



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

RAPPORT 2020:32



Bostadsbyggnadsbehov

2020–2029

Bostadsbygggnadsbehov

2020–2029

Titel: Bostadsbyggnadsbehov
Rapportnummer: 2020:32
Utgivare: Boverket, december, 2020
Upplaga: 1
Tryck: Boverket
ISBN tryck: 978-91-7563-738-9
ISBN pdf: 978-91-7563-739-6
Diarienummer: 3.4.1 4328/2020

Rapporten kan beställas från Boverket.

Webbplats: www.boverket.se/publikationer
E-post: publikationsservice@boverket.se
Telefon: 0455-35 30 00
Postadress: Boverket, Box 534, 371 23 Karlskrona

Rapporten finns i pdf-format på Boverkets webbplats.
Den kan också tas fram i alternativt format på begäran.

Förord

Boverket ska enligt sin instruktion tillhandahålla analyser av bostadsmarknaden och gör därför olika typer av prognoser och bedömningar. En del i detta är att göra långsiktiga bedömningar av bostadsbyggnadsbehovet. Denna rapport redovisar ett beräknat bostadsbyggnadsbehov för perioden 2020–2029 utifrån prognoser av hushållsförändringar. Rapporten är författad av Hans Jonsson. Värdefulla synpunkter har lämnats av Roger Gustafsson.

Karlskrona december 2020

Anders Sjelvgren
generaldirektör

Innehåll

Sammanfattning	5
1. Inledning	7
1.1. Definitioner och antaganden	7
2. Metod	9
2.1 Tillkommande bostadsbehov	11
2.2 Totalt bostadsbehov	17
3. Hushållskvoter.....	21
3.1 Nuvarande hushållskvoter.....	21
3.2 Jämförelse mellan tidigare och nuvarande hushållskvoter	25
4. Resultat.....	29
4.1 Beräknat bostadsbyggnadsbehov.....	30
4.2 Regional fördelning	32
4.3 Känslighetstest.....	35
4.4 Bostadsbyggnadsbehov som ligger utanför beräkningen.....	38
4.5 Regioner utan beräknat byggbehov	41
5. Slutsatser och kommentarer.....	45
Referenslista	49
Bilaga 1 - Regionindelning.....	51
Bilaga 2 – Ingående balans och behovsbaserad bostadsbrist	63
Bilaga 3 – Beräknat bostadsbyggnadsbehov.....	67

Sammanfattning

Boverket har gjort regionala beräkningar av bostadsbyggnadsbehovet under många år. Den senaste beräkningen gjordes 2019 för perioden 2018–2027 och det beräknade bostadsbyggnadsbehovet uppgick till 641 000. I denna rapport görs en ny beräkning av bostadsbyggnadsbehovet för perioden 2020–2029 baserat på SCB:s befolkningsframskrivning. Byggbehovet beräknas ligga mellan 592 000 och 664 000 lägenheter, ett årligt byggbehov på 59 200 – 66 400 lägenheter. Anledningen till att det nu presenteras som ett intervall är att vi använder två olika modeller för regional fördelning av befolkningen samt att det finns en osäkerhet i hushållskvoterna som vi känslighetstestar för. Justeringen av kvoterna är det som påverkar det beräknade byggbehovet mest, men val av modell för fördelning av befolkning får effekt på hur många regioner som beräknas att ha ett byggbehov. Till denna osäkerhet kommer det faktum att den underliggande befolkningsframskrivningen inte tar hänsyn till den nuvarande pandemin. Det manifesteras genom att invandringen överskattas och dödligheten underskattas på främst kort sikt. Utvecklingen framöver är osäker och beror på hur länge pandemin fortgår och vilka följd effekter den får.

En justering av kvoterna får en effekt på det beräknade byggbehovet genom att det främst påverkar den del av det beräknade byggbehovet som speglar startpunkten i regionen, den ingående balansen. Den totala ingående balansen har vuxit fram till 2017 och sedan sjunkit eftersom det tillkommit fler bostäder än det tillkommit hushåll 2018 och 2019. Det mesta tyder på att det även kommer tillkomma fler lägenheter än hushåll 2020 eftersom det preliminärt färdigställdes över 33 200 lägenheter under de tre första kvartalen medan befolkningen ökade med 45 636.

Det tillkommande behovet uppgår till 40 800 – 43 200 lägenheter per år. Det innebär att om tillkommande lägenheter ligger på denna nivå svarar det mot tillkommande hushåll under perioden 2020 – 2029. Om tillkommande bostäder överstiger detta så kommer det beräknade underskottet att sjunka. Det har sedan 2016 tillkommit 53 655 lägenheter årligen i genomsnitt. För att helt bygga bort det beräknade bostadsbehovet behöver det tillkomma 59 200 – 66 400 lägenheter per år under perioden.

Sju av tio bostäder beräknas behöva byggas i storstadsområdena. Den regionala fördelningen av byggbehovet är beroende av vilken modell och huruvida hushållskvoterna justeras. Storstadsområdenas andel av det beräknade byggbehovet ligger mellan 71–75 procent enligt FA-

regionindelningen. Använder vi den regionala indelningen enligt förordning (2016:881) har storstadsområdena mellan 68–73 procent av det totala byggbehovet, med 70 procent i genomsnitt. Mellan 2006–2019 har i genomsnitt 65 procent av de tillkommande lägenheterna tillkommit i storstadsområdena. Trenden är att andelen sjunker, även om andelen som tillkom i storstadsområdena ökade till 2019 sedan bottennoteringen 2018. Samtidigt beräknas knappt 68 procent av hushållstillväxten under samma period ha skett i storstadsområdena.

Det finns ett behov av bostäder som ligger utanför det beräknade byggbehovet. Sverige har en åldrande befolkningen och andelen som är 80 år och äldre kommer att öka, 2019 var 5,2 procent 80 år eller äldre, 2029 beräknas andelen vara 7,3 procent. Att andelen äldre ökar gäller i regel alla regioner, även de som beräknas att inte ha något byggbehov enligt modellen. Även om det finns regioner som beräknas att inte ha något byggbehov, har de en ökande andel med äldre i befolkningen vilket kommer ställa ökade krav på bostadsbeståndet. Det kommer att vara en utmaning för kommuner i många regioner att möta detta behov.

1. Inledning

Det övergripande målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Målet är också långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Boverket har gjort regionala studier över det långsiktiga byggbehovet sedan 1995. De första studierna gällde samtliga regioner för att sedan avgränsa sig till olika delar av landet och slutligen återigen bli rikstäckande. Metoderna har varierat något över tid men grunden har hela tiden varit hushållskvotmetoden. Syftet med byggbehovsprognoserna är att ge underlag till bostadsplanering på lite längre sikt eftersom bostäder besitter unika egenskaper vilket gör att de kräver en längre planeringshorisont¹.

I Boverket (2016) gavs förslag på att den dåvarande byggbehovsprognosen skulle uppdateras metodmässigt. En sådan uppdatering var att en ny källa för hushållskvoter skulle användas, men även att en ingående balans skulle införas i beräkningen av byggbehovet. Behovet av en ingående balans hade blivit alltmer uppenbar eftersom bostadsbyggandet inte hängde med den demografiska utvecklingen vilket ledde till att det byggdes upp en initial brist som man inte tog hänsyn till i det tillkommande bostadsbyggnadsbehovet.

1.1. Definitioner och antaganden

I beräkningarna av bostadsbyggnadsbehovet görs flertalet antaganden som vi här kommer gå igenom. Vi börjar med några grundläggande antaganden som att en bostad är en bostad inom en bostadsmarknad. Det innebär att ingen hänsyn tas till bostadens beskaffenhet eller till hur bostäderna allokeras mellan hushållen. Nästa antagande är att ett hushåll behöver en bostad vilket innebär att vi kan koppla hushållsbildningen till byggbehovet. Ett annat grundläggande antagande är att vi approximerar en bostadsmarknad med Tillväxtanalys geografiska indelning i FA-regioner². Till detta kommer ytterligare antaganden om att hushållskvoterna speglar en bostadsmarknad i balans och att bostadsmarknaden befinner sig i någorlunda balans i startpunkten. Vad gäller startpunkten är

¹ Se exempelvis Boverket (2015) för mer om bostaden och bostadsmarknadens särart

² Den regionala indelningen finns i bilaga 1

det inte orimligt att tänka sig att det fanns något som liknade en nationell jämvikt 2006, dock innebär det inte att alla regioner befann sig i jämvikt.

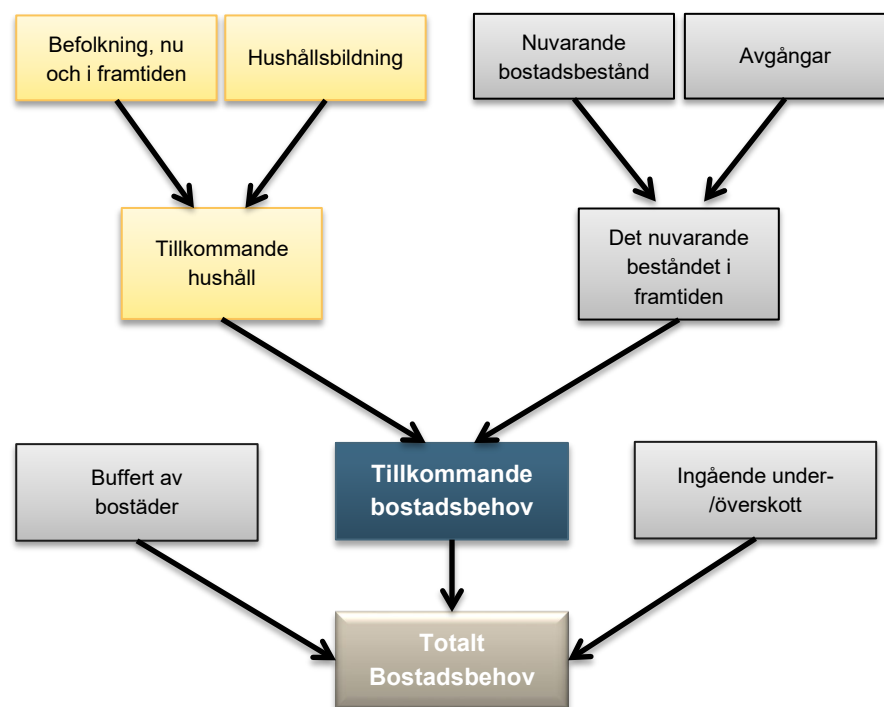
Analysperioden består av två tidsperioder. Dels den period under vilken den ingående balansen beräknas vilken börjar 2006 och sträcker sig till och med 2019. Dels den period vilken behovet av tillkommande bostäder beräknas som börjar 2020 och sträcker sig till och med 2029, även kallad prognosperiod. Hushållskvoterna är från den 31 december 2011. Det är svårt att hävda att bostadsmarknaden var i balans 2011 men nackdelen av att välja data som kan spegla en bostadsmarknad i obalans uppvägs av tillgången på totalräknade registerdata vid denna tidpunkt. Samtidigt finns det ett annat problem med att använda totalräknade data, nämligen att hushållskvoterna kan bli missvisande av andra orsaker än att bostadsmarknaden inte är i balans. Vi kommer att gå igenom det närmare i kapitel 3 i rapporten.

En annan utgångspunkt är att behovet av tillkommande bostäder kan ske genom antingen nyproduktion eller ombyggnation. Se Boverket (2015) för mer information. Ett klargörande som behövs är även att det inte är en beräkning av efterfrågan utan det är en beräkning av ett bostadsbyggnadsbehov. För mer information om distinktionen mellan de två och om de antaganden som görs se Boverket (2007, 2015, 2016). I rapporten kommer vi främst att använda benämningen byggbehov istället för bostadsbyggnadsbehov, men det syftar till behovet av bostäder.

Rapporten är upplagd enligt följande: I kapitel två går vi igenom vilka delar som ingår i beräkningen av byggbehovet och hur de kommer in i beräkningen. I kapitel 3 går vi igenom de hushållskvoterna som används, hur de förhåller sig till tidigare hushållskvoter och hur felkällorna ser ut. I kapitel 4 presenteras resultaten och hur de är fördelade regionalt. Det görs även känslighetstest genom att justera de hushållskvoter som används utifrån genomgången i kapitel 3. Till detta kommer en kortare genomgång av faktorer som ligger utanför byggbehovsberäkningen som kan medföra byggbehov. I kapitel 4 sammanfattas och kommenteras resultaten. Rapporten avslutas med tre bilagor, en bilaga över den regionala indelningen, en bilaga som syftar till att belysa skillnaden mellan den ingående balansen, som är en delkomponent i beräkningen av byggbehovet, och den behovsbaserade bostadsbristen och den sista bilagan visar resultaten på regional nivå.

2. Metod

En beräkning av det totala byggbehovet består av flera delar. En del är befolkningen i startpunkten, i dagsläget och hur många vi tror att det kommer att finnas i slutpunkten. En annan del är hur befolkningen bor i genomsnitt. En tredje del är hur beståndet ser ut och hur vi tror att delar av det kommer avvecklas. Det finns även frågan huruvida det bör finnas en buffert av lediga bostäder för att möjliggöra rörelse inom beståndet. Figur 2.1 visar en överblick av den modell som vi använder.



Figur 2.1. Modell över bostadsbyggnadsbehovet

Modellen består av i huvudsak tre delar. Det är det tillkommande byggbehovet, det är den ingående balansen och det är bostadsbufferten. Det tillkommande bostadsbehovet tar hänsyn till hur många hushåll som beräknas tillkomma under prognosperioden och hur vi tror att det framtida bostadsbeståndet kommer se ut och hur det ser ut idag. Antalet tillkommande hushåll beräknas utifrån hur hushållen bor och hur mycket befolkningen beräknas växa. Det framtida bostadsbeståndet beräknas implicit genom att det förväntas avgå bostäder genom vilket ökar byggbehovet och att det i bostadsbeståndet idag finns outhyrda lägenheter som kan användas till bostad under prognosperioden. Den ingående balansen består

av den beräknade förändringen i antalet hushåll samt förändringar i beståndet från startpunkten till nuläget. Slutligen behövs det en buffert av bostäder för att möjliggöra rörlighet på bostadsmarknaden.

Tabell 2.1 ger en sammanfattning av analysmodellens grundantaganden. Modellens analysperiod är 2006–2029 där den första perioden 2006–2019 används för att beräkna ingående balans och den andra perioden är prognosperioden där det tillkommande byggbehovet beräknas. Hushållskvoterna baseras på data från 2011 och tillkommande hushåll beräknas på kommunnivå per kön och åldersgrupp för att sedan aggregeras till FA-regionnivå. Data över beståndet aggregeras från kommunnivå till FA-regionnivå.

Tabell 2.1. Sammanfattning av grundantagande

Utgångspunkter	
Startpunkt	31 december 2005
Prognosperiod	2020–2029
Ingående balans	2006–2019
Regionindelning	Tillväxtanalys regionala indelning i 60 FA-regioner
Befolkning	Uppdelat per 1-årsgrupp (5-årsgrupper för 80 år och äldre) per kön och kommun för åren 2005 och 2019
Antal hushåll	Framräknat från befolkningen ett givet år och hushållskvoterna från census 2011.
Modellantaganden	
Hushållskvoter	Kommunspecifika på 1-årsgrupp (5-årsgrupper för 80 år och äldre) per kön från 31 december 2011
Outhyrda lägenheter	Data för hyresrätter 1:e september 2006 och 2019
Rivningar	Genomsnitt för 2006–2019
Bostadsbuffert	Fem procent av det tillkommande bostadsbehovet
Prognoser	
Byggbehov t.om. 2029	Totalt för hela riket och per FA-region

Det årliga förväntade antalet rivningar under prognosperioden antas motsvara det genomsnittliga antalet rivningar 2006–2019 och bostadsbufferten beräknas som fem procent av det tillkommande byggbehovet.

2.1 Tillkommande bostadsbehov

Förändringen i antalet hushåll över tid beror på två variabler, befolkningsförändringar och hushållsbildningen. I modellen representeras hushållsbildningen av hushållskvoterna och den antas vara i genomsnitt konstant vid en given tidpunkt och att det endast är befolkningsutvecklingen och dess sammansättning som påverkar det framtida byggbehovet. Det innebär att det finns ett antagande om att det genomsnittliga framtida hushållet i gruppen kommer att bo likadant som i utgångspunkten, det vill säga att tillkommande hushåll har en liknande sammansättning som de befintliga har i hushållskvoterna.

Beståndet påverkar det tillkommande bostadsbehovet på två sätt, dels genom outhyrda lägenheter i startpunkten dels genom de rivningar som vi antar kommer ske under prognosperioden.

2.1.1 Framtida befolkning

Det huvudsakliga underlaget i det framtida byggbehovet är SCB:s befolkningsframskrivning³. Vi har använt två olika modeller för att beräkna det framtida byggbehovet. Dels har vi använt SCB:s publicerade kommunala prognoser (även benämnt som SCB:s modell), dels har vi använt kommunala prognoser från Raps⁴ (även benämnt som Rapsmodellen). Båda modellerna använder SCB:s befolkningsframskrivning som grund, men metoden för att fördela befolkningen på kommunnivå skiljer sig åt. I början av 2020 uppgick befolkningen till 10,3 miljoner och befolkningen beräknas uppgå till 11 miljoner i slutet av 2029. Det är dock viktigt att lyfta att befolkningsframskrivningen inte tar hänsyn till den pågående pandemin. Befolkningsökningen i prognosen är knappt 88 000 personer 2020. Men vid tredje kvartalet 2020 hade befolkningen endast ökat med 45 636 personer enligt SCB. Det beror på en stor minskning av migration och en ökad dödlighet samtidigt som antalet födda minskat marginellt.

Den tidigare byggbehovsprognosen från 2018 byggde på en kommunal fördelningsmodell som hade den effekten att en orimligt stor andel av befolkningstillväxten beräknades hamna i storstadsområdena. I denna rapport används två andra modeller för regionala fördelningar som inte ger samma snedfördelade effekter.

³ <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning/befolkningsframskrivningar/befolkningsframskrivningar/>

⁴ <https://tillvaxtverket.se/statistik/regional-utveckling/regionalt-analys-och-prognossystem-raps/teori-och-modeller.html>

SCB:s befolkningsframskrivning

I SCB:s kommunala befolkningsframskrivning prognostiseras den framtida befolkningens storlek och sammansättning utifrån hur de senaste årsdata för befolkningen ser ut, i detta fall befolkningen 2019. Sedan görs antaganden om den framtida utvecklingen av fruktsamhet, dödlighet och flyttmönster. Dessa bygger på vad som observerats de senaste nio åren och ett antagande om att den utvecklingen fortsätter. Det är således en trendframskrivning som baseras på historiska observationer av hur många som föds, dör och hur befolkningen flyttar.

För att prognosen ska stämma gäller att utvecklingen fortsätter som den gjort tidigare. Den nationella framskrivningen som ligger till grund för de kommunala framskrivningarna togs fram den 16–20 mars 2020, i början av coronautbrottet i Sverige. Det gör att ingen hänsyn tagits till en ökad dödlighet eller minskad migration vilket leder till en överskattning i prognosen under främst det första året. Hur det påverkar befolkningsutvecklingen under hela prognosperioden är oklart och beror på flera faktorer, inte minst hur länge pandemin varar.

Raps befolkningsframskrivning

I Raps utgår man också från den nationella befolkningsframskrivningen från SCB. Skillnaderna mellan modellerna är att i SCB:s antaganden är in- och utvandringen fördelad på födelselandsgrupp, ålder och kön. I Raps används fördelningen på födelseland, uppdelad på tre kategorier; födda i Sverige, födda i övriga Norden och födda i övriga världen. Rikets in- och utvandring fördelas på län med länens genomsnittliga andel för respektive kategori under perioden 2002–2019. Även inrikes flyttningar per län beräknas exogent; in- och utflyttning beräknas med genomsnittliga flyttfrekvenser per ålder och kön, baserade på data för perioden 1997–2019.

Det finns en viktig skillnad i hur befolkningen på länsnivå fördelas på kommunnivå. I Rapsmodellen fördelas befolkningen utifrån planerat bostadsbyggande. Här används samma antaganden som i Långtidsutredningen⁵, vilket grundar sig i det referensscenario som utgjort grund till beräkningarna av socioekonomiska indata till Trafikverkets nationella plan. Utgångspunkten är där den fördelning av bostadsbyggande som regionala företrädare fått ge uttryck för i respektive län⁶. Detta gäller för 12

⁵ <https://tillvaxtverket.se/statistik/regional-utveckling/regionalt-analys-och-prognossystem-raps/ flerregionala-referensscenarion.html>

⁶ Detta gäller för 12 län, för övriga sker fördelningen enligt den historiskt trendmässiga förändringen av kommunens andel av befolkningen i respektive län, se länk i fotnot 5 för mer information. Dessa

län. I övriga län: Kalmar, Blekinge, Dalarna, Gävleborg, Västernorrland, Jämtland, Västerbotten och Norrbotten fördelas istället befolkningen ut genom att befolkningens årliga förändring skrivs fram med hälften av genomsnittet för den årliga förändringen av kommunens andel av länets befolkning 1997–2017. Den genomsnittliga förändringen fås genom att den procentuella förändring av kommunens andel av länets befolkning beräknas. Utifrån detta beräknas den genomsnittliga förändringen vilken delas i två. Det slutliga estimatet används sedan för att skriva fram kommunens andel av länets befolkning från slutåret. Det kan vara ett problem att det finns två olika system för fördelningen inom modellen eftersom det är oklart om det kan finnas kommuner som förfördelas utifrån vilken modell som används.

I grunden kan det finnas ett problem med att fördela befolkningen med ledning av bostadsbyggande, eftersom bostadsbyggandet kan utgöra en restriktion för framtida flyttningar och därmed påverka utfallet. I detta fall fördelas dock befolkningen inte utifrån vad en modell prognostiserat ska byggas utan vad som finns i kommunernas bostadsbyggnadsplaner, det är således mer nära ett faktiskt utfall och därmed är det inte säkert att det innebär ett problem. Det kan vara så att bostadsbyggandet kan utgöra en restriktion men det finns i grunden en liknande restriktion om man baserar den kommunala fördelningen på historisk befolkningsstatistik eftersom även dessa är ett resultat av tidigare bostadsmarknad och de restriktioner som funnits.

Men det kan även finnas ett problem genom att en region kan ha ett underskott av bostäder i utgångsläget. Problemet uppstår om länen tar hänsyn till underskottet, vilket då leder till att antalet planerade bostäder blir relativt höga. Det leder i sin tur till att modellen fördelar en än större del av befolkningen till kommunen än vad som skulle varit fallet om det inte varit underskott i utgångsläget. Modellen kan således leda till en över-skattning av befolkningsökningen i regioner där det redan funnits stora befolkningsökningar.

2.1.2 Hushållskvoter

En hushållskvot definieras som antalet hushåll⁷ dividerat med antalet individer inom en viss grupp. Antalet hushåll per grupp beräknas utifrån hur många individer inom en grupp som är så kallad hushållsföreståndare eller referensperson. Hushållsföreståndare är här den äldsta personen i hushållet. Vid beräkningen av hushållskvoter använder vi data över

⁷ Hushåll definieras här utifrån bostadshushåll, de vill säga att individerna är folkbokförda på samma lägenhet.

befolkning och antalet hushåll för 2011 (31 december 2011)⁸. Först tar vi bort alla individer som är yngre än 15 eftersom dessa inte har ett eget hushåll. Sedan delas befolkningen upp per kön och i olika åldersgrupper. För de som är 15–79 år används 1-årsgrupper. Sedan används 5-årsgrupper för dem som är 80–94 år och sedan lägger vi samman alla de som är 95 år och äldre. Anledningen till denna uppdelning är att vi vill få flertalet observationer i varje åldersgrupp per kön och i alla kommuner. Antalet individer 15 år och äldre uppgick 2011 till 7,7 miljoner och antalet hushåll var 4,2 miljoner enligt statistiken.

Det finns problem med att beräkna hushållskvoter utifrån den totalräknade statistiken. Sammanfattningsvis handlar det om att antalet hushåll underskattas i registerdata. Det följer främst av att unga flyttar utan att ändra folkbokföring eller att äldre inte folkbokför sig på äldreboenden. I en undersökning av SCB finner man att registerdata 2011 underskattar antalet hushåll med en person med ungefär 10 procent och antalet hushåll med 2 personer med ungefär 9 procent. Vi kommer gå igenom kvoterna mer noggrant i kapitel 3 samt göra känslighetstest i beräkningarna av byggbehovet i avsnitt 4.3 genom att använda justerade kvoter som tar hänsyn till att antalet hushåll underskattas i data.

2.1.3 Nuvarande bostadsbestånd

Det framtida behovet av bostäder är även beroende av hur beståndet ser ut idag och utvecklingen av det. Förändringar i beståndet över tid beror dels på tillkommande bostäder som består av nyproduktion och ombyggda lägenheter dels på rivningar.

Samtidigt påverkar det nuvarande bostadsbeståndet behovet av bostäder eftersom hushållskvoterna bestäms utifrån hur människor bor och det kan finnas lägenheter som inte är bebodda men som kan antas bli det under prognosperioden.

Outhyrda lägenheter i det tillkommande bostadsbehovet

Vid beräkningen av det framtida byggbehovet behöver vi ta hänsyn till att det finns lägenheter som kommer att bli tillgängliga under prognosperioden. Dessa definieras som lägenheter som antingen är lediga för uthyrning eller som är tomställda men som kan antas bli tillgängliga under prognosperioden. Det som är intressant är de outhyrda bostäder som finns i regioner som i framtiden bedöms ha ett behov av bostäder eftersom de där bidrar till att minska byggbehovet.

⁸ Anledningen till att 2011 års data används och dess fördelar samt svagheter redogörs för i Boverket (2016). Vi kommer även att komma in på detta i kapitel 3.

Outhyrda lägenheter består av lägenheter som är lediga för uthyrning, under reparation, förestående rivning eller annan orsak. Denna fördelning finns redovisad för allmännyttan på riksnivå, vi antar att denna fördelning även gäller för de privata fastighetsägarna samt att det är jämnt fördelat över landet. Till detta finns det totalt antal outhyrda samt antal lediga för uthyrning på riksnivå uppdelat på privata fastighetsägare och allmännyttan.

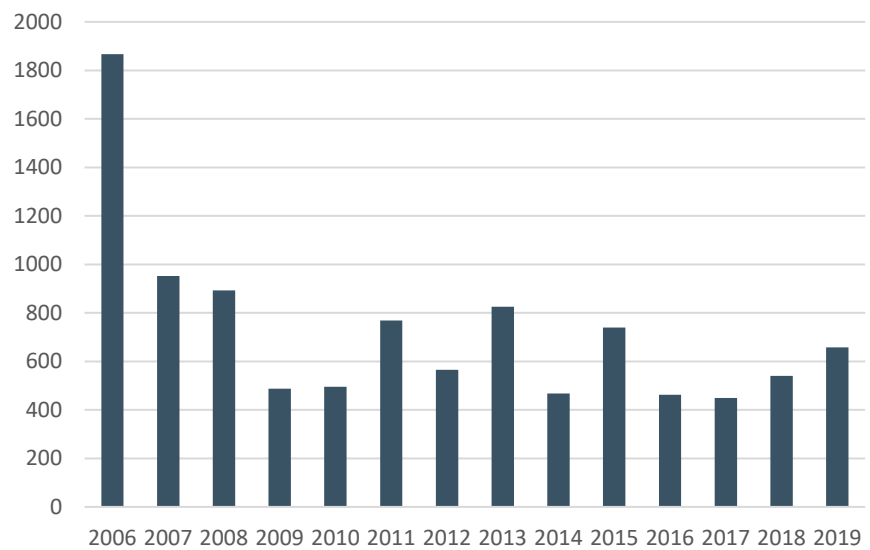
Utifrån detta får vi alltså underlag om antalet lediga lägenheter i allmännyttan och privata fastighetsägare. Vi får även underlag över hur många lägenheter som är tomställda för rivning i allmännyttan och antar att samma andel gäller för de privata fastighetsägarna. För de som är lediga för uthyrning finns det data för allmännyttan på kommunnivå och vi antar att samma fördelning gäller för de privata fastighetsägarna. Då kan vi fördela ut antalet lägenheter som är lediga för uthyrning per kommun för både allmännyttan och de privata fastighetsägarna.

För den återstående gruppen tar vi bort de lägenheter som är tomställda för rivning. Gruppen består då främst av outhyrda lägenheter som är tomställda för renovering. Där använder vi en annan fördelningsnyckel, nämligen bostadsbeståndet. Skälet är att bostadsbeståndet troligtvis är mer korrelerad med den regionala fördelningen av lägenheter som ska renoveras än vad antalet lediga lägenheter i allmännyttan är. Det är alltså mer sannolikt att lägenheter renoveras där det finns många bostäder, inte där det finns många lediga bostäder. Antalet outhyrda lägenheter uppgick 2006 till 31 500 lägenheter och 2019 var det 25 000 outhyrda lägenheter.

När det gäller bostadsrätter och äganderätter finns det ingen statistik vilket gör att vi antar att det inte finns några lediga lägenheter i dessa upplåtelseformer.

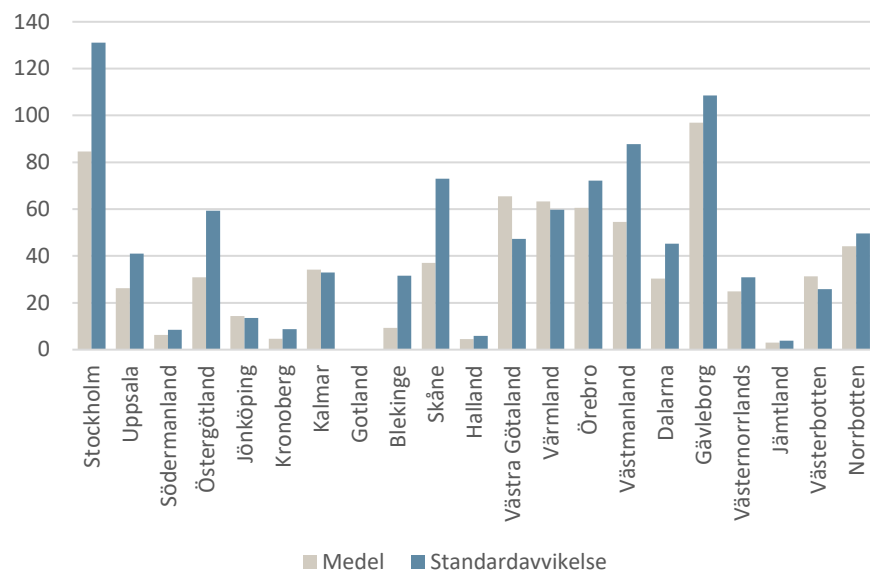
2.1.4 Rivningar

Förslitning i det befintliga beståndet leder till att vissa bostäder blir föråldrade eller rivs och därmed lämnar de bostadsstocken och behöver ersättas, undantaget de regioner där behovet är vikande. Här använder vi ett genomsnitt av antalet rivningar 2006–2019, vilket är 727, och antar att det genomsnittliga antalet rivningar är detsamma under prognosperioden.



2.2. Antalet rivningar 2006–2019.

Källa: SCB



2.3. Standardavvikelse i antalet rivningar på länsnivå 2006–2019.

Källa: SCB

Antalet rivningar i riket har minskat från 1 867 till 658 från 2006 till 2019, se figur 2.2. Det genomsnittliga antalet rivningar per län är 0 – 97 för perioden 2006–2019, se figur 2.3. Men det är en stor variation över åren där standardavvikelsen varierar från 0 till 131. Rivningar har idag en

försvinnande liten påverkan på bostadsbyggnadshovet och utgör under perioden strax över 0,01 procent av bostadsbeståndet⁹.

2.2 Totalt bostadsbehov

För att få det totala byggbehovet behöver vi förutom det tillkommande bostadsbehovet även ta hänsyn till läget på bostadsmarknaden i början av prognosperioden. Går det att säga att det råder jämvikt på bostadsmarknaden eller finns det obalanser som går in i modellen och förstärker dessa obalanser i beräkningen och ger missvisande resultat. Vi behöver även ta med behovet av en bostadsreserv eller buffert av bostäder som möjliggör rörlighet på bostadsmarknaden.

2.2.1 Ingående balans

Den ingående balansen är en beräkning av hur många bostäder som borde byggts utifrån en given startpunkt med ett antagande om att hushållsbildningen i genomsnitt är densamma inom varje åldersgrupp per kön och per kommun¹⁰. Här använder vi 2006 som startår eftersom det på riksnivå ser ut att ha varit en bostadsmarknad i relativ balans då¹¹. Den ingående balansen består av tre huvudkomponenter, befolkningsförändringen mellan 2006–2019, hushållskvoter samt beståndet och hur det förändrats.

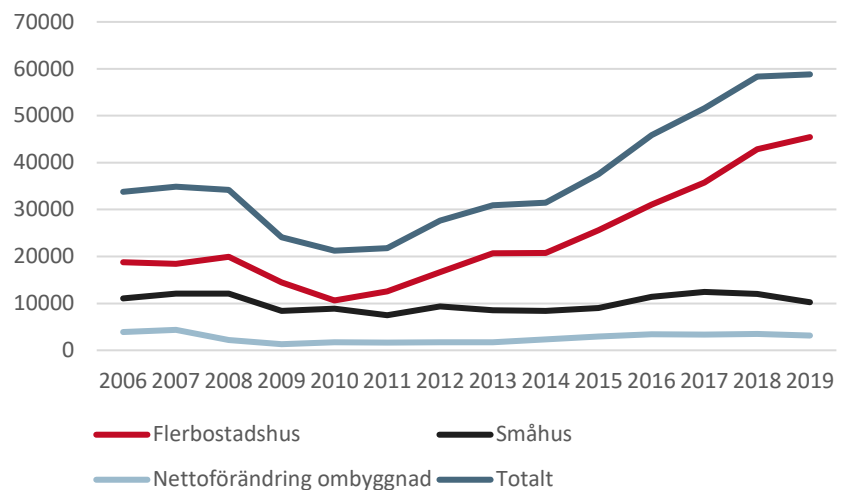
Förändringen i befolkningen beräknas i 1-årsklasser per kön och kommun mellan åren 2005–2019 (befolkningsstocken den 31 december respektive år). Denna förändring multipliceras sedan med hushållskvoterna för 2011 (31 december) för att få förändringen i antalet hushåll.

Förändringar i beståndet sker genom färdigställda-, ombyggda lägenheter samt rivningar som vi gick igenom tidigare. Figur 2.4 visar antalet nyproducerade lägenheter och nettoförändringen i ombyggda lägenheter 2006–2019. Under perioden har det i genomsnitt tillkommit 36 588 lägenheter per år. Antalet nyproducerade lägenheter har ökat kraftigt sedan 2014 och ökningen finns i flerbostadshus. År 2018 och 2019 tillkom det ungefär 58 400 respektive 58 800 lägenheter per år.

⁹ Rivningarna ligger på en långsiktigt orimligt låg nivå utifrån bostäders tekniska livslängd, men det är rimligt att tro att antalet rivningar kommer vara relativt lågt under prognosperioden.

¹⁰ Den ingående balansen kan tolkas som en form av bostadsbrist men det är viktigt att särskilja den från den behovsbaserade bostadsbristen som presenterades i Boverkets (2020) rapport. Se bilaga 2 för mer information.

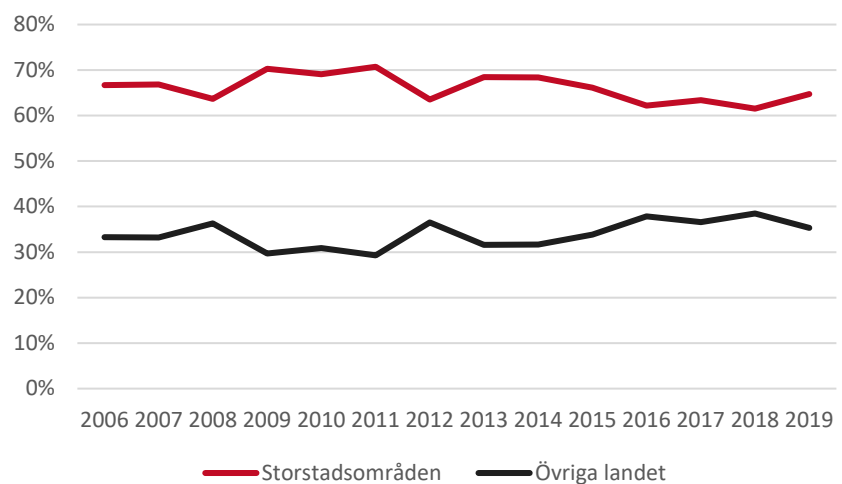
¹¹ Se Boverket (2016) för mer information



Figur 2.4. Antalet nyproducerade lägenheter och nettoförändringen i ombyggda lägenheter 2006–2019.

Källa: SCB

Huvuddelen av de tillkommande lägenheterna finns i storstadsområdena, se figur 2.5. Under perioden har mellan 62 och 71 procent av de tillkommande lägenheterna tillkommit i storstadsområdena.



Figur 2.5. Fördelningen av nyproducerade lägenheter och nettoförändringen i ombyggda lägenheter 2006–2019 mellan storstadsområdena och övriga landet enligt FA-regionerna.

Källa: SCB

Outhyrda lägenheter kommer in på två sätt, dels i den ingående balansen dels i prognosdelen som vi tidigare redogjort för. Antalet outhyrda lägenheter i startåret för beräkningen av den ingående balansen påverkar den ingående balansen genom att de kan användas för att minska det eventuella bostadsunderskott som finns. Mellan 2006 och 2019 minskade antalet outhyrda lägenheter med ungefär 6 500 lägenheter. Det kan även vara så att antalet outhyrda lägenheter ökat under perioden, i det fallet sätts förändringen i antalet outhyrda lägenheter till noll för att undvika dubbelräkning av dessa lägenheter och att dessa lägenheter skulle räknas som att de ökade bostadsbristen rent räknemässigt. I prognosdelen dras antalet outhyrda lägenheter i startpunkten bort från byggbehovet eftersom vi antar att dessa lägenheter kan användas under perioden.

2.2.2 Buffert

Det behövs lediga lägenheter på en bostadsmarknad för att den ska fungera bättre, det kan exempelvis vara för att möjliggöra flyttningar. Ser man till antalet lediga lägenheter 2019 var det 8 900 lägenheter som är lediga för uthyrning, många av dessa ligger även i regioner där det inte finns ett bostadsbyggnadsbehov, men det finns även lediga lägenheter i regioner där det finns ett underskott av bostäder. Ett annat skäl till att det finns lägenheter som står tomma är att de renoveras eller ska renoveras, 2019 var det 26 000 lägenheter som var outhyrda (inklusive lägenheter som ska rivras). Men även om företeelsen av en buffert torde vara okontroversiellt är en optimal storlek på den mer oklar. Boverket har tidigare använt en buffert om 1 procent av bostadsbeståndet/antalet hushåll i slutet av prognosperioden. Detta ger en buffert i storleksordningen 50 000 lägenheter, alltså ungefär dubbelt så många som antalet outhyrda lägenheter. I Boverket (2016) lyftes även möjligheten att koppla denna buffert till byggbehovet. Grunden till att formulera bufferten på det sättet är att det enbart behövs en buffert där det beräknas finnas ett byggbehov. I regioner där byggbehovet beräknas minska är bufferten således noll. Den metoden ger en buffert på runt 28 000 lägenheter, alltså relativt nära antalet outhyrda lägenheter. Nackdelen med denna metod är att en bostadsmarknad som ligger på marginalen kan bli mindre välfungerande eftersom det inte finns tillräckligt många lediga lägenheter. Vi kommer i denna rapport att använda en buffert som är kopplad till byggbehovet¹².

¹² För mer information se Boverket (2016).

3. Hushållskvoter

Boverket har som tidigare nämnts gjort studier över det långsiktiga byggbehovet sedan 1995. Metoderna har varierat något över tid men grunden har hela tiden varit hushållskvotmetoden. De hushållskvoter som använts i de senare byggbehovsprognoserna¹³ har baserats på data från urvalsundersökningen Hushållens boendeekonomi (HEK). De kvoter som används efter Boverket (2016) baseras istället på totalräknade registerdata vilket gör att det finns en del skillnader i både nivåerna på kvoterna och hur mycket man kan dissaggregera beräkningarna. Den stora mängden data möjliggör att hushållskvoter kan beräknas för alltmer detaljerade grupper. Här använder vi hushållskvoter uppdelat på kvinnor och män, i 1-årsgrupper för befolkningen som är 16–79 år och 5-årsgrupper för dem som är 80 år och äldre, samt uppdelat per kommun.

Vi kommer i detta avsnitt gå igenom de nuvarande hushållskvoterna mer ingående för att sedan jämföra nuvarande hushållskvoter med de tidigare hushållskvoter eftersom förändringen i hushållskvoterna har en relativt stor påverkan på slutresultatet.

3.1 Nuvarande hushållskvoter

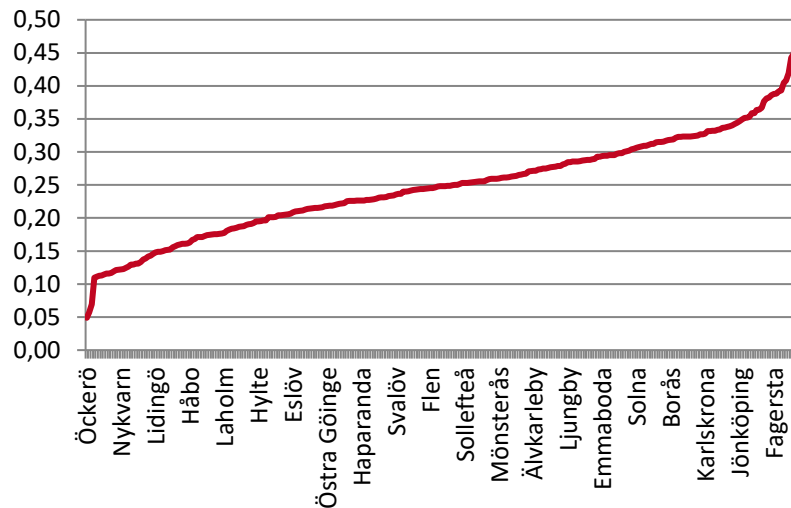
I de hushållskvoter som baseras på totalräknade registerdata ser vi att det finns stora variationer mellan kommunerna, se figur 3.1. Där är kommunerna sorterade efter storleken på hushållkvoten för 20–24 åringar den 31 december 2011. Hushållskvoterna varierar från 0,05 i den kommun som beräknas ha den lägsta hushållkvoten till 0,45 i den kommun som är den högst hushållskvoten i denna åldersgrupp. Vi kan även se att skillnaderna minskar med ålder där de som är 25–34 har hushållskvoter som varierar från 0,26–0,54, se figur 3.2. Bland de äldre åldersgrupperna finns det inte en lika stor variation vi koncentrerar oss därför på de som är 20–34 år.

Eftersom det finns stora kommunala skillnader uppstår frågan varför dessa skillnader finns: förklaras skillnaderna av olika kommunala förutsättningar eller finns det någon felkälla i underliggande data.

Det finns flera variabler på kommunal nivå som kan tänkas påverka hushållsbildningen. Exempel på dessa är hur många hyresrätter det finns eftersom den första egna bostaden för många är en hyresrätt. En stor andel hyresrätter kan därför antas ha en positiv effekt på sannolikheten att ha en bostad om man är ung. Även andelen bostadsrätter kan antas ha en positiv

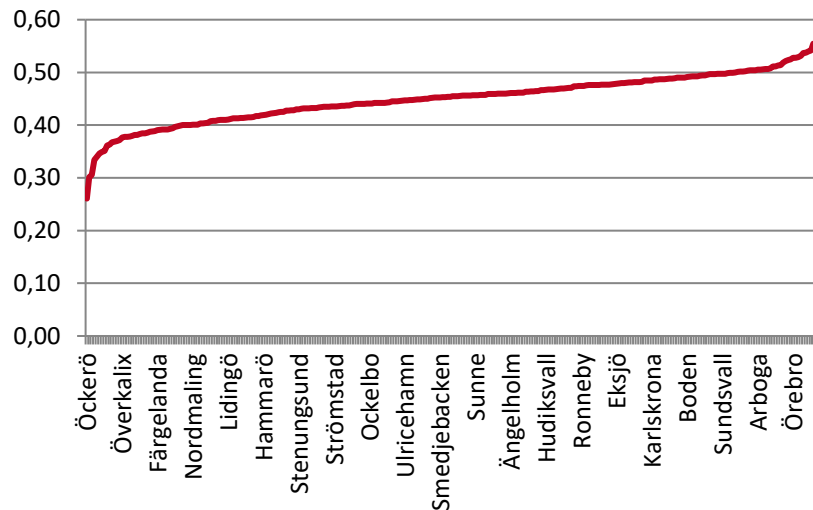
¹³ Med undantag för den allra senaste byggbehovsberäkningen som gjordes 2019.

effekt. En annan variabel är småhuspriser, dels för att den ger indikationer om det finns underskott av bostäder i en kommun dels för att det finns kommuner där det är väldigt billigt att köpa ett småhus. Och en fjärde variabel är huruvida det finns en högskola/universitet i kommunen eftersom det ger lite andra möjligheter till att bilda ett hushåll genom studentlägenheter eller att studenter väljer att bo kvar i föräldrahemmet.



Figur 3.1. Kommunala hushållkvoter för 20–24 åringar 2011.

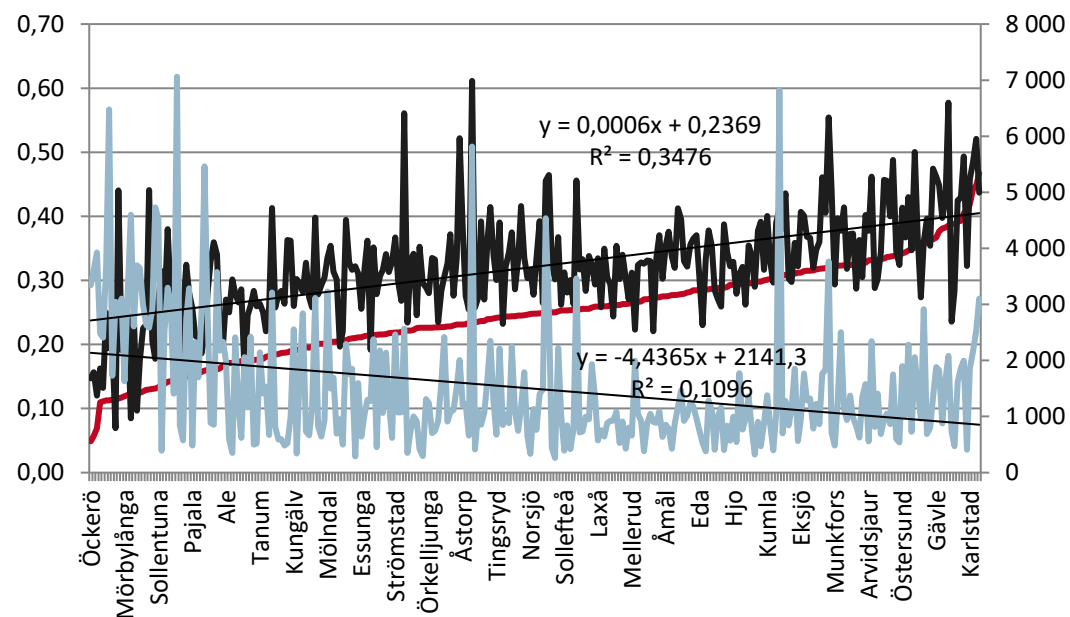
Källa: SCB



Figur 3.2. Kommunala hushållkvoter för 25–34 åringar 2011.

Källa: SCB

Figur 3.3 visar hushållskvoterna för 20–24 åringar, andelen hyresrätter och småhuspriser per kommun. I figuren finns även linjära trendlinjer för andelen hyresrätter och genomsnittliga småhuspriser. Det vi kan se är att främst andelen hyresrätter samvarierar starkt positivt med hushållskvoterna, 35 procent av variationen i hushållskvoterna kan förklaras med enbart andelen hyresrätter. Småhuspriserna har ett negativt samband med hushållskvoterna och variationen i genomsnittliga småhuspriser förklarar knappt 11 procent av variationen i hushållskvoterna.



Figur 3.3. Kommunala hushållskvoter för 20–24 åringar 2011 mot andelen hyresrätter och småhuspriser i medeltal (höger axel i tkr).

Källa: SCB

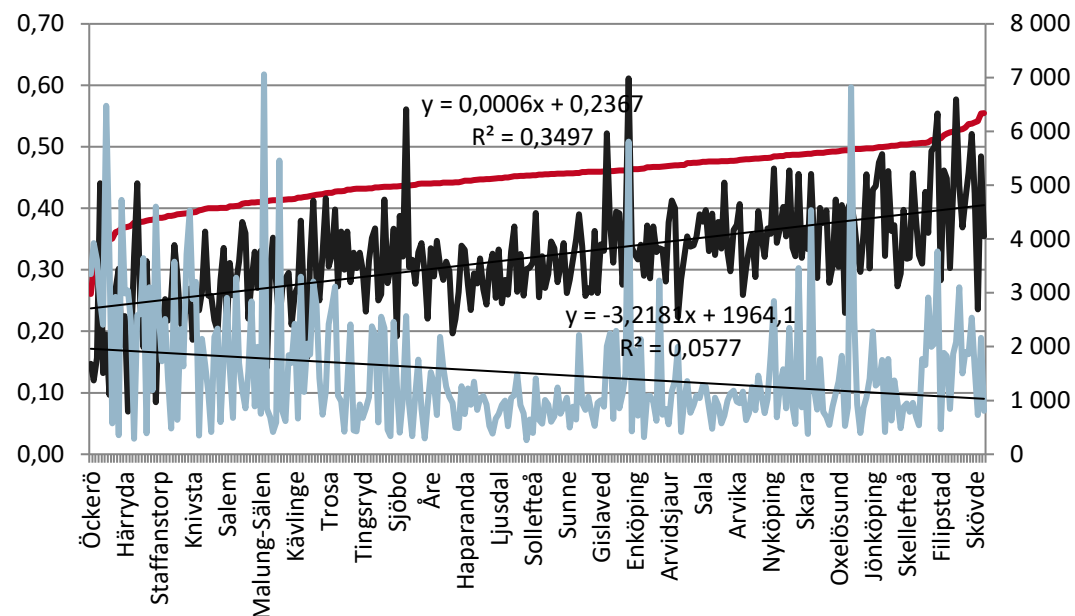
Eftersom det finns flera variabler som samvarierar med hushållskvoterna gör vi en multipel regression med hushållskvoterna som beroende variabel och andelen hyresrätter, andelen bostadsrätter, genomsnittliga småhuspriser och en binär variabel som visar om det finns en högskola eller inte i kommunen:

$$hhk_k = \alpha + andelhyresrätt_k \beta_1 + andelbostadsrätt_k \beta_2 + småhuspriser_k \beta_3 + högskola_k \beta_4$$

Då får vi en modell där alla estimat är signifikanta och som förklarar 66 procent av variationen i hushållskvoterna vilket är en hög förklaringsgrad. Andelen hyresrätter och bostadsrätter i en kommun har en tydlig

positiv effekt på hushållskvoterna vilket även närvaron av en högskola har, precis som förväntat. Småhuspriserna har en negativ effekt på hushållskvoterna.

Figur 3.4 visar hushållskvoterna för 25–34 åringar, andelen hyresrätter och småhuspriser per kommun. Även här finns det i figuren linjära trendlinjer för andelen hyresrätter och genomsnittliga småhuspriser. Det vi kan se är att främst andelen hyresrätter fortfarande samvarierar starkt positivt med hushållskvoterna, 35 procent av variationen i hushållskvoterna kan förklaras med enbart andelen hyresrätter. Småhuspriserna har ett negativt samband med hushållskvoterna men variationen i genomsnittliga småhuspriser förklarar nu knappt 6 procent av variationen i hushållskvoterna. Småhuspriserna får således allt mindre betydelse med åldern vilket är väntat utifrån att hushållsinkomster och förmögenhet ökar med ålder.



Figur 3.4. Kommunala hushållskvoter för 25–34 åringar 2011 mot andelen hyresrätter och småhuspriser i medeltal (höger axel i tkr).

Källa: SCB

Gör vi även här en multipel regression med samma variabler får vi en modell där alla estimat är signifikanta och som förklarar 65 procent av variationen.

Det går således att ge rimliga förklaringar till en stor del av variationen i hushållskvoter för de yngre mellan kommunerna. Det verkar alltså inte

vara resultatet av några större brister i underliggande data utan är ett utfall av att det finns olika förutsättningar och preferenser för att bilda hushåll i olika kommuner.

3.2 Jämförelse mellan tidigare och nuvarande hushållskvoter

Det finns även en del skillnader mellan hushållskvoterna som baserades på urvalsundersökningen HEK och hushållskvoter som baseras på totalräknade registerdata. Tabell 3.1 visar att det finns relativt stora skillnader mellan främst åldersgrupperna 20–24 och 25–34. Men det finns skillnader mellan alla åldersgrupper där hushållskvoterna från totalräknade registerdata ligger lägre för yngre åldersgrupper och högre för de äldre grupperna.

Tabell 3.1. Hushållskvoter på åldersgrupp från hushållens boendeekonomi (HEK) 2005 och 2011 samt hushållskvoter från totalräknade registerdata

Aldersgrupp	2005 (HEK)	2011 (HEK)	2011
15–19	0,04	0,03	0,02
20–24	0,52	0,43	0,28
25–34	0,63	0,62	0,48
35–44	0,63	0,63	0,55
45–54	0,65	0,67	0,62
55–64	0,66	0,66	0,63
65–69	0,61	0,62	0,67
70–74	0,66	0,65	0,70
75–79	0,69	0,71	0,75
80-	0,76	0,77	0,87

Källa: SCB

Det finns fem viktiga skillnader mellan de två olika sätten att beräkna hushållskvoter. Den första som antagligen har en relativt liten påverkan på kvoterna är att hushållsdefinitionen ändras från kosthushåll till bostadshushåll.¹⁴

Den andra skillnaden har antagligen en lite större påverkan och följer av att HEK:en är en urvalsundersökning. Det innebär att det finns en felmarginal för varje estimat. Hur stort denna felmarginal är oklart och beror på hur många observationer som finns i varje åldersgrupp. I HEK 2011 estimerades det att det fanns 1 112 000 individer som var 20–29 år,

¹⁴ I Boverket (2017) Äldres boendeekonomi visar Boverket att den disponibla inkomsten per konsumtionsenhet, är likartade oavsett hushållsdefinition.

felmarginalen var 22 000 individer. Antar vi att hushållskvotens estimat var 0,5 innebär det att det verkliga värdet låg inom 0,49–0,51 med 95 procents sannolikhet. Detta är dock en moderat skattning av konfidensintervallet eftersom det även finns en osäkerhet i antalet hushåll, vilken vi inte vet här, vilket skulle ge ett större intervall. Denna skillnad innebär att den verkliga skillnaden kan vara både större och mindre.

Den tredje skillnaden är i hur man definierar hushållsföreståndare. I HEK definieras hushållsföreståndare utifrån vem som har den högsta inkomsten i ett hushåll. I den totalräknade registerdata är hushållsföreståndaren den som är äldst i hushållet. Det är oklart hur hushållsföreståndaren är definierad i kvoterna som baseras på HEK, om det är enligt ålder eller enligt inkomst.

Den fjärde skillnaden kan vara viktigare och kommer från att HEK var en urvalsundersökning. Eftersom det var en urvalsundersökning gjordes urvalet i stratum för att få tillräcklig täckning i vissa grupper. Det innebar att det lades en extra tonvikt på individer i bostadsrätt och ensamstående med barn. Det leder till frågan om urvalet påverkat hushållskvoterna som baserades på HEK eftersom dessa hushåll har relativt få personer per hushåll. Om ingen hänsyn tas till att urvalet är stratifierat leder det troligen till att kvoterna för de yngre åldersgrupperna varit högre än för ett slumpmässigt urval.

För de äldre åldersgrupperna ligger hushållskvoterna i totalräknade registerdata högre än hushållskvoterna från HEK:en. Skillnaden mellan de som är 80 år och äldre är störst med en differens på 0,1 i hushållskvot. En delvis förklaring kan vara att det varit en selektion på bostadsrätter vilka har fler personer per hushåll jämfört med specialbostäder där individer som är 80 år eller äldre bor i större utsträckning än de som är något yngre. Samtidigt var det ett bortfall på 48,4 procent i HEK 2013 vilket dock SCB kalibrerar för bortfallskompensation vilket borde minska den snedvridning som bortfallet skapar. Det är dock osäkert hur mycket kalibreringen kompenserar för och vilket håll snedvridningen går åt.

Vi har nu gått igenom svagheter som funnits i HEK men det finns även svagheter med totalräknade registerdata främst eftersom den bygger på folkbokföringen. Det är den femte skillnaden och troligen den som påverkar kvoterna mest. I den totalräknade statistiken finns det en underskattning av antalet hushåll. Denna underskattning kommer troligen främst från yngre som inte ändrar folkbokföring när de flyttar hemifrån, men även äldre har en folkbokföring som inte verkar stämma eftersom nästan hälften av specialbostäderna för äldre verkar sakna en folkbokförd person.

Före 2016 var det inte som huvudregel att de som bor på ett äldreboende ska vara folkbokförda där. De kunde istället varit folkbokförda hos släktingar eller liknande. Det finns fortfarande undantag från huvudregeln att man ska vara folkbokförd på äldreboendet om man bor på ett äldreboende i en annan kommun än den man bodde i före flytten till äldreboendet. Dock verkar inte ändringen i huvudregeln avspeglas i hur många specialbostäder för äldre och funktionshindrade som enligt folkbokföringen har ett hushåll. Det var 55 procent av specialbostäderna för äldre och funktionshindrade 2013 som saknade ett hushåll, 2018 var andelen fortfarande 55 procent.

Det är en cirka 10–12 procentig underskattning av antalet hushåll enligt en evalveringsundersökning från SCB¹⁵. För hushållsstorlekar 1 person och två personer är underskattningen 10,3 respektive 9,3 procent. Mäter man det som hushållstyp är underskattningen för enpersonshushåll 12,1 procent och för sammanboende med barn är underskattningen 10,1 procent.

Det finns således flera faktorer som kan ha påverkat skillnaderna i hushållskvoterna mellan HEK och totalräknade registerdata men vi vet inte hur stor del av skillnaderna som förklaras av de ovan angivna skälen. Det mesta pekar på att kvoterna för främst de yngre åldersgrupperna underskattas, vilket gör att det är viktigt att känslighetstesta för detta genom att även använda lite högre kvoter för att kompensera för underskattningen av antalet hushåll, även kvoterna för de äldre åldersgrupperna behöver troligen korrigeras.

¹⁵ <https://scb.se/contentassets/0c465a157aaa46049528e984d05c56e2/evalvering-av-census-2011-20140210.pdf>

4. Resultat

I detta kapitel går vi igenom resultaten av beräkningen av byggbehovet. I analysens startpunkt fanns det strax över 9 miljoner folkbokförda individer i Sverige, se tabell 4.1. Av dessa var det nästan 7,5 miljoner som var 15 år eller äldre, SCB skattade antalet hushåll till 4,3 miljoner utifrån HEK:en vilket är i nivå med antalet hushåll 2012 som också var 4,36 miljoner hushåll trots en ökning i befolkningen med över en halv miljon individer. Detta följer av att antalet hushåll underskattas i den nuvarande statistiken. Beräknar vi antalet hushåll utifrån våra hushållskvoter uppgår antalet hushåll istället till närmare 4,1 miljoner hushåll 2006 och använder vi justerade kvoter hamnar vi i nivå med antalet hushåll som baserades på HEK 2006.

I prognosens startpunkt finns det 10,3 miljoner individer varav 8,5 miljoner är 15 år eller äldre och de var fördelade på 4,7 miljoner hushåll. I slutpunkten beräknas det finnas 11 miljoner individer varav knappt 9,2 miljoner är 15 år eller äldre. Antalet hushåll enligt hushållskvoterna uppgår till över 5,1 miljoner och 5,4 miljoner med de justerade kvoterna. Den genomsnittliga hushållstorleken beräknas minska vilket beror på att tillväxten i hushåll främst beräknas ske i åldersgrupper med högre hushållskvoter.

Tabell 4.1. Översikt av startpunkt för analysen, startpunkt för prognosen samt slutpunkten.

	2006	2019	2029
Befolkning	9 047 752	10 327 589	11 038 937
Befolkning 15 år +	7 486 976	8 492 768	9 165 688
Antal hushåll	4 324 000	4 718 271	
Antal hushåll enligt hushållskvoterna	4 060 884	4 715 149	5 137 803
Antal hushåll enligt justerade hushållskvoter	4 289 348	4 991 095	5 419 279
Genomsnittlig hushållstorlek	2,10	2,06	2,03
Antal personer 15+ per hushåll	1,74	1,70	1,69
			28 000
Outhyrda lägenheter	31 494	25 041	(buffert)
Rivningar	1 867	658	727
Bostadsbestånd	4 409 000	4 980 000	
därav småhus	1 948 739	2 087 965	
därav flerfamiljshus	2 458 509	2 548 530	

Antalet outhyrda lägenheter minskade något från 2006–2019, den största skillnaden är att majoriteten av de outhyrda lägenheterna gått från att vara tillgängliga för uthyrning till att bestå av lägenheter som är outhyrda av andra orsaker, exempelvis för att de ska renoveras, under perioden. I analysens slutpunkt använder vi bufferten för att approximera antalet outhyrda lägenheter. Antalet rivningar uppgick 2006 till 1 867 lägenheter medan det 2019 revs 658 lägenheter. Genomsnittet under perioden var 727 lägenheter årligen.

Bostadsbeståndet har ökat under perioden 2006–2019, men inte tillräckligt för att hålla samma takt som hushållsökningen. Det har tillkommit 512 000 lägenheter under perioden medan hushållsökningen beräknades vara 654 000 utifrån ojusterade hushållskvoter och 702 000 baserat på justerade hushållskvoter. Småhus utgjorde den största delen av ökningen i bostadsbeståndet.

4.1 Beräknat bostadsbyggnadsbehov

Här kommer vi att presentera resultaten av det beräknade byggbehovet på riksnivå. Först presenteras resultaten på regionalnivå utifrån SCB:s kommunala befolkningsframskrivning¹⁶ samt kommunal fördelning av den tillkommande befolkning med Raps¹⁷. I dessa används okorrigerade hushållskvoter att användas. Sedan kommer justerade hushållskvoter att användas i avsnitt 4.3.

Det totala byggbehovet kan påverkas av hur den kommunala fördelningen av den framtida befolkningen sker. Det beror på att kvoterna skiljer sig åt mellan kommunerna samt att det finns regioner som ligger på gränsen till att ha ett bostadsbyggnadsbehov. Dessa kan antingen få ett positivt bostadsbyggnadsbehov eller negativt och därmed sätts lika med noll beroende på hur den kommunala fördelningen av den tillkommande befolkningen ser ut. Därför redovisar vi resultaten av båda modellerna här.

Utifrån SCB:s regionala fördelning beräknas det totala byggbehovet uppgår till 592 000 bostäder. Av dessa härrör ungefär 408 000 bostäder från ett tillkommande bostadsbehov och 155 000 av en negativ ingående

¹⁶ Se https://www.scb.se/BE0401#_Dokumentation för mer information om SCB:s befolkningsframskrivning.

¹⁷ Se <https://tillvaxtverket.se/statistik/regional-utveckling/regionalt-analys-och-prognos-system-raps/vad-ar-raps.html> för mer information om Raps

balans som uppstått sedan 2005. Till dessa kommer en beräknad buffert på 28 000 bostäder¹⁸.

Utifrån Raps regionala fördelning beräknas det totala byggbehovet uppgår till 612 000 bostäder. Av dessa härrör ungefär 428 000 bostäder från ett tillkommande bostadsbehov och 155 000 av en negativ ingående balans som uppstått sedan 2005. Till dessa kommer en beräknad buffert på 29 000 bostäder.

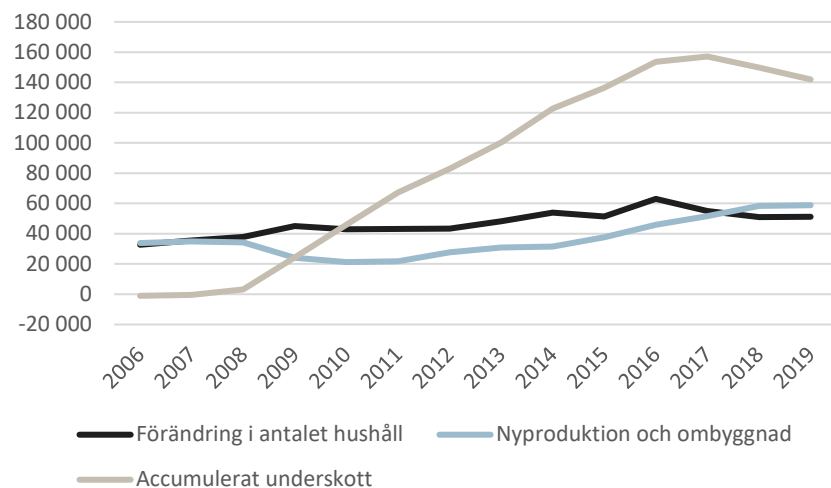
Tabell 4.2. Beräknat bostadsbyggnadsbehov per modell och fördelat på ingående balans, tillkommande bostadsbyggnadsbehov och buffert.

	SCB	Raps
Totalt beräknat bostadsbyggnadsbehov	592 000	612 000
Ingående underskott	155 000	155 000
Tillkommande bostadsbyggnadsbehov	408 000	428 000
Buffert	28 000	29 000

Den ingående balansen är identisk mellan de två modellerna eftersom de regionala fördelningarna inte påverkar denna del av bostadsbehovsberäkningen. Läger vi samman utvecklingen av beståndet med det beräknade antalet hushåll i figur 4.1 får vi en bild av hur den ingående balansen byggs upp över tid. Efter 2006 ser vi en uppbyggnad av den ingående balansen eftersom tillkommande lägenheter understiger tillkommande hushåll. Efter 2017 sker det dock en förändring där tillkommande lägenheter överstiger tillkommande hushåll vilket gör att den ingående balansen minskar¹⁹.

¹⁸ Siffrorna summerar inte ihop till 592 000 bostäder till följd av avrundningar.

¹⁹ Rivningar och förändringar i lediga lägenheter ingår ej.



Figur 4.1. Beräknat antal tillkommande hushåll, nyproducerade lägenheter och nettoförändringen i ombyggda lägenheter samt ackumulerat underskott 2006–2019.

Källa: SCB

4.2 Regional fördelning

Den regionala fördelningen mellan de två modellerna för att fördela den tillkommande befolkningen på kommunnivå skiljer sig åt. Vi går här nedan igenom de två modellernas resultat och vilka skillnader mellan dem som finns vad gäller den regionala fördelningen.

I bilaga 3 finns det tabeller över det beräknade byggbehovet per FA-region. Där bör det noteras att det finns regioner där andelen av byggbehovet är negativt för antingen det tillkommande byggbehovet eller den ingående balansen, se bilaga 3. Detta uppvägs av att mer än 100 procent ligger i den andra delen av det totala byggbehovet. Det beror på att regioner kan ha en negativ ingående balans men förväntas ha en befolkningstillväxt som överstiger denna eller vice versa. Det finns ett antagande om att det råder jämvikt i startpunkten vilket verkar rimligt på nationell nivå. Men det kan finnas regioner som i redan i startpunkten hade ett underskott eller överskott. I en region som hade underskott i startpunkten skulle en negativ ingående balans även kunna indikera att man gått mot en bostadsmarknad som ligger i jämvikt. I dessa fall skulle det totala bostadsbyggandet underskattas med den negativa ingående balansen. På samma sätt kan det ha funnits ett överskott i startpunkten vilket gör att även om det finns ett underskott i den ingående balansen så borde den inte medföra något byggbehov.

4.2.1 Regional fördelning utifrån SCB:s kommunala befolkningsframskrivning

Ungefär 71 procent av det totala byggbehovet beräknas finnas i storstadsregionerna, lite mer vad gäller den ingående balansen och lite mindre vad gäller det tillkommande byggbehovet. Det är 25 FA-regioner som beräknas sakna byggbehov. Två kompletta tabeller över det beräknade byggbehovet per FA-region finns i bilaga 3, dels hur det beräknade behovet är fördelat på tillkommande behov, ingående balans och buffert, dels resultaten av de två modellerna med och utan justerade kvoter.

Tabell 4.2. Byggbehovet fördelat på regioner enligt förordningen (2016:881), baserat på SCB:s kommunala befolkningsframskrivning.

Region	Andel av byggbehovet
Göteborgsregion	14%
Malmöregionen	14%
Stockholmsnära	2%
Stockholmsregion	40%
Övriga landet	7%
Övriga med hög tillväxt	20%
Övriga stora kommuner	3%
Totalt	100%

Byggbehovet kan även redovisas enligt den regionala indelningen av de tre storstadsregionerna, så som de definieras i förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande, dels ett område som utgörs av övriga landet²⁰. Tabell 4.2 visar hur denna fördelning ser ut utifrån SCB:s kommunala befolkningsframskrivning. Ungefär 69 procent av byggbehovet ligger i de tre storstadsområdena, Stockholmsnära räknas inte som storstadsområde. Stockholmsregionen har det största beräknade byggbehovet och utgör 40 procent av det totala byggbehovet.

4.2.2 Regional fördelning utifrån Raps kommunala befolkningsframskrivning

Om vi använder Rapsmodellen beräknas ungefär 75 procent av det totala byggbehovet finnas i storstadsregionerna, lite mer vad gäller den

²⁰ Den regionala indelningen finns i tabell B.1.1 i bilaga 1

ingående balansen och lite mindre vad gäller det tillkommande byggbehovet. Det är 32 FA-regioner som beräknas sakna byggbehov.

Tabell 4.3. Byggbehovet fördelat på regioner enligt förordningen (2016:881), baserat på Raps kommunala befolkningsframskrivning.

Region	Andel av byggbehovet
Göteborgsregion	14%
Malmöregionen	15%
Stockholmsnära	2%
Stockholmsregion	44%
Övriga landet	2%
Övriga med hög tillväxt	20%
Övriga stora kommuner	4%
Totalt	100%

Byggbehovet kan även redovisas enligt den regionala indelningen av de tre storstadsregionerna, så som de definieras i förordningen (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande, dels ett område som utgörs av övriga landet. Tabell 4.3 visar hur denna fördelning ser ut utifrån Raps kommunala befolkningsframskrivning. Där ser vi att det är ungefär 73 procent av byggbehovet som ligger i de tre storstadsområdena, Stockholmsnära räknas inte som storstadsområde. Stockholmsregionen har det största beräknade byggbehovet och utgör 44 procent av det totala byggbehovet.

Det finns således en del viktiga skillnader mellan de två modellerna i hur befolkningen fördelats. Fördelningen med Raps leder till en högre tonvikt på storstadsområdena och befolkningen verkar vara mer koncentrerad till färre FA-regioner vilket gör att det finns fler FA-regioner som beräknas sakna bostadsbyggnadsbehov. Den stora skillnaden ligger i kategorin Övriga landet enligt förordningen (2016:881), där beräknas 7 procent av byggbehovet ligga när vi använder SCB:s regionala fördelning medan det endast utgör 2 procent i Rapsmodellen regionala fördelning.

Denna koncentration till färre regioner gör även att byggbehovet blir större när Rapsmodellen används. Byggbehovet beräknas vara 20 000 lägenheter högre med Rapsmodellens fördelning som underlag, från 592 000 till 612 000.

4.3 Känslighetstest

Som vi tidigare visat finns det problem med hushållskvoterna. Problemet med totalräknade registerdata är att antalet hushåll underskattas, vilket gör att kvoterna blir mindre och det gör att byggbehovet underskattas. Från SCB:s evalveringsundersökning (2014) vet vi att totalräknad registerdata underskattar antalet en-personshushåll med 10,3 procent ($\pm 2,5$) och antalet två-personshushåll med 9,3 procent ($\pm 2,3$). Detta innebär att antalet en-personshushåll underskattas med 147 712 ($\pm 35 713$) hushåll och antalet två-personshushåll underskattas med 118 684 ($\pm 28 936$) hushåll. SCB:s evalveringsundersökning täcker alla individer som är 18 år och äldre vilket innebär att den inte täcker de som är 15–17 år som ingår i beräkningen av våra kvoter.

Det finns ingen information om hur underskattningen är fördelat på ålder. Vi behöver därmed göra en del antaganden om hur de saknade hushållen är fördelade på åldersgrupp för att kunna korrigera för de saknade hushållen. Utifrån att det saknas en folkbokförd i ungefär 55 procent av specialbostäderna för äldre innebär det att ungefär 50 000 hushåll torde ligga bland de åldersgrupper där det är vanligast att bo i specialbostad. Vi kommer nedan att se att äldre börjar bo i specialbostäder från 75–84 år. Vi antar därför att det behöver tillföras 50 000 lägenheter bland de som är 75 år och äldre, även om kanske det inte enbart är i specialbostäder som folkbokföringen inte stämmer går det att anta att det är där som det huvudsakligen sker. Vi antar vidare att detta gäller för en-personshushållen även om det finns ett antal två-personshushåll i specialbostäderna.

Vi antar vidare att övriga hushåll som saknas gör det i åldersgrupperna 18–39 år, det gör att ungefär 98 000 hushåll ska tillföras i dessa åldersgrupper för en-personshushållen och ungefär 119 000 för två-personshushållen. Vi antar att fördelningen är jämn mellan kvinnor och män och sedan fördelas hushållen ut med hjälp av fördelningen av en- och två-personshushållen per kommun och ett-årsklass som gällde för 2012. För äldre baseras fördelningen på hur hushåll med äldre i specialbostäder var fördelade 2012.

En justering av kvoterna kan påverka det beräknade byggbehovet både positivt och negativt eftersom de enbart fördelas ut på några åldersklasser. Skulle det vara så att den åldersklassen minskar eller beräknas minska under perioden förstärks minskningen genom att kvoterna har justerats upp och vice versa. Nedan kommer vi visa att åldersgruppen 25–34 beräknas minska under prognosperioden medan de som är yngre och äldre ökar. Det gör att det är oklart på förhand hur kvoterna kommer att påverka det tillkommande byggbehovet. I den ingående balansen som

beräknas 2006–2019 så ökade istället denna grupp och antalet som var något äldre och yngre var relativt oförändrat. För de äldre har de ökat och beräknas öka under hela prognosperioden. Vi kan alltså förvänta oss att den ingående balansen ökar när kvoterna justeras uppåt medan det är oklart på förhand hur det tillkommande behovet påverkas.

Tabell 4.4. Beräknat bostadsbyggnadsbehov med och utan justerade kvoter, baserat på SCB:s och Raps kommunala befolkningsframskrivning samt hur byggbehovet är fördelat på tillkommande bostadsbyggnadsbehov, ingående balans och buffert.

Modell	Totalt bostadsbyggnadsbehov	Fördelning		
		Tillkommande bostadsbyggnadsbehov	Ingående balans	Buffert
SCB	592 000	69%	26%	5%
SCB Justerade kvoter	647 000	64%	31%	5%
Raps	612 000	70%	25%	5%
Raps Justerade kvoter	664 000	65%	30%	5%

Först utgår vi från SCB:s befolkningsframskrivning på kommunnivå, se tabell 4.4. När de hushåll som bedömts som saknade läggs till ökar det beräknade byggbehovet från 592 000 till 647 000 lägenheter. En justering av kvoterna leder alltså till en ökning av byggbehovet med 55 000 bostäder. Det är främst den ingående balansen som påverkas där nästan hela ökningen ligger medan nivån på det tillkommande behovet är nästintill opåverkad eftersom de beräknade befolkningsförändringarna per åldersgrupp tar ut varandra²¹.

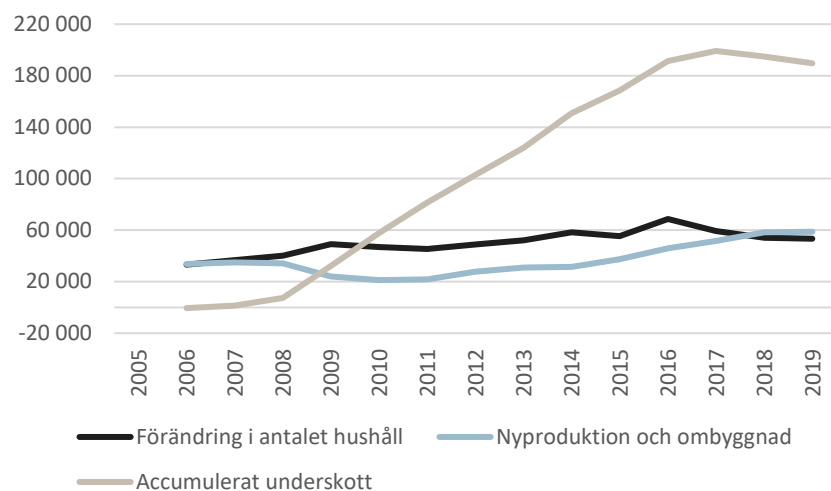
Ser vi till den regionala fördelningen ändrar inte justeringen av kvoterna att cirka 71 procent av det beräknade byggbehovet finns i de tre storstadsområdena men nu är det 24 FA-regioner som beräknas sakna bostadsbyggnadsbehov. Det sker även en marginell förändring av fördelningen av byggbehovet om vi använder den regionala indelningen så som de definieras i förordning (2016:881) där storstadsområdenas andel av det beräknade byggbehovet sjunker till 68 procent²².

²¹ En fördelning av en-personshushållen på åldersgrupperna 18–24 istället för 18–34 leder till att det beräknade byggbehovet stiger med 1 000 lägenheter till 648 000 lägenheter.

²² Det är en marginell förändring eftersom andelen i storstadsområdena sjunker från 68,53 procent till 68,32 procent, en minskning med 0,21 procentenheter.

Utgår vi från Rapsmodellen innebär en justering av kvoterna att byggbehovet stiger från 612 000 till 664 000 lägenheter, en ökning med 52 000. Det är fortfarande 32 FA-regioner som beräknas sakna ett bostadsbyggnadsbehov och även här beror det i huvudsak på en ökning av den ingående balansen²³.

För den regionala fördelningen innebär en justering av kvoterna att den andel av byggbehovet som beräknas finnas i storstadsområdena sjunker med strax över 1,5 procentenheter, avrundat blir det från 75 till 74 procent. Använder vi istället den regionala indelningen så som de definieras i förordning (2016:881) sjunker storstadsområdenas andel av det beräknade byggbehovet med 1,5 procentenheter, avrundat blir det från 73 till 71 procent.



Figur 4.2. Antalet nyproducerade lägenheter och nettoförändringen i ombyggda lägenheter 2006–2019.

Källa: SCB

Vi såg tidigare att den ingående balansen minskat de senaste åren eftersom antalet tillkommande bostäder överstigit hushållstillväxten. När vi justerar kvoterna stiger dem och minskningen av den ingående balansen avtar något men det är fortfarande en minskning av den ingående balansen²⁴, se figur 4.2.

²³ En fördelning av personshushållen på åldersgrupperna 18–24 istället för 18–34 skulle inte påverka det beräknade byggbehovet.

²⁴ Rivningar och förändringar i lediga lägenheter ingår ej.

4.4 Bostadsbyggnadsbehov som ligger utanför beräkningen

Beräkningen av byggbehovet utgår från ett antagande om att bostäder är homogena även om det står klart att de är väldigt heterogena. Det gör att det kan finnas ett bostadsbehov som ligger utanför beräkningen av byggbehovet, detta behov kan ligga både i regioner där det finns ett bostadsbyggnadsbehov och i regioner som beräknas sakna bostadsbyggnadsbehov. Orsaker till att det kan finnas ett sådant behov är exempelvis att det saknas lämpliga eller anpassade bostäder eller att de kanske är felallokerade mellan hushållen.

Tabell 4.5. Förändringar i åldersfördelning 2005–2019 och 2019–2029 (31 december)

Åldersgrupp	Förändring 2005–2019	Andel av förändringen	Förändring 2019–2029	Andel av förändringen
0–4 år	105 373	8%	20 677	3%
5–14 år	168 672	13%	17 741	2%
15–24 år	30 960	2%	167 963	24%
25–34 år	301 250	24%	-133 288	-19%
35–44 år	7 682	1%	252 803	36%
45–54 år	181 176	14%	-49 210	-7%
55–64 år	-15 266	-1%	130 620	18%
65–74 år	334 187	26%	4 012	1%
75–84 år	130 489	10%	185 192	26%
85–94 år	26 885	2%	111 026	16%
95+ år	8 429	1%	3 812	1%
Totalt	1 279 837	100%	711 348	100%

Källa: SCB

Därför är det påkallat att se på hur den beräknade befolkningsförändringen ser ut. Under perioden beräknas det tillkomma 711 000 personer i Sverige. För beräkningen av byggbehovet är det viktigt i vilka åldersgrupper som befolkningstillväxten beräknas äga rum eftersom hushållskvoterna skiljer sig åt relativt mycket beroende på ålder. Tabell 4.5 visar hur befolkningsförändringen är fördelat på olika åldersgrupper och hur stor andel de utgör av den totala förändringen. Befolkningen beräknas växa mest i åldersgrupperna 15–24, 35–44, 55–64, 75–84 och 85–94 år. Befolkningstillväxten beräknas alltså till stor del ligga i de äldre åldersgrupperna, 42 procent av befolkningsförändringen ligger i åldersgrupperna 75–94 år. Det beräknas även ske en stark tillväxt i åldersgruppen 15–24 år men samtidigt beräknas åldersgruppen 25–34 minska i nästan samma omfattning. Den enskilt starkaste tillväxten beräknas ske i

åldersgruppen 35–44 som utgör 36 procent av den totala befolkningsförändringen.

Att det finns skillnader i befolkningsförändringen påverkar byggbehovet genom att hushållskvoterna skiljer sig mellan olika åldersgrupper men även för att åldersgrupper exempelvis bor i olika upplåtelseformer i olika stor utsträckning. Det är således ett avsteg från antagandet om att en bostad är en bostad vilken är påkallad i beräkningen av byggbehovet men i verkligheten behöver vi ta hänsyn till att en bostad inte alltid är en bostad som passar alla. Tabell 4.6 visar hur hushållens referenspersoner bor per åldersgrupp 2018. De yngre åldersgrupperna bor i stor utsträckning i hyresrätter och även studentbostäder bland 15–24 åringarna. Även bostadsrätt är relativt vanligt, främst bland 25–34 åringarna. Sedan sjunker andelen i dessa upplåtelseformer fram till 65 års åldern till förmån för en kraftig ökning i äganderätt. Efter det sjunker andelen i äganderätt till förmån för främst specialbostäder för äldre, men även en mindre ökning i hyresrätter och bostadsrätter. För de som är 95 år och äldre är specialbostäder för äldre den vanligaste boendeformen.

Tabell 4.6. Andelen referenspersoner i olika upplåtelseformer och specialbostäder per på åldersgrupp 2018.

Ålders- grupp	Hyresrätt	Bostads- rätt	Ägande- rätt	Specialbo- stad, för äldre och funktions- hindrade			Student- bostad	Övriga	Total
15–24 år	45%	26%	6%	1%	20%	3%	100%		
25–34 år	43%	30%	20%	1%	5%	2%	100%		
35–44 år	33%	22%	43%	0%	1%	2%	100%		
45–54 år	28%	18%	52%	0%	0%	1%	100%		
55–64 år	28%	20%	50%	1%	0%	1%	100%		
65–74 år	25%	22%	51%	1%	0%	1%	100%		
75–84 år	25%	25%	45%	3%	0%	2%	100%		
85–94 år	28%	25%	32%	14%	0%	2%	100%		
95+ år	23%	21%	20%	34%	0%	2%	100%		
Total	31%	23%	42%	2%	2%	2%	100%		

Källa: SCB

Det finns alltså ett behov av olika typer av bostäder till följd av hur befolkningssammansättningen förändras. En minskning av antalet hushåll med referensperson i åldern 25–34 år torde således minska trycket på

främst hyresrätter och bostadsrätter. Medan ökningen i åldersgruppen 15–24 ökar trycket på hyresrätter och bostadsrätter. Den åldersgrupp som hade den enskilt största andelen av befolkningstillväxten var de i åldersgruppen 35–44 vilket ger för handen ett ökat tryck på främst äganderätter. Ökningen bland de äldre åldersgrupperna pekar på ett ökat tryck på främst specialbostäder för äldre men även på anpassade bostäder i de övriga upplåtelseformerna.

En annan aspekt är hur hushållen ser ut i olika åldersgrupper. Tabellen ovan indikerade exempelvis att befolkningsförändringarna i åldersgrupperna 15–24 och 25–34 i stort tar ut varandra och att båda grupperna i stor utsträckning bor i hyresrätt. Men det är dels avhängigt på hur många hushåll som antalet individer omvandlas till och var de är allokerade rent geografiskt dels hur hushållen ser ut. Tabell 4.7 visar hur stor andel olika hushållstyper utgör av varje åldersgrupp utifrån hushållens referensperson. Där går det att se att i åldersgruppen 15–24 är det vanligast att vara ensamstående utan barn medan det i åldersgruppen 25–34 har andelen minskat och andelen med sammanboende med yngre barn har ökat dramatiskt. Det är alltså inte säkert att de befolkningsförändringarna tar ut varandra vad avser behovet av bostäder.

Tabell 4.7. Andelen referenspersoner i olika hushållstyper per på åldersgrupp 2018.

Ålders- grupp	Ensam- stående	Ensam- stående med barn	Ensam- stående med barn över 24 år	Sam- manbo- ende utan barn	Sam- manbo- ende med barn utan barn	Sam- manbo- ende med barn över 24 år	Övriga hushåll utan barn	Övriga hushåll med barn utan barn	Övriga hushåll med barn över 24 år
	utan barn	der 25 år	över 24 år	utan barn	med barn utan barn	med barn över 24 år	utan barn	der 25 år	över 24 år
15–24 år	77%	2%	0%	14%	2%	0%	5%	0%	0%
25–34 år	45%	6%	0%	21%	22%	0%	5%	1%	0%
35–44 år	25%	12%	0%	7%	49%	0%	3%	4%	0%
45–54 år	26%	13%	1%	10%	42%	1%	3%	5%	0%
55–64 år	35%	4%	3%	30%	15%	4%	4%	4%	0%
65–74 år	42%	0%	2%	45%	2%	3%	4%	2%	0%
75–84 år	50%	0%	2%	41%	0%	1%	3%	2%	0%
85–94 år	69%	0%	2%	22%	0%	1%	4%	1%	0%
95+ år	81%	0%	3%	7%	0%	0%	7%	1%	0%
Total	40%	6%	1%	24%	21%	2%	4%	3%	0%

Källa: SCB

I åldersgruppen 35–44 där befolkningstillväxten beräknas vara stor är hushållstypen i huvudsak sammanboende med barn vilket även gäller för åldersgruppen 45–54 som beräknas minska något. För de som är 65 år eller äldre blir ensamstående utan barn återigen allt vanligare vilket ytterligare förstärker behovet av specialbostäder för äldre och mindre bostäder i främst hyresrätter och bostadsrätter samt incitament för de äldre att flytta dit.

Vi ser således att den befolkningstillväxt som sker varierar över åldersgrupperna, där några åldersgrupper beräknas att minska medan andra beräknas att öka. Samtidigt ser vi att boendet och hushållssammansättningen ser olika ut mellan åldersgrupperna, vilket gör att det kan vara så att det bestånd som finns inte helt motsvarar det behov som uppstår när det är andra åldersgrupper som ska bo där. Det gör att det kan finnas ett behov av bostäder som ligger utanför beräkningen av byggbehovet. Detta gäller alla regioner men det kan vara särskilt viktigt att belysa det i de regioner som inte beräknas ha något byggbehov.

4.5 Regioner utan beräknat byggbehov

Utifrån föregående avsnitt ser vi att det kan finnas ett behov av bostäder som ligger utanför beräkningen av byggbehovet. Därför är det påkallat att se närmare på de regioner där det inte finns ett beräknat byggbehov och särskilt på hur de två modellerna skiljer sig åt i detta avseende.

I tabell 4.8 visas befolkningsförändringarna och de förväntade befolkningsförändringarna när SCB:s och Raps modell för den regionala fördelningen används. Med SCB:s modell som underlag är det 25 regioner som beräknas att inte ha något bostadsbyggnadsbehov, dessa omfattar ungefär 624 000 individer 2019. Med Rapsmodellen är det 32 regioner som beräknas att inte ha något bostadsbyggnadsbehov, vilka omfattade ungefär 946 000 individer 2019.

Det finns några avvikelser mellan den framtida utvecklingen i regioner som beräknas att inte ha något bostadsbyggnadsbehov beroende på modell. En del i detta beror på att det ingår fler regioner och en del på att det finns skillnader i hur befolkningen fördelas. Den första skillnaden är i åldersgruppen 15–24 år där Rapsmodellen ger en ökning av befolkningen medan SCB:s modell ger en minskning. Skillnaden mellan modellerna drivs både av att det är fler regioner men även den regionala fördelningen som enbart den ger en befolkningsökning. Den andra skillnaden är att Rapsmodellen ger en större ökning i åldersgruppen 35–44 år, mycket av denna skillnad förklaras av att det ingår fler regioner. I åldersgruppen 55–

64 beräknar Rapsmodellen en större minskning jämfört med SCB:s modell. Denna skillnad följer främst av metoden för regional fördelning. Detsamma gäller för åldersgruppen 65–74 år men där påverkar även att det är fler regioner i lika stor utsträckning. I åldersgruppen 75–84 visar Rapsmodellen en minskning medan SCB:s modell ger en befolkningsökning. Skillnaden här förklaras av modellen för den regionala fördelningen. Det samma gäller för de som är 85 år och äldre.

Mycket av skillnaden mellan modellerna i de äldre åldersgrupperna beror således på hur den regionala fördelningen går till. Den regionala fördelningen är hela eller en stor del av orsaken till skillnaderna mellan åldersgrupperna 15–24, 55–64, 65–74, 75–84, 85–94 och 95 år och äldre. De regioner där Rapsmodellen ger ett lägre resultat ligger dessutom i högre utsträckning i län där befolkningen inte fördelas ut med hjälp av planerat byggande utan där fördelningen istället fördelas ut med en historisk trendmässig förändring av kommunens befolkning i respektive län. Fördelningen görs genom att kommunens andel av länets befolkning skrivs fram med hälften av den genomsnittliga förändringen i kommunens andel av länets befolkning 1997–2017, vilket alltså verkar få en relativt stor påverkan på utfallet.

Tabell 4.8 Befolkningsförändringar i regioner utan beräknat bostadsbyggnadsbehov enligt SCB:s modell.

Åldersgrupp	SCB		Raps	
	Förändring 2005–2019	Förändring 2019–2029	Förändring 2005–2019	Förändring 2019–2029
0–4 år	2 361	-2 251	3 705	64
5–14 år	-4 976	-3 613	-5 575	-1 922
15–24 år	-10 170	-1 408	-15 394	5 229
25–34 år	11 799	-13 346	17 245	-13 965
35–44 år	-17 799	8 620	-24 253	22 315
45–54 år	-7 711	-14 730	-9 981	-16 384
55–64 år	-10 882	-4 973	-16 303	-12 265
65–74 år	18 496	-9 011	29 660	-30 656
75–84 år	5 605	10 546	9 512	-1 786
85–94 år	2 046	6 029	3 233	3 897
95+ år	369	646	616	353
Totalt	-10 862	-23 491	-7 535	-45 120

I tabell 4.8 framgår det att dessa regioner har haft en minskande befolkning på totalen men att det är vissa åldersgrupper som har ökat 2006–2019. Exempelvis har antalet äldre ökat kraftigt, främst de som är 65–74

år. I den beräknade befolkningsförändringen 2020–2029 ligger dessa istället i de ännu äldre åldersgrupperna och den accelererande ökningen i antalet och andelen äldre innebär att kommunerna i dessa regioner står inför stora utmaningar när det gäller den framtida bostadsförsörjningen.

Ett annat problem är att behoven skiljer sig utifrån vilken ålder någon är i och därmed ändras över tid. För samtidigt som de som är över 75 år beräknas öka när vi använder SCB:s modell, minskar antalet 65–74 åringar vilket är de som ännu längre in i framtiden är de som blir äldre. I Raps-modellen beräknas även antalet som är 75–84 att minska. Nästa större åldersgrupp är de som är 25–34 år 2019 vilka blir 75–84 år först om 50 år.

De regioner som inte beräknas ha något byggbehov i modellen kan således ha ett behov av att anpassa sitt bestånd eller att bygga nytt utifrån att bostäder är heterogena och att en bostad som uppfyller behovet för en åldersgrupp kanske inte uppfyller det för en annan åldersgrupp. Den utmaning som ligger närmast i tiden är att andelen äldre ökar vilket ställer större krav på beståndet, men en mer långsiktig utmaning ligger i att befolkningsammansättningen ändras över tid vilket gör att behovet fortsätter att förändras vilket ställer krav på att beståndet behöver kunna uppfylla behoven av flera åldersgrupper.

5. Slutsatser och kommentarer

Det totala byggbehovet beräknas ligga mellan 592 000 och 664 000 lägenheter. Denna nivå motsvarar de hushåll som beräknas tillkomma under perioden, att man helt bygger ikapp det underskott som byggts upp sedan 2006 och en buffert. Intervallet kommer av att vi använt två olika modeller för kommunal fördelning av befolkningen och att hushållkvoterna korrigeras till följd av brister i totalräknad statistik. Men oavsett vilken modell eller huruvida kvoterna justeras eller ej, pekar storleksordningen på att det kommer att behöva tillkomma en ansevärd mängd bostäder under perioden. Huvuddelen av det beräknade byggbehovet följer av att det tillkommer hushåll under perioden, dessa utgör 408 000–432 000 lägenheter, 155 000–200 000 kommer från den ingående balansen och 28 000–32 000 kommer från behovet av en buffert.

Vi väljer här att visa resultaten av två olika regionala fördelningsmodeller för att illustrera hur mycket det kan påverka byggbehovet. Det går inte att säga vilken av de två fördelningsmodellerna som ger det mest rättvisande resultatet. Men för det ändamål som vi har råder det dock fler osäkerheter kring Rapsmodellen eftersom den använder planerat bostadsbyggande som fördelningsnyckel i vissa län samt en demografisk fördelning i övriga, detta får en relativt stor påverkan på hur befolkningen fördelas jämfört med SCB:s modell. Vi kan även se att modellen ger resultat som ligger under SCB:s modell främst i län där det saknats planer för framtida bostadsbyggande i modellen, medan modellen ger högre resultat där befolkningen fördelats med hjälp av förväntat bostadsbyggande. SCB:s modell baseras på demografiska trendframskrivningar och torde därmed vara mer robust. Detta innebär inte att SCB:s modell kommer vara mer rättvisande och eftersom det inte går att säga hur utfallet kommer att bli, redovisas båda modellerna i rapporten.

Den tidigare beräkningen av byggbehovet för perioden 2018–2027 gav ett beräknat behov på 641 000 bostäder. Det finns några viktiga skillnader, förutom att de omfattar olika tidsperioder, mellan de nuvarande beräkningarna och den tidigare eftersom vi här vidareutvecklat beräkningarna. Den första är att den underliggande befolkningsframskrivningen i den tidigare beräkningen gav en större tyngdpunkt i storstadsområdena. Den andra skillnaden är att kvoterna inte justerades i den tidigare beräkningen. Den tredje skillnaden är att bufferten beräknas olika vilket innebär att den nuvarande bufferten är ungefär hälften så stor som den tidigare. Som jämförelse mellan de två beräkningarna ger en beräkning med SCB:s kommunala befolkningsframskrivning som underlag, ojusterade kvoter och en

buffert som motsvarar den tidigare beräkningen ett beräknat byggbehov på 615 000, det vill säga 26 000 lägre.

Det är viktigt att lyfta att den nuvarande befolkningsframskrivningen inte tar hänsyn till den nuvarande pandemin. Det manifesteras genom att migrationen överskattas och dödligheten underskattas på iallafall kort sikt. Under de tre första kvartalen 2020 har befolkningen ökat med ungefär 45 600 individer medan befolkningsframskrivningen ger en befolkningsökning på ungefär 88 000 för hela 2020. Det mesta pekar således på att befolkningsökningen under 2020 kommer ligga långt under befolkningsframskrivningen. Utvecklingen framöver är även den osäker och beror på hur länge pandemin fortgår och vilka följd effekter den får på fertilitet, dödlighet och migration.

Justeringen av hushållskvoterna är det som påverkar byggbehovet mest. Det är dock inte klart om justeringen av kvoterna är helt korrekt eftersom det inte finns tillräckligt med underlag för att veta i vilka åldersgrupper som underskattningen av antalet hushåll ligger. Det som är klart är att antalet hushåll underskattas i de ojusterade kvoterna, men vi väljer ändå att redovisa dessa eftersom vi inte vet med hur mycket de underskattas, det går således att se denna nivå som en lägsta nivå i beräkningen medan beräkningarna som baseras på justerade kvoter indikerar hur mycket underskattningen påverkar det beräknade antalet bostäder.

Den regionala fördelningen har en mindre effekt på det beräknade byggbehovet eftersom de skillnader som finns manifesteras genom att byggbehovet koncentreras till fler eller färre regioner. Så antingen beräknas hushållstillväxten hamna i regioner med i övrigt minskande befolkning eller i tillväxtregioner och bidrar där till byggbehovet. Den regionala fördelningen har därför en större effekt för regioner som ligger på gränsen till att ha ett beräknat bostadsbyggnadsbehov. Det finns regioner som i en modell har ett bostadsbyggnadsbehov medan regionen i den andra modellen beräknas att sakna bostadsbyggnadsbehov. Här är det viktigt att lyfta att det på lokal och regional nivå finns en mer detaljerad kunskap och att det där finns bättre förutsättningar för att bedöma den lokala och regionala utvecklingen.

Den lokala och regionala kännedomen om hur bostadsmarknaden ser ut är även viktig när det gäller hur den ingående balansen ska tolkas. Antagandet om att det i startpunkten rådde en nationell jämvikt innebär inte att det rådde jämvikt i alla regioner. Det kan finnas regioner som redan i startpunkten, 2006, hade ett underskott eller överskott. I en region som hade underskott i startpunkten skulle en negativ ingående balans, det vill säga ett överskott av bostäder, även kunna indikera att man gått mot en

bostadsmarknad som ligger i jämvikt. I dessa fall skulle det totala bostadsbyggandet underskattas med den negativa ingående balansen.

Den totala ingående balansen har vuxit fram till 2017 och sedan sjunkit eftersom det tillkommit fler bostäder än det tillkommit hushåll 2018 och 2019. Det mesta tyder på att det kommer tillkomma fler lägenheter än hushåll 2020 eftersom det preliminärt färdigställdes över 33 200 lägenheter under de tre första kvartalen medan befolkningen ökade med 45 636.

Det tillkommande behovet i befolkningsframskrivningen beräknas ligga mellan 408 000 – 440 000 lägenheter, med en liten tyngdpunkt i närtid. Det innebär att om tillkommande lägenheter överstiger 41 000 – 44 000 lägenheter per år, en nivå som överstigits sedan 2016, kommer den beräknade ingående balansen att sjunka ytterligare. Det har mellan 2016–2019 tillkommit 53 655 lägenheter årligen i genomsnitt.

Sju av tio bostäder beräknas behöva byggas i storstadsområdena. Ser vi till den regionala fördelningen av byggbehovet är det beroende av vilken modell och huruvida hushållskvoterna justeras. Storstadsområdenas andel, enligt FA-regionindelningen, av det beräknade byggbehovet ligger mellan 71–75 procent, använder vi SCB:s modell ger det lägre andel till storstadsområdena medan Rapsmodellen ger att andelen är högre. Justeras kvoterna blir andelen lägre i storstadsområdena medan ojusterade kvoter ger högre andel. Använder vi den regionala indelningen enligt förordning (2016:881) har storstadsområdena mellan 68–73 procent av det totala byggbehovet, med 70 procent i genomsnitt. Mellan 2006–2019 har mellan 62 och 71 procent av de tillkommande lägenheterna tillkommit i storstadsområdena, i genomsnitt 65 procent, men trenden är att andelen sjunkit även om andelen har ökat till 2019 sedan bottennoteringen 2018. Samtidigt beräknas knappt 68 procent av hushållstillväxten under samma period ha skett i storstadsområden.

Det finns ett behov av bostäder som ligger utanför det beräknade byggbehovet. Det kan exempelvis vara anpassade bostäder för äldre. Dessa kanske inte medför att det behöver byggas fler bostäder men att det kan behöva anpassas bostäder för att de ska motsvara behovet. Sverige har en åldrande befolkningen och andelen som är 80 år och äldre kommer att öka, 2019 var 5,2 procent 80 år eller äldre, 2029 beräknas andelen vara 7,3 procent. Att andelen äldre ökar gäller i regel alla regioner, även de som beräknas att inte ha något bostadsbyggnadsbehov enligt modellen. Även om de beräknas sakna byggbehov har de en ökande andel med äldre i befolkningen vilket kommer ställa ökade krav på bostadsbeståndet och kommer vara en stor utmaning för kommuner i många regioner.

Referenslista

Boverket, 2020. Mått på bostadsbristen - Förslag på hur återkommande bedömningar ska göras (Nr. 2020:21). Karlskrona.

Boverket, 2018. Äldres boendeekonomi (Nr. 2018:19). Karlskrona.

Boverket, 2016. En metod för bedömning av bostadsbyggnadsbehovet (Nr. 2016:32). Karlskrona.

Boverket, 2015. Behov av bostadsbyggande - Teori och metod samt en analys av behovet av bostäder till 2025 (Nr. 2015:18). Karlskrona.

Boverket, 2007. Regional byggbehovsanalys 2003–2020 - En resultatrapport. Karlskrona.

SCB, 2014. Evalvering av Census 2011. [<https://scb.se/contentassets/0c465a157aaa46049528e984d05c56e2/evalvering-av-census-2011-20140210.pdf>] 2020-11-05

Bilaga 1 - Regionindelning

Tabell B.1.1 Regionindelningar

FA-kod	FA-namn	Kommunkod	Kommun	Region-HYS
01	Malmö-Lund	1260	Bjuv	Malmöregionen
01	Malmö-Lund	1231	Burlöv	Malmöregionen
01	Malmö-Lund	1278	Båstad	Malmöregionen
01	Malmö-Lund	1285	Eslöv	Malmöregionen
01	Malmö-Lund	1283	Helsingborg	Malmöregionen
01	Malmö-Lund	1284	Höganäs	Malmöregionen
01	Malmö-Lund	1266	Hörby	Malmöregionen
01	Malmö-Lund	1267	Höör	Malmöregionen
01	Malmö-Lund	1276	Klippan	Malmöregionen
01	Malmö-Lund	1261	Kävlinge	Malmöregionen
01	Malmö-Lund	1282	Landskrona	Malmöregionen
01	Malmö-Lund	1262	Lomma	Malmöregionen
01	Malmö-Lund	1281	Lund	Malmöregionen
01	Malmö-Lund	1280	Malmö	Malmöregionen
01	Malmö-Lund	1275	Perstorp	Malmöregionen
01	Malmö-Lund	1291	Simrishamn	Malmöregionen
01	Malmö-Lund	1265	Sjöbo	Malmöregionen
01	Malmö-Lund	1264	Skurup	Malmöregionen
01	Malmö-Lund	1230	Staffanstorps	Malmöregionen
01	Malmö-Lund	1214	Svalöv	Malmöregionen
01	Malmö-Lund	1263	Svedala	Malmöregionen
01	Malmö-Lund	1270	Tomelilla	Malmöregionen
01	Malmö-Lund	1287	Trelleborg	Malmöregionen
01	Malmö-Lund	1233	Vellinge	Malmöregionen
01	Malmö-Lund	1286	Ystad	Malmöregionen
01	Malmö-Lund	1277	Åstorp	Malmöregionen
01	Malmö-Lund	1292	Ängelholm	Malmöregionen
01	Malmö-Lund	1257	Örkelljunga	Malmöregionen

FA-kod	FA-namn	Kommunkod	Kommun	Region-HYS
02	Kristianstad-Hässleholm	1272	Bromölla	Övriga landet
02	Kristianstad-Hässleholm	1293	Hässleholm	Övriga landet
02	Kristianstad-Hässleholm	1290	Kristianstad	Övriga stora kommuner
02	Kristianstad-Hässleholm	1083	Sölvesborg	Övriga landet
02	Kristianstad-Hässleholm	1256	Östra Göinge	Övriga med hög tillväxt
03	Karlskrona	1082	Karlshamn	Övriga landet
03	Karlskrona	1080	Karlskrona	Övriga landet
03	Karlskrona	1060	Olofström	Övriga landet
03	Karlskrona	1081	Ronneby	Övriga med hög tillväxt
04	Älmhult-Osby	1273	Osby	Övriga landet
04	Älmhult-Osby	0765	Älmhult	Övriga med hög tillväxt
05	Ljungby	0781	Ljungby	Övriga landet
05	Ljungby	0767	Markaryd	Övriga med hög tillväxt
06	Halmstad	1380	Halmstad	Övriga med hög tillväxt
06	Halmstad	1315	Hylte	Övriga med hög tillväxt
06	Halmstad	1381	Laholm	Övriga med hög tillväxt
07	Värnamo	0662	Gislaved	Övriga landet
07	Värnamo	0617	Gnosjö	Övriga landet
07	Värnamo	0683	Värnamo	Övriga landet
08	Växjö	0764	Alvesta	Övriga med hög tillväxt
08	Växjö	0761	Lessebo	Övriga med hög tillväxt
08	Växjö	0763	Tingsryd	Övriga landet

FA-kod	FA-namn	Kommunkod	Kommun	Region-HYS
08	Växjö	0760	Uppvidinge	Övriga landet
08	Växjö	0780	Växjö	Övriga med hög tillväxt
09	Kalmar	0885	Borgholm	Övriga landet
09	Kalmar	0862	Emmaboda	Övriga landet
09	Kalmar	0880	Kalmar	Övriga med hög tillväxt
09	Kalmar	0861	Mönsterås	Övriga med hög tillväxt
09	Kalmar	0840	Mörbylånga	Övriga med hög tillväxt
09	Kalmar	0881	Nybro	Övriga landet
09	Kalmar	0834	Torsås	Övriga landet
10	Oskarshamn	0821	Högsby	Övriga med hög tillväxt
10	Oskarshamn	0882	Oskarshamn	Övriga landet
11	Västervik	0883	Västervik	Övriga landet
12	Vimmerby	0860	Hultsfred	Övriga med hög tillväxt
12	Vimmerby	0884	Vimmerby	Övriga landet
13	Jönköping	0604	Aneby	Övriga med hög tillväxt
13	Jönköping	0686	Eksjö	Övriga med hög tillväxt
13	Jönköping	0643	Habo	Övriga med hög tillväxt
13	Jönköping	0680	Jönköping	Övriga med hög tillväxt
13	Jönköping	0642	Mullsjö	Övriga landet
13	Jönköping	0682	Nässjö	Övriga med hög tillväxt
13	Jönköping	0684	Sävsjö	Övriga med hög tillväxt
13	Jönköping	0687	Tranås	Övriga landet

FA-kod	FA-namn	Kommunkod	Kommun	Region-HYS
13	Jönköping	0665	Vaggeryd	Övriga med hög tillväxt
13	Jönköping	0685	Vetlanda	Övriga landet
13	Jönköping	0512	Ydre	Övriga landet
14	Borås	1490	Borås	Övriga stora kommuner
14	Borås	1465	Svenljunga	Övriga landet
14	Borås	1452	Tranemo	Övriga landet
14	Borås	1491	Ulricehamn	Övriga med hög tillväxt
15	Göteborg	1440	Ale	Göteborgsregion
15	Göteborg	1489	Alingsås	Göteborgsregion
15	Göteborg	1443	Bollebygd	Göteborgsregion
15	Göteborg	1382	Falkenberg	Övriga landet
15	Göteborg	1480	Göteborg	Göteborgsregion
15	Göteborg	1466	Herrljunga	Göteborgsregion
15	Göteborg	1401	Härryda	Göteborgsregion
15	Göteborg	1384	Kungsbacka	Göteborgsregion
15	Göteborg	1482	Kungälv	Göteborgsregion
15	Göteborg	1441	Lerum	Göteborgsregion
15	Göteborg	1462	Lilla Edet	Göteborgsregion
15	Göteborg	1463	Mark	Göteborgsregion
15	Göteborg	1481	Mölnadal	Göteborgsregion
15	Göteborg	1421	Orust	Göteborgsregion
15	Göteborg	1402	Partille	Göteborgsregion
15	Göteborg	1415	Stenungsund	Göteborgsregion
15	Göteborg	1419	Tjörn	Göteborgsregion
15	Göteborg	1383	Varberg	Göteborgsregion
15	Göteborg	1442	Vårgårda	Göteborgsregion
15	Göteborg	1407	Öckerö	Göteborgsregion
16	Trollhättan-Vänersborg	1439	Färgelanda	Övriga landet

FA-kod	FA-namn	Kommunkod	Kommun	Region-HYS
16	Trollhättan-Vänersborg	1444	Grästorps	Övriga landet
16	Trollhättan-Vänersborg	1484	Lysekil	Övriga landet
16	Trollhättan-Vänersborg	1461	Mellerud	Övriga landet
16	Trollhättan-Vänersborg	1430	Munkedal	Övriga landet
16	Trollhättan-Vänersborg	1427	Sotenäs	Övriga landet
16	Trollhättan-Vänersborg	1488	Trollhättan	Övriga landet
16	Trollhättan-Vänersborg	1485	Uddevalla	Övriga med hög tillväxt
16	Trollhättan-Vänersborg	1487	Vänersborg	Övriga med hög tillväxt
17	Lidköping-Götene	1445	Essunga	Göteborgsregion
17	Lidköping-Götene	1471	Götene	Övriga landet
17	Lidköping-Götene	1494	Lidköping	Övriga landet
17	Lidköping-Götene	1470	Vara	Övriga landet
18	Skövde-Skara	1499	Falköping	Övriga landet
18	Skövde-Skara	1447	Gullspång	Övriga landet
18	Skövde-Skara	1497	Hjo	Övriga landet
18	Skövde-Skara	1446	Karlsborg	Övriga landet
18	Skövde-Skara	1493	Mariestad	Övriga landet
18	Skövde-Skara	1495	Skara	Övriga landet
18	Skövde-Skara	1496	Skövde	Övriga med hög tillväxt
18	Skövde-Skara	1472	Tibro	Övriga landet
18	Skövde-Skara	1498	Tidaholm	Övriga landet
18	Skövde-Skara	1473	Töreboda	Övriga landet
19	Linköping-Norrköping	0560	Boxholm	Övriga landet
19	Linköping-Norrköping	0562	Finspång	Övriga landet
19	Linköping-Norrköping	0513	Kinda	Övriga landet

FA-kod	FA-namn	Kommunkod	Kommun	Region-HYS
19	Linköping-Norrköping	0580	Linköping	Övriga med hög tillväxt
19	Linköping-Norrköping	0586	Mjölby	Övriga landet
19	Linköping-Norrköping	0583	Motala	Övriga landet
19	Linköping-Norrköping	0581	Norrköping	Övriga med hög tillväxt
19	Linköping-Norrköping	0582	Söderköping	Övriga landet
19	Linköping-Norrköping	0584	Vadstena	Övriga landet
19	Linköping-Norrköping	0563	Valdemarsvik	Övriga landet
19	Linköping-Norrköping	0561	Åtvidaberg	Övriga landet
19	Linköping-Norrköping	0509	Ödeshög	Övriga landet
20	Gotland	0980	Gotland	Övriga landet
21	Nyköping-Oxelösund	0480	Nyköping	Övriga med hög tillväxt
21	Nyköping-Oxelösund	0481	Oxelösund	Övriga med hög tillväxt
22	Eskilstuna	0484	Eskilstuna	Övriga med hög tillväxt
22	Eskilstuna	0483	Katrineholm	Övriga landet
22	Eskilstuna	0428	Vingåker	Övriga landet
23	Stockholm	0127	Botkyrka	Stockholmsregion
23	Stockholm	0162	Danderyd	Stockholmsregion
23	Stockholm	0125	Ekerö	Stockholmsregion
23	Stockholm	0381	Enköping	Stockholmsnära
23	Stockholm	0482	Flen	Övriga landet
23	Stockholm	0461	Gnesta	Stockholmsnära
23	Stockholm	0136	Haninge	Stockholmsregion
23	Stockholm	0331	Heby	Stockholmsnära
23	Stockholm	0126	Huddinge	Stockholmsregion

FA-kod	FA-namn	Kommunkod	Kommun	Region-HYS
23	Stockholm	0305	Håbo	Stockholmsnära
23	Stockholm	0123	Järfälla	Stockholmsregion
23	Stockholm	0330	Knivsta	Stockholmsregion
23	Stockholm	0186	Lidingö	Stockholmsregion
23	Stockholm	0182	Nacka	Stockholmsregion
23	Stockholm	0188	Norrtälje	Stockholmsregion
23	Stockholm	0140	Nykvarn	Stockholmsregion
23	Stockholm	0192	Nynäshamn	Stockholmsregion
23	Stockholm	0128	Salem	Stockholmsregion
23	Stockholm	0191	Sigtuna	Stockholmsregion
23	Stockholm	0163	Sollentuna	Stockholmsregion
23	Stockholm	0184	Solna	Stockholmsregion
23	Stockholm	0180	Stockholm	Stockholmsregion
23	Stockholm	0486	Strängnäs	Stockholmsnära
23	Stockholm	0183	Sundbyberg	Stockholmsregion
23	Stockholm	0181	Södertälje	Stockholmsregion
23	Stockholm	0360	Tierp	Stockholmsnära
23	Stockholm	0488	Trosa	Stockholmsnära
23	Stockholm	0138	Tyresö	Stockholmsregion
23	Stockholm	0160	Täby	Stockholmsregion
23	Stockholm	0114	Upplands Väsby	Stockholmsregion
23	Stockholm	0139	Upplands- Bro	Stockholmsregion
23	Stockholm	0380	Uppsala	Stockholmsregion
23	Stockholm	0115	Vallentuna	Stockholmsregion
23	Stockholm	0187	Vaxholm	Stockholmsregion
23	Stockholm	0120	Värmdö	Stockholmsregion
23	Stockholm	0117	Österåker	Stockholmsregion
23	Stockholm	0382	Östhammar	Stockholmsregion
24	Västerås	1984	Arboga	Övriga landet
24	Västerås	1982	Fagersta	Övriga med hög tillväxt

FA-kod	FA-namn	Kommunkod	Kommun	Region-HYS
24	Västerås	1961	Hallstahammar	Övriga landet
24	Västerås	1960	Kungsör	Övriga med hög tillväxt
24	Västerås	1983	Köping	Övriga med hög tillväxt
24	Västerås	1962	Norberg	Övriga landet
24	Västerås	1981	Sala	Övriga landet
24	Västerås	1904	Skinnskatteberg	Övriga landet
24	Västerås	1907	Surahammar	Övriga landet
24	Västerås	1980	Västerås	Övriga med hög tillväxt
25	Örebro	1882	Askersund	Övriga landet
25	Örebro	1861	Hallsberg	Övriga landet
25	Örebro	1863	Hällefors	Övriga landet
25	Örebro	1881	Kumla	Övriga landet
25	Örebro	1860	Laxå	Övriga landet
25	Örebro	1814	Lekeberg	Övriga med hög tillväxt
25	Örebro	1885	Lindesberg	Övriga landet
25	Örebro	1864	Ljusnarsberg	Övriga landet
25	Örebro	1884	Nora	Övriga landet
25	Örebro	1880	Örebro	Övriga med hög tillväxt
26	Karlskoga	1862	Degerfors	Övriga landet
26	Karlskoga	1883	Karlskoga	Övriga landet
27	Karlstad	1784	Arvika	Övriga landet
27	Karlstad	1782	Filipstad	Övriga landet
27	Karlstad	1763	Forshaga	Övriga landet
27	Karlstad	1764	Grums	Övriga landet
27	Karlstad	1783	Hagfors	Övriga landet
27	Karlstad	1761	Hammarö	Övriga med hög tillväxt

FA-kod	FA-namn	Kommunkod	Kommun	Region-HYS
27	Karlstad	1780	Karlstad	Övriga landet
27	Karlstad	1715	Kil	Övriga landet
27	Karlstad	1781	Kristinehamn	Övriga landet
27	Karlstad	1762	Munkfors	Övriga landet
27	Karlstad	1760	Storfors	Övriga landet
27	Karlstad	1766	Sunne	Övriga landet
27	Karlstad	1785	Säffle	Övriga landet
27	Karlstad	1492	Åmål	Övriga landet
28	Västlandet	1460	Bengtsfors	Övriga landet
28	Västlandet	1438	Dals-Ed	Övriga landet
28	Västlandet	1730	Eda	Övriga landet
28	Västlandet	1486	Strömstad	Övriga med hög tillväxt
28	Västlandet	1435	Tanum	Övriga landet
28	Västlandet	1765	Årjäng	Övriga landet
29	Torsby	1737	Torsby	Övriga landet
30	Malung-Sälen	2023	Malung-Sälen	Övriga landet
31	Vansbro	2021	Vansbro	Övriga landet
32	Ludvika	2085	Ludvika	Övriga med hög tillväxt
32	Ludvika	2061	Smedjebacken	Övriga landet
33	Avesta-Hedemora	2084	Avesta	Övriga med hög tillväxt
33	Avesta-Hedemora	2083	Hedemora	Övriga landet
34	Falun-Borlänge	2081	Borlänge	Övriga med hög tillväxt
34	Falun-Borlänge	2080	Falun	Övriga landet
34	Falun-Borlänge	2026	Gagnef	Övriga landet
34	Falun-Borlänge	2029	Leksand	Övriga landet
34	Falun-Borlänge	2031	Rättvik	Övriga landet
34	Falun-Borlänge	2082	Säter	Övriga landet

FA-kod	FA-namn	Kommunkod	Kommun	Region-HYS
35	Mora	2062	Mora	Övriga landet
35	Mora	2034	Orsa	Övriga landet
35	Mora	2039	Älvdalen	Övriga landet
36	Gävle	2180	Gävle	Övriga stora kommuner
36	Gävle	2104	Hofors	Övriga landet
36	Gävle	2101	Ockelbo	Övriga landet
36	Gävle	2181	Sandviken	Övriga med hög tillväxt
36	Gävle	0319	Älvkarleby	Övriga landet
37	Bollnäs-Ovanåker	2183	Bollnäs	Övriga landet
37	Bollnäs-Ovanåker	2121	Ovanåker	Övriga landet
37	Bollnäs-Ovanåker	2182	Söderhamn	Övriga landet
38	Hudiksvall	2184	Hudiksvall	Övriga landet
38	Hudiksvall	2132	Nordanstig	Övriga landet
39	Ljusdal	2161	Ljusdal	Övriga landet
40	Härjedalen	2361	Härjedalen	Övriga landet
41	Östersund	2326	Berg	Övriga landet
41	Östersund	2305	Bräcke	Övriga landet
41	Östersund	2309	Krokom	Övriga landet
41	Östersund	2303	Ragunda	Övriga landet
41	Östersund	2321	Åre	Övriga med hög tillväxt
41	Östersund	2380	Östersund	Övriga med hög tillväxt
42	Sundsvall	2280	Härnösand	Övriga landet
42	Sundsvall	2281	Sundsvall	Övriga stora kommuner
42	Sundsvall	2262	Timrå	Övriga landet
42	Sundsvall	2260	Ånge	Övriga landet
43	Kramfors	2282	Kramfors	Övriga landet
44	Örnsköldsvik	2284	Örnsköldsvik	Övriga landet
45	Sollefteå	2283	Sollefteå	Övriga landet

FA-kod	FA-namn	Kom-munkod	Kommun	Region-HYS
46	Strömsund	2425	Dorotea	Övriga landet
46	Strömsund	2313	Strömsund	Övriga landet
47	Åsele	2463	Åsele	Övriga landet
48	Umeå	2403	Bjurholm	Övriga landet
48	Umeå	2401	Nordmaling	Övriga landet
48	Umeå	2409	Robertsfors	Övriga landet
48	Umeå	2480	Umeå	Övriga med hög tillväxt
48	Umeå	2404	Vindeln	Övriga landet
48	Umeå	2460	Vännäs	Övriga landet
49	Lycksele	2481	Lycksele	Övriga landet
49	Lycksele	2418	Malå	Övriga landet
50	Vilhelmina	2462	Vilhelmina	Övriga landet
51	Storuman	2421	Storuman	Övriga landet
52	Skellefteå	2417	Norsjö	Övriga landet
52	Skellefteå	2482	Skellefteå	Övriga landet
53	Arvidsjaur	2505	Arvidsjaur	Övriga landet
54	Arjeplog	2506	Arjeplog	Övriga landet
54	Arjeplog	2422	Sorsele	Övriga landet
55	Luleå	2582	Boden	Övriga landet
55	Luleå	2514	Kalix	Övriga landet
55	Luleå	2580	Luleå	Övriga stora kommuner
55	Luleå	2581	Piteå	Övriga landet
55	Luleå	2560	Älvsbyn	Övriga landet
55	Luleå	2518	Övertorneå	Övriga landet
56	Haparanda	2583	Haparanda	Övriga landet
57	Överkalix	2513	Överkalix	Övriga landet
58	Jokkmokk	2510	Jokkmokk	Övriga landet
59	Gällivare	2523	Gällivare	Övriga landet
60	Kiruna	2584	Kiruna	Övriga landet
60	Kiruna	2521	Pajala	Övriga landet

Bilaga 2 – Ingående balans och behovsbaserad bostadsbrist

I Boverket (2016) gavs förslag på att den dåvarande byggbehovsprognosen skulle uppdateras metodmässigt och att en av dessa uppdateringar var introducerandet av en ingående balans. Behovet av en ingående balans hade blivit alltmer uppenbar eftersom bostadsbyggandet inte hängde med den demografiska utvecklingen. Den ingående balansen kan då tolkas som ett uppdämt bostadsbehov eller i någon mening, bostadsbrist.

Boverket fick 2019 i uppdrag att lämna förslag på hur återkommande bedömningar av bostadsbristen ska utföras och däri låg att begreppet bostadsbrist skulle definieras. Utifrån uppdragets inriktning bedömdes att den ingående balansen från byggbehovsprognoserna inte skulle svara mot de krav som ställdes i uppdraget. Därmed föreslog Boverket (2020) ett nytt mått på bristen på bostäder, en behovsbaserad brist. Det är därför viktigt att vi här redogör för de skillnader som finns mellan den ingående balansen som vi använder i byggbehovsprognosen och den behovsbaserade bristen som kvantifieras i Boverket (2020). Det som är den största gemensamma nämnaren mellan dessa mått är antalet trångbodda hushåll, därför kommer vi använda det för att jämföra de två måtten.

Vi börjar med den behovsbaserade bostadsbristen som baseras på den årliga stocken av hushåll och hur deras boendevillkor ser ut. Utifrån kriterier för trångboddhet går det sedan att beräkna hur många som är trångbodda utifrån det kriteriet.

Den ingående balansen baseras på utvecklingen av befolkningen kontra utvecklingen av bostadsstocken, det vill säga om det byggs tillräckligt med bostäder för att alla tillkommande hushåll ska kunna få en bostad. Hushållsbildningen modelleras utifrån hushållskvoterna vilka är ett genomsnitt av hur hushållen bor. Grundläggande antaganden är att det råder jämvikt i utgångspunkten vid beräkningen av den ingående balansen och att hushållskvoterna speglar en marknad i någorlunda jämvikt. Det första antagandet är inte så kontroversiellt på ett nationellt plan utifrån exempelvis Boverket (2016). Men det andra antagandet vet vi inte stämmer utifrån utvecklingen sedan utgångspunkten och det första antagandet. Men det är en kompromiss utifrån de data som finns tillgängligt.

En viktig skillnad mellan de två måtten är att medan hushållskvoterna speglar ett medelvärde är den behovsbaserade bristen mest intresserad av fördelningen, mer specifikt de som ligger i den yttre änden av

fördelningen och därmed är trångbodda. Om vi ser det rent statistiskt kan det exempelvis vara så att vi har en hushållskvot på 0,5 baserat på 10 personer och 5 hushåll. Dessa personer kan vara fördelade hur som helst mellan dessa hushåll utan att hushållskvoten ändras. Det kan vara 2 personer i varje hushåll likaväl som 1 en person per hushåll i 4 hushåll och 6 personer i det 5:e. Hushållskvoterna gör således ingen åtskillnad mellan fördelningen medan den behovsbaserade bostadsbristen kanske identifierar det 5:e hushållet som trångbott. Detta följer av antagandet som finns i byggbehovsprognosen om att en bostad är en bostad.

Det kan alltså vara så att exakt samma hushållskvot kan spegla att ingen är trångbodd, men även att alla är trångbodda. Hushållskvoten gör ingen åtskillnad av olika typer av bostäder. Den behovsbaserade bostadsbristen tar däremot hänsyn till att olika hushåll kan bo i olika bostäder. Den ingående balansen visar hur många bostäder som skulle behövts för att den genomsnittliga hushållskvoten ska hållas konstant. Skulle det finnas ett antal trångbodda hushåll i startpunkten och de tillkommande hushållen bosätter sig likadant som de som redan bor så kommer andelen trångbodda även vara densamma i den ingående balansen.

Beräkningen av antalet trångbodda och den ingående balansen torde således inte stämma överens även om det finns en koppling av dem. I Boverket (2020) anges att 462 000 hushåll är trångbodda 2018 medan den ingående balansen ligger runt 150 000²⁵. En viktig aspekt är då hur trångboddheten såg ut i startpunkten. Vi har ingen data för startåret men det finns antalet trångbodda enligt norm 2 för 2008–2009, som är mest lik den norm som används i den behovsbaserade bostadsbristen. Trångboddheten uppgick då till 242 000 individer, 2018–2019 var antalet 427 000 personer, en ökning med 185 000 individer. Om vi för enkelhetens skull antar att hushållskvoten är 0,5, även om kvoten antagligen är lägre för dessa hushåll, innebär det en ökning med 92 500 hushåll vilket då kan jämföras med den ingående balansen på 150 000. Trångboddheten verkar således utvecklas lite mer långsamt jämfört med vad den ingående balansen visar. Anledningen är troligen att hushållen blir mer trångbodda, men att de inte når upp till det kriteriet som sattes för att klassas som trångbodda. Men det beror även på att de som redan räknas som trångbodda blir alltmer trångbodda.

De båda måtten visar alltså olika saker även om de till synes tar anspråk på att visa bostadsbristen i något avseende. De båda måtten fyller även olika syften även om de kompletterar varandra. Medan den

²⁵ Utifrån okorrigerade kvoter, med korrigerade kvoter ligger den över 190 000 lägenheter, det påverkar dock inte resonemanget.

behovsbaserade bostadsbristen visar på faktiska problem visar den ingående balansen att det byggts för lite de senaste åren utifrån hushållskvoterna och lägger det till det framtida byggbehovet för att belysa hur mycket som behöver byggas utifrån den demografiska utvecklingen. Byggs det för lite leder det till att både fler hushåll kommer klassas som trångbodda och att de som redan är trångbodda blir mer trångbodda.

Bilaga 3 – Beräknat bostadsbyggnadsbehov

Tabell B.3.1 Beräknat byggbehov fram till om med 2029 per FA-region, SCB:s kommunala befolkningsframskrivning och ojusterade kvoter.

FA-region	Totalt byggbehov	Årligt byggbehov per 1000 innevånare	Andel av totalt byggbehov		
			Tillkommande byggbehov	Ingående balans	Buffert
Malmö-Lund	82 590	6,3	71%	24%	5%
Kristianstad-Hässleholm	8 175	4,3	53%	42%	5%
Karlskrona	3 520	2,4	62%	33%	5%
Älmhult-Osby	776	2,4	71%	24%	5%
Ljungby	2 469	5,8	66%	29%	5%
Halmstad	10 150	6,6	68%	28%	5%
Värnamo	1 549	2,1	68%	27%	5%
Växjö	6 852	4,3	91%	4%	5%
Kalmar	6 902	4,4	86%	9%	5%
Oskarshamn	83	0,3	0%	95%	5%
Västervik	933	2,5	86%	10%	5%
Vimmerby	0	0,0	0%	0%	0%
Jönköping	19 120	6,0	71%	25%	5%
Borås	6 415	3,8	60%	36%	5%
Göteborg	86 337	6,4	70%	26%	5%
Trollhättan-Vänersborg	4 469	2,1	66%	29%	5%
Lidköping-Götene	2 013	2,6	65%	31%	5%
Skövde-Skara	6 056	3,1	60%	35%	5%
Linköping-Norrköping	23 573	4,8	73%	22%	5%
Gotland	3 025	4,7	88%	7%	5%
Nyköping-Oxelösund	1 466	2,1	58%	37%	5%
Eskilstuna	7 660	4,8	59%	37%	5%
Stockholm	251 831	8,0	67%	28%	5%
Västerås	14 359	4,9	62%	33%	5%
Örebro	12 129	4,2	98%	-3%	5%
Karlskoga	0	0,0	0%	0%	0%
Karlstad	5 315	2,0	86%	9%	5%
Västlandet	0	0,0	0%	0%	0%
Torsby	0	0,0	0%	0%	0%
Malung-Sälen	0	0,0	0%	0%	0%

FA-region	Totalt byggbehov	Årligt byggbehov per 1000 innevånare	Andel av totalt byggbehov		
			Tillkommande byggbehov	Ingående balans	Buffert
Vansbro	0	0,0	0%	0%	0%
Ludvika	0	0,0	0%	0%	0%
Avesta-Hedemora	594	1,6	18%	77%	5%
Falun-Borlänge	6 841	4,1	58%	38%	5%
Mora	762	2,2	85%	10%	5%
Gävle	4 612	2,7	71%	24%	5%
Bollnäs-Ovanåker	0	0,0	0%	0%	0%
Hudiksvall	684	1,5	29%	67%	5%
Ljusdal	0	0,0	0%	0%	0%
Härjedalen	0	0,0	0%	0%	0%
Östersund	1 710	1,5	153%	-58%	5%
Sundsvall	2 309	1,5	54%	41%	5%
Kramfors	0	0,0	0%	0%	0%
Örnsköldsvik	738	1,3	77%	18%	5%
Sollefteå	0	0,0	0%	0%	0%
Strömsund	0	0,0	0%	0%	0%
Åsele	0	0,0	0%	0%	0%
Umeå	5 105	3,0	124%	-29%	5%
Lycksele	0	0,0	0%	0%	0%
Vilhelmina	0	0,0	0%	0%	0%
Storuman	0	0,0	0%	0%	0%
Skellefteå	988	1,3	82%	13%	5%
Arvidsjaur	0	0,0	0%	0%	0%
Arjeplog	0	0,0	0%	0%	0%
Luleå	0	0,0	0%	0%	0%
Haparanda	0	0,0	0%	0%	0%
Överkalix	0	0,0	0%	0%	0%
Jokkmokk	0	0,0	0%	0%	0%
Gällivare	0	0,0	0%	0%	0%
Kiruna	0	0,0	0%	0%	0%

Tabell B.3.2 Beräknat byggbehov fram till om med 2029 per FA-region, SCB:s kommunala befolkningsframskrivning med ojusterade och justerade hushållskvoter, Raps kommunala befolkningsframskrivning med ojusterade och justerade hushållskvoter, samt det lägsta samt högsta beräknade byggbehovet.

FA-region	SCB ojusterad	SCB justerad	Raps ojusterad	Raps justerad	Min	Max
Malmö-Lund	82 590	89 872	89 480	96 559	82 590	96 559
Kristianstad-Hässleholm	8 175	8 605	8 914	9 402	8 175	9 402
Karlskrona	3 520	3 797	779	1 339	779	3 797
Älmhult-Osby	776	860	1 674	1 897	776	1 897
Ljungby	2 469	2 652	1 594	1 695	1 594	2 652
Halmstad	10 150	10 959	7 878	9 456	7 878	10 959
Värnamo	1 549	1 598	2 214	2 335	1 549	2 335
Växjö	6 852	7 940	8 454	9 551	6 852	9 551
Kalmar	6 902	7 407	3 266	4 393	3 266	7 407
Oskarshamn	83	113	0	0	0	113
Västervik	933	1 002	0	0	0	1 002
Vimmerby	0	0	0	0	0	0
Jönköping	19 120	21 145	19 480	21 596	19 120	21 596
Borås	6 415	6 961	6 163	6 600	6 163	6 961
Göteborg	86 337	93 254	88 827	94 782	86 337	94 782
Trollhättan-Vänersborg	4 469	4 970	4 070	4 769	4 070	4 970
Lidköping-Götene	2 013	2 083	968	1 060	968	2 083
Skövde-Skara	6 056	6 769	3 254	4 152	3 254	6 769
Linköping-Norrköping	23 573	26 406	23 368	25 753	23 368	26 406
Gotland	3 025	3 164	1 108	1 439	1 108	3 164
Nyköping-Oxelösund	1 466	1 681	2 448	2 893	1 466	2 893
Eskilstuna	7 660	8 257	8 004	9 041	7 660	9 041
Stockholm	251 831	275 974	282 671	299 132	251 831	299 132
Västerås	14 359	15 765	13 851	15 677	13 851	15 765
Örebro	12 129	14 255	14 241	16 280	12 129	16 280
Karlskoga	0	0	0	0	0	0
Karlstad	5 315	6 023	284	1 701	284	6 023
Västlandet	0	0	0	0	0	0
Torsby	0	0	0	0	0	0
Malung-Sälen	0	0	0	0	0	0
Vansbro	0	0	0	0	0	0
Ludvika	0	25	0	0	0	25
Avesta-Hedemora	594	646	0	0	0	646
Falun-Borlänge	6 841	7 244	4 616	5 505	4 616	7 244
Mora	762	803	0	0	0	803
Gävle	4 612	5 004	4 684	5 713	4 612	5 713
Bollnäs-Ovanåker	0	0	0	0	0	0
Hudiksvall	684	732	0	0	0	732

FA-region	SCB ojuste- rad	SCB ju- sterad	Raps ojuste- rad	Raps ju- sterad	Min	Max
Ljusdal	0	0	0	0	0	0
Härjedalen	0	0	0	0	0	0
Östersund	1 710	2 065	1 720	2 464	1 710	2 464
Sundsvall	2 309	2 458	100	680	100	2 458
Kramfors	0	0	0	0	0	0
Örnsköldsvik	738	790	0	0	0	790
Sollefteå	0	0	0	0	0	0
Strömsund	0	0	0	0	0	0
Åsele	0	0	0	0	0	0
Umeå	5 105	5 893	8 359	9 110	5 105	9 110
Lycksele	0	0	0	0	0	0
Vilhelmina	0	0	0	0	0	0
Storuman	0	0	0	0	0	0
Skellefteå	988	1 041	0	0	0	1 041
Arvidsjaur	0	0	0	0	0	0
Arjeplog	0	0	0	0	0	0
Luleå	0	0	0	0	0	0
Haparanda	0	0	0	0	0	0
Överkalix	0	0	0	0	0	0
Jokkmokk	0	0	0	0	0	0
Gällivare	0	0	0	0	0	0
Kiruna	0	0	0	0	0	0



Box 534, 371 23 Karlskrona
Telefon: 0455-35 30 00
Webbplats: www.boverket.se