




Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

RAPPORT 2016:18



Reviderad prognos över behovet av nya bostäder till 2025

Reviderad prognos över behovet av nya bostäder till 2025

Titel: Reviderad prognos över behovet av nya bostäder till 2025
Rapportnummer: 2016:18
Utgivare: Boverket, juni, 2016
Upplaga: 1
Tryck: Boverket internt
ISBN tryck: 978-91-7563-389-3
ISBN pdf: 978-91-7563-390-9
Sökord: Bostadsmarknaden, bostadsbehovet, byggbehovet, prognoser,
analyser, slutsatser
Diarienummer: 3.4.1 1297/2016

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 ansvarar för analyser av bostadsmarknaden och gör därför olika typer av prognoser och bedömningar av bostadsmarknadsläget. Däribland gör Boverket långsiktiga bedömningar av behovet av nya bostäder. Föreliggande rapport innehåller en reviderad prognos över hur många nya bostäder som kan komma att behövas i landet fram till och med 2025.

Rapporten är författad av Bengt J Eriksson, analytiker på analysavdelningen.

Karlskrona, juni 2016

Bo Söderberg
avdelningschef

Innehåll

Sammanfattning	5
Inledning	6
Befolkningsprognos 2016-2060	8
Metod	11
Prognos.....	12
Reflektioner och kommentarer.....	15
Slutsatser och utmaningar	19
Referenser	22

Sammanfattning

Med anledning av Statistiska Centralbyråns (SCB) nya befolkningsprognos från april i år har Boverket sett anledning att revidera sin nationella byggbehovsprognos från förra året. Behovet av nya bostäder fram till 2025 bedöms vara 710 000 de närmaste tio åren varav en större del, 440 000, bedöms behövas redan 2020 vilket innebär en genomsnittlig årstakt om 88 000. Orsaken är dels den förväntade befolkningsökningen framöver och dels att byggandet de senaste åren inte ökat i tillräcklig omfattning för att svara mot behoven.

Inledning

Bostadssektorn utgör en central del av svensk ekonomi. Tillsammans med t.ex. arbetsmarknaden och hälso- och sjukvården är bostadsmarknaden ett område som också på ett mycket konkret sätt berör alla människor och är en avgörande faktor för människors livsvillkor. När det gäller produktionen av bostäder är denna också central för samhället. Bostädernas långa livslängd och geografiska orörlighet kan få till konsekvens att bostadsinvesteringar som dikterats av kortsiktiga marknadsförhållanden visar sig felaktiga i ett längre perspektiv med betydande samhällsekonomiska förluster som följd. Bostäder är infrastruktur och tillgång på bostäder är nödvändigt för att individer ska kunna etablera sig och utveckla sina liv, men också för att arbetsmarknaden ska fungera och att samhällets ekonomiska tillväxt ska fortgå.¹ Frågan om hur stort det framtida behovet av bostäder är - är således av stor betydelse för samhällsekonomin.

Boverket har under ett par decennier genomfört regionala byggbehovsanalys för bostäder och den senaste gjordes 2015 för perioden 2012-2025.² Det är väl känt att bostäder besitter unika egenskaper och att bostad, näst arbetskraft, är den mest heterogena av varor. Framför allt medför bostädernas långa livslängd, 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 så är en kvantitativ byggbehovsanalys central för att våra samlade resurser även på lång sikt ska användas så effektivt som möjligt. Trots att interaktionen mellan utbud och efterfrågan på bostadsmarknaden också i framtiden kommer att vara avgörande för vad som faktiskt byggs, visar en kvantitativ analys huruvida vi kommer att ha överensstämmelse mellan framtida antal hushåll och antal bostäder under vissa givna antaganden. En annan poäng med analysens lite längre tidsperspektiv är att det är de långsiktiga nivåerna som är relevanta och inte enstaka års observationer. 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.

¹ Se t.ex. Boverket (2016a; 2016b) för bostadsbyggandets betydelse för rörlighet och tillväxt och Boverket (2014a) för möjligheterna att etablera sig på bostadsmarknaden.

² Se Boverket (1995; 1996; 2000; 2002; 2004; 2007 samt 2015a).

Boverkets senaste regionala byggbehovsprognos gällde perioden 2012-2025. I rapporten (Boverket, 2015a) gjordes även en reviderad byggbehovsprognos baserad på en färskare befolkningsprognos för perioden 2015-2025, men då enbart för riket som helhet. Kort tid efter att rapporten publicerats kom SCB med en ny befolkningsprognos vilken låg till grund för en ny revidering av riksprognosen senare under 2015 (se Boverket, 2015b). Under våren 2016 har SCB kommit med en ny befolkningsprognos för perioden 2016-2060 (SCB, 2016) varför Boverket ånyo har reviderat sin byggbehovsprognos, denna gång för perioden 2016-2025. I det följande redovisas kortfattat resultatet av detta arbete och för mer ingående beskrivningar av bl.a. modellantaganden och utgångspunkter i övrigt, hänvisas till Boverket (2015a).

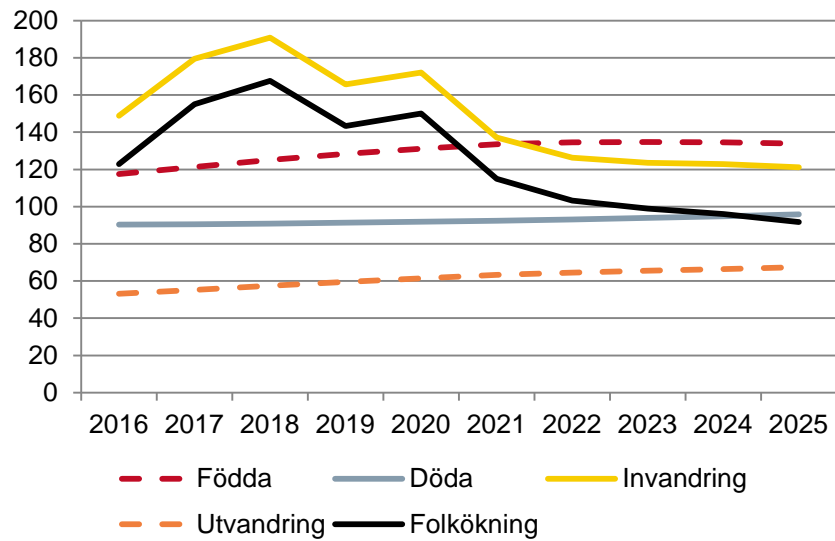
Befolkningsprognos 2016-2060

SCB gör mer omfattande befolkningsprognoser vart tredje år. Den senaste publicerades i maj 2015 och det är denna som Boverkets senaste riksprognos (se Boverket 2015b) har utgått ifrån. De mellanliggande åren uppdateras befolkningsprognosen med nya antaganden för de närmast följande åren. Utgångspunkten i befolkningsprognosen är den observerade folkmängden den 31 december föregående år uppdelat på kön, ålder (ettårsklasser) och efter födelseland (födda i Sverige och utomlands). Prognoserna är ett-årsframskrivningar och görs med åldersspecifika parametrar. Modellen bygger på fyra delpopulationer: män respektive kvinnor födda i Sverige och män respektive kvinnor födda utomlands. De variabler som skattas i prognoserna är fruktsamhet, dödlighet, invandring och utvandring. Summan av förändringarna i dessa variabler utgör den prognostiserade totala befolkningsförändringen i riket. För mer ingående diskussioner och analyser hänvisas till SCB (2015; 2016).

Under de kommande tio åren förväntas folkmängden öka med drygt 1,2 miljoner personer. Ökningen sker i alla åldersklasser. I de förvärvsarbetande åldrarna, 20-64 år, förväntas befolkningen öka med drygt en halv miljon medan de unga förväntas bli drygt 400 000 och de äldre drygt 300 000 fler 2025 än de var 2015.

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 på lång sikt. I dagens situation med en hög invandring av personer med asylrelaterade skäl är osäkerheten ännu större. Både antalet som söker asyl och antalet som får uppehållstillstånd påverkas av politiska beslut, såväl i Sverige som i andra länder och på EU-nivå och kan snabbt komma att ändras. I figur 1 framgår de årliga befolkningsförändringarna under perioden 2016-2025 uppdelade på de olika komponenterna.

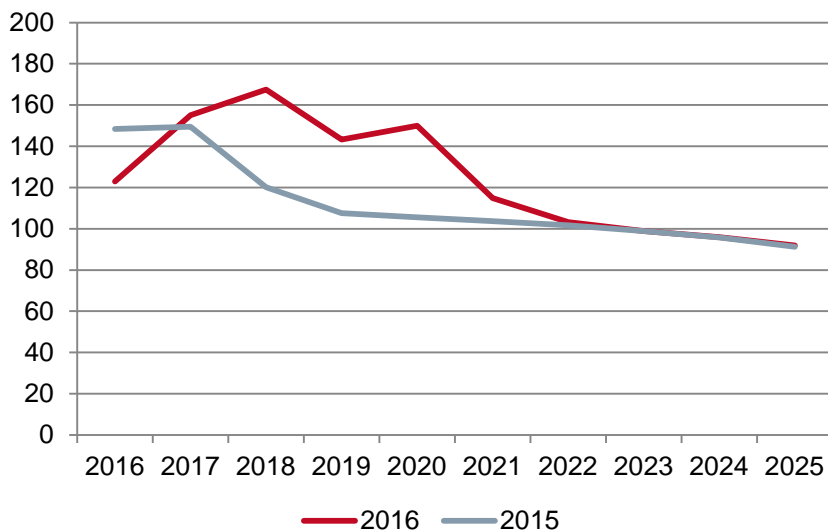
Figur 1. Prognostiserade årliga befolkningsförändringar 2016-2025 (tusental)



Källa: SCB (2016)

I figur 1 framgår att befolkningsökningen förväntas vara som störst i inledningen av perioden för att därefter minska. Antalet födda förväntas överstiga antalet döda över hela perioden, men det är nettomigrationen som är den största förklaringen till befolkningsökningen under perioden. Nettomigrationen är också mest relevant ur ett byggbehovsperspektiv under en tioårig tidshorisont även om naturligtvis antalet döda (men inte antalet födda) under perioden också påverkar bostadsbehovet. I figur 2 jämförs befolkningsförändringarna enligt den senaste prognosen med den föregående.

Figur 2. Årliga befolkningsförändringar jämfört med föregående prognos (tusental)



Källa: SCB (2015; 2016)

I figur 2 framgår att den nya befolkningsprognosen innebär en uppskrivning av den framtida befolkningen och att denna framför allt beror på att ökningstakten under åren 2018-2021 förväntas vara högre nu än vad SCB prognostiserade för ett år sedan. Totalt sett handlar det om nästan 94 000 personer fler 2025 varav 71 000 redan till 2020. SCB betonar dock särskilt i denna prognos den stora osäkerhet som befolkningsprognosen är förenad med pga. rådande läge. Även Migrationsverket framhåller detta i sina prognoser över antalet asylsökande och gör sedan hösten 2015 inte längre prognoser utan tar fram olika scenarier. Då befolkningsprognoser är centrala i Boverkets prognoser över det framtida behovet av nya bostäder följer att även dessa prognoser är förenade med en hög grad av osäkerhet och därför också bör ses som möjliga scenarier under vissa antaganden snarare än som förutsägelser om framtiden.

Metod

Boverkets modell för beräkning av behovet av nya bostäder i framtiden tar sin utgångspunkt i SCB:s befolkningsprognoser. Med hjälp av dessa och så kallade hushållskvoter³ beräknas förändringen i antalet hushåll under prognosperioden. Till dessa beräkningar av framtida utveckling av antalet hushåll läggs också antaganden om förändringar i det befintliga bostadsbeståndet. Dessa förändringar utgörs av förväntat antal rivningar samt i den mån det vid prognosens startpunkt finns lediga bostäder som kan komma att nyttjas i framtiden. Därutöver görs ett antagande om att en viss andel lediga lägenheter behövs för att bostadsmarknaden ska fungera tillfredsställande. Prognoserna görs på regional nivå därigenom jämförs en bostadsmarknad med en arbetsmarknad såsom de definierats av Tillväxtanalys (2015). Boverkets modell är utförligt beskriven i kapitel 5 i Boverket (2015a).⁴

Med den regionala byggbehovsprognosen som gjordes för perioden 2012-2025 enligt nyss beskriven metod som utgångspunkt, har Boverket reviderat den nationella prognosen genom att beakta den faktiska befolkningsutvecklingen och det byggande som skett sedan 2012, men framför allt SCB:s uppskrivna befolkningsprognoser. Det innebär att vi i denna revidering beräknat den förväntade hushållstillväxten med utgångspunkt i SCB:s senaste befolkningsprognos relativt den tidigare och att vi också beaktat det latenta behov som finns 2016 orsakat av ett otillräckligt byggande sedan 2012. En skillnad jämfört med den regionala prognosen är att den nationella prognosen inte fördelas geografiskt och en annan är att i denna reviderade prognos ingår ett initialt underskott av bostäder orsakat av ett otillräckligt byggande i förhållande till behoven.

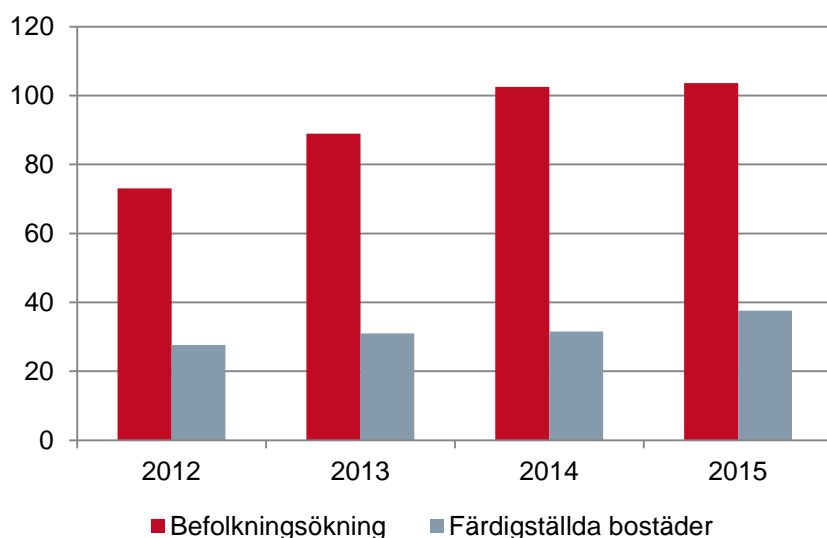
³ En hushållskvot definieras som antalet hushåll dividerat med antalet individer.

⁴ Boverket har också nyligen fått regeringens uppdrag att under 2016 lämna förslag till hur framtagnandet av återkommande bedömningar av bostadsbyggnadsbehovet i hela landet ska organiseras, finansieras och regleras.

Prognos

I prognosen över behovet av nya bostäder till 2025 ingår det latent byggbehov som orsakats av att antalet färdigställda bostäder inte svarat mot behoven sedan 2012. I figur 3 framgår byggandets och befolkningens utveckling under åren 2012-2015.

Figur 3. Antal färdigställda bostäder och befolkningsökning 2012-2015 (tusental)



Källa: SCB

Under de fyra åren 2012-2015 färdigställdes knappt 127 700 bostäder. Under samma tid ökade befolkningen med 368 200 varav 305 200 var 20 år eller äldre. Det framgår i figur 3 att det latent byggbehovet fortsatt att öka under 2015 och som framgick av figur 2 innebär den nya befolkningsprognosen en ökning av befolkningen både fram till 2020 och till 2025 jämfört med SCB:s föregående prognos. Enligt den senaste prognosen kommer befolkningen uppgå till nästan 11,1 miljoner 2025 vilket innebär en befolkningsökning på drygt 1,2 miljoner på tio år.

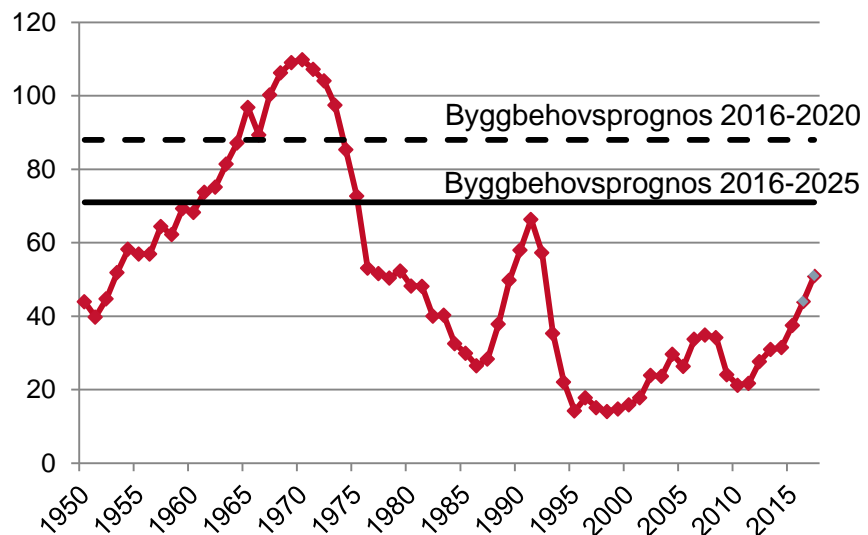
I tabell 1 presenteras resultaten av Boverkets nya reviderade byggbehovsprognos.

Tabell 1. Boverkets reviderade byggbehovsprognos 2016-2025

Tidsperiod	Totalt	Per år
2016-2020	440 000	88 000
2021-2025	270 000	54 000
2016-2025	710 000	71 000

Orsaken bakom de justerade prognossiffrorna är således dels det ökade latent behovet och dels den uppskrivna befolkningsprognosen. I figur 4 sätts den nya prognosen in i ett historiskt perspektiv.

Figur 4. Färdigställda bostäder 1950-2017 (prognos 2016-2017) och byggbehovsprognos (tusental)



Källa: SCB och Boverket

Framför allt tre omständigheter i figur 4 förtjänar att påtalas. För det första att de byggbehovsvolymer det här handlar om – de har inte producerats i Sverige sedan miljonprogrammets dagar och volymerna är helt andra än de som producerats i Sverige de senaste par decennierna. För det andra är det väl känt att byggbranschen är en mycket konjunkturkänslig bransch vilket framgår av ryckigheten i produktionskurvan. Denna omständighet innebär således också en utmaning då det förestående byggbehovet inte bara är stort utan dessutom gäller över en längre tidsperiod.

Det tredje och mest väsentliga att uppmärksamma är avståndet mellan produktionskurvan och det framtida behovet. Det latent behovet sedan 2012 uppgår till ca 100 000 bostäder och effekterna av detta i form av bostadsbrist och trångboddhet är väl synliga. Enligt Boverkets senaste prognos över antalet färdigställda bostäder i år och nästa år kommer 95 000 nya bostäder att tillkomma under 2016-2017 att jämföra med byggbehovet om 88 000 årligen. Denna diskrepans innebär att dagens problem riskerar att öka ytterligare.

Reflektioner och kommentarer

Byggbehovet i Sverige det närmaste decenniet är historiskt högt pga. den förväntat stora befolkningstillväxten. Samtidigt kan osäkerheten i befolkningsprognosen inte nog betonas. Befolkningen kan således komma att öka både mer eller mindre framöver än vad som varit utgångspunkten i Boverkets prognos över behovet av nya bostäder. Sambandet är mycket starkt så skulle befolkningen visa sig bli mindre än befolkningsprognosen indikerar – följer att behovet av nya bostäder framöver blir lägre än prognostiserats. Ökar befolkningen däremot mer, ökar således behovet av fler bostäder. Dock förtjänar det att påtalas att osäkerheten framför allt gäller på några års sikt då säkerheten i behovsprognosen för de par-tre närmaste åren får bedömas som förhållandevis hög. Detta beror på att vi vet vad som redan har hänt och har en bra bild över vad som kommer att hända de allra närmaste åren. Det latenta bostadsbehovet är ett faktum och den förväntade befolkningsökningen i år och nästa år beror till hög grad av de asylsökande som redan finns i landet och som kommer beviljas asyl den närmaste tiden även om det finns osäkerhet inblandad även i denna process. Att det finns ett stort behov av nya bostäder i Sverige de allra närmaste åren får således betraktas som säkert. Det finns även andra osäkerhetsfaktorer än befolkningsutvecklingen framöver som kan komma att påverka behovet av nya bostäder och i kapitel 7 i Boverket (2015a) ägnas stort utrymme åt att diskutera ett antal sådana faktorer och till att betona hur en byggbehovsprognos ska bedömas och att stor försiktighet måste iakttas i tolkningen av resultaten. I det följande ska ett par för resultaten viktiga aspekter diskuteras lite utförligare – den stora invandringen och det idag befintliga bostadsbeståndet – och hur detta påverkar hur det förestående behovet ska ses.

Det är två aspekter sammanhängande med invandringen som måste ses som särskilt osäkra och avgörande för hur vi ska se på det förestående byggbehovet i landet på kort och på längre sikt. Det ena handlar om hushållsbildningsmönstret och det andra om bosättningsmönstret över tid. Om vi börjar med hushållsbildningsmönstret kan konstateras att Boverkets prognosmodell utgår ifrån att de nyanländas hushållsbildningsmönster inte avviker ifrån det som gäller i riket i övrigt. Det innebär att om de nyanländas hushållsbildning framöver skulle avvika från riksgenomsnittet kan prognosmodellen komma att överskatta eller underskatta det framtida hushållsantalet och därmed det framtida behovet av nya bostäder. Det som framför allt skulle spela roll här är om andelen singelhushåll ser anorlunda ut eller om tidpunkten för när unga lämnar föräldrahemmet för

att bilda ett eget hushåll avviker från riksgenomsnittet. Skulle andelen singelhushåll vara lägre hos de nyanlända och skulle åldern för när unga lämnar föräldrahemmet vara högre än vad som gäller i riket i genomsnitt innebär det att vi överskattar antalet hushåll i framtiden och därigenom det framtida byggbehovet.

När det gäller den korta sikten kan vi däremot vara ganska säkra på att vi underskattar bostadsbehovet men att det på litet längre sikt sannolikt jämnas ut. Detta beror på att vi i beräkningarna av antalet hushåll använder de hushållskvoter som gäller i riket i genomsnitt samtidigt som många asylsökande är ensamkommande. Det innebär att vi kortsiktigt får en underskattning av antalet hushåll och därmed även bostadsbehovet något som dock på något års sikt jämnas ut genom den anhörginvandring som normalt följer. Denna underskattning av behovet på kort sikt blir större ju högre andelen ensamkommande är och desto fler som är unga personer.⁵ Detta faktum att antalet hushåll på kort sikt underskattas tillsammans med det faktum att befolkningökningen tros vara något högre de närmaste åren jämfört med slutet av perioden 2016-2020 samt inte minst beaktandes det stora latent behov av bostäder som finns och som idealt skulle mötas snarast möjligt – indikerar att bostadsbehovet de två-tre närmaste åren överstiger periodens genomsnitt om 88 000 bostäder årligen. Som tidigare nämnts får dessutom säkerheten bedömas vara betydligt högre periodens inledande år.

Även nyanländas bosättningsmönster kan spela roll för det framtida bostadsbehovet – både totalt i riket och framför allt regionalt. Prognosen är på relativt lång sikt – tio år – men bostäders livslängd är betydligt längre än så. Med tanke på den kraftiga befolkningsökning Sverige står inför och att denna i hög grad utgörs av ett högt migrationsnetto, reser det särskilda frågor då det handlar om mycket stora infrastrukturinvesteringar som blir beständiga under lång tid framöver. Varje asylsökandes historia är unik vilket medför att generaliserbarheten i detta sammanhang är begränsad, men den dokumenterade kunskapen om nyanländas bosättningsmönster i Sverige är begränsad och innebär en stor osäkerhet i bostadsplaneringssammanhang.

⁵ För att konkretisera: Om befolkningen ökar med en (ung) person i Sverige innebär det att personen har alternativet att bo (kvar) hemma, att flytta ihop eller att flytta själv till ett eget boende. För en ensamkommande nyanländ person existerar inte de två förstnämnda alternativen och bostadsbehovet är därför en bostad. Då antalet ensamkommande är relativt högt, inte minst i de yngre åldrarna, innebär det att behovet av nya bostäder de närmaste åren sannolikt överstiger periodens genomsnitt ganska rejält. Migrationsverket använder en hushållsstorlek på 1,4-1,5 personer per bostad i sina beräkningar av bostadsbehovet för nyanlända – att jämföra med riksgenomsnittet på 2,2-2,3 personer per bostad.

Ur ett lokalt eller regionalt perspektiv handlar det om hur bosättningsmönstret ser ut på kort och medellång sikt efter att de asylsökande har beviljats asyl och blivit folkbokförda i Sverige – var hamnar de som nyanlända och hur länge blir de kvar där och var bosätter de sig sedan? För den lokala/regionala bostadsplaneringen är detta naturligtvis helt avgörande frågor. Ur ett nationellt och naturligtvis också regionalt perspektiv är även den mer långsiktiga utvecklingen av mycket stor betydelse ur planeringssammanhang – inte minst när det gäller bostäder. Det stora bostadsbehov som gäller nu och den närmaste tiden – hur beständigt är det om säg 10, 20 eller 30 år? Frågan är naturligtvis omöjlig att svara på idag och SCB har i sina långsiktiga befolkningsprognoser antaganden om återvändningsgrad hos de som invandrar till Sverige, men då varje händelse i sig är unik och då immigrationen är på historiskt höga nivåer, innebär detta en stor osäkerhet i hur dagens bostadsbehov ska ses i ett längre tidsperspektiv. Osäkerheten när det gäller framför allt immigrationen både vad gäller dess storlek nationellt och inte minst fördelningen regionalt, medför, tillsammans med rent metodmässiga svårigheter, att det är osedvanligt vanskligt att i dagsläget göra lokala eller regionala prognoser över befolkningens utveckling framöver. Detta medför i sin tur stora svårigheter att göra regionala byggbehovsprognoser i dagsläget.

Trots att behovet av nya bostäder är mycket stort under de närmaste åren, kommer vi även i framtiden i hög grad att bo i de bostäder som redan är byggda, dvs. i det befintliga bostadsbeståndet. Det är därför avgörande för vårt framtida bostadsbehov att det befintliga bostadsbeståndet vid behov underhålls och renoveras så att det även i framtiden kan fortsätta att nyttjas. I byggbehovsprognosen ingår ett visst ersättningsbyggande i framtiden pga. förväntade rivningar men detta är förhållandevis lågt så det är avgörande för de framtida behoven att befintligt bestånd tas om hand vilket naturligtvis också fordrar resurser för ombyggnad, renoveringar och reparationer.⁶ Inte minst den så kallade miljonprogramsbebyggelsen kommer framöver att fordra stora resurser därvidlag. Skulle nödvändigt underhåll av befintligt bostadsbestånd inte ske i tillräcklig omfattning skulle detta naturligtvis ytterligare spä på de framtida behoven av nya bostäder så vikten av underhåll kan inte nog betonas. I sammanhanget förtjänar också påtalas vikten av att bostadsbeståndet inte bara renoveras och underhålls utan även att så sker på ett sådant sätt att de bo-

⁶ I Boverkets prognosmodell används förväntat antal rivningar för att beakta behovet av ersättningsbyggande vilket dock sannolikt, inte minst med dagens låga rivningsnivåer i beaktande, är väldigt lågt räknat på lång sikt då deprecieringstakten sannolikt är betydligt högre.

ende även efteråt har möjlighet att bo kvar i sina bostäder.⁷ Det är således viktigt att fokus inte enbart blir på att bygga nytt utan också på att ta hand om de bostäder som redan finns. Det är också väsentligt att dessa bostäder utnyttjas på ett så effektivt sätt som möjligt och att olika typer av inläsningar undviks så att människor får möjlighet att anpassa sitt boende utefter förändringar i livets olika skeenden. Möjligheten att utnyttja det befintliga beståndet effektivt förbättras också genom ökad nyproduktion.

Det finns således stor anledning att samtidigt fokusera både på att producera nya bostäder och på att ta hand om det befintliga bostadsbeståndet och utnyttja det så effektivt som möjligt. Det befintliga beståndet kan dock inte, annat än marginellt, utnyttjas för att lösa det stora kvantitativa behov av bostäder vi står inför i framtiden då befolkningen förväntas öka med mer än 1,2 miljoner personer det närmaste decenniet samtidigt som antalet idag tomma bostäder är ca 20 000 bostäder totalt i hela riket med mindre än att trångboddheten skulle fortsätta att öka kraftigt.

När det gäller det befintliga beståndet kan också nämnas att det latent behov som ingår i Boverkets prognos utgår från bostadsbyggandet 2012 men redan då fanns tecken på trångboddhet och brist på bostäder orsakad av ett lågt byggande i förhållande till befolkningsutvecklingen åren dessförinnan. Skulle det föreligga även ett sådant latent behov så skulle såldes byggbehovet framöver öka ytterligare.

⁷ I Boverket (2014b) studeras de flyttningar som blir resultatet av omfattande renoveringar.

Slutsatser och utmaningar

Några av de viktigaste slutsatserna som kan dras utifrån dagens läge och det som idag kan prognostiseras om framtiden är följande:

- Behovet av nya bostäder framöver är mycket stort, inte minst under de allra närmaste åren. De närmaste fem åren behöver ett nytt Stockholm eller alternativt ett nytt Stor-Göteborg uppföras.⁸
- Det handlar om volymer som inte varit aktuella i Sverige sedan miljonprogrammets dagar.
- Även om behoven är som allra störst de närmaste åren, handlar det om stora behov under lång tid varför en uthållig produktion som präglas av långsiktighet fordras.
- Bostadsbyggandet har ökat de senaste åren och fortsätter enligt prognoserna att öka de närmaste åren, men fortfarande håller byggandet inte jämna steg med befolkningsutvecklingen. Det får konsekvenser i form av bl.a. bostadsbrist och ökad trångboddhet som drabbar både individ och samhälle. Så länge denna obalans kvarstår ökar det latenta behovet vilket medför att problemen tilltar och de erforderliga volymerna som krävs för att återställa balansen ökar successivt.
- En prognos ska alltid tolkas med försiktighet. En långsiktig befolkningsprognos i dagens osäkra läge måste tolkas med särskild försiktighet vilket också gäller en byggbehovsprognos där befolkningsprognosen är central. Osäkerheten får dock bedömas som väsentligt mindre på kort sikt. En annan osäkerhetsfaktor utgörs av det faktum att framtida befolkningsökningar till hög grad härstammar från ett förväntat stort migrationsnetto. Bristen på kunskap om de nyanländas hushållsbildnings- och bosättningsmönster innebär en osäkerhet i sig av stor betydelse i bostadsplaneringssammanhang.
- 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

⁸ Byggbehovet 2016-2020 uppskattas till 440 000 bostäder. Enligt SCB fanns 436 000 bostäder i Stockholms kommun och 429 000 i Stor-Göteborg 2015.

inte blir obsolet och att det totala bostadsbeståndet utnyttjas effektivt, vilket också underlättas genom ökad nyproduktion.

Dagens situation och framtidens scenarier ställer således samhället inför stora utmaningar idag och för en lång tid framöver. Några av de främsta och största av dessa utmaningar avslutar rapporten i det följande:

För det första innebär det stora behovet av nya bostäder och de höga volymer det handlar om och dessutom under en längre tid att branschen behöver ställa om från de ca 25 000 bostäder årligen som producerades för en handfull år sedan till ungefär tre gånger så mycket framöver. Detta är en omställning som tar tid och som både handlar om resurser i form av kompetens och resurser i övrigt, men också om själva produktionsprocessen och bostadsvaran i sig då det nu handlar om helt andra volymer.

För det andra är det en ekonomisk och finansiell utmaning då bostäder på en marknad inte produceras i förhållande till behoven utan för efterfrågan och således inte kommer att uppföras om de behövda bostäderna inte också kan efterfrågas på marknaden till där gällande pris- och kostnads-lägen. Denna utmaning förstärks också genom att en stor andel av den framtida förväntade hushållstillväxten sker i de grupper där de ekonomiska förutsättningarna många gånger är begränsade. Även om dessa grupper inte behöver få sitt bostadsbehov tillgodosett direkt i nyproduktionen ställer det i så fall krav på väl fungerande flyttkedjor som genererar bostäder som sedan kan efterfrågas.

En tredje utmaning ligger i att nya bostäder i de volymer det här handlar om, ställer höga krav på en väl fungerande infrastruktur för att bostäderna ska fylla sin funktion och också bli attraktiva att bygga och sedan bo i. I många fall kommer det att ställas krav på en infrastrukturutbyggnad då många bostäder sannolikt behöver byggas i exploateringsområden och även i annat fall handlar det om infrastrukturinvesteringar i form av t.ex. skolor och annan service som måste dimensioneras för att klara en högre efterfrågan. Möjligheterna att bygga nya bostäder förbättras av en ökad infrastrukturutbyggnad samtidigt som det konkurrerar om samma resurser.

En annan utmaning ligger i den förväntade befolkningsutvecklingen som inte bara indikerar att vi blir fler utan att vi också blir äldre. Det medför i sig fler hushåll och därigenom ett större behov av bostäder men just att antalet äldre hushåll ökar kraftigt framöver medför också att bostadsbeståndet kan behöva anpassas efter dessa förutsättningar. I regioner där behovet av nya bostäder i övrigt är stort kan detta kanske tillfredsställas genom en anpassning av nyproduktionen men i regioner som i övrigt inte

präglas av någon större befolkningstillväxt kan det bli nödvändigt med en anpassning genom ombyggnationer men kanske också genom viss nyproduktion för att bostadsutbudet även i framtiden ska svara mot de kvalitativa behov som finns.

Ytterligare en utmaning som också konkurrerar om begränsade resurser handlar om att samtidigt som nya bostäder behöver byggas så måste de befintliga bostäderna tas om hand så att bostadsstocken inte blir obsolet. Inte minst de bostäder som uppfördes under miljonprogrammet står inför stora framtida renoverings- och underhållsbehov vilket kommer att ta resurser i anspråk. Samtidigt är det nödvändigt för att det befintliga bostadsbeståndet även i framtiden ska kunna användas då det i annat fall ytterligare skulle spä på nybyggnadsbehoven. Det är också väsentligt för en väl fungerande bostadsmarknad att rörligheten i beståndet inte hämmas så att befintliga bostäder kan utnyttjas effektivt vilket också kommer att underlättas genom ökad nyproduktion.

Avslutningsvis består en utmaning i att samtidigt som läget är allvarligt och behoven akuta behöver dessa kortsiktiga åtgärder överensstämma med de mer långsiktiga och strukturella behov av åtgärder som svensk bostadsmarknad står inför för att vi ska få en långsiktigt väl fungerande bostadsmarknad framöver.⁹

⁹ Ett sådant arbete handlar delvis om behovet av ny kunskap och Boverket har i ett tidigare regeringsuppdrag redogjort för myndighetens syn på de kunskapsbehov som är av störst strategisk betydelse inom myndighetens verksamhetsområden, däribland området Fungerande bostadsmarknad (se Boverket, 2015c). För närvarande pågår också mycket relevant arbete på Boverket inom detta område, bl.a. en problemanalys av bostadsmarknadens funktion men också av bostadsanalysen och bostadsdebatten i sig.

Referenser

Boverket (1995), **Regional efterfrågeanalys**, Rapport 1995:9, Boverket, Karlskrona.

Boverket (1996), **Efterfrågan på bostäder i landets regioner 1996-2010**, Rapport 1996:3, Boverket, Karlskrona.

Boverket (2000), **Bostadsbyggande i tillväxtregionerna – möjligheter och hinder**, Boverket, Karlskrona.

Boverket (2002), **Bostadsmarknaden i Skåne – behov, strategier och utvecklingsmöjligheter**, Boverket, Karlskrona.

Boverket (2004), Efterfrågeanalys för bostäder i Stockholm-Mälardalenregionen, i Boverket: **Bo lokalt – planera regionalt!**, Boverket, Karlskrona.

Boverket (2007), **Regional byggbehovsanalys 2003-2020 – en resultatrapport**, Boverket, Karlskrona.

Boverket (2014a), **Etableringshinder**, Rapport 2014:33, Boverket, Karlskrona.

Boverket (2014b), **Flyttmönster till följd av omfattande renoveringar**, Rapport 2014:34, Boverket, Karlskrona.

Boverket (2015a), **Behov av bostadsbyggande – Teori och metod samt en analys av behovet av bostäder till 2015**, Rapport 2015:18, Boverket, Karlskrona.

Boverket (2015b), <http://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/nyheter/reviderad-prognos-for-byggbehovet-av-bostader/>.

Boverket (2015c), **Kunskapsbehov – stöd till regeringens arbete med forskning och innovation**, Rapport 2015:22, 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.

SCB (2015), **Sveriges framtida befolkning 2015-2060**, BE 51 - Demografiska rapporter, Statistiska centralbyrån, Stockholm.

SCB (2016), **Sveriges framtida befolkning 2016-2060**, Statistiska meddelanden BE 18 SM 1601, Statistiska centralbyrån, Stockholm.

Tillväxtanalys (2015), **Funktionella analysregioner – revidering 2015**, PM 2015:22, Tillväxtanalys.



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