre förutsättningar behövs för de som vill jobba och bilda familj att finna en bostad. Samtidigt finns också många äldre med behov av att flytta. Det kan till exempel vara så att de äldre flyttar in från stora hus som de inte längre behöver, till mindre

nybyggda lägenheter som är byggda enligt deras behov, så att barnfamiljer flyttar in i husen som blir lediga, medan unga flyttar in i lägenheterna som barnfamiljerna lämnar.

Bostadsmarknaden tjänar på flyttkedjor mellan generationer, men i Sverige hämmar EU:s högsta flyttskatter dessa viktiga flyttkedjor. Lägre skatter på bostadsbyggande och på flyttkedjor kan sammantaget bidra till att fler lägenheter dels byggs genom kostnadssänkande reformer och att flyttkedjor mellan generationer stimuleras, så fler kan finna boenden som passar dem väl. Sammantaget kan dessa reformer på marginalen bana väg för fler bland den unga generationen att etablera sig på bostadsmarknaden i den mera produktiva Stockholmsregionen. Det leder som visas i nästa avsnitt till ett betydande samhällsekonomiskt mervärde.

Andel 20-64 åringar bland befolkningen	
Wien	64%
Bryssel	63%
Zürich	63%
Berlin	62%
Madrid	62%
Budapest	62%
Vilnius	61%
Köpenhamn	61%
Oslo	61%
Bucharest	61%
Amsterdam	61%
Dublin	61%
Helsingfors	61%
Prag	60%
Warszawa	60%
Bratislava	60%
Aten	60%
Stockholm	60%
Sofia	60%
Zagreb	60%
Rom	59%
Paris	59%
Lissabon	58%
Västsverige	57%
Sydsverige	56%

Källa: Eurostat och egna analyser. Data för 2024. Data avser de ekonomiska regioner (NUTS2) som huvudstäderna tillhör.

Förändrad andel 20-64 åringar bland befolkningen 2014-2024	
Bryssel	1,1%
Wien	0,5%
Köpenhamn	0,3%
Oslo	-0,2%
Dublin	-0,5%
Amsterdam	-0,5%
Stockholm	-0,6%
Zürich	-0,8%
Madrid	-1,0%
Paris	-1,1%
Helsingfors	-1,3%
Lissabon	-1,4%
Västsverige	-1,4%
Sydsverige	-1,4%
Berlin	-1,4%
Rom	-1,5%
Budapest	-1,5%
Vilnius	-2,1%
Aten	-2,1%
Zagreb	-2,3%
Warszawa	-3,6%
Prag	-3,7%
Sofia	-4,4%
Bratislava	-6,3%
Bucharest	-7,4%

Källa: Eurostat och egna analyser. Data avser de ekonomiska regioner (NUTS2) som huvudstäderna tillhör.

Samhällsekonomiska effekten av tusen bostadslägenheter till på marginalen i Stockholm

En samhällsekonomisk beräkning genomförs kring hur producerat ekonomiskt värde i Sverige skulle påverkas, ifall det skulle vara så att kostnadssänkande reformer leder till att 1 000 ytterligare lägenheter var byggda i Stockholm under 2026, vilka direkt och indirekt (via flyttkedjor) leder till att fler bland den unga generationen får möjlighet att etablera sig på huvudstadens mera produktiva arbetsmarknad.

Poängen är att den nya bostadslägenhet som på marginalen möjliggör flytt öppnar upp ökade karriärmöjligheter, för de som vill flytta till storstäderna för studier och arbete men annars på marginalen inte skulle ha haft möjlighet. Individer bor inte hela livet i samma lägenhet, men varje ny lägenhet på marginalen som skapas genom kostnadssänkande reformer kan försiktigt estimeras medföra möjlighet till att en ny person får möjlighet till inträde på bostadsmarknaden, samt senare kan göra bostadskarriär vidare. I praktiken kan det ofta finnas två som delar på en ny bostadslägenhet på marginalen, vilket gör att beräkningen är i underkant. Beräkningen tar hänsyn till att lägenheter i genomsnitt inte alltid är i användning, utan kan vara mellan olika brukare, de antas stå tomma en tiondel av tiden.

Den samhällsekonomiska nytta som skapas är omkring 40 miljoner kronor det första året, genom att fler får en etablering på den mera produktiva arbetsmarknaden i Stockholm. Jämförelsen sker med om individerna i stället hade bott i en kommun med genomsnittlig lön och genomsnittlig sysselsättningsgrad, bland samtliga landets kommuner utom Stockholm, Göteborg och Malmö. Den samhällsekonomiska vinsten, vilket reflekterar att karriäreffekten av att bo i den mera produktiva huvudstadsregionen, i termer av ökade bidrag till ekonomin. Arbetets värde räknas ut genom att inkludera en multiplikator för sociala avgifter. Utgångspunkten är att reala löner växer med 1,6 procent årligen tills individen blir 55 år och därefter med 1 procent årligen.

Beräkningarna inkluderar att individerna får ett första barn när de är 32 år gamla och ett andra barn när de är 34 år gamla, vilket påverkar deras karriärbana. Utgångspunkten är att individerna som först etablerar sig boende i egen lägenhet bor i samborelation i samband med familjebildning och därmed efter etablering går vidare i flyttkedja. Det blir en effekt i kurvan för individerna födda år 2000, när de når småbarnsåren. Skillnaden i produktivitet beroende på om individerna genom fler bostäder har kunnat etablera sig

på den mera produktiva arbetsmarknaden i Stockholm eller inte, blir lite mindre under småbarnsåren då individerna är något mindre aktiva på arbetsmarknaden av familjeskäl. Poängen är att 1 000 nya lägenheter tillåter fler att etablera sig på bostadsmarknaden och gå vidare i flyttkedjor. Effekten av barnåren syns på individernas producerade ekonomiska värde under småbarnsåren.

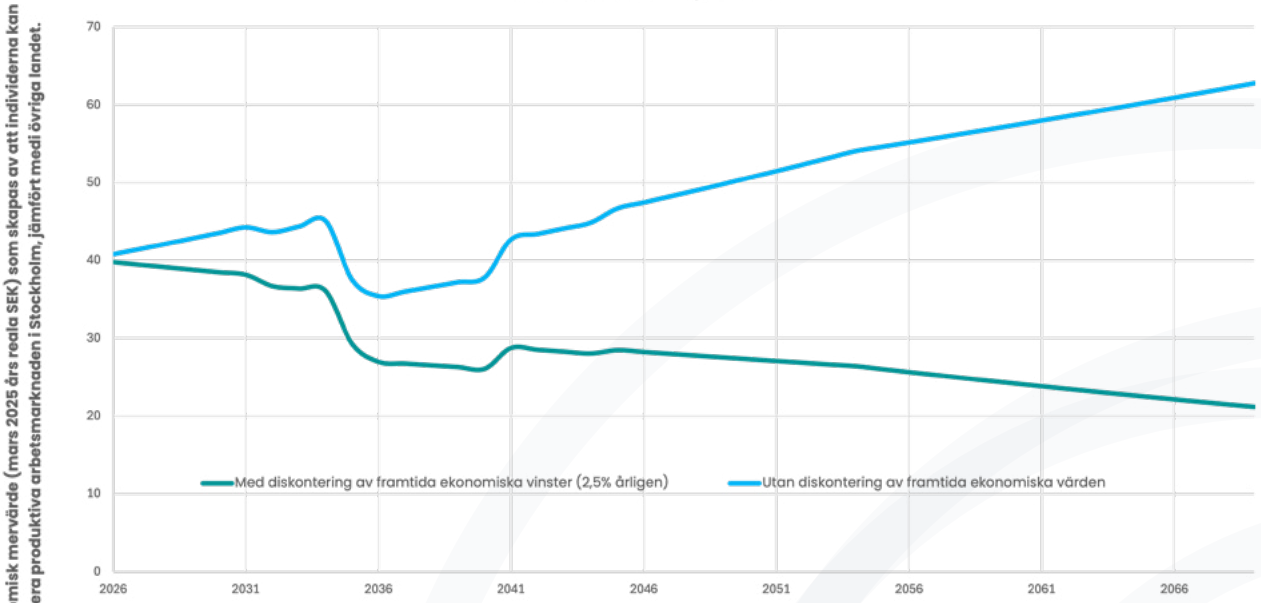
Den samhällsekonomiska vinsten framöver blir dock lite lägre när också hänsyn tas till att framtida vinster är mindre relevanta än aktuella vinster, med en diskonteringsränta på 2,5 procent. Efter hänsyn till att framtida vinster är mindre värda än nuvarande, kan den samlade effekten mätas.

"Ackumulerad fram tills år 2069 motsvarar effekten av 1 000 nya bostadslägenheter som öppnar upp för fler att etablera sig på den mera produktiva bostadsmarknaden i Stockholm, en samhällsekonomisk vinst i form av ökad produktivitet på drygt 1,2 miljarder kronor i nutidsvärde."

Ackumulerad fram tills år 2069 motsvarar effekten av 1 000 nya bostadslägenheter som öppnar upp för fler att etablera sig på den mera produktiva bostadsmarknaden i Stockholm, en samhällsekonomisk vinst i form av ökad produktivitet på drygt 1,2 miljarder kronor i nutidsvärde. Detta efter diskontering av framtida vinster, sammanlagt utan diskontering rör det sig om knappt 2,2 miljarder kronor.

Det vill säga per lägenhet i genomsnitt knappt 2,2 miljoner kronor utan diskontering och 1,2 miljoner kronor med diskontering. Dessa siffror är i underkant den ökade produktivitet som individer får, genom inträde på den mera produktiva arbetsmarknaden i Stockholm, genom att fler lägenheter blir tillgängliga. Detta är en samhällsekonomisk modell i underkant som inte tar hänsyn till att lägenheter har en förväntad livslängd som är längre än en individs förväntade karriärsliv, inte tar hänsyn till de samhällsekonomiska värden som skapas i samband med att lägenheten byggs och de tjänster som är kopplade till bostaden, och inte heller tar hänsyn till att fler bostäder som möjliggör flytt stärker matchningen på arbetsmarknaden. Trots att den samhällsekonomiska beräkningen är i underkant, visar det på betydliga värden över tid som skapas för tusen nya bostadslägenheter på marginalen i Stockholm genom kostnadssänkande reformer.

Ifall 1 000 nya bostadslägenheter byggs, genom prissänkande reformer, så fler unga kan etablera sig i Stockholm genom studier och arbete, hur mycket ekonomiskt mervärde skapas årligen av att fler individer får möjlighet att flytta till huvudstadsregionen?



Källa: SCB och egna beräkningarv (2,5% diskontering av framtida ekonomiska värden), teoretisk antagande att lägenheterna skulle finnas klara år 2026. Modellen utgår från att nya lägenheter till låga priser blir till i Stockholm, genom reformer som sänker kostnaderna, till exempel 6 procent moms för bostadsbyggande, att kommuner genom prissättning av mark för nybyggnation skapar rimliga förutsättningar för att hålla kostnaderna låga, samt lägre flyttskatter som främjar flyttkedjor mellan generationer. Modellen baseras på beräkningar i underkant, då det ej tar hänsyn till att bostäder håller längre än en individs förväntade arbetsliv, inte tar hänsyn till att fler bostäder kan leda till stärkt matching inom regioner och inte tar hänsyn till ekonomiska effekter av bostadsbyggande och bostadsrelaterade tjänster. Trots att modellen är i underkant, visar den på stora ekonomiska mervärden av att fler kan flytta till att arbeta i de mera produktiva jobb som Stockholm erbjuder, om bostadsmarknaden och flyttkedjorna öppnas upp. Modellen tar hänsyn till att lägenheter inte alltid är i bruk och att individer inte alltid är i produktivt arbete.

3 Reformer för framtiden

Denna studie lyfter fram betydelsen av att få fart på tillväxten i Stockholm. Bland förändringarna som behöver ske är att bostadsbyggandet tar fart, så att behovet av nya bostäder kan matcha efterfrågan bättre. De reformer som behövs kan också stimulera bostadsbyggandet i andra delar av Sverige. I praktiken är det tre reformer som behövs för att skapa förändring:

Införandet av 6 procent moms för byggande av bostäder. Det är problematiskt att moms överhuvudtaget tas ut på byggande av privata bostäder. Anledningen är att uthyrning av fastighet är i regel undantagen från moms. Den som hyr ut fastighet har därmed inte heller rätt att göra avdrag för ingående moms på inköp till uthyrningsverksamheten. I enlighet med EU:s regelverk är det möjligt att sänka momsen på bostadsbyggande till den lägsta momsklassen som Sverige har, vilket är 6 procent.

Enligt momsdirektivet ska utarrendering och uthyrning av fast egendom undantas från moms.[17] Medlemsstaterna har getts en möjlighet att medge frivillig beskattning för utarrendering och uthyrning av fast egendom.[18] Det är därmed möjligt att ta ut moms på bostadshyra. Byggnation av bostäder är en byggtjänst som inte faller in under något undantag utan idag beskattas med 25 procent moms. Medan verksamheter typiskt kan dra av momsen, uppstår det problem när byggnation av bostäder beläggs med hög moms samtidigt som uthyrning av dem inte bringar in momsintäkter.

År 2022 inkom Europeiska rådets nya direktiv som uppdaterade momsdirektivet. Där framgår att en reducerad skattesats kan införas för ”Leverans och uppförande av bostäder som ett led i socialpolitiken, i enlighet med vad medlemsstaterna fastställt, renovering och ombyggnad, inklusive rivning och återuppbyggnad samt reparation av bostäder och privata bostäder, uthyrning av fast egendom avsedd som bostad”.[19] Det finns goda skäl för en sådan reform, som medför lägre moms på byggande av bostäder. Det sätt som momsen påverkar förutsättningarna till byggande och uthyrning av bostäder, är inte i linje med det syfte som momsen har. Det skapas betydande snedvridningar när moms inte tas ut på hyresintäkter men hög moms tas ut på byggande av fastigheter. Sverige behöver en lagändring för att reducera momsen på byggande av fastigheter, den skulle kunna läggas på den lägre 6 procent nivån.

För att optimera effekten när det gäller bostadsbyggnation behöver även det svenska avdragsförbudet för stadigvarande bostad slopas. Regeln skapar betydande snedvridningar och påverkar till exempel företagare som jobbar hemifrån eller småbarnsföräldrar som delvis jobbar hemifrån. Denna regel saknar dessutom motsvarighet i EU:s momsdirektiv.[20] Möjligheter att göra avdrag bör utökas, så att det blir lönsammare och enklare att investera i boende.

17 Europeiska rådet (2006), artikel 135 l, s. 56.
18 Europeiska rådet (2006), artikel 137 d, s. 57.
19 Europeiska rådet (2022), bilaga, punkt 2, s. 11.
20 Svenskt Näringsliv (2014).

Balansmål i kommunal bedömning av planprocesser. Tillståndsprocesser och planprocesser behandlas idag så att de analyseras för vad som kan tänkas vara skäl att stoppa planerna. Alternativkostnaden med att bostäder inte byggs är inte tydligt med i bedömningen. En samlad bedömning behövs, där också fördelen av att bygga mera beaktas, inte som dagens planprocesser där formalia kan sätta stopp för viktiga och nödvändiga projekt.

Lägre flyttskatter. Mäklarsamfundet har i en analys pekat på att sammantaget så har Sverige högst flyttskatter i EU, och att reformer som en nedtrappad reavinstskatt där den som ägt samma bostad länge till slut befrias från skatten, en avskaffad reavinstskatt på permanentbostäder, samt en avskaffad stämpelskatt kan göra att Sverige får flyttskatter som är i linje med övriga EU-medlemsländerna.[21]

Vid sidan av dessa reformer spelar också offentliga beslut om markpriser en stor roll, särskilt i Stockholm. Kommuner i Sverige äger typiskt den stora majoritet av marker som kan användas för att skapa nya bostäder på marginalen, och besluten kring prissättning av mark är därför avgörande för hur mycket bostäder som kan byggas. Om värderingarna inte är aktuella och inte anpassar sig nedåt under prisnedgång till exempel, skapas perioder där få lägenheter kan byggas då tillgänglig mark temporärt överprissätts. Amorteringskrav för unga kan också sänkas, så att amorteringspuckeln (att man amorterar mycket hög andel av inkomsten i början av karriären) kan jämnas ut lite över livsinkomsten.

> *"Ett växande Sverige behöver en huvudstadsregion som växer med bostäder till rimliga priser, för att nå dit krävs kostnadssparande reformer som 6 procent moms för bostadsbyggande, balansmål i kommunal bedömning av planprocesser och lägre flyttskatter som främjar flyttkedjor mellan generationer."*

Det finns sammantaget fler viktiga reformer som kan främja fler bostäder till rimliga priser särskilt i huvudstadskommunen, och i Sverige som helhet. Det handlar i synnerhet om lägre flyttskatter, balansmål i kommunal bedömning av planprocesser samt införandet av 6 procent moms för bostadsbyggande. Offensiva reformer för bostadsmarknaden i Stockholm krävs. Om kostnadssänkande reformer som gör att fler bostäder byggs, så fler i den unga generationen får möjlighet att etablera sig på den mera produktiva arbetsmarknaden i Stockholm, skapas stora samhällsekonomiska vinster framöver. Det är ett viktigt steg för ett växande Sverige, där fler får chansen att realisera sina drömmar.

En offensiv vision för bostadsbyggandet behövs, för det länkar tydligt till storstadsregionernas framtida tillväxtutmaningar. Ett växande Sverige behöver en huvudstadsregion som växer med bostäder till rimliga priser, för att nå dit krävs kostnadssparande reformer som 6 procent moms för bostadsbyggande, balansmål i kommunal bedömning av planprocesser och lägre flyttskatter som främjar flyttkedjor mellan generationer.

21 Mäklarsamfundet (2023).

Ett växande Sverige behöver rimliga förutsättningar för byggandet av nya bostäder, särskilt i huvudstadsregionen. Bostadsförsörjningen är avgörande för att storstadsregionerna i Sverige ska klara framtida utmaningar, fortsätta ligga i framkant i täthet av experter och klättra i välståndsligan i jämförelse med övriga EU-ländernas huvudstadsregioner. Den stagnerande välståndsutveckling som har funnits de senaste tio åren manar till behovet av tillväxtfrämjande reformer, där reformarbetet med att sänka kostnaderna för nya bostäder är en viktig komponent.

Referenser

Ekonomistyrningsverket (2024). "Regleringsbrev 2025 Myndighet Arbetsförmedlingen", 2024-12-19.

Europeiska rådet (2006). "Council Directive (EU) 2006/112/EC of 28 November 2006".

Europeiska rådet (2022). "Council Directive (EU) 2022/542 of 5 April 2022 amending Directives 2006/112/EC and (EU) 2020/285 as regards rates of value added tax"

Eurostat, Population on 1 January by age group, sex and NUTS 2 region.

Fastighets Tidningen (2025). "Ny studie: kraftig obalans på Stockholms bostadsmarknad", januari.

Fölster, S. & N. Sanandaji (2025). "Lågskatteländer toppar välfärdsligan - medan högskatteländer tappar", Skattebetalarnas Riksförbund.

Göteborgs Stad (2023). "Göteborgs Stads program för bostadsförsörjning 2021–2026".

In2013Dollars Euro inflation calculator.

Länsstyrelsen Skåne (2024). "Bostadsmarknadsanalys för Skåne 2024 - Tema: bostadsbyggande".

Mäklarsamfundet (2023). "Ny undersökning fastställer - Sverige har EU:s högsta flyttskatter", 2023-06-19.

Pensionsmyndigheten, Typfallsmodell v. 4.7.

Regeringen (2024). "Regeringens proposition 2024/25:42 Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning", Prop. 2024/25:42.

Region Stockholm (2024). "Studie av efterfrågan på nya bostäder".

SCB Prisomräknaren, omvandling av SEK historisk kurs till senaste mars 2025 års växelkurs.

Soja, E. W. (2011). Cities and states in geohistory. "In Contention and Trust in Cities and States", Dordrecht: Springer Netherlands, s. 211-226.

Statistica. "Share of the population living in towns of more than 10,000 people in selected countries of Western Europe in years between 1500 and 1890".

Svenskt Näringsliv (2014). "Slopa avdragsförbudet för stadigvarande bostad och möjliggör frivillig skattskyldighet för vård-, omsorgs- och flyktingboenden", 2014-05-12.

Svenskt Näringsliv (2024). "Driv på för investeringar och konkurrenskraft".

Valuta.se omvandling av Euro till SEK, kurs mitten av april.

Vinnova (2023). ”Kartläggning av svenska styrkeområden inom deeptech - Ett delarbete inom regeringsuppdraget: Uppdrag att stärka tillväxten i forskningsintensiva företag”.

Världsbanken, World Development Indicators. ”Urban population (% of total population)”.

Grafisk design & layout: Andreea-Ioana Sutac