



Boverket

RAPPORT 2025:10



Behov av bostads- byggande 2024–2033

Regionalt och nationellt

Titel: Behov av bostadsbyggande 2024–2033
Rapportnummer: 2025:10
Utgivare: Boverket, mars, 2025
ISBN pdf: 978-91-89581-82-1
Processnummer: 3.4.1
Diarienummer: 1850/2024

Förord

Boverket ansvarar för analyser av bostadsmarknaden och gör därför regelbundet olika typer av prognoser och bedömningar av bostadsmarknadsläget. Däribland gör Boverket långsiktiga beräkningar av behovet av nya bostäder både på nationell och regional nivå. Föreliggande rapport innehåller en beräkning över hur många nya bostäder som kan komma att behövas i landets olika regioner fram till och med 2033.

Rapporten är författad av Bengt J Eriksson och Hans Jonsson har bistått med beräkningarna.

Karlskrona mars 2025

Anders Sjelvgren
generaldirektör

Innehållsförteckning

Sammanfattning	5
Inledning	7
Bakgrund	7
SCB:s befolkningsframskrivning 2024–2070.....	8
Metod	12
Tillkommande byggbehov	14
Totalt byggbehov	15
Resultat.....	18
Nationellt byggbehov	18
Regionalt byggbehov	19
Byggbehov utöver det beräknade	23
Slutsatser och kommentarer	26
Kommentarer till resultaten	26
Bedömning av det aktuella läget.....	27
Betydelsen av en väl fungerande bostadsmarknad.....	28
Referenslista	29
Bilaga 1 – Regionindelning	30
Bilaga 2 – Regionala byggbehovsberäkningar	38
Bilaga 3 – Byggbehov per 1 000 invånare	40

Sammanfattning

Enligt Boverkets beräkning av byggbehovet behövs cirka 523 000 nya bostäder tillkomma under perioden 2024–2033 för att svara mot den förväntade framtida befolkningsökningen och samtidigt hantera det bostadsunderskott som byggts upp sedan 2006 då bostadsbyggandet under lång tid inte motsvarat befolkningsökningen. Detta är 77 000 lägre än den beräkning Boverket publicerade 2021 för perioden 2021–2030. Det är också lägre än de 538 000 bostäder Boverkets reviderade beräkning av behovet till 2030 signalerade 2023, och då dessutom för en kortare period. Det årliga behovet av bostäder beräknas nu till drygt 52 000 att jämföra med förra årets dryga 67 000. Det finns i huvudsak tre anledningar till den drygt tjugoprocentiga sänkningen av det årliga behovet av bostäder för perioden 2024–2033:

1. SCB:s nedskrivning av befolkningsökningen med 271 000 personer till 2033 jämfört med framskrivningen 2023.
2. Bostadsunderskottet minskade kraftigt 2023 tack vare ett högt färdigställande samtidigt som befolkningen ökade väsentligt mindre än tidigare.
3. Årets beräkning är för en tioårsperiod medan föregående var för en åttaårsperiod. I beräkningen 2023 antogs att det befintliga bostadsunderskottet skulle elimineras under åtta år (fram till 2030), medan innevarande beräkning är för tioårsperioden 2024–2033 vilket medför att underskottet slås ut på ytterligare två år. Detsamma gäller för den så kallade bostadsreserven som är i det närmaste oförändrad i storlek, men som nu fördelas på fler år.

Föreliggande beräkning består, liksom den 2021, av regionala beräkningar av byggbehovet i landets 60 så kallade funktionella analysregioner (FA-regioner). Om behovet är relativt jämnt fördelat över tid så gäller det motsatta geografiskt. Tre fjärdedelar av byggbehovet är lokaliserat till de tre storstadsregionerna vilket är en något starkare koncentration än fallet var 2021. Att urbaniseringstakten tycks ha ökat något framgår också om man tittar på de tio regioner som har högst byggbehov. De svarar nu för 90 procent av hela rikets behov att jämföra med 88 procent för tre år sedan. Allra tydligast framgår kanske urbaniseringstrenden när det gäller antalet regioner där kvantitativt byggbehov saknas. I nästan hälften (28) av regionerna saknas ett byggbehov för perioden 2024–2033 att jämföra med 2021 då det var 23 regioner som saknade ett kvantitativt byggbehov.

När det gäller beräkningen av det demografiska och kvantitativt beräknade byggbehovet är det ett par aspekter som behöver nämnas. Det första är att beräkningarna bygger på SCB:s framskrivningar av befolkningen i Sveriges kommuner. Dessa bygger i sin tur på historisk utveckling –

ingen hänsyn tas således till planerade företagsetableringar eller andra framtid mål eller förutsättningar. Det innebär således att industrisatsningar i exempelvis Norrland inte beaktas i befolkningsframskrivningen och därför inte heller påverkar byggbehovsberäkningarna. Den andra aspekten som behöver påtalas är att även i de regioner där befolkningen faktiskt minskar, där ökar antalet äldre i samtliga regioner och kommer fortsätta göra så även efter 2033. Detta är en samhällsutmaning i sig, och när det kommer till bostadsmarknaden innebär det en särskild utmaning, i synnerhet för de regioner där befolkningen i övrigt minskar. Den anpassning av bostadsutbudet som kommer vara nödvändig kan lättare hanteras i växande regioner där bostadsbyggandet kan anpassas.

Det är viktigt att poängtera, att för att de bostäder som behövs också ska produceras, fordras att de gör det till priser som möjliggör att de också kan efterfrågas (och komma de som behöver en bostad till del direkt eller indirekt genom fungerande flyttkedjor). Det är således inte storleken på byggbehovet per se som är det relevanta, utan hur väl det faktiska bostadsbyggandet framöver matchar detta behov.

Avslutningsvis förtjänar att påtalas att även om produktionen av nya bostäder är viktig för att möta framtida befolkningstillväxt kommer den absoluta merparten även i framtiden att bo i bostäder som redan existerar. Det är därför också viktigt att befintligt bostadsbestånd underhålls så att det inte blir obsolet och att det totala bostadsbeståndet nyttjas effektivt så att hållbarhet genomsyrar bostadsmarknaden även i framtiden.

Inledning

Bostäder är infrastruktur och tillgång på bostäder är nödvändigt för att individer ska kunna etablera sig och förverkliga sina liv, men också för att arbetsmarknaden ska fungera och för att samhällets ekonomiska tillväxt ska fortgå.¹ Om behovet av bostäder inte tillfredsställs får det konsekvenser som är negativa både för de individer som drabbas och för samhället i stort. Frågan om hur stort det framtida behovet av bostäder är och hur väl det möts, har således stor betydelse för samhällsekonomin. En väl fungerande bostadsmarknad är inte bara nödvändig för att näringslivet ska fungera, utan bostadsbyggnadsbranschen utgör också en betydande del av BNP och har klar konjunkturrell påverkan. Behovet av nya bostäder har också betydelse på flera andra samhällsområden där planering är nödvändig och där bostadsbehovet är en ingående parameter av stor vikt. Det är således väsentligt att det demografiskt betingade behovet av bostäder studeras och beaktas även om det är bostadsefterfrågan och ekonomiska faktorer som är avgörande för vad som sedan byggs på bostadsmarknaden.

I föreliggande rapport presenteras resultaten från de beräkningar som Boverket har gjort över det framtida behovet av bostäder under perioden 2024–2033 för rikets 60 FA-regioner.² Boverket lyfter regelmässigt den osäkerhet som alltid är förenad med de beräkningar av byggbehovet som Boverket har gjort under lång tid. Osäkerheten måste anses som särskilt relevant i dessa tider. Den ekonomiska utvecklingen har hämmat hushållens konsumtionsmöjligheter och därmed även dämpat bostadsefterfrågan. Här är det viktigt att komma ihåg att denna byggbehovsberäkning baseras på ett rent demografiskt behov och det som byggs gör det utifrån rådande marknadsvillkor. Det gör att underskottet endast minskar om bostadsefterfrågan leder till en bostadsproduktion som överstiger det rent demografiskt tillkommande behovet.

Bakgrund

Boverket har under flera decennier genomfört regionala byggbehovsanalyser för bostäder och den senaste publicerades 2021.³ Det är väl känt att bostäder besitter unika egenskaper och att bostad, näst arbetskraft, är den mest heterogena av varor. Framför allt medför bostäders långa livslängd,

¹ Se t.ex. Boverket (2016a; 2016b; 2016c) för bostadsbyggandets betydelse för rörlighet och tillväxt.

² En funktionell analysregion (FA-region) är en region, inom vilken människor kan bo och arbeta utan att behöva göra alltför tidsödande resor. FA-regionerna avser fånga en bild av de svenska arbetsmarknadernas geografiska utsträckning över en period om cirka tio år. (Tillväxtanalys, 2015.)

³ Se Boverket (1995; 1996; 2000; 2002; 2004; 2007; 2015; 2020; 2021). Boverket har även gjort ett antal revideringar av beräkningarna men då enbart nationell nivå. Den senaste publicerades 2023.

deras lägesbeständighet och karaktären av nödvändighetsvara, att långsiktiga analyser är påkallade. Även om den rådande efterfrågan och mer kortsiktiga fluktuationer på bostadsmarknaden är väl värda uppmärksamhet, är en kvantitativ byggbehovsanalys central för att våra samlade resurser även på lång sikt ska användas så effektivt som möjligt.⁴ En efterfrågeanalys och en behovsanalys svarar på olika frågor och båda är berättigade men det är viktigt att vara medveten om skillnaden.⁵ En annan poäng med analysens lite längre tidsperspektiv är att det är de långsiktiga nivåerna som är relevanta och inte enstaka års variationer. Att bostadsmarknaden präglas av långsiktig ekonomisk hållbarhet är väsentligt för samtliga aktörer på bostadsmarknaden och således av stor vikt vid utformandet av de spelregler som gäller på marknaden. Boverkets analysmetoder har varierat något över tid men grunden har hela tiden varit hushållskvotsmetoden. Syftet med byggbehovsberäkningarna är att ge underlag för bostadsplanering på lite längre sikt eftersom bostäder besitter unika egenskaper vilket gör att de kräver en längre planeringshorisont.⁶

SCB:s befolkningsframskrivning 2024–2070

Inom ramen för Sveriges officiella statistik (SOS) publiceras en befolkningsframskrivning för Sverige en gång om året av Statistiska centralbyrån (SCB). SCB gör mer omfattande befolkningsframskrivningar vart tredje år. Den senaste befolkningsframskrivningen publicerades i april 2024 och omfattar perioden 2024–2070.⁷ De mellanliggande åren uppdateras befolkningsframskrivningen med nya antaganden för de närmast följande åren, men denna gång är framskrivningen av det mer omfattande slaget. Vart tredje år publicerar SCB även lokala befolkningsframskrivningar på kommunnivå vilket SCB gjorde i juni 2024 för perioden 2024–2040.⁸

Framskrivningen av befolkningen bygger på antaganden om hur barnafödandet, dödligheten, invandringen och utvandringen kommer att utvecklas i framtiden. Dessa variabler skattas i modellen och summan av förändringarna utgör den prognostiserade totala befolkningsförändringen i

⁴ Beräkningar över det framtida behovet görs också i många andra länder, i flera fall med liknande metoder som i Sverige – se bilaga 1 i Boverket (2016c) för en internationell genomgång. Regionala och även lokala analyser görs också runt om i landet av länsstyrelser, regionala organ liksom kommuner såväl som andra aktörer i branschen.

⁵ Den faktiska bostadsefterfrågan beror av marknadsförutsättningarna och kan både överstiga och understiga det kvantitativa byggbehovet. Det är exempelvis troligt att det föreligger en bostadsefterfrågan även när antalet hushåll är oförändrat och där inga förändringar i det befintliga bostadsbeståndet sker. Människor kan vilja bo annorlunda än vad de gör idag och än vad det befintliga bostadsbeståndet ger möjlighet till. Omvänt kan till exempel höga bostadspriser medföra en låg eller obefintlig efterfrågan trots att det finns ett kvantitativt behov av fler bostäder. Se avsnitt 4.1 och 7.5 i Boverket (2015).

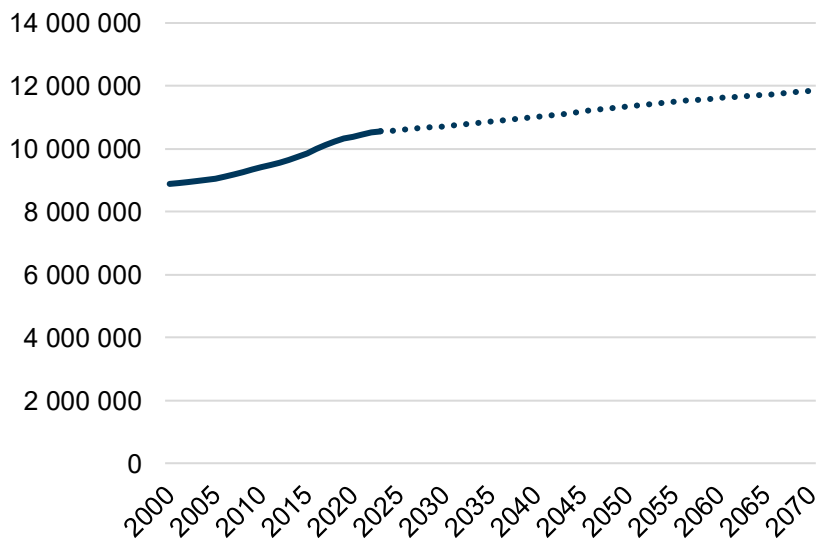
⁶ Se exempelvis Boverket (2015) för mer om bostaden och bostadsmarknadens särart.

⁷ I Statistikdatabasen (se www.scb.se) görs framskrivningen ända fram till 2120.

⁸ I Statistikdatabasen (se www.scb.se) görs framskrivningen fram till 2070.

riket.⁹ Boverkets beräkningsmodell presenteras lite längre fram i rapporten men redan här kan sägas att den förväntade framtida befolkningsutvecklingen spelar en central och stor roll i beräkningen av det framtida bostadsbyggnadsbehovet. I figur 1 framgår den historiska befolkningsutvecklingen i Sverige från 2000 tillsammans med SCB:s senaste befolkningsframskrivning från april 2024.

Figur 1. Sveriges befolkning 2000–2070.



Källa: SCB

I figur 1 framgår att befolkningsökningen avtagit de senaste åren och att den förväntas ligga på en lite lägre nivå framöver, men Sveriges befolkning beräknas fortsätta öka varje år under prognosperioden 2024–2070. Folkmängden passerade tio miljoner i början av 2017 och 2070 är den beräknade folkmängden 11,8 miljoner. Under de kommande tio åren förväntas folkmängden öka med 247 000 personer och befolkningen i Sverige passerar elva miljoner 2040. Medellivslängden har sedan länge ökat och det antas fortsätta. Den ökande överlevnaden resulterar i att allt fler når höga åldrar vilket i sig leder till en ökad befolkning och därmed till fler framtida hushåll.

Prognoser är alltid förenade med ett visst mått av osäkerhet. Det gäller inte minst befolkningsframskrivningar där migrationen är särskilt svår att förutse både på kort och lång sikt. Det är högst troligt att nivån kommer att variera i framtiden, men var i tiden dessa toppar kommer att inträffa är omöjligt att förutse. In- och utvandringen till och från Sverige har varierat kraftigt mellan åren och beror bland annat på den ekonomiska konjunkturen, näringslivets globalisering, oron i världen och svensk

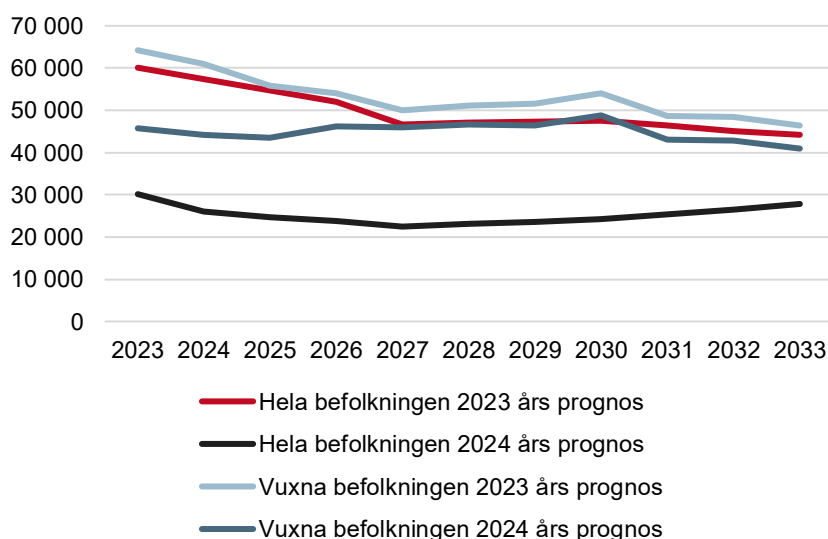
⁹ För mer ingående diskussioner och analyser hänvisas till SCB (2024a) och vill man ta del av förutsättningarna för och resultaten av de kommunala framskrivningarna hänvisas till SCB (2024b).

invandringspolitik. Migrationen till och från Sverige beror också på situationen och konjunkturen i andra länder och vilken invandringspolitik andra länder för.

Då befolkningsframskrivningar är centrala i Boverkets beräkningar över det framtida behovet av nya bostäder följer att även dessa beräkningar är förenade med en hög grad av osäkerhet och därför också bör ses som just beräkningar eller möjliga scenarier under vissa antaganden och inte som förutsägelser om framtiden.

SCB skrev i april 2024 ner framskrivningen av den framtida befolkningen i riket jämfört med motsvarande framskrivning ett år tidigare. Anledningen till denna nedskrivning är ett antagande om lägre framtida barnafödande och minskad migration. I figur 2 visas de årliga befolkningsökningarna enligt SCB:s senaste framskrivning i jämförelse med 2023 års framskrivning.

Figur 2. Årliga befolkningsförändringar jämfört med föregående framskrivning 2023–2033 – total respektive vuxen befolkning.



Källa: SCB

Av figur 2 framgår att den faktiska befolkningsutvecklingen 2023 var ungefär hälften så stor som SCB antog ett år tidigare. Det framgår också i figuren att SCB framgent nu tror att befolkningen kommer att utvecklas i en långsammare takt än vad man antog för ett år sedan (även om de årliga skillnaderna successivt minskar). Den nya framskrivningen förutspår en befolkningsökning om i genomsnitt 25 000 årligen, men ökningen tilltar successivt efter 2027.¹⁰ År 2030 prognostiserar SCB nu att rikets befolkning kommer att vara 215 000 färre än den bedömning man gjorde för ett

¹⁰ Enligt färsk statistik från SCB för 2024 så ökade totalbefolkningen med 10 000 (+38 procent) och den vuxna befolkningen med 6 500 (+15 procent) fler än vad som antogs i befolkningsframskrivningen i april 2024.

år sedan och som Boverkets senaste reviderade beräkning utgick ifrån, och till 2033 handlar det om en nedskrivning med 271 000 personer. Det måste dock noteras i sammanhanget att två tredjedelar av minskningen handlar om barn vilket kurvorna för den vuxna befolkningen i figur 2 tydligt indikerar. Dessa kurvor är mer relevanta ur ett byggbehovsperspektiv då antalet barn inte påverkar det kvantitativa behovet av bostäder förrän på längre sikt.

Metod

I beräkningarna av bostadsbyggnadsbehovet görs flertalet antaganden. 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. Det hänger även samman med att behovet antas minska proportionerligt när det byggs, det vill säga att det som byggs går till nya hushåll direkt eller indirekt och inte som ytterligare bostäder för befintliga hushåll. Ett annat grundläggande antagande är att vi approximerar en bostadsmarknad med Tillväxtverkets geografiska indelning i FA-regioner.¹¹ Till detta kommer ytterligare antaganden om att hushållskvoterna speglar en bostadsmarknad i balans och att situationen 2006 kan liknas vid en nationell jämvikt, vilket dock inte innebär att alla regioner befann sig i jämvikt vid denna tidpunkt. Ett klargörande som gjorts tidigare men som förtjänar att nämnas även här är att det inte är en beräkning av efterfrågan utan det är en beräkning av ett bostadsbyggnadsbehov. För mer diskussion kring distinktionen mellan de två och om de antaganden som görs – se Boverket (2007; 2015; 2016c; 2020).

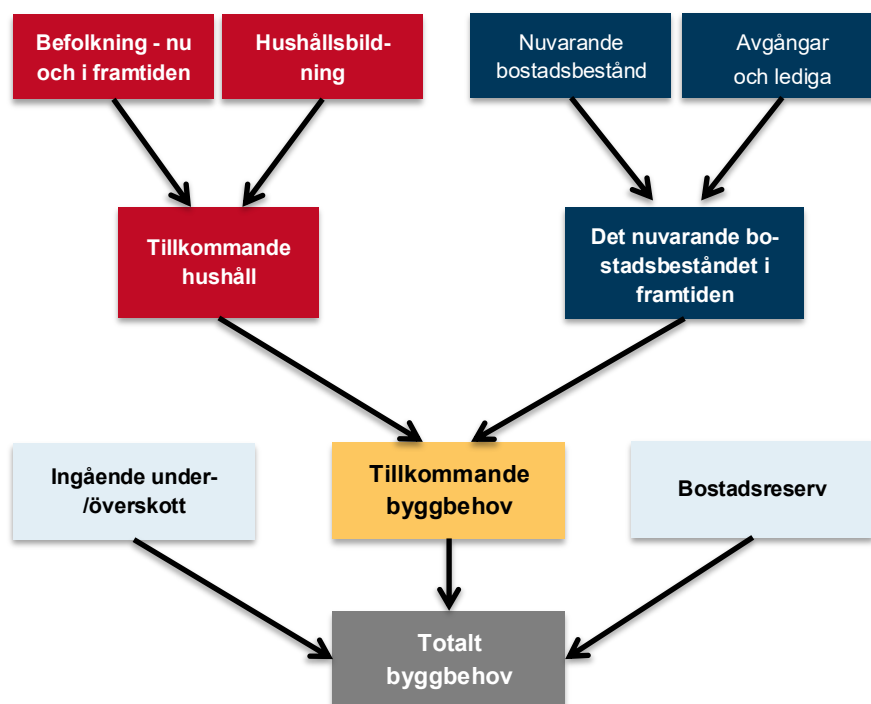
Boverkets modell för beräkning av behovet av nya bostäder i framtiden tar sin utgångspunkt i SCB:s befolkningsframskrivningar och består av tre olika delar. Den första delen utgörs av ett byggbehov som uppkommer under beräkningsperioden och består i hur många nya hushåll som beräknas tillkomma under perioden, hur beståndet ser ut idag och hur bostadsbeståndet förväntas utvecklas framöver. Antalet tillkommande hushåll beräknas utifrån hur hushållen bor och hur mycket befolkningen beräknas växa. Med hjälp av SCB:s framskrivningar av befolkningen och hushållskvoter¹² beräknas förändringen i antalet hushåll under beräkningsperioden. Till dessa beräkningar av hushållsutvecklingen läggs också antaganden om förändringar i det befintliga bostadsbeståndet. Dessa förändringar utgörs av förväntat antal rivningar (som ökar byggbehovet) samt om det i startpunkten finns outhyrda bostäder som kan komma att nyttjas i framtiden (vilket minskar byggbehovet). Den andra delen i modellen försöker beakta hur situationen ser ut i startläget – om det råder underskott eller överskott av bostäder. Därutöver görs ett antagande om att en viss andel lediga lägenheter behövs för att bostadsmarknaden ska fungera tillfredsställande, vilket utgör modellens tredje del. Beräkningarna görs på regional nivå, därigenom jämföras en bostadsmarknad med en

¹¹ Den regionala indelningen finns i bilaga 1.

¹² En hushållskvot definieras som antalet hushåll dividerat med antalet individer.

funktionell analysregion såsom den definieras av Tillväxtanalys (2015).¹³ Boverket har valt att tillämpa en funktionell avgränsning av bostadsmarknaderna genom att ta utgångspunkt i arbetsmarknadsregioner. Boverkets uppfattning är att bostadsmarknaders avgränsning bör ta sin utgångspunkt i möjligheten att bo och arbeta i samma region och således att bostadsmarknaden kan approximeras av arbetsmarknadsregioner. En arbetsmarknadsregion är en region inom vilken människor kan både bo och arbeta utan att behöva göra alltför tidsödande resor. Vi antar att dessa områden därmed kan anses approximera regionala bostadsmarknader. Figur 3 visar en schematisk bild av den modell som används.

Figur 3. Modell över bostadsbyggnadsbehovet.



Metoden är utförligt beskriven i kapitel 5 i Boverket (2015) och den numera något modifierade modellen beskrivs ingående i Boverket (2016c; 2020; 2021) där utgångspunkten i startläget (över-/underskott) tillkommit i modellen. I det följande beskrivs de olika delarna i modellen lite översiktligt.

¹³ FA-indelningen är tänkt att kunna användas i ungefär tio år. Det pågår för närvarande ett arbete med att uppdatera FA-indelningen för att representera perioden 2025–2035. Den nya FA-indelningen (FA25) planeras att bli klar under inledningen av 2025.

Tillkommande byggbehov

Det tillkommande byggbehovet beräknas dels utifrån förändringar i antalet hushåll, dels utifrån bostadsbeståndet. 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 hushåll hushållskvoterna baseras på.

Bostadsbeståndet påverkar det tillkommande byggbehovet på två sätt, dels genom outhyrda lägenheter i startpunkten, dels genom de rivningar som vi antar kommer ske under beräkningsperioden.

Tillkommande hushåll

Beräkningen av antalet tillkommande hushåll görs utifrån den regionala befolkningsframskrivningen från SCB¹⁴ samt de beräknade hushållskvoterna. I startpunkten (2024) finns det drygt 10,5 miljoner individer varav 8,75 miljoner är 15 år eller äldre och motsvarande siffror tio år senare är 10,8 miljoner individer varav 9,2 miljoner är 15 år eller äldre. Beräkningarna ger att antalet hushåll 2024 var ungefär 5 241 000 och 2033 beräknas de vara 5 582 000, vilket innebär en ökning med 341 000 hushåll.¹⁵ Ökningarna under prognosperioden ligger mellan ungefär 33 000–35 000 årligen vilket kan jämföras med 2017 då befolkningsökningen motsvarade över 67 000 tillkommande hushåll per år. Ökningstakten i antalet hushåll beräknas vara på en lägre nivå jämfört med under 2010-talet men ändå av en betydande storlek. Noterbart är att den beräknade hushållsökningen överstiger den prognostiserade befolkningsökningen vilket förklaras av den framtida befolkningens ålderssammansättning.¹⁶

Nuvarande bostadsbestånd i framtiden

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

¹⁴ <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning-och-levnadsforhallanden/befolkningens-sammansattning-och-utveckling/befolkningsframskrivningar/pong/statistiknyhet/regionala-befolkningsframskrivningar-20212040/>. Hämtat 25-03-26.

¹⁵ Detta är förändringen för hela riket, räknar man bara hushållsförändringen i de regioner som växer handlar det om ytterligare ungefär 5 000 nya hushåll under perioden.

¹⁶ Således finns det skäl att idka försiktighet vid användande av tumregler – att dela den totala befolkningsökningen på två med argumentet att det i genomsnitt bor ungefär två personer per bostad i Sverige, leder således fel.

Rivningar

Förslitning av 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 2006–2023, vilket är 744 per år i riket, och antar att det genomsnittliga antalet rivningar är detsamma under beräkningsperioden.¹⁷ De årliga rivningarna har idag en liten påverkan på bostadsbyggnadshovet i stort och utgör under perioden ungefär 0,02 procent av bostadsbeståndet.¹⁸

Outhyrda lägenheter i startläget

Vid beräkningen av det framtida byggbehovet behöver vi ta hänsyn till att det finns lägenheter som kommer vara tillgängliga under prognosperioden. Dessa definieras som lägenheter som antingen är lediga för uthyrning eller som är tomställda men som kan antas bli tillgängliga under beräkningsperioden. Det som är relevant är de outhyrda bostäder som finns i regioner som i framtiden bedöms ha ett behov av bostadsbyggande eftersom de där bidrar till att minska byggbehovet.¹⁹

Antalet outhyrda lägenheter²⁰ uppgick 2006 till 31 313 lägenheter och 2024 var det 38 085 outhyrda lägenheter.²¹ När det gäller bostadsrätter och äganderätter saknas statistik vilket gör att vi tillämpar antagandet att det inte finns några lediga lägenheter i dessa upplåtelseformer vilket får anses rimligt då ägda bostäder oftast antingen bebos eller avyttras.

Totalt byggbehov

För att få det totala byggbehovet behöver vi förutom det tillkommande byggbehovet även ta hänsyn till läget på bostadsmarknaden i början av beräkningsperioden samt behovet av en bostadsreserv för att möjliggöra rörlighet på bostadsmarknaden.

Utgångsläge – över- eller underskott

En beräkning av hur många bostäder som borde byggts utifrån en given startpunkt med ett antagande om att hushållsbildningen i genomsnitt är

¹⁷ Då det i Gällivare och Kiruna pågår en samhällsomvandling används inte det historiska genomsnittet i dessa båda regioner utan i stället kommunernas uppskattning av antalet bostäder som kommer att behöva rivas under perioden.

¹⁸ Rivningarna ligger på en långsiktigt orimligt låg nivå utifrån bostädernas tekniska livslängd, men det är rimligt att tro att antalet rivningar kommer vara relativt lågt även under beräkningsperioden.

¹⁹ Denna fördelning finns redovisad för allmännyttan på riksnivå och vi antar att denna fördelning även gäller för de privata fastighetsägarna samt att det är jämnt fördelat över landet.

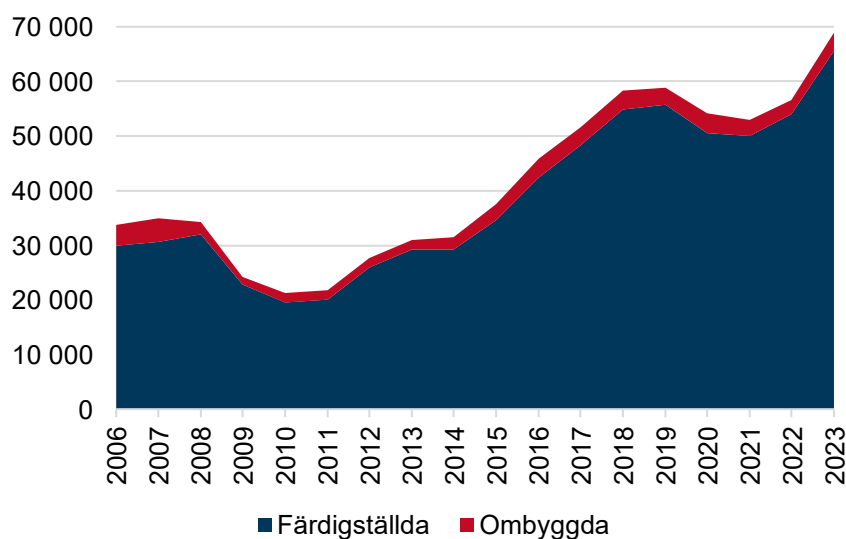
²⁰ Här ingår inte outhyrda som är tomma i väntan på rivning, utan bara de som är eller under perioden förväntas bli tillgängliga som bostad.

²¹ <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-bebyggelse-och-mark/bo-stader-och-boende/outhyrda-bostadslagenheter-i-flerbostadshus/pong/statistiknyhet/outhyrda-bostadslagenheter-i-flerbostadshus-2024/>. Hämtat 25-03-26.

densamma inom varje ålder per kön och per kommun utifrån hushållskvoterna relateras till hur många bostäder som färdigställts under en viss period för att få en uppfattning om hur bostadssituationen ser ut i startläget. Här använder vi 2006 som startår eftersom det på riksnivå ser ut att ha varit en bostadsmarknad i relativ balans då.²² Värt att notera är att balans på bostadsmarknaden på nationell nivå inte behöver betyda att det är balans på regional nivå.

Figur 4 visar antalet färdigställda lägenheter och nettoförändringen i ombyggda lägenheter 2006–2023.

Figur 4. Antalet färdigställda lägenheter och nettoförändringen i ombyggda lägenheter 2006–2023.



Källa: SCB

Antalet färdigställda lägenheter ökade kraftigt från 2014 fram till 2018 då det sjönk, men vände uppåt igen 2022. Under åren 2021–2023 har det tillkommit i genomsnitt 59 500 lägenheter per år, medan genomsnittet för hela perioden är 41 400 lägenheter per år. Detta bostadsbyggande ska således ställas i relation till befolkningsutvecklingen under samma period och den hushållstillväxt som beräknats bli följden (se figur 5).

Bostadsreserv

Den tredje delen av modellen utgörs av en bostadsreserv. Att det bör finnas en viss del lediga lägenheter för att en bostadsmarknad ska kunna ses som välfungerande torde vara okontroversiellt. Hur stor denna bostadsreserv bör vara är dock inte givet. Vi har i modellen antagit att en bostadsreserv på cirka en procent är rimligt. Bostadsreservens storlek har beräknats genom att multiplicera det förväntade antalet hushåll, för varje FA-region, år 2033 med 0,01. Detta gör att vi erhåller en bostadsreserv som

²² Se Boverket (2016c).

utgör en procent av antalet hushåll år 2033, vilket ungefär motsvarar en procent av bostadsbeståndet under antagandet att varje hushåll har en bostad.

Innan resultaten presenteras avslutas innevarande avsnitt med tabell 1 som ger en sammanfattning av analysmodellens grundantaganden och förutsättningarna för innevarande beräkning av byggbehovet.

Tabell 1. Sammanfattning av grundantaganden.

Utgångspunkter	
Prognosperiod	2024–2033
Ingående balans	2006–2023
Regionindelning	Tillväxtverkets 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 2023.
Antal hushåll	Famräknat från befolkningen 2023 och 2033 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 2024.
Rivningar	Årligt genomsnitt för 2006–2023.
Bostadsreserv	En procent av antalet beräknade hushåll 2033.
Beräkningar	
Byggbehov 2024–2033	Totalt för hela riket och per FA-region.

Resultat

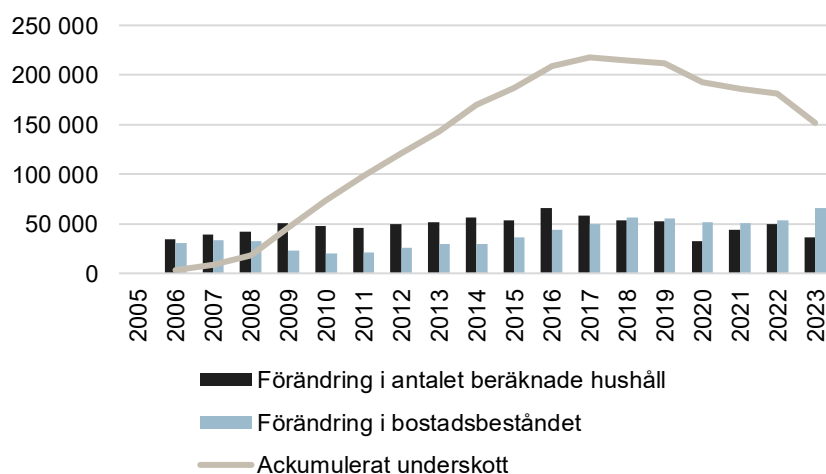
I detta avsnitt presenteras resultaten av byggbehovsberäkningen. Vi inleder med behoven på nationell nivå och går sedan över till den regionala fördelningen.

Nationellt byggbehov

Det beräknade byggbehovet uppgår till 523 000 bostäder och utgörs av tre olika delkomponenter. Bostadsunderskottet i startpunkten beskriver utvecklingen av byggbehovet i förhållande till antalet färdigställda bostäder 2006–2023, det tillkommande byggbehovet som beräknar utvecklingen av byggbehovet 2024–2033 samt bostadsreserven som beräknas utifrån antalet hushåll 2033.

Figur 5 visar hur ett ingående underskott har byggts upp över tid och hur det minskat de senaste åren när det tillkommit fler bostäder än beräknat antal hushåll. Det beräknade underskottet 2023 var 151 500 bostäder. En stor del av detta underskott byggdes upp i samband med och efter finanskrisen 2007 som drabbade Sverige under den senare delen av 2008, en annan stor del av underskottet byggdes upp i samband med flyktingkrisen 2015. Samtidigt som byggandet gick ned i samband med detta, steg hushållstillväxten som eskalerade med flyktingkrisen vilket byggde upp ett underskott som fortsatt att växa fram till 2018 då det tillkom fler bostäder än hushåll. Det ackumulerade bostadsunderskottet var som högst 2017 och var då 217 000 bostäder men har sedan dess minskat till följd av en hög nivå på bostadsbyggandet och sviktande befolkningsutveckling.

Figur 5. Beräknat antal tillkommande hushåll, nyproducerade lägenheter och netoförändringen i ombyggda lägenheter samt ackumulerat underskott 2006–2023.



Källa: Boverkets beräkningar

Det beräknas behöva tillkomma 320 300 bostäder under perioden 2024–2033 för att enbart möta hushållstillväxten och avgående bostäder från beståndet. Den bostadsreserv som beräknas behövas uppgår till 51 500 bostäder. Tabell 2 visar det beräknade byggbehovet för perioden 2024–2033.

Tabell 2. Beräknat nationellt byggbehov 2024–2033.

Delkomponent	Totalt behov	Årligt behov	Förändring jmf. med 2023
Hushållsutveckling och beståndsutveckling	320 300	32 030	-6 700
Latent behov (Initialt underskott 2024)	151 500	15 150	-6 800
Bostadsreserv	51 500	5 150	-1 500
Totalt byggbehov	523 300	52 330	-15 000

Källa: Boverkets beräkningar

Jämfört med föregående beräkning för perioden 2023–2030 så är det en nedskrivning av det årliga behovet med 15 000 bostäder där samtliga delkomponenter bidrar till sänkningen. SCB:s nedskrivning av befolkningen 2033 medför en lägre hushållstillväxt samtidigt som det latent behovet per år minskar, dels genom att färdigställandet 2023 sänkt det, dels genom att beräkningsperioden nu är tio år i stället för åtta. Det senare är också huvudorsaken till att bostadsreserven utslaget per år minskar.

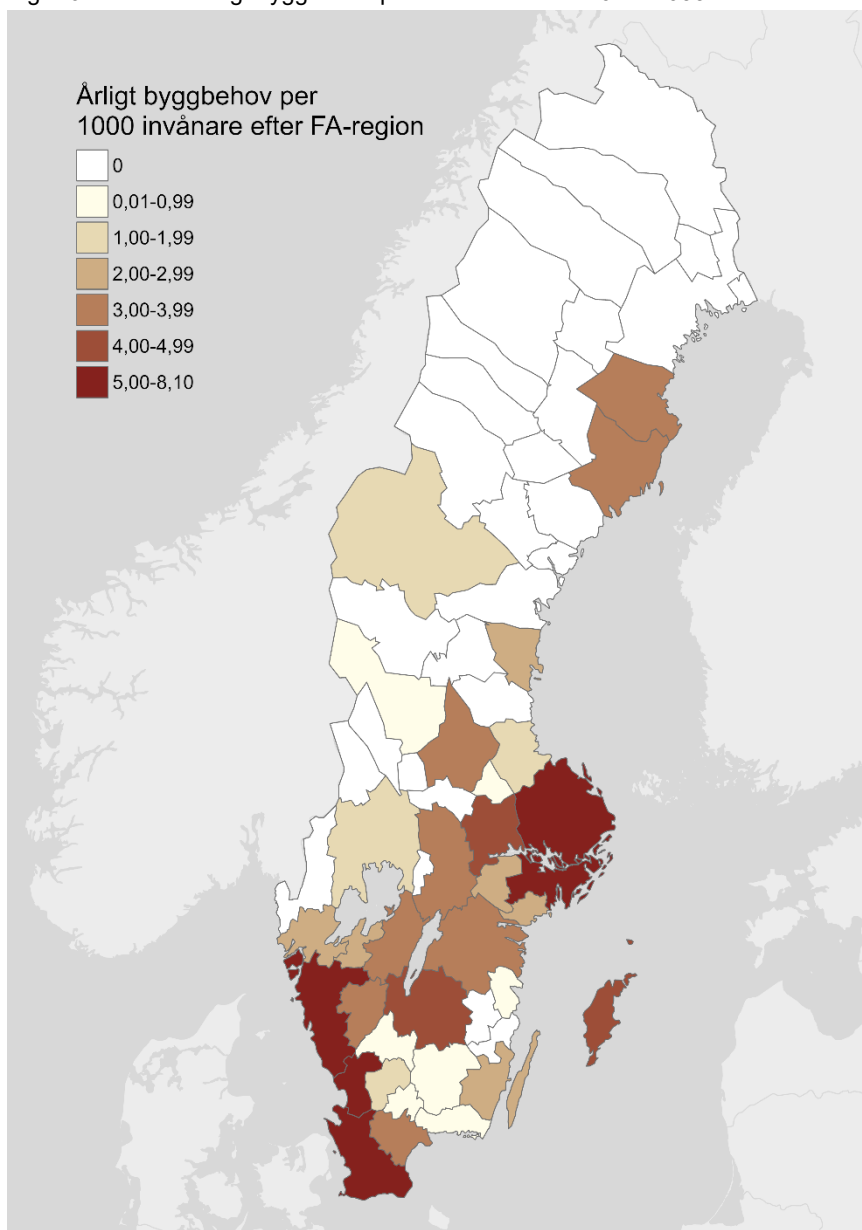
Regionalt byggbehov

Det nationella beräknade byggbehovet på 523 000 bostäder är ojämnt fördelat över landet. Det finns stora skillnader i det beräknade byggbehovet regionalt²³ där en stor del är koncentrerat till storstadsregionerna både i absoluta och i relativa tal. Figur 6 visar en karta över det beräknade byggbehovet per 1 000 invånare.²⁴ Denna visar att det beräknade årliga byggbehovet relativt sett är högst i dels storstadsregionerna, dels i norra och västra Götaland. Det är något lägre relativt sett i östra Götaland och östra Svealand medan det beräknade byggbehovet är lågt eller obefintligt i Norrland med något undantag. Det beräknade byggbehovet är således lågt i regioner med hög andel landsbygdskommuner och i 28 av 60 FA-regioner saknas ett beräknat byggbehov för perioden 2024–2033.

²³ Se bilaga 2.

²⁴ Dataunderlaget till kartbilden återfinns i bilaga 3.

Figur 6. Beräknat årligt byggbehov per tusen invånare 2024–2033.



Källa: Boverkets beräkningar

Det beräknade byggbehovet är alltså koncentrerat till relativt få regioner. Tabell 3 visar det beräknade byggbehovet i de tio regioner med högst beräknat byggbehov jämfört med regionernas beräknade byggbehov för tre år sedan. Dessa regioner står för 90,2 procent av det totala beräknade byggbehovet och en stor del är koncentrerat till de tre storstadsregionerna som tillsammans står för 76,2 procent av det totala beräknade byggbehovet. Det beräknade byggbehovet är störst i Stockholms FA och utgör 45,4 procent av rikets beräknade byggbehov och det är ungefär tre gånger så stort som efterföljande Göteborgs FA eller Malmö–Lunds FA.

Tabell 3. De tio regioner med störst byggbehov 2024–2033 jämfört med perioden 2021–2030.

FA-namn	Totalt byggbehov 2024–2033	Totalt byggbehov 2021–2030
Stockholm	237 320	268 310
Göteborg	82 760	88 020
Malmö-Lund	78 780	84 370
Linköping-Norrköping	18 670	23 250
Jönköping	14 040	15 570
Västerås	11 700	14 760
Örebro	8 240	9 650
Halmstad	8 200	9 810
Borås	6 080	8 450
Kristianstad-Hässleholm	6 060	7 870

Källa: Boverkets beräkningar

De tio regionerna med störst beräknat byggbehov är samma som vid beräkningen från 2021, men samtliga har ett lägre beräknat byggbehov nu än tre år tidigare. Den enda skillnaden är att Örebro nu har ett marginellt högre beräknat byggbehov än Halmstad, annars håller alla FA-regioner sin plats på listan.²⁵

Det kan vara av intresse att jämföra det beräknade byggbehovet med det faktiska byggandet under tidigare perioder för att ha något att relatera de framtida utmaningarna till. I tabell 4 jämförs det beräknade byggbehovet med antalet färdigställda bostäder de tio respektive fem senaste åren.

Tabell 4. Totalt byggbehov 2024–2033 i förhållande till historiskt byggande.

FA-namn	Totalt byggbehov per år 2024–2033	Totalt antal färdigställda per år 2014–2023	Totalt antal färdigställda per år 2019–2023
Stockholm	23 732	18 391	19 299
Göteborg	8 276	7 290	9 059
Malmö-Lund	7 878	6 886	8 075
Linköping-Norrköping	1 867	2 299	2 485
Jönköping	1 404	1 192	1 458
Västerås	1 170	1 234	1 517
Örebro	824	1 647	1 417
Halmstad	820	656	796
Borås	608	633	718
Kristianstad-Hässleholm	606	608	739

Källa: Boverkets beräkningar

²⁵ Resultaten för samtliga FA-regioner återfinns i bilaga 2.

De flesta regionerna har ett byggbehov de kommande tio åren i ungefär samma härad som det har byggts bostäder i dessa regioner den senaste tioårsperioden. Undantagen är framför allt Stockholmsregionen som kan komma att behöva öka takten framöver, medan Linköping-Norrköping och Örebro kan göra det motsatta, mycket tack vare ett högt bostadsbyggande de senaste åren.

Som framgår av kartbilden i figur 6 finns det även flera FA-regioner utan något beräknat byggbehov. I dessa 28 mindre regioner förväntas en minskande eller liten tillväxt av befolkningen leda till att ett kvantitativt behov av nya bostäder under perioden inte föreligger. Dessa regioner framgår i tabell 5.

Tabell 5. Regioner utan kvantitativt byggbehov 2024–2033.

Region
Oskarshamn
Vimmerby
Karlskoga
Västlandet
Torsby
Malung-Sälen
Vansbro
Ludvika
Bollnäs-Ovanåker
Ljusdal
Härjedalen
Sundsvall
Kramfors
Örnsköldsvik
Sollefteå
Strömsund
Åsele
Lycksele
Överkalix
Vilhelmina
Storuman
Arvidsjaur
Arjeplog
Luleå
Haparanda
Jokkmokk
Gällivare ²⁶
Kiruna

²⁶ Den samhällsomvandling som pågår i Gällivare och Kiruna har vi försökt beakta i beräkningarna. Dock har justeringen av rivningar utifrån kommunens uppgifter inte medfört att någondera av kommunerna får ett beräknat byggbehov.

De fem regioner som hade ett beräknat byggbehov förra gången (2021), men som i denna nya beräkning saknar det, är Ludvika, Sundsvall, Örnsköldsvik, Luleå och Kiruna.

Sammanfattningsvis så kan konstateras att byggbehovet framöver sänkts jämfört med tidigare beräkningar, men att det fortfarande är relativt högt och innebär stora utmaningar i flera regioner. Samtidigt bekräftas urbaniseringstrenden då koncentrationen ökar, både till de storstadsregionerna och till övriga regioner på tio-i-topp-listan. Trenden visar sig också tydligt i att det nu är nästan hälften (28) av FA-regionerna som saknar ett kvantitativt beräknat byggbehov att jämföra med 23 i förra beräkningen 2021.

Byggbehov utöver det beräknade

Det faktum att det kvantitativa byggbehovet beräknas vara noll i vissa FA-regioner behöver inte innebära att det inte kommer eller behöver ske något som helst bostadsbyggande i dessa regioner. Även här kommer säkerligen en viss bostadsproduktion att ske, även om historien visar att den absoluta majoriteten av bostadsbyggandet (98–99 procent under de senaste åren) faktiskt sker inom de regioner som har ett beräknat byggbehov. Anledningen till denna nyproduktion kan vara att det saknas vissa typer av bostäder, att de befintliga bostäderna är ”felaktigt” lokaliserade eller att ett hushåll eller en byggherre vill bygga en ny bostad oavsett det kvantitativa behovet.²⁷ I det följande ska vi lyfta två aspekter som påtalats tidigare och som kan medföra ett högre byggande än vad som här beräknats, inte minst i regioner där behoven i övrigt är låga eller obefintliga.

Den första är att det kan finnas ett byggbehov utanför beräkningen som kommer från att de underlag som används avviker från verkligt utfall. Det finns starka skäl att lyfta denna aspekt eftersom den befolkningsframskrivning som används inte tar hänsyn till de stora investeringar som görs i norra Norrland vilka kan medföra en annan befolkningsutveckling än den som ligger till grund för beräkningen. Det råder stor osäkerhet om hur stor en sådan befolkningstillväxt skulle kunna bli.

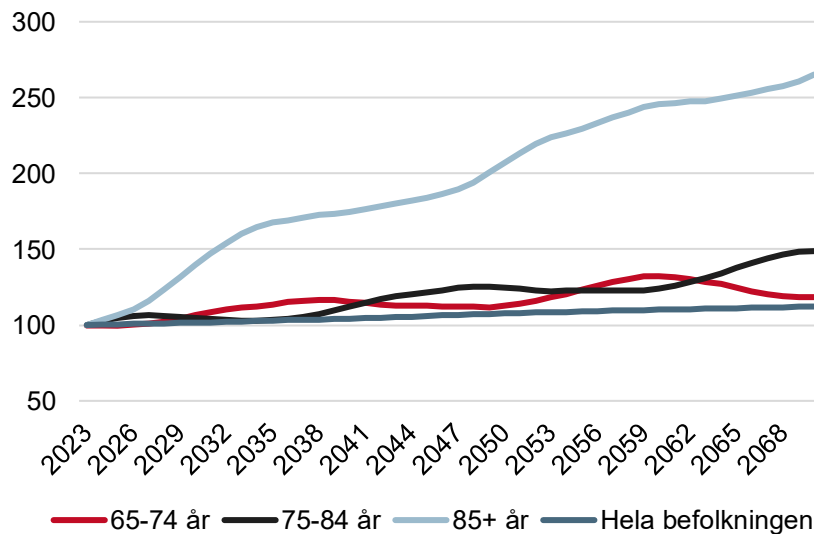
Om den förväntade ökningen i befolkningen i dessa regioner skulle komma från en omflyttning inom landet medför det att byggbehovet minskar i de regioner från vilka hushåll flyttar (om flytten inte sker från en avfolkningsregion) medan det ökar i den region till vilken de flyttar. Detta kan till viss del ses som ett nollsummespel på riksnivå men kan ha stora effekter på regional nivå. Skulle befolkningsökningen i stället komma från en ökad invandring ökar byggbehovet i den region dit de flyttar liksom totalt för riket. I några av de regioner där det finns

²⁷ Se Boverket (2015).

förväntningar om en ökande befolkning tack vare investeringar i nya arbetsställen finns det idag inget beräknat byggbehov.

En andra aspekt som påtalats tidigare i rapporten är vår åldrande befolkning och vilka effekter den kan få för de framtida bostadsbehoven i landet. Figur 7 visar utvecklingen av åldersgrupperna 65–74 år, 75–84 år och 85 år eller äldre för perioden 2023–2070. Utvecklingen för befolkningen som helhet finns även med som referenspunkt.

Figur 7. Beräknad utveckling av befolkningen 65 år och äldre i olika åldersgrupper samt utvecklingen för hela befolkningen 2023–2070. (År 2023 = 100.)



Källa: SCB

Andelen individer som är 85 år eller äldre beräknas öka väsentligt, vilket är av särskild vikt eftersom behovet av anpassade bostäder är särskilt stort i dessa grupper. Andelen som var 85 år eller äldre var år 2023 2,7 procent och väntas år 2070 uppgå till 6,3 procent. Detta motsvarar en ökning med drygt 465 000 personer i denna ålderskategori. Det pekar på att det kommer finnas ett stort tillkommande behov av mer anpassade bostäder de närmaste 50 åren. Åldersgrupperna 65–74 år och 75–84 år beräknas även de att öka, om än inte i samma omfattning som för de över 85 år, men mer än befolkningen som helhet ökar.

Betydelsen av att både antalet och andelen äldre kommer att öka kraftigt framöver framgick tydligt i figur 7. En aspekt att särskilt lyfta är det faktum att antalet äldre hushåll växer även i samtliga de FA-regioner där utvecklingen präglas av befolkningsminskning och där behovet av nya bostäder är ringa eller obefintligt. Om äldres bostadsbehov fordrar en anpassning av bostadsstocken kan det även få effekter på byggbehovet i FA-regioner med ett kvantitativt byggbehov, men framför allt i de regioner som präglas av avfolkning kan den växande gruppen äldre hushåll medföra krav (t.ex. vad gäller utformning, storlek eller läge) som inte kan uppfyllas inom befintligt bostadsbestånd. I så fall kan det leda till att

bostäder behöver tillföras genom om- eller nybyggnad även om antalet bostäder i regionen i sig svarar mot de kvantitativa behoven.

Slutsatsen är att den kraftiga tillväxten av antalet äldre hushåll i hela landet, och inte minst i de regioner som i övrigt präglas av befolkningsminskning, kommer att påverka den framtida bostadsmarknaden och att en effekt kan bli att det kan behöva byggas bostäder för att anpassa bostadsutbudsutformningen till denna grupps specifika villkor. I så fall kan behovet av nya bostäder överstiga det beräknade antalet. Att kvantifiera denna utvecklings betydelse för det kvantitativa behovet av nya bostäder låter sig knappast göras men att det bör uppmärksammas i detta sammanhang torde vara klart.

Slutsatser och kommentarer

Kommentarer till resultaten

Det totala byggbehovet beräknas vara 523 000 bostäder 2024–2033. Det totala byggbehovet består av tre olika delar; den ingående balansen som avspeglar hur tillkomsten av bostäder varit i förhållande till den förväntade hushållstillväxten 2006–2023, det tillkommande byggbehovet orsakat av förväntad befolkningsökning under 2024–2033 och en bostadsreserv som möjliggör en bättre fungerande bostadsmarknad. Den ingående balansen beräknas uppgå till 151 500 bostäder, det tillkommande byggbehovet beräknas uppgå till 320 300 bostäder och bostadsreserven beräknas till 51 500 bostäder.

Byggbehovet är till stor del koncentrerat till relativt få regioner. 76 procent av det beräknade byggbehovet är lokaliserat till storstadsregionerna och 90 procent är koncentrerat till de tio regioner med högst beräknat byggbehov. I 28 av regionerna beräknas det inte finnas något kvantitativt byggbehov på grund av vikande befolkningsutveckling.

Den höga byggtakten de senaste åren har lett till ett minskat bostadsunderskott vilket ytterligare förstärkts av en minskad invandring. Men det behövs en fortsatt hög byggtakt för att både möta det tillkommande behovet och för att bygga ikapp det underskott som byggts upp under lång tid i många regioner. Samtidigt föranleder ett minskat underskott mer eftertänksamhet när det gäller vad som byggs för att vissa segment på marknaden inte ska mättas.

Det finns också allt större utmaningar när det gäller att tillgodose bostadsbehoven för de grupper som har begränsade ekonomiska resurser. Det följer av att bostäder inte byggs efter behov, utan produktionen av bostäder blir följderna av den efterfrågan som finns och dessa hushåll kan i många fall inte efterfråga en nyproducerad bostad.

Det är även av vikt att lyfta att de investeringar som görs i Norrland och den effekt som de kan tänkas ha på befolkningsutvecklingen inte finns med i den befolkningsframskrivning som ligger till grund för beräkningen. Det är därför troligt att befolkningsutvecklingen där kommer vara starkare jämfört med den befolkningsframskrivning som används. Det är dock väldigt osäkert vilka effekter det kommer att få på dels byggbehovet i de regioner som är berörda, dels hur övriga regioner berörs.

Att det kan finnas ett byggbehov utöver det beräknade föranleder ett påpekande om att det på central myndighetsnivå inte är möjligt att detaljstudera förhållanden på regional och lokal nivå. En mer detaljerad kunskap finns att tillgå på regional och lokal nivå och det är också där det finns bäst förutsättningar för att bedöma den regionala och lokala utvecklingen.

Avslutningsvis förtjänar det att poängteras att samtidigt som produktionen av nya bostäder är central för att möta framtida befolkningstillväxt, kommer vi även i framtiden att till övervägande del bo i bostäder som redan existerar idag. Det är därför viktigt att befintligt bostadsbestånd underhålls så att det inte blir obsolet och att det totala bostadsbeståndet nyttjas effektivt, vilket också underlättas genom ökad nyproduktion.

Bedömning av det aktuella läget

- Bostadsbyggandet har de senaste sex åren legat fullt i paritet med befolkningsökningen vilket medfört att det latenta bostadsbyggnadsbehovet minskat efter att under lång tid succesivt ha ökat (se figur 5). Även om färdigställandet av bostäder hålls uppe på relativt höga nivåer så signalerar de kraftigt minskande byggstarterna att vi inom en snar framtid återigen riskerar att få en situation där befolkningsutvecklingen överstiger bostadsbyggandet. Risker är således överhängande att det bostadsunderskott som byggts upp under lång tid ska bestå även bortom Boverkets beräkningshorisont.
- Den stora utmaningen nu när bostadsproduktionen sviktar kraftigt är att få fram bostäder som är ekonomiskt överkomliga så att de behövda bostäderna också kan efterfrågas av de hushåll som idag ofta har stora problem med att alls komma in och etablera sig på bostadsmarknaden. Det gäller inte minst den idag unga generationen.
- Utöver utmaningen att möta de stora kvantitativa behoven framöver, är det fortfarande viktigt att vara medveten om att antalet äldre ökar väldigt kraftigt under den närmaste tiden och Boverket har också tidigare lyft denna aspekt som kan komma att öka behovet mer än vad som framkommer i Boverkets kvantitativa beräkningar. Och denna aspekt är fortsatt lika relevant i sammanhanget.
- När det gäller bostadsbyggandets rumsliga dimension så tycks marknaden hittills lösa produktionen väl då den absoluta majoriteten av bostäderna de senaste åren har producerats där det regionala behovet är lokaliserat varför risken för att det framöver byggs bostäder på platser där de inte behövs får anses liten.²⁸
- Framskrivningar och prognoser är alltid behäftade med osäkerhet och det gäller inte minst befolkningsframskrivningar. Osäkerheten måste anses som särskilt relevant i dessa tider inte minst på grund av situationen i Ukraina och andra oroshärdar i vår omvärld vilka kan få stor betydelse för hur migrationen utvecklas framöver men också för hur bostadsefterfrågan utvecklas och hur utbudssidan kan komma att

²⁸ Endast en dryg procent (700) av det totala antalet färdigställda bostäder 2023 uppfördes utanför FA-regioner med ett positivt byggbehov.

påverkas och därmed hur marknadens förutsättningar framöver utvecklas.

Betydelsen av en väl fungerande bostadsmarknad

För några år sedan behövde det tillkomma väldigt mycket bostäder i Sverige och en utmaning var då att ställa om bostadsbyggnadsbranschen från ett decennium med väsentligt lägre volymer. Vi är nu uppe i de nivåer som långsiktigt behövs och även om behoven är lägre framöver på grund av en lägre förväntad befolkningstillväxt så ställs fortfarande höga krav på bostadsmarknadens utveckling. Samtidigt behöver bostäder produceras eller tillhandahållas i det befintliga beståndet för de tillkommande hushållen som många gånger har en begränsad betalningsförmåga. Marknaden måste således kunna erbjuda ekonomiskt överkomliga bostäder till priser som dessa hushåll klarar av att betala. Detta är, tillsammans med den åldrande befolkningen, de verkligt stora utmaningarna på dagens och morgondagens bostadsmarknad.

Om dessa bostadsbehov inte löses, riskerar det att få stora negativa konsekvenser för både de individer som drabbas liksom för samhället i stort. En generation unga riskerar att inte kunna starta sina vuxenliv och ta sig in på bostadsmarknaden (outsiders) och storstadsregionerna riskerar att bli platser där outsiders har svårt att komma in med stora följder för arbetsmarknaden och den ekonomiska tillväxten regionalt såväl som nationellt. Trångboddhet och olika typer av sociala problem blir också en logisk följd om bostadsförsörjningen inte löses för de grupper som idag står utanför bostadsmarknaden och för morgondagens som riskerar gå samma öde till mötes. Till denna utmaning ska också läggas en åldrande befolkning som leder till ett ökat antal äldre vars bostadsbehov inte alltid kan lösas inom befintligt bestånd utan kan fordra särskilda åtgärder som kan omfatta ombyggnader likväl som nyproduktion för att möta denna grupps särskilda bostadsbehov. Den kraftigt ökande äldre befolkningen kommer utgöra en stor utmaning inom många samhällsområden, inte minst inom bostadsområdet för väldigt lång tid framöver.

En annan effekt värd att uppmärksamma är att ett kraftigt sjunkande bostadsbyggande riskerar att leda till ökad arbetslöshet och företagskonkurser. Detta leder till sjunkande efterfrågan både på bostäder och övrig konsumtion och kan dessutom få långsiktiga effekter på hela byggbranschen den dag bostadsefterfrågan vänder uppåt igen. Historien har visat att det tar lång tid att växla upp bostadsproduktionen igen.

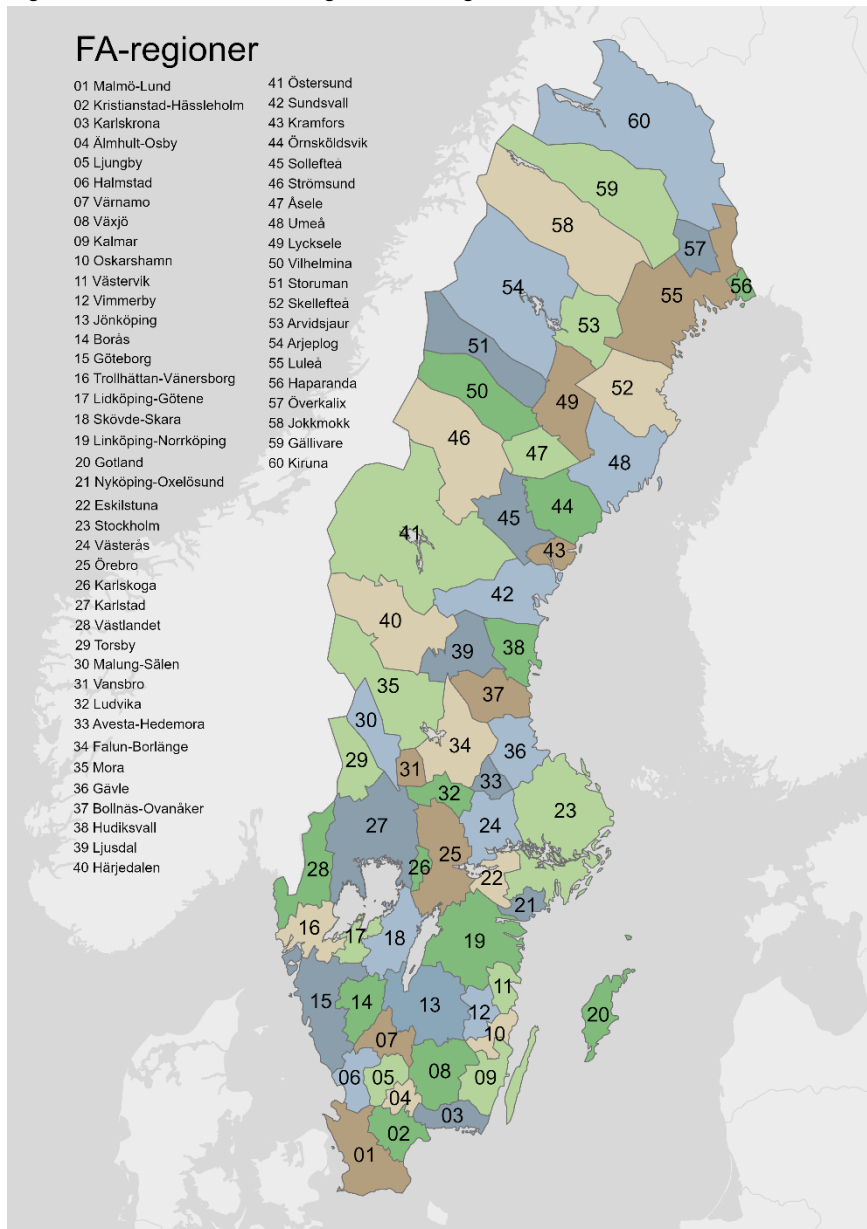
Sammantaget tyder således det mesta på att de stora utmaningar bostadsmarknaden stått inför under lång tid riskerar att bestå även under denna beräkningsperiod.

Referenslista

- Boverket (2023), Reviderad beräkning av det nationella bostadsbyggnadsbehovet 2023–2030, Boverket, Karlskrona.
- Boverket (2021), Behov av bostadsbyggande – regionalt och nationellt till 2030, Rapport 2021:31, Boverket, Karlskrona.
- Boverket (2020), Bostadsbyggnadsbehov 2020–2029, Rapport 2020:32, Boverket, Karlskrona.
- Boverket (2016a), Who benefits from more housing, Rapport 2016:12, Boverket, Karlskrona.
- Boverket (2016b), Housing internal migration and economic growth in Sweden, Rapport 2016:13, Boverket, Karlskrona.
- Boverket (2016c), En metod för bedömning av bostadsbyggnadsbehovet, Rapport 2016:32, Boverket, Karlskrona.
- Boverket (2015), Behov av bostadsbyggande – Teori och metod samt en analys av behovet av bostäder till 2025, Rapport 2015:18, Boverket, Karlskrona.
- Boverket (2007), Regional byggbehovsanalys 2003–2020 - En resultatrapport, Boverket, Karlskrona.
- Boverket (2004), Efterfrågeanalys för bostäder i Stockholm-Mälardregionen, i Boverket: Bo lokalt – planera regionalt!, Boverket, Karlskrona.
- Boverket (2002), Bostadsmarknaden i Skåne – behov, strategier och utvecklingsmöjligheter, Boverket, Karlskrona.
- Boverket (2000), Bostadsbyggande i tillväxtregionerna – möjligheter och hinder, Boverket, Karlskrona.
- Boverket (1996), Efterfrågan på bostäder i landets regioner 1996–2010, Rapport 1996:3, Boverket, Karlskrona.
- Boverket (1995), Regional efterfrågeanalys, Rapport 1995:9, Boverket, Karlskrona.
- SCB (2024a), Sveriges framtida befolkning 2024–2070, Demografiska rapporter, Statistiska centralbyrån, Stockholm.
- SCB (2024b), Den framtida befolkningen i Sveriges län och kommuner 2024–2040, Demografiska rapporter, Statistiska centralbyrån, Stockholm.
- Tillväxtanalys (2015), Funktionella analysregioner – revidering 2015, PM 2015:22, Tillväxtanalys, Stockholm.

Bilaga 1 – Regionindelning

Figur 8. Karta som visar Sveriges 60 FA-regioner.



Tabell 6. FA-regioner – Ingående kommuner.

A-kod	FA-namn	Kommunkod	Kommun
01	Malmö-Lund	1260	Bjuv
01	Malmö-Lund	1231	Burlöv
01	Malmö-Lund	1278	Båstad
01	Malmö-Lund	1285	Eslöv
01	Malmö-Lund	1283	Helsingborg
01	Malmö-Lund	1284	Höganäs
01	Malmö-Lund	1266	Hörby
01	Malmö-Lund	1267	Höör
01	Malmö-Lund	1276	Klippan
01	Malmö-Lund	1261	Kävlinge
01	Malmö-Lund	1282	Landskrona
01	Malmö-Lund	1262	Lomma
01	Malmö-Lund	1281	Lund
01	Malmö-Lund	1280	Malmö
01	Malmö-Lund	1275	Perstorp
01	Malmö-Lund	1291	Simrishamn
01	Malmö-Lund	1265	Sjöbo
01	Malmö-Lund	1264	Skurup
01	Malmö-Lund	1230	Staffanstorps
01	Malmö-Lund	1214	Svalöv
01	Malmö-Lund	1263	Svedala
01	Malmö-Lund	1270	Tomelilla
01	Malmö-Lund	1287	Trelleborg
01	Malmö-Lund	1233	Vellinge
01	Malmö-Lund	1286	Ystad
01	Malmö-Lund	1277	Åstorp
01	Malmö-Lund	1292	Ängelholm
01	Malmö-Lund	1257	Örkelljunga
02	Kristianstad-Hässleholm	1272	Bromölla
02	Kristianstad-Hässleholm	1293	Hässleholm
02	Kristianstad-Hässleholm	1290	Kristianstad
02	Kristianstad-Hässleholm	1083	Sölvesborg
02	Kristianstad-Hässleholm	1256	Östra Göinge
03	Karlskrona	1082	Karlshamn
03	Karlskrona	1080	Karlskrona
03	Karlskrona	1060	Olofström
03	Karlskrona	1081	Ronneby
04	Älmhult-Osby	1273	Osby
04	Älmhult-Osby	0765	Älmhult
05	Ljungby	0781	Ljungby
05	Ljungby	0767	Markaryd
06	Halmstad	1380	Halmstad

A-kod	FA-namn	Kommunkod	Kommun
06	Halmstad	1315	Hylte
06	Halmstad	1381	Laholm
07	Värnamo	0662	Gislaved
07	Värnamo	0617	Gnosjö
07	Värnamo	0683	Värnamo
08	Växjö	0764	Alvesta
08	Växjö	0761	Lessebo
08	Växjö	0763	Tingsryd
08	Växjö	0760	Uppvidinge
08	Växjö	0780	Växjö
09	Kalmar	0885	Borgholm
09	Kalmar	0862	Emmaboda
09	Kalmar	0880	Kalmar
09	Kalmar	0861	Mönsterås
09	Kalmar	0840	Mörbylånga
09	Kalmar	0881	Nybro
09	Kalmar	0834	Torsås
10	Oskarshamn	0821	Högsby
10	Oskarshamn	0882	Oskarshamn
11	Västervik	0883	Västervik
12	Vimmerby	0860	Hultsfred
12	Vimmerby	0884	Vimmerby
13	Jönköping	0604	Aneby
13	Jönköping	0686	Eksjö
13	Jönköping	0643	Habo
13	Jönköping	0680	Jönköping
13	Jönköping	0642	Mullsjö
13	Jönköping	0682	Nässjö
13	Jönköping	0684	Sävsjö
13	Jönköping	0687	Tranås
13	Jönköping	0665	Vaggeryd
13	Jönköping	0685	Vetlanda
13	Jönköping	0512	Ydre
14	Borås	1490	Borås
14	Borås	1465	Svenljunga
14	Borås	1452	Tranemo
14	Borås	1491	Ulricehamn
15	Göteborg	1440	Ale
15	Göteborg	1489	Alingsås
15	Göteborg	1443	Bollebygd
15	Göteborg	1382	Falkenberg
15	Göteborg	1480	Göteborg

A-kod	FA-namn	Kommunkod	Kommun
15	Göteborg	1466	Herrljunga
15	Göteborg	1401	Härryda
15	Göteborg	1384	Kungsbacka
15	Göteborg	1482	Kungälv
15	Göteborg	1441	Lerum
15	Göteborg	1462	Lilla Edet
15	Göteborg	1463	Mark
15	Göteborg	1481	Mölnadal
15	Göteborg	1421	Orust
15	Göteborg	1402	Partille
15	Göteborg	1415	Stenungsund
15	Göteborg	1419	Tjörn
15	Göteborg	1383	Varberg
15	Göteborg	1442	Vårgårda
15	Göteborg	1407	Öckerö
16	Trollhättan-Vänersborg	1439	Färgelanda
16	Trollhättan-Vänersborg	1444	Grästorp
16	Trollhättan-Vänersborg	1484	Lysekil
16	Trollhättan-Vänersborg	1461	Mellerud
16	Trollhättan-Vänersborg	1430	Munkedal
16	Trollhättan-Vänersborg	1427	Sotenäs
16	Trollhättan-Vänersborg	1488	Trollhättan
16	Trollhättan-Vänersborg	1485	Uddevalla
16	Trollhättan-Vänersborg	1487	Vänersborg
17	Lidköping-Götene	1445	Essunga
17	Lidköping-Götene	1471	Götene
17	Lidköping-Götene	1494	Lidköping
17	Lidköping-Götene	1470	Vara
18	Skövde-Skara	1499	Falköping
18	Skövde-Skara	1447	Gullspång
18	Skövde-Skara	1497	Hjo
18	Skövde-Skara	1446	Karlsborg
18	Skövde-Skara	1493	Mariestad
18	Skövde-Skara	1495	Skara
18	Skövde-Skara	1496	Skövde
18	Skövde-Skara	1472	Tibro
18	Skövde-Skara	1498	Tidaholm
18	Skövde-Skara	1473	Töreboda
19	Linköping-Norrköping	0560	Boxholm
19	Linköping-Norrköping	0562	Finspång
19	Linköping-Norrköping	0513	Kinda
19	Linköping-Norrköping	0580	Linköping

A-kod	FA-namn	Kommunkod	Kommun
19	Linköping-Norrköping	0586	Mjölby
19	Linköping-Norrköping	0583	Motala
19	Linköping-Norrköping	0581	Norrköping
19	Linköping-Norrköping	0582	Söderköping
19	Linköping-Norrköping	0584	Vadstena
19	Linköping-Norrköping	0563	Valdemarsvik
19	Linköping-Norrköping	0561	Åtvidaberg
19	Linköping-Norrköping	0509	Ödeshög
20	Gotland	0980	Gotland
21	Nyköping-Oxelösund	0480	Nyköping
21	Nyköping-Oxelösund	0481	Oxelösund
22	Eskilstuna	0484	Eskilstuna
22	Eskilstuna	0483	Katrineholm
22	Eskilstuna	0428	Vingåker
23	Stockholm	0127	Botkyrka
23	Stockholm	0162	Danderyd
23	Stockholm	0125	Ekerö
23	Stockholm	0381	Enköping
23	Stockholm	0482	Flen
23	Stockholm	0461	Gnesta
23	Stockholm	0136	Haninge
23	Stockholm	0331	Heby
23	Stockholm	0126	Huddinge
23	Stockholm	0305	Håbo
23	Stockholm	0123	Järfälla
23	Stockholm	0330	Knivsta
23	Stockholm	0186	Lidingö
23	Stockholm	0182	Nacka
23	Stockholm	0188	Norrtälje
23	Stockholm	0140	Nykvarn
23	Stockholm	0192	Nynäshamn
23	Stockholm	0128	Salem
23	Stockholm	0191	Sigtuna
23	Stockholm	0163	Sollentuna
23	Stockholm	0184	Solna
23	Stockholm	0180	Stockholm
23	Stockholm	0486	Strängnäs
23	Stockholm	0183	Sundbyberg
23	Stockholm	0181	Södertälje
23	Stockholm	0360	Tierp
23	Stockholm	0488	Trosa
23	Stockholm	0138	Tyresö

A-kod	FA-namn	Kommunkod	Kommun
23	Stockholm	0160	Täby
23	Stockholm	0114	Upplands Väsby
23	Stockholm	0139	Upplands-Bro
23	Stockholm	0380	Uppsala
23	Stockholm	0115	Vallentuna
23	Stockholm	0187	Vaxholm
23	Stockholm	0120	Värmdö
23	Stockholm	0117	Österåker
23	Stockholm	0382	Östhammar
24	Västerås	1984	Arboga
24	Västerås	1982	Fagersta
24	Västerås	1961	Hallstahammar
24	Västerås	1960	Kungsör
24	Västerås	1983	Köping
24	Västerås	1962	Norberg
24	Västerås	1981	Sala
24	Västerås	1904	Skinnskatteberg
24	Västerås	1907	Surahammar
24	Västerås	1980	Västerås
25	Örebro	1882	Askersund
25	Örebro	1861	Hallsberg
25	Örebro	1863	Hällefors
25	Örebro	1881	Kumla
25	Örebro	1860	Laxå
25	Örebro	1814	Lekeberg
25	Örebro	1885	Lindesberg
25	Örebro	1864	Ljusnarsberg
25	Örebro	1884	Nora
25	Örebro	1880	Örebro
26	Karlskoga	1862	Degerfors
26	Karlskoga	1883	Karlskoga
27	Karlstad	1784	Arvika
27	Karlstad	1782	Filipstad
27	Karlstad	1763	Forshaga
27	Karlstad	1764	Grums
27	Karlstad	1783	Hagfors
27	Karlstad	1761	Hammarö
27	Karlstad	1780	Karlstad
27	Karlstad	1715	Kil
27	Karlstad	1781	Kristinehamn
27	Karlstad	1762	Munkfors
27	Karlstad	1760	Storfors

A-kod	FA-namn	Kommunkod	Kommun
27	Karlstad	1766	Sunne
27	Karlstad	1785	Säffle
27	Karlstad	1492	Åmål
28	Västlandet	1460	Bengtstorsfors
28	Västlandet	1438	Dals-Ed
28	Västlandet	1730	Eda
28	Västlandet	1486	Strömstad
28	Västlandet	1435	Tanum
28	Västlandet	1765	Årjäng
29	Torsby	1737	Torsby
30	Malung-Sälén	2023	Malung-Sälén
31	Vansbro	2021	Vansbro
32	Ludvika	2085	Ludvika
32	Ludvika	2061	Smedjebacken
33	Avesta-Hedemora	2084	Avesta
33	Avesta-Hedemora	2083	Hedemora
34	Falun-Borlänge	2081	Borlänge
34	Falun-Borlänge	2080	Falun
34	Falun-Borlänge	2026	Gagnef
34	Falun-Borlänge	2029	Leksand
34	Falun-Borlänge	2031	Rättvik
34	Falun-Borlänge	2082	Säter
35	Mora	2062	Mora
35	Mora	2034	Orsa
35	Mora	2039	Älvdalen
36	Gävle	2180	Gävle
36	Gävle	2104	Hofors
36	Gävle	2101	Ockelbo
36	Gävle	2181	Sandviken
36	Gävle	0319	Älvkarleby
37	Bollnäs-Ovanåker	2183	Bollnäs
37	Bollnäs-Ovanåker	2121	Ovanåker
37	Bollnäs-Ovanåker	2182	Söderhamn
38	Hudiksvall	2184	Hudiksvall
38	Hudiksvall	2132	Nordanstig
39	Ljusdal	2161	Ljusdal
40	Härjedalen	2361	Härjedalen
41	Östersund	2326	Berg
41	Östersund	2305	Bräcke
41	Östersund	2309	Krokom
41	Östersund	2303	Ragunda
41	Östersund	2321	Åre

A-kod	FA-namn	Kommunkod	Kommun
41	Östersund	2380	Östersund
42	Sundsvall	2280	Härnösand
42	Sundsvall	2281	Sundsvall
42	Sundsvall	2262	Timrå
42	Sundsvall	2260	Ånge
43	Kramfors	2282	Kramfors
44	Örnsköldsvik	2284	Örnsköldsvik
45	Sollefteå	2283	Sollefteå
46	Strömsund	2425	Dorotea
46	Strömsund	2313	Strömsund
47	Åsele	2463	Åsele
48	Umeå	2403	Bjurholm
48	Umeå	2401	Nordmaling
48	Umeå	2409	Robertsfors
48	Umeå	2480	Umeå
48	Umeå	2404	Vindeln
48	Umeå	2460	Vännäs
49	Lycksele	2481	Lycksele
49	Lycksele	2418	Malå
50	Vilhelmina	2462	Vilhelmina
51	Storuman	2421	Storuman
52	Skellefteå	2417	Norsjö
52	Skellefteå	2482	Skellefteå
53	Arvidsjaur	2505	Arvidsjaur
54	Arjeplog	2506	Arjeplog
54	Arjeplog	2422	Sorsele
55	Luleå	2582	Boden
55	Luleå	2514	Kalix
55	Luleå	2580	Luleå
55	Luleå	2581	Piteå
55	Luleå	2560	Älvsbyn
55	Luleå	2518	Övertorneå
56	Haparanda	2583	Haparanda
57	Överkalix	2513	Överkalix
58	Jokkmokk	2510	Jokkmokk
59	Gällivare	2523	Gällivare
60	Kiruna	2584	Kiruna
60	Kiruna	2521	Pajala

Bilaga 2 – Regionala byggbehovsberäkningar

Tabell 7. Regionala byggbehovsberäkningar 2024–2033.

Region	Tillkommande byggbehov	Beräknad ingående balans	Bostadsreserv (1 % av hushållen)	Totalt byggbehov
Malmö-Lund	50 181	22 021	6 578	78 780
Kristianstad-Hässleholm	3 007	2 125	929	6 062
Karlskrona	-70	-152	722	500
Älmhult-Osby	38	108	152	298
Ljungby	150	348	196	694
Halmstad	5 080	2 370	746	8 195
Värnamo	259	23	352	634
Växjö	2 221	-1 694	755	1 282
Kalmar	3 157	-449	805	3 514
Oskarshamn	0	0	0	0
Västervik	58	-42	192	208
Vimmerby	0	0	0	0
Jönköping	8 076	4 432	1 528	14 036
Borås	3 567	1 681	828	6 075
Göteborg	55 121	20 838	6 801	82 760
Trollhättan-Vänersborg	3 220	745	1 109	5 074
Lidköping-Göteborg	1 152	512	389	2 053
Skövde-Skara	2 672	2 122	998	5 792
Linköping-Norrköping	12 206	3 965	2 497	18 669
Gotland	1 791	411	327	2 529
Nyköping-Oxelösund	1 588	-250	377	1 715
Eskilstuna	1 969	1 172	778	3 919
Stockholm	135 023	86 479	15 813	237 315
Västerås	6 670	3 549	1 481	11 701
Örebro	7 634	-829	1 437	8 242
Karlskoga	0	0	0	0
Karlstad	2 466	-1 167	1 417	2 716
Västlandet	0	0	0	0
Torsby	0	0	0	0
Malung-Sälen	0	0	0	0
Vansbro	0	0	0	0
Ludvika	0	0	0	0

Region	Tillkommande byggbehov	Beräknad ingående balans	Bostadsreserv (1 % av hushållen)	Totalt byggbehov
Avesta-Hedemora	-478	548	198	268
Falun-Borlänge	1 774	2 392	838	5 004
Mora	136	21	181	338
Gävle	1 200	1 118	878	3 195
Bollnäs-Ovanåker	0	0	0	0
Hudiksvall	372	414	248	1 033
Ljusdal	0	0	0	0
Härjedalen	0	0	0	0
Östersund	2 360	-1 109	603	1 854
Sundsvall	0	0	0	0
Kramfors	0	0	0	0
Örnsköldsvik	0	0	0	0
Sollefteå	0	0	0	0
Strömsund	0	0	0	0
Åsele	0	0	0	0
Umeå	6 456	-1 348	902	6 009
Lycksele	0	0	0	0
Vilhelmina	0	0	0	0
Storuman	0	0	0	0
Skellefteå	1 282	1 095	427	2 805
Arvidsjaur	0	0	0	0
Arjeplog	0	0	0	0
Luleå	0	0	0	0
Haparanda	0	0	0	0
Överkalix	0	0	0	0
Jokkmokk	0	0	0	0
Gällivare	0	0	0	0
Kiruna	0	0	0	0
Totalt	320 339	151 450	51 480	523 269

Bilaga 3 – Byggbehov per 1 000 invånare

Tabell 8. Byggbehov per 1 000 invånare 2024–2033.

FA-namn	Årligt byggbehov	Befolkning 2023	Byggbehov per 1 000 inv.
Malmö-Lund	7 878	1 243 045	6,34
Kristianstad-Hässleholm	606	183 105	3,31
Karlskrona	50	140 498	0,36
Älmhult-Osby	30	31 038	0,96
Ljungby	69	38 380	1,81
Halmstad	820	142 660	5,74
Värnamo	63	72 861	0,87
Växjö	128	147 374	0,87
Kalmar	351	148 533	2,37
Oskarshamn	0	32 356	0,00
Västervik	21	36 434	0,57
Vimmerby	0	29 344	0,00
Jönköping	1 404	299 632	4,68
Borås	607	162 321	3,74
Göteborg	8 276	1 278 591	6,47
Trollhättan-Vänersborg	507	210 815	2,41
Lidköping-Götene	205	75 479	2,72
Skövde-Skara	579	188 805	3,07
Linköping-Norrköping	1 867	468 661	3,98
Gotland	253	61 029	4,14
Nyköping-Oxelösund	172	70 306	2,44
Eskilstuna	392	150 648	2,60
Stockholm	23 731	2 930 828	8,10
Västerås	1 170	280 813	4,17
Örebro	824	268 498	3,07
Karlskoga	0	39 618	0,00
Karlstad	272	265 775	1,02
Västlandet	0	58 477	0,00
Torsby	0	11 387	0,00
Malung-Sälén	0	10 260	0,00
Vansbro	0	6 728	0,00
Ludvika	0	37 315	0,00
Avesta-Hedemora	27	38 098	0,70
Falun-Borlänge	500	160 479	3,12
Mora	34	34 373	0,98
Gävle	320	166 864	1,91

FA-namn	Årligt byggbehov	Befolkning 2023	Byggbehov per 1 000 inv.
Bollnäs-Ovanåker	0	62 797	0,00
Hudiksvall	103	47 015	2,20
Ljusdal	0	18 538	0,00
Härjedalen	0	10 145	0,00
Östersund	185	111 314	1,67
Sundsvall	0	150 516	0,00
Kramfors	0	17 631	0,00
Örnsköldsvik	0	55 478	0,00
Sollefteå	0	18 523	0,00
Strömsund	0	13 452	0,00
Åsele	0	2 718	0,00
Umeå	601	163 732	3,67
Lycksele	0	15 203	0,00
Vilhelmina	0	6 263	0,00
Storuman	0	5 621	0,00
Skellefteå	280	80 466	3,49
Arvidsjaur	0	6 113	0,00
Arjeplog	0	4 996	0,00
Luleå	0	177 057	0,00
Haparanda	0	9 177	0,00
Överkalix	0	3 162	0,00
Jokkmokk	0	4 728	0,00
Gällivare	0	17 330	0,00
Kiruna	0	28 304	0,00
Totalt	52 327	10 551 707	4,96



Boverket

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