

RAPPORT 2021:31



Behov av bostads- byggande – regionalt och nationellt till 2030

Titel: Behov av bostadsbyggande – regionalt och nationellt till 2030
Rapportnummer: 2021:31
Utgivare: Boverket, december, 2021
ISBN pdf: 978-91-7563-975-8
Diarienummer: 1169/2021

Rapporten finns i pdf-format på Boverkets webbplats: www.boverket.se
Alternativa format kan beställas från Boverket.
E-post: publikationsservice@boverket.se
Telefon: 0455-35 30 00
Postadress: Boverket, Box 534, 371 23 Karlskrona

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 2030.

Rapporten är författad av Bengt J Eriksson och Hans Jonsson, där den förstnämnde varit projektledare.

Karlskrona, december 2021

Anders Sjelvgren
generaldirektör

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	5
1 Inledning.....	6
1.1 Bakgrund.....	6
1.2 SCB:s befolkningsframskrivning 2021–2070	7
2 Metod	10
2.1 Beräkning av hushållskvoter	12
2.2 Tillkommande byggbehov	15
2.3 Totalt byggbehov	17
3 Resultat	20
3.1 Nationellt byggbehov	20
3.2 Regionalt byggbehov	21
3.3 Byggbehov utöver det beräknade	24
4 Slutsatser och kommentarer	27
Referenslista.....	29
Bilagor	31
Bilaga 1 - Regionindelning	31
Bilaga 2 – Regionala byggbehovsberäkningar	39
Bilaga 3 - Byggbehov relativt tillkommande lägenheter	41
Bilaga 4 - Byggbehov per 1000 invånare	43

Sammanfattning

Enligt Boverkets beräkning av byggbehovet behövs ca 60 000 nya bostäder årligen under perioden 2021–2030 för att svara mot den förväntade framtida befolkningsökningen och samtidigt ta om hand det latent behov av bostäder som byggts upp de senaste 15 åren då bostadsbyggandet inte motsvarat befolkningsökningen. Behoven är ganska jämnt fördelade över tid, men däremot inte över rum – inom några regioner behöver det byggas förhållandevis mycket medan det i andra regioner inte behöver byggas nya bostäder de närmaste tio åren av befolkningsmässiga orsaker. Däremot kan det finnas andra skäl till att bostäder kan och även behöver byggas också inom dessa regioner, inte minst då antalet äldre ökar i samtliga regioner även om befolkningen i dessa regioner totalt sett minskar.

Nästan tre fjärdedelar av bostadsbehoven är lokaliserade till de tre storstadsregionerna medan det i drygt 20 av de 60 s.k. FA-regionerna saknas ett sådant kvantitativt behov. Det är dock väsentligt att utöver sedvanlig osäkerhet när framtiden är inblandad, betona att Boverkets beräkningar tar sin utgångspunkt i SCB:s befolkningsframskrivningar vilka när det gäller den regionala utvecklingen helt bygger på historisk utveckling. Det innebär bland annat att hänsyn till framtida förväntningar på det lokala planet inte beaktas i framskrivningarna vilket medför att till exempel förväntningar om framtida befolkningsökning orsakad av näringslivsinsatser inte visar sig i framskrivningarna och således ej heller ges uttryck för i Boverkets beräkningar. Det är värt att ha i minnet när man beaktar beräkningarna på regional nivå och inte minst i några regioner i Norrland där näringslivsinvesteringar kan medföra ett ytterligare behov av bostäder.

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 bo i bostäder som redan existerar. Det är därför viktigt att befintligt bostadsbestånd underhålls så att det inte blir obsolet och att det totala bostadsbeståndet nyttjas effektivt.

1 Inledning

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 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, har således stor betydelse för samhällsekonomin. Behovet av nya bostäder har också betydelse på flera andra samhällsområden där planering är nödvändig och där bostadsbehovet är en ingående parameter av stor betydelse.

1.1 Bakgrund

Boverket har under flera decennier genomfört regionala byggbehovsanalyser för bostäder och den senaste publicerades 2020.² 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, 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.³ En efterfrågeanalys och en behovsanalys svarar på olika frågor och båda är berättigade men det är viktigt att vara medveten om skillnaden.⁴ 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. Analysmetoderna har varierat något över tid men grunden har hela tiden varit hushållskvotmetoden. Syftet med byggbehovsprognoserna är att ge underlag till bostadsplanering på lite längre sikt eftersom bostäder, som sagt,

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

² Se Boverket (1995; 1996; 2000; 2002; 2004; 2007; 2015; 2020). Boverket gjorde även en beräkning 2019 som publicerades på hemsidan men som inte längre finns tillgänglig.

³ Prognoser 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 och även konsultföretag. Några exempel är Stockholms läns landsting (2012; 2015) och Länsstyrelsen i Västra Götalands län (2015).

⁴ 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).

besitter unika egenskaper vilket gör att de kräver en längre planeringshorisont.⁵

1.2 SCB:s befolkningsframskrivning 2021–2070

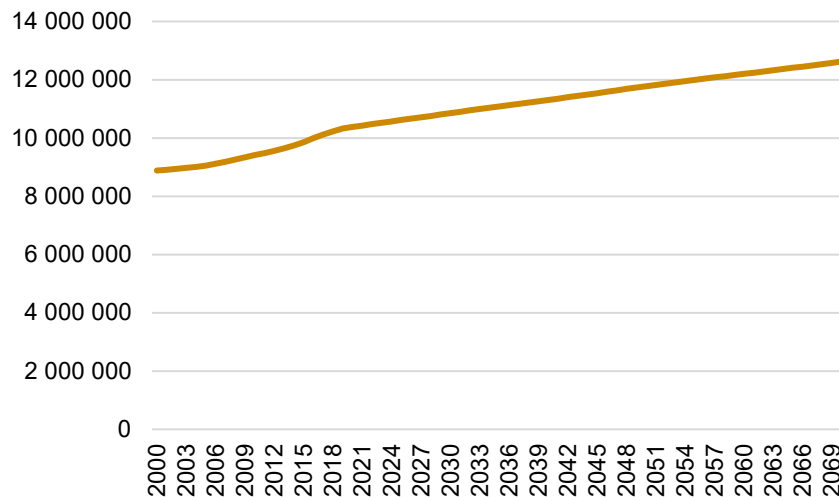
Inom ramen för Sveriges officiella statistik (SOS) publiceras en befolkningsframskrivning för Sverige en gång om året av Statistiska centralbyrån (SCB). SCB gör mer omfattande befolkningsprognoser vart tredje år. Den senaste befolkningsframskrivningen publicerades i april 2021 och omfattar perioden 2021–2070.⁶ De mellanliggande åren uppdateras befolkningsprognosen med nya antaganden för de närmast följande åren, men i år är således framskrivningen av det mer omfattande slaget. Sedan ett par år publicerar SCB även lokala befolkningsframskrivningar på kommunnivå.

Utgångspunkten i befolkningsframskrivningarna är den observerade folkmängden den 31 december föregående år uppdelat på kön, ålder (ett-årsklasser) 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.⁷ 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 byggbehovet. I figur 1.1 framgår den historiska befolkningsutvecklingen från 2000 tillsammans med SCB:s senaste befolkningsframskrivning från april 2021.

⁵ Se exempelvis Boverket (2015) för mer om bostaden och bostadsmarknadens särart.

⁶ I Statistikdatabasen (se www.scb.se) görs framskrivningen ända fram till 2120.

⁷ För mer ingående diskussioner och analyser hänvisas till SCB (2021a) och vill man ta del av förutsättningarna för och resultaten av de kommunala framskrivningarna hänvisas till SCB (2021b).



Figur 1.1. Sveriges befolkning 2000–2070

Källa: SCB

I figuren framgår att befolkningsökningen varit särskilt kraftig fram tills häromåret. Framöver beräknas Sveriges befolkning öka varje år under prognosperioden 2021–2070. Folkmängden passerade tio miljoner i början av 2017 och 2070 är den beräknade folkmängden 12,6 miljoner. Under de kommande tio åren förväntas folkmängden öka med 426 000 personer och befolkningen i Sverige passerar elva miljoner 2034.

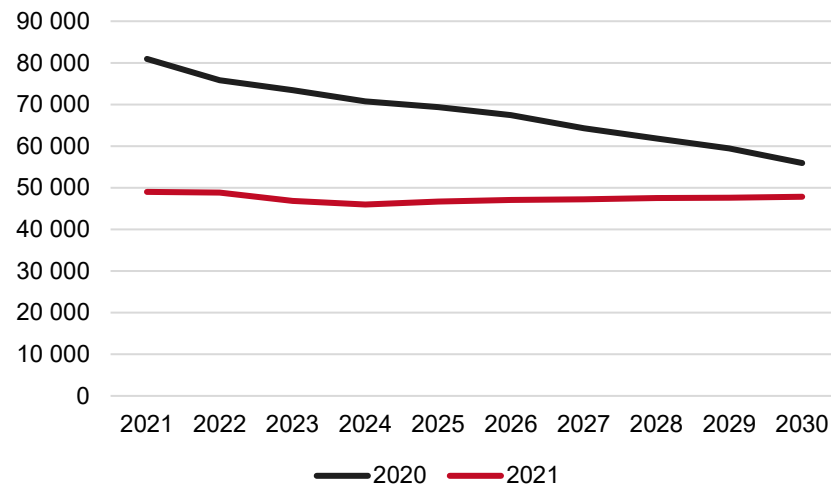
Medellivslängden har sedan länge ökat och det antas fortsätta.⁸ Den ökande överlevnaden resulterar i att fler når höga åldrar vilket i sig leder till en ökad befolkning och därmed till fler framtida hushåll.

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. Nivån är ett medelvärde som antalet invandrare förväntas variera omkring. 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 invandringspolitik. Migrationen till och från Sverige beror också på situationen och konjunkturen i andra länder och vilken invandringspolitik andra länder har.

Då befolkningsprognoser är centrala i Boverkets beräkningar 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 beräkningar eller möjliga scenarier under vissa antaganden och inte som förutsägelser om framtiden.

⁸ Dock sjönk medellivslängden under 2020 till följd av pandemin.

SCB har i år skrivit ner framskrivningen av den framtida befolkningen i riket jämfört med motsvarande framskrivning för ett år sedan. Anledningen till denna nedskrivning är delvis pandemirelaterad (se SCB, 2021a). I figur 1.2 visas de årliga befolkningsökningarna enligt SCB:s senaste framskrivning i jämförelse med fjolårets.



Figur 1.2. Årliga befolkningsförändringar jämfört med föregående framskrivning 2020–2030

Källa: SCB

Av figur 1.2 framgår att den faktiska befolkningsutvecklingen 2020 var väsentligt lägre än vad SCB antog för ett år sedan (drygt 36 000 lägre än prognostiserat). 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 ligger tämligen stabilt kring en befolkningsökning om strax under 50 000 årligen. År 2030 prognostiserar SCB nu att rikets befolkning kommer att vara 241 000 färre än den bedömning man gjorde för ett år sedan. Det bör dock noteras att en stor del av minskningen utgörs av barn vilka inte påverkar byggbehovet i närtid.

2 Metod

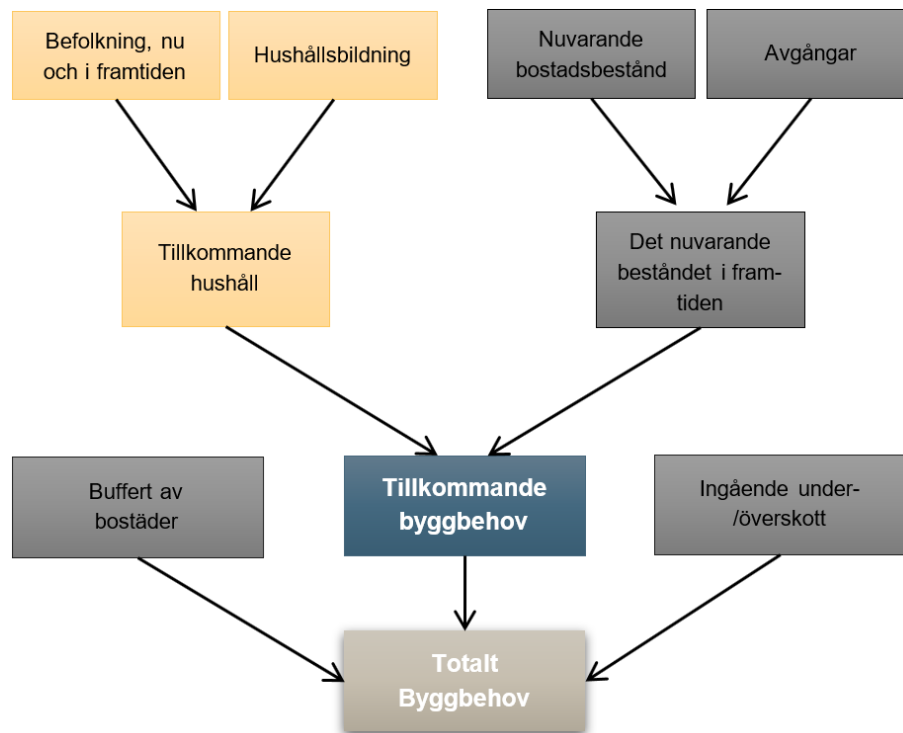
I beräkningarna av bostadsbyggnadsbehovet görs flertalet antaganden. Vi börjar med några grundläggande antaganden som att en bostad är en bostad inom en bostadsmarknad. Det innebär att ingen hänsyn tas till bostadens beskaffenhet eller till hur bostäderna allokeras mellan hushållen. Nästa antagande är att ett hushåll behöver en bostad vilket innebär att vi kan koppla hushållsbildningen till byggbehovet. Det hänger även samman med att behovet minskar proportionerligt när det byggs, det vill säga att det som byggs går till nya hushåll och inte befintliga hushåll. Ett annat grundläggande antagande är att vi approximerar en bostadsmarknad med Tillväxtanalys geografiska indelning i FA-regioner.⁹ Till detta kommer ytterligare antaganden om att hushållskvoterna speglar en bostadsmarknad i balans och att bostadsmarknaden befinner sig i någorlunda balans i startpunkten. Vad gäller startpunkten är det inte orimligt att tänka sig att det fanns något som liknade en nationell jämvikt 2006, dock innebär det inte att alla regioner befann sig i jämvikt.

En annan utgångspunkt är att behovet av tillkommande bostäder kan ske genom antingen nyproduktion eller ombyggnation. Se Boverket (2015) för mer information. Ett klargörande som behövs är även att det inte är en beräkning av efterfrågan utan det är en beräkning av ett bostadsbyggnadsbehov. För mer information om distinktionen mellan de två och om de antaganden som görs se Boverket (2007; 2015; 2016; 2020).

Boverkets modell för beräkning av behovet av nya bostäder i framtiden tar sin utgångspunkt i SCB:s befolkningsframskrivningar som presenterades i kapitel 1. Med hjälp av dessa och hushållskvoter¹⁰ beräknas förändringen i antalet hushåll under prognosperioden. Till dessa beräkningar av hushållsutvecklingen läggs också antaganden om förändringar i det befintliga bostadsbeståndet. Dessa förändringar utgörs av förväntat antal rivningar samt om 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. Beräkningarna görs på regional nivå därigenom jämföras en bostadsmarknad med en funktionell analysregion såsom den definierats av Tillväxtverket (2021). Boverkets modell är utförligt beskriven i kapitel 5 i Boverket (2015) och en något modifierad modell beskrivs ingående i Boverket (2016; 2020) där den ingående balansen tillkommer i modellen. Figur 2.1 visar en schematisk bild av den modell som används.

⁹ Den regionala indelningen finns i bilaga 1.

¹⁰ En hushållskvot definieras som antalet hushåll dividerat med antalet individer.



Figur 2.1. Modell över bostadsbyggnadsbehovet

Modellen består av i huvudsak tre delar. Det är det tillkommande byggbehovet, det är den ingående balansen och det är en buffert av bostäder. Det tillkommande byggbehovet tar hänsyn till hur många hushåll som beräknas tillkomma under prognosperioden, 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. Det framtida bostadsbeståndet beräknas implicit dels genom att det förväntas avgå bostäder vilket ökar byggbehovet, dels genom att det finns outhyrda lägenheter idag som kan användas till bostäder under prognosperioden. Den ingående balansen består av den beräknade förändringen i antalet hushåll samt förändringar i beståndet från startpunkten till nuläget. Slutligen behövs en buffert av bostäder för att möjliggöra rörlighet på bostadsmarknaden.

Tabell 2.1 ger en sammanfattning av analysmodellens grundantaganden och förutsättningarna för innevarande beräkning av byggbehovet.

Tabell 2.1. Sammanfattning av grundantagande

Utgångspunkter	
Startpunkt	31 december 2005
Prognosperiod	2021–2030
Ingående balans	2006–2020
Regionindelning	Tillväxtanalys regionala indelning i 60 FA-regioner.

Befolkning	Uppdelat per 1-årsgrupp (5-årsgrupper för 80 år och äldre) per kön och kommun för åren 2005 och 2020.
Antal hushåll	Framräknat från befolkningen ett givet år och hushållskvoterna från census 2011.

Modellantaganden

Hushållskvoter	Kommunspecifika på 1-årsgrupp (5-årsgrupper för 80 år och äldre) per kön från 31 december 2011.
Outhyrda lägenheter	Data för hyresrätter 1:e september 2006 och 2019.
Rivningar	Genomsnitt för 2006–2020.
Bostadsbuffert	En procent av antalet hushåll 2030.

Beräkningar

Byggbehov 2021–2030	Totalt för hela riket och per FA-region
---------------------	---

2.1 Beräkning av hushållskvoter

Boverket har gjort studier över det långsiktiga byggbehovet sedan 1995. Metoderna har varierat något över tid men grunden har hela tiden varit hushållskvotmetoden. En hushållskvot definieras som antalet hushåll¹¹ dividerat med antalet individer inom en viss grupp. Antalet hushåll per grupp beräknas utifrån hur många individer inom en grupp som är definierad som så kallad hushållsföreståndare eller referensperson. Hushållsföreståndare definieras här som den äldsta personen i hushållet. Vid beräkningen av hushållskvoter använder vi data över befolkning och antalet hushåll 2011 (31 december 2011).¹² Först tar vi bort alla individer som är yngre än 15 år eftersom dessa inte har ett eget hushåll. Sedan delas befolkningen upp per kön och i olika åldersgrupper. För de som är 15–79 år används 1-årsgrupper. För dem som är 80–94 år används 5-årsgrupper och de som är 95 år och äldre bildar en grupp. Anledningen till denna uppdelning är att få flertalet observationer i varje åldersgrupp per kön och i alla kommuner. Antalet individer 15 år och äldre uppgick 2011 till 7,7 miljoner och antalet hushåll var 4,2 miljoner enligt statistiken.

Det finns dock problem med att beräkna hushållskvoter utifrån den totalräknade statistiken. Huvudsakligen handlar det om att antalet hushåll underskattas i registerdata. Det följer främst av att unga flyttar utan att ändra folkbokföring eller att äldre inte folkbokför sig på äldreboenden. I en undersökning av SCB finner man att registerdata 2011 underskattar antalet

¹¹ Hushåll definieras här utifrån bostadshushåll, de vill säga att individerna är folkbokförda på samma lägenhet.

¹² Anledningen till att 2011 års data används och dess fördelar samt svagheter redogörs för i Boverket (2016c).

enpersonshushåll med ungefär 10 procent och antalet tvåpersonshushåll underskattas med ungefär 9 procent. Effekten av denna underskattning är att hushållskvoterna underskatts och i slutändan att det beräknade byggbehovet underskattas.

Underskattningen leder till att det finns relativt stora skillnader mellan kvoter från undersökningen Hushållens boendekonomi (HEK), som låg till grund för hushållskvoterna före 2019, och ojusterade kvoter från totalräknade registerdata främst i åldersgrupperna 20–24 och 25–34, se tabell 2.2. Men det finns skillnader mellan alla åldersgrupper där hushållskvoterna från totalräknade registerdata ligger lägre för yngre åldersgrupper och högre för de äldre grupperna. I Boverket (2020) redovisades flera skillnader mellan de tidigare kvoterna och de nuvarande men här kommer fokus att ligga på hur dessa korrigeras för att hushållskvoterna ska bli mer rättvisande. Tabell 2.2 visar även de justerade kvoterna som ligger närmare de från HEK 2011, men det finns fortfarande en del avvikelser främst bland de äldre, och troligen delvis kopplat till att institutionshushåll inte ingick i HEK.

Tabell 2.2. Hushållkvoter på åldersgrupp från hushållens boendekonomi (HEK) 2005 och 2011 samt hushållskvoter från totalräknade registerdata 2011.

Åldersgrupp	2005 (HEK)	2011 (HEK)	2011 (ojusterade)	2011 (justerade)
15–19	0,04	0,03	0,02	0,03
20–24	0,52	0,43	0,28	0,41
25–34	0,63	0,62	0,48	0,60
35–44	0,63	0,63	0,55	0,59
45–54	0,65	0,67	0,62	0,63
55–64	0,66	0,66	0,63	0,64
65–69	0,61	0,62	0,67	0,68
70–74	0,66	0,65	0,70	0,72
75–79	0,69	0,71	0,75	0,75
80–	0,76	0,77	0,87	0,87

Källa: SCB

2.1.1 Korrigering av hushållskvoter

Från SCB:s evalveringsundersökning (2014) vet vi att totalräknad registerdata underskattar antalet enpersonshushåll med 10,3 procent ($\pm 2,5$) och antalet tvåpersonshushåll med 9,3 procent ($\pm 2,3$). Detta innebär att antalet enpersonshushåll underskattas med 147 712 ($\pm 35 713$) hushåll och antalet tvåpersonshushåll underskattas med 118 684 ($\pm 28 936$) hushåll. SCB:s evalveringsundersökning täcker alla individer som är 18 år och äldre vilket innebär att den inte täcker de som är 15–17 år som ingår i beräkningen av våra kvoter.

Tabell 2.3 visar hur bortfallet fördelar sig regionalt och hur stor andel av gruppen som bortfallet utgör. Det är ett större bortfall andelsmässigt i storstadsområdena; främst Storstockholm och Stormalmö när det gäller enpersonshushåll och främst i Storgöteborg när det gäller tvåpersonshushåll.

Antalsmässigt är bortfallet störst i kommuner utanför storstadsområden och som har färre än 70 000 invånare samt i Storstockholm.

Tabell 2.3. Skattat bortfall i Census 2011

	1-personshus- håll	Andel (%)	2-personshus- håll	Andel (%)
Riket	147 712	10	118 684	9
Storstockholm	44 417	14	18 963	8
Storgöteborg	13 316	10	12 792	11
Stormalmö	11 281	12	6 974	9
Kommuner > 70 000 inv.	29 500	9	20 819	8
Övriga kommuner	50 342	9	59 498	11

Källa: SCB

En justering av kvoterna kan påverka det beräknade byggbehovet både positivt och negativt eftersom de saknade hushållen enbart fördelas ut på några åldersklasser. Skulle det vara så att den åldersklassen minskat under perioden 2006–2020 eller beräknas minska under perioden 2021–2030 förstärks minskningen genom att kvoterna har justerats upp och vice versa.

Det finns ingen information om hur underskattningen är fördelad på ålder. Vi behöver därmed göra en del antaganden om hur de saknade hushållen är fördelade på åldersgrupper för att kunna korrigera för de saknade hushållen. Utifrån att det saknas en folkbokförd i ungefär 55 procent av specialbostäderna för äldre innebär det att ungefär 50 000 hushåll torde ligga bland de åldersgrupper där det är vanligast att bo i specialbostad. Äldre börjar bo i specialbostäder från 75–84 år enligt Boverket (2020). Vi antar därför att det behöver tillföras 50 000 lägenheter bland de åldersgrupper som påverkas av att dessa inte är folkbokförda på sina bostäder. Vi antar även att de som inte folkbokför sig på sin egen bostad i huvudsak är folkbokförda hos sina barn. Vi antar vidare att detta gäller för enpersonshushållen även om det finns ett fåtal tvåpersonshushåll i specialbostäderna. Barnen till de som är 75 år eller äldre är i regel 40–74 år, ett relativt stort spann till följd av att även gruppen 75 år och äldre spänner över många år. Så för att korrigera att folkbokföringen är felaktig i specialbostäder för äldre tillförs 50 000 hushåll i åldersgruppen 40–74 år.

Vi antar vidare att övriga hushåll som saknas gör det i åldersgrupperna 18–39 år. Det gör att ungefär 98 000 enpersonshushåll och ungefär 119 000 tvåpersonshushållen ska tillföras dessa åldersgrupper. Vi antar att fördelningen är jämn mellan kvinnor och män och sedan fördelas hushållen ut med hjälp

av fördelningen av en- och tvåpersonshushåll per kommun och ett-årsklass som gällde för 2012.¹³

2.2 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.

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

2.2.1 Framtida hushåll

Beräkningen av antalet tillkommande hushåll görs utifrån den regionala befolkningsframskrivningen från SCB¹⁴ samt de hushållskvoter som presenterades i avsnitt 2.1. Dessa ger att antalet hushåll 2020 var ungefär 5 113 000 och 2030 beräknas de vara 5 480 000, vilket innebär en ökning med 367 000 hushåll. Ökningarna under prognosperioden ligger mellan ungefär 33 000 – 39 000 årligen vilket kan jämföras med tidigare hushållsutveckling som under 2010 – 2020 aldrig understeg 50 000 hushåll årligen med en topp 2017 på över 67 000 tillkommande hushåll. Ökningstakten i antalet hushåll beräknas således vara på en väsentligt lägre nivå jämfört med denna period.

2.2.2 Bostadsbestånd

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

Samtidigt påverkar det nuvarande bostadsbeståndet behovet av bostäder genom hushållskvoterna som bestäms utifrån hur människor bor och genom att

¹³ För att testa hur känsliga antagandena om vilka åldersgrupper som de saknade hushållen ska fördelas på är testas även en annan indelning där övriga hushåll fördelas på åldersgruppen 18–29 år istället för 18–39 år.

¹⁴ <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning/befolkningsframskrivningar/befolkningsframskrivningar/>

det kan finnas outhyrda lägenheter som inte är bebodda men som kan antas bli det under prognosperioden.

2.2.2.1 Outhyrda lägenheter i nuläget

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

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

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

För den återstående gruppen tar vi bort de lägenheter som är tomställda för rivning. Gruppen består då främst av outhyrda lägenheter som är tomställda för renovering. Där använder vi en annan fördelningsnyckel, nämligen bostadsbeståndet. Skälet är att bostadsbeståndet troligtvis är mer korrelerad med den regionala fördelningen av lägenheter som ska renoveras än vad antalet lediga lägenheter i allmännyttan är. Det är alltså mer sannolikt att lägenheter renoveras där det finns många bostäder, inte där det finns många lediga bostäder. Antalet outhyrda lägenheter uppgick 2006 till 31 500 lägenheter och 2019 var det 25 000 outhyrda lägenheter.¹⁵

¹⁵ Statistik över lediga lägenheter publicerades den 16 december 2021 och har därmed inte kunnat användas i denna beräkning. Därför används samma underlag som i den tidigare regionala byggbehovberäkningen från 2020. Enligt den nya statistiken har antalet outhyrda lägenheter på riksnivå ökat med ungefär 4 500 mellan 2019–2020, till stor del består ökningen av lediga lägenheter som ökar med 3 800 lägenheter varav 1 000 av dessa ligger i regioner utan beräknat byggbehov. <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/intakter-kostnader-och-outhyrt-i-flerbostadshus/outhyrda-bostadslag-enheter-i-flerbostadshus/>

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

2.2.2.2 Rivningar

Förslitning i det befintliga beståndet leder till att vissa bostäder blir föråldrade eller rivs och därmed lämnar de bostadsstocken och behöver ersättas, undantaget de regioner där behovet är vikande. Här använder vi ett genomsnitt av antalet rivningar 2006–2020, vilket är 748, och antar att det genomsnittliga antalet rivningar är detsamma under prognosperioden.¹⁶ Rivningar har idag en försvinnande liten påverkan på bostadsbyggnadshovet i stort och utgör under perioden strax över 0,01 procent av bostadsbeståndet.¹⁷

2.3 Totalt byggbehov

För att få det totala byggbehovet behöver vi förutom det tillkommande byggbehovet även ta hänsyn till läget på bostadsmarknaden i början av prognosperioden samt behovet av en bostadsreserv eller buffert av bostäder som möjliggör rörlighet på bostadsmarknaden.

2.3.1 Ingående balans

Den ingående balansen är en beräkning av hur många bostäder som borde byggts utifrån en given startpunkt med ett antagande om att hushållsbildningen i genomsnitt är densamma inom varje åldersgrupp per kön och per kommun utifrån hushållskvoterna. Här använder vi 2006 som startår eftersom det på riksnivå ser ut att ha varit en bostadsmarknad i relativ balans då.¹⁸ Den ingående balansen består av tre huvudkomponenter, befolkningsförändringen mellan 2006–2020, hushållskvoterna samt beståndet och hur det förändrats.

Förändringen i befolkningen beräknas i 1-årsklasser per kön och kommun mellan åren 2005–2020 (befolkningsstocken den 31 december respektive år). Denna förändring multipliceras sedan med hushållskvoterna för 2011 (31 december) för att få förändringen i antalet hushåll.

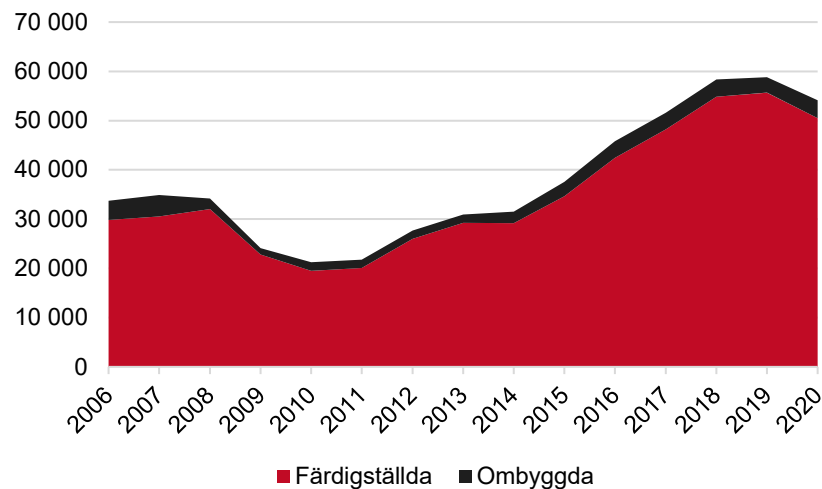
Förändringar i beståndet sker genom färdigställda-, ombyggda lägenheter samt rivningar som vi gick igenom tidigare. Figur 2.2 visar antalet färdigställda lägenheter och nettoförändringen i ombyggda lägenheter 2006–2020. Under perioden har det i genomsnitt tillkommit 37 758 lägenheter per år.

¹⁶ 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.

¹⁷ Rivningarna ligger på en långsiktigt orimligt låg nivå utifrån bostädernas tekniska livslängd, men det är rimligt att tro att antalet rivningarna kommer vara relativt lågt under prognosperioden.

¹⁸ Se Boverket (2016c).

Antalet färdigställda lägenheter har ökat kraftigt sedan 2014 och under åren 2018 - 2020 har det tillkommit i genomsnitt 57 100 lägenheter per år.



Figur 2.2. Antalet färdigställda lägenheter och nettoförändringen i ombyggda lägenheter 2006–2020.

Källa: SCB

Outhyrda lägenheter kommer in på två sätt i byggbehovberäkningen, dels i den ingående balansen dels i prognosdelen som vi tidigare redogjort för. För den ingående balansen används antalet outhyrda lägenheter i startåret, år 2006. Dessa påverkar den ingående balansen genom att lägenheterna kan användas för att minska det eventuella bostadsunderskott som finns. Det kan även vara så att antalet outhyrda lägenheter ökat under perioden, i det fallet sätts förändringen i antalet outhyrda lägenheter till noll för att undvika dubbelräkning och att dessa lägenheter skulle räknas som att de ökade bostadsbristen rent beräkningsmässigt. I prognosdelen dras antalet outhyrda lägenheter i startpunkten bort från byggbehovet eftersom vi antar att dessa lägenheter kan användas under perioden. Men i den ingående balansen dras förändringen i outhyrda lägenheter bort från den beräknade ingående balansen. Eftersom det inte finns underlag för 2020 vid beräkningstillfället används 2019 års data för outhyrda lägenheter. Mellan 2006 och 2019 minskade antalet outhyrda lägenheter med ungefär 6 500 lägenheter som fördelas ut jämnt över åren.

2.3.2 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 självklart. Vi har i modellen antagit att en bostadsreserv på ca en procent är rimligt. Bostadsreservens storlek har beräknats genom att multiplicera det förväntade antalet hushåll, för varje FA-region, år 2030 med 0,01. Detta gör att vi erhåller en bostadsreserv som utgör ungefär en procent

av antalet hushåll år 2030, vilket ungefär motsvarar en procent av bostadsbeståndet under antagandet att varje hushåll har en bostad.

3 Resultat

I detta kapitel presenteras resultaten av byggbehovberäkningen. I analysens startpunkt (2006) fanns det strax över 9 miljoner folkbokförda individer i Sverige. Av dessa var det nästan 7,5 miljoner som var 15 år eller äldre, SCB skattade antalet hushåll till 4,3 miljoner utifrån HEK:en vilket är på samma nivå som antalet hushåll 2012 som var 4,36 miljoner hushåll utifrån registerdata, trots en ökning i befolkningen med över en halv miljon individer. Detta följer av att antalet hushåll underskattas i den nuvarande statistiken. Beräknas antalet hushåll utifrån hushållskvoterna uppgår antalet hushåll i stället till närmare 4,1 miljoner hushåll 2006, alltså en underskattning som följer av underskattningen av hushållskvoterna. Men används justerade kvoter beräknas antalet hushåll till samma nivå som uppskattas utifrån HEK 2006.

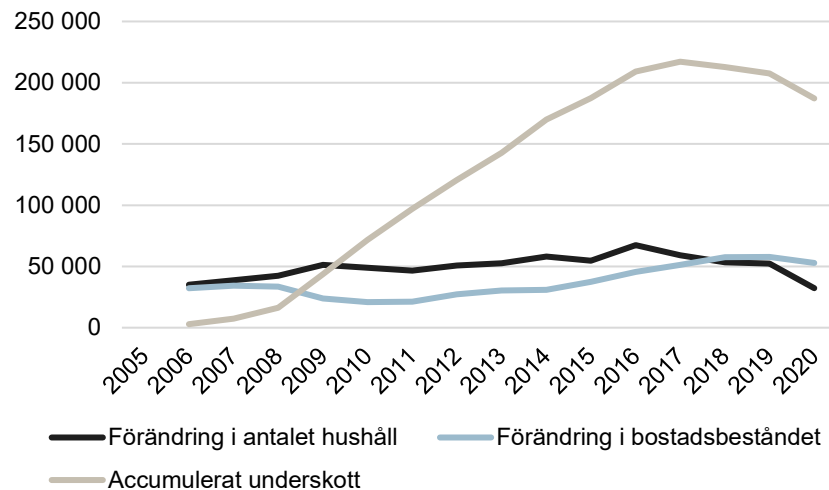
I prognosens startpunkt (2021) finns det knappt 10,4 miljoner individer varav 8,55 miljoner är 15 år eller äldre och de var fördelade på 5,1 miljoner hushåll med justerade kvoter. I slutpunkten beräknas det finnas 10,85 miljoner individer varav 9,1 miljoner är 15 år eller äldre. Antalet hushåll i slutpunkten beräknas uppgå till över 5,48 miljoner med de justerade kvoterna.

3.1 Nationellt byggbehov

Det beräknade byggbehovet uppgår till 600 000¹⁹ bostäder och baseras på tre olika delar. Den ingående balansen som beskriver utvecklingen av byggbehovet 2006–2020, det tillkommande byggbehovet som beräknar utvecklingen av byggbehovet 2021–2030 samt bostadsreserven som beräknas utifrån antalet hushåll 2030.

Figur 3.1 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 initiala underskottet av bostäder är 187 000 bostäder 2020. Merparten av detta underskott byggdes upp i samband med och efter finanskrisen 2007 som drabbade Sverige senare delen av 2008. Samtidigt som byggandet gick ned i samband med detta, steg hushållstillväxten vilket byggde upp ett underskott som fortsatt att växa fram till 2018 då det tillkom fler bostäder än hushåll. Underskottet var som högst 2017 och var då 217 000 men har sedan dess minskat till följd av en hög nivå på byggandet och sviktande befolkningsutveckling till följd av pandemin.

¹⁹ Känslighetstest för justeringen av kvoterna där saknade hushåll fördelas på åldersgruppen 18–29 år i stället för 18–39 år ger ett beräknat byggbehov på 605 900, vilket får ses som marginellt högre och att justeringen av kvoterna inte påverkas mycket av antagandet om vilken åldersgrupp de saknade hushållen fördelas på.



Figur 3.1. Beräknat antal tillkommande hushåll, nyproducerade lägenheter och nettoförändringen i ombyggda lägenheter samt ackumulerat underskott 2006–2020.

Källa: Boverkets beräkningar

Det beräknas behöva tillkomma 360 700 bostäder under perioden 2021–2030 för att möta hushållstillväxten och avgående bostäder från beståndet. Den buffert som beräknas uppgår till 52 700 bostäder. Tabell 3.1 visar det beräknade byggbehovet för perioden 2021–2030. Beräkningen är uppdelad på ingående balans, tillkommande byggbehov och buffert.

Tabell 3.1. Beräknat nationellt byggbehov 2021–2030

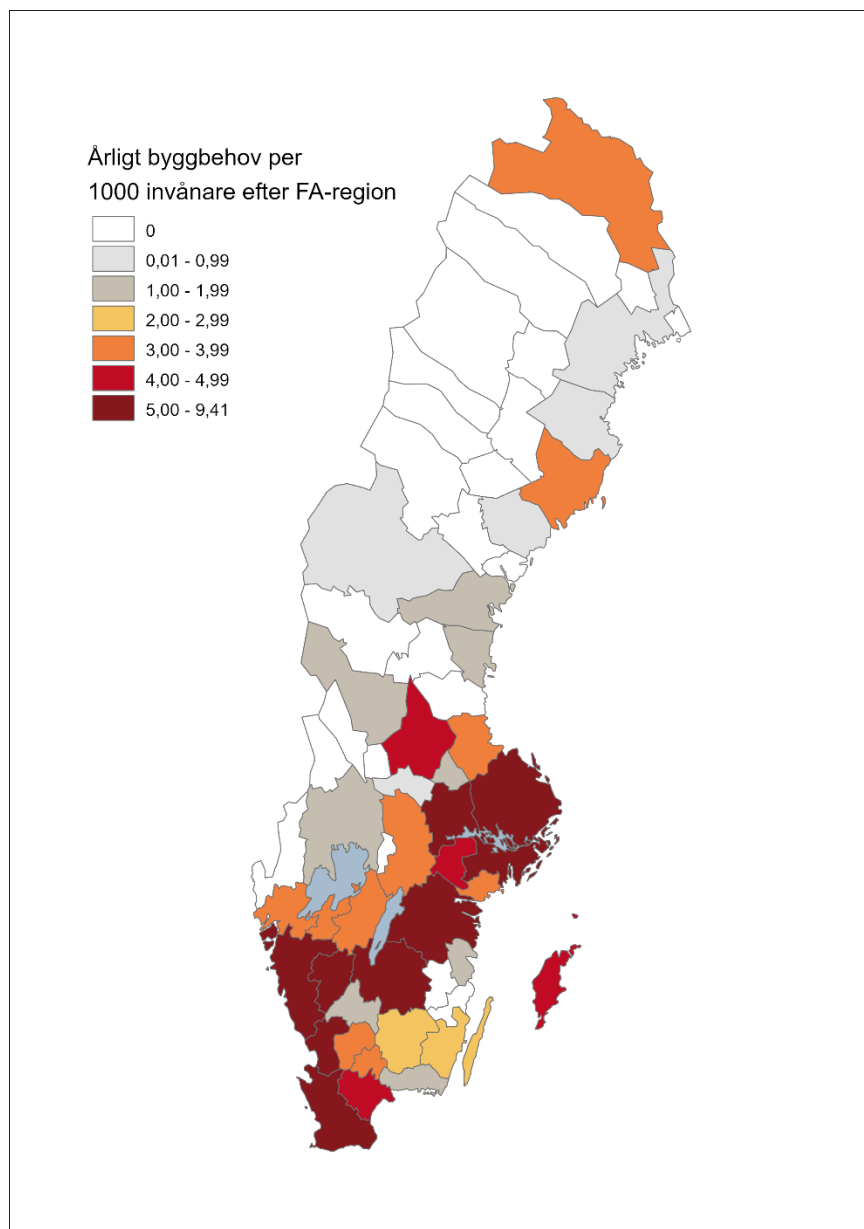
	Byggbehov
Ingående balans	187 087
Tillkommande byggbehov	360 702
Buffert	52 745
Totalt	600 534

Källa: Boverkets beräkningar

3.2 Regionalt byggbehov

Det nationella beräknade byggbehovet på 600 000 är ojämnt fördelat över landet. Det finns stora skillnader i det beräknade byggbehovet regionalt där en stor del är koncentrerat till storstadsregionerna både i absoluta och i relativa tal. Figur 3.2 visar en karta över det beräknade byggbehovet per 1000 invånare. Denna visar att det beräknade byggbehovet relativt sett är högt 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 Norrland²⁰ med något undantag. Det beräknade byggbehovet är således lågt i regioner med hög andel landsbygdskommuner.

²⁰ Även om det även här kan finnas ett byggbehov, särskilt i norra Norrland, vilket diskuteras vidare i avsnitt 3.3.



Figur 3.2. Beräknat årligt byggbehov per tusen invånare 2021–2030

Källa: Boverkets beräkningar

Det beräknade byggbehovet är alltså koncentrerat till relativt få regioner. Tabell 3.2 visar det beräknade årliga byggbehovet i de tio regioner med högst beräknat byggbehov. Dessa regioner står för 88 procent av det totala beräknade byggbehovet och en stor del är koncentrerat till de tre storstadsregionerna som tillsammans står för 73 procent av det totala beräknade byggbehovet. Det beräknade byggbehovet är störst i Stockholms FA och utgör knappt 45 procent av det rikets beräknade byggbehov och det är över tre gånger så stort som efterföljande Göteborgs FA och Malmö-Lunds FA. Det beräknade byggbehovets fördelning på ingående balans och tillkommande byggbehov är relativt likartad för dessa tio regioner med ett undantag, Örebros FA. Den

ingående balansen uppgår till 30–40 procent av det totala beräknade byggbehovet i de övriga regionerna medan den ingående balansen i Örebro FA enbart utgör 8 procent av det totala beräknade byggbehovet till följd av en hög byggtakt under de senaste åren.

Tabell 3.2. De tio regioner som har störst byggbehov 2021–2030.

FA-namn	Tillkommande byggbehov	Beräknad ingående balans	Bostadsreserv	Totalt byggbehov
Stockholm	162 820	89 960	15 540	268 310
Göteborg	54 910	26 540	6 570	88 020
Malmö-Lund	52 680	25 310	6 390	84 370
Linköping-Norrköping	14 450	6 340	2 470	23 250
Jönköping	8 220	5 850	1 500	15 570
Västerås	8 100	5 200	1 460	14 760
Halmstad	5 700	3 380	740	9 810
Örebro	7 500	740	1 400	9 650
Borås	4 870	2 750	830	8 450
Kristianstad-Hässleholm	3 420	3 530	930	7 870

Källa: Boverkets beräkningar

Det är även intressant att se hur det faktiska byggandet fördelar sig regionalt för att se hur det svarar mot byggbehovet. Det går att se att byggandet minskar den ingående balansen på riksnivå men för att få en tydligare bild redovisas antalet påbörjade och ombyggda lägenheter mellan oktober 2020 och september 2021 i de tio regioner med högst byggbehov i tabell 3.3.

Årstakten i antalet tillkommande lägenheter²¹ överstiger ett genomsnitt av beräknat antal tillkommande hushåll i alla de tio regionerna, se tabell 3.3. Det överstiger även genomsnittet av det totala byggbehovet i sju av de tio regionerna. Undantagen är Stockholms, Göteborgs och Linköping-Norrköpings FA där byggtakten inte ligger på en nivå som inom 10 år skulle motsvara det totala byggbehovet. Byggtakten ligger på en nivå som även motsvarar den ingående balansen i Göteborgs FA men inte helt den buffert av bostäder som skulle behövas för att bostadsmarknaden ska fungera. I Stockholms FA ligger byggtakten på en nivå som skulle ge en ingående balans på noll om ungefär 30 år och i Linköping-Norrköpings FA är byggtakten på en nivå som skulle ge en ingående balans på noll om ungefär 40 år.

²¹ Preliminära siffror där det finns en underskattning som enligt SCB ligger mellan 20–60 procent det senaste kvartalet. Felmarginalen ligger i regel i de lägre delarna senare på året.

Tabell 3.3. Antalet tillkommande lägenheter och byggbehov i de tio regioner med störst byggbehov 2021–2030.

FA-namn	Årligt totalt byggbehov	Årligt tillkommande byggbehov	Påbörjade och ombyggda (årstakt)
Stockholm	26 831	16 810	19 751
Göteborg	8 802	5 708	8 588
Malmö-Lund	8 437	5 476	9 610
Linköping-Norrköping	2 325	1 546	1 695
Jönköping	1 556	891	2 015
Västerås	1 476	883	1 646
Halmstad	981	596	1 057
Örebro	965	827	1 224
Borås	845	527	1 207
Kristianstad-Hässleholm	787	379	841

Källa: Boverkets beräkningar

Som framgår av kartbilden i figur 3.2 finns det även flera FA-regioner utan något beräknat byggbehov. I dessa dryga tjugotalet 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 3.4.

Tabell 3.4 Regioner utan kvantitativt byggbehov 2021–2030

Gällivare ²²	Arjeplog	Kramfors	Arvidsjaur
Sollefteå	Åsele	Härjedalen	Jokkmokk
Vimmerby	Haparanda	Storuman	Överkalix
Oskarshamn	Vansbro	Ljusdal	Lycksele
Karlskoga	Malung-Sälen	Vilhelmina	Strömsund
Torsby	Bollnäs-Ovanåker	Västlandet	

Källa: Boverkets beräkningar

3.3 Byggbehov utöver det beräknade

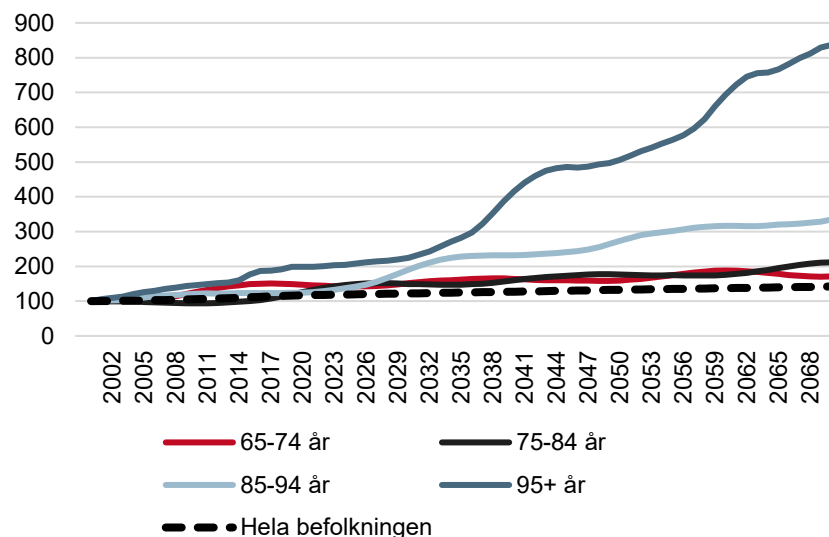
Det faktum att det kvantitativa byggbehovet beräknas vara noll i vissa FA-regioner behöver inte innebära att det inte kommer eller behöver ske någon som helst nybyggnation i dessa regioner. Detta beror dels på att de antaganden som görs inte alltid stämmer i verkligheten, dels att de ingående underlagen inte alltid stämmer med det verkliga utfallet.

²² Det pågår som sagt en samhällsomvandling i Gällivare och Kiruna vilket vi har beaktat i våra beräkningar. Dock har justeringen av rivningar utifrån kommunens uppgifter inte medfört att Gällivare får ett beräknat byggbehov.

3.3.1 Avvikelser från de antaganden som görs ger högre byggbehov

De antaganden som görs möjliggör att byggbehovet kan beräknas. Men det är inte alltid som dessa antaganden stämmer i verkligheten vilket kan medföra att det även finns ett byggbehov utöver det beräknade. Detta gäller alla regioner men är särskilt viktigt i regioner som inte har ett beräknat byggbehov eftersom det där inte finns utrymme att anpassa det byggande som kvantitativt behövs till det behov som ligger utanför beräkningen.

Antagandet att FA-regioner motsvarar en bostadsmarknad är troligtvis rättvisande utifrån att FA-regioner definieras utifrån pendlingsmönster, det vill säga att det är regioner där hushåll både kan bo och arbeta. Men det finns självfallet avvikelser där ett hushålls bostadsmarknad inte är densamma som ett annat hushålls bostadsmarknad. Det kan innebära att de bostäder som finns inom en bostadsmarknad på marginalen kan vara lokaliserad så att det inte träffar ett enskilt hushålls bostadsmarknad. Det kan medföra ett byggbehov som uppstår inom en region och som inte finns med i det beräknade byggbehovet.



Figur 3.3. Utveckling och beräknad utveckling av befolkningen 65 år och äldre i olika åldersgrupper samt utvecklingen för hela befolkningen 2000–2070. (År 2000 = 100)
Källa: SCB

Antagandet att en bostad är en bostad stämmer inte med tanke på att bostäder är väldigt heterogena och att det kan både finnas preferenser för vissa typer av bostäder som inte finns vilket då kan leda till ett byggande av dessa bostäder. Det kan även finnas ett behov av anpassade bostäder, där bostäder till äldre är det tydligaste exemplet. Äldre kan behöva mer anpassade bostäder vilket kan medföra ett behov av nyproduktion eller ombyggnation. Detta behov är av särskild vikt eftersom antalet och andelen äldre beräknas öka vilket starkt pekar på ett ökat behov som inte finns med i byggbehovberäkningen. Figur 3.3 visar utvecklingen av åldersgrupperna 65–74 år, 75–84 år, 85–94

år och 95 år eller äldre. Utvecklingen för befolkningen som helhet finns även med som referenspunkt.

Andelen äldre som är 85 år eller äldre beräknas öka en hel del under prognosperioden, vilket är av särskild vikt eftersom behovet av anpassade bostäder är särskilt stort i dessa grupper. En stor del i ökningen av de som är 95 år eller äldre skedde redan runt 2016 medan de som är 85–94 beräknas öka i slutet av 2020-talet. 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.

De mer dramatiska ökningarna i andelen som är 85 år eller äldre beräknas dock komma efter 2030 där främst de som är 95 år eller äldre beräknas öka. Det pekar på att det kommer finnas ett stort tillkommande behov av mer anpassade bostäder de närmaste 50 åren.

Antagandet att ett hushåll har en bostad har även det avvikelser i verkligheten där det finns hushåll som har fler än en bostad där enbart en av dem utnyttjas stadigvarande. Det kan innebära att byggbehovet kan vara högre än det beräknade byggbehovet.

3.3.2 Investeringarna i Norrland fångas inte av underlagen

Det kan även finnas ett byggbehov utanför beräkningen som kommer från att de underlag som används avviker från verkligt utfall. Denna gång finns det starka skäl till 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.

Detta kan till viss del ses som ett nollsummespel på riksnivå men kan ha stora effekter på regional nivå. 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 medan det ökar i den region till vilken de flyttar. 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 förväntningar om en ökande befolkning tack vare investeringar i nya arbetsställen finns det idag inget beräknat byggbehov.

4 Slutsatser och kommentarer

Det totala byggbehovet beräknas vara 600 000 bostäder 2021–2030. Det totala byggbehovet består av tre olika delar; den ingående balansen som reflekterar hur tillkomsten av bostäder varit i förhållande till den förväntade hushållstillväxten 2006–2020, det tillkommande byggbehovet orsakat av förväntad befolkningsökning under 2021–2030 och en buffert av bostäder som möjliggör en bättre fungerande bostadsmarknad. Den ingående balansen beräknas uppgå till 187 000 bostäder, det tillkommande byggbehovet beräknas uppgå till 361 000 bostäder och bufferten beräknas till 53 000.

Byggbehovet är till stor del koncentrerat till relativt få regioner. Storstadsregionerna har 73 procent av det beräknade byggbehovet och 88 procent är koncentrerat till de tio regioner med högst beräknat byggbehov. Den nuvarande byggtakten ligger över den förväntade hushållstillväxten i alla tio regioner och den är för närvarande även högre än det totala beräknade byggbehovet i sju av de tio regionerna, utifrån preliminära siffror över påbörjade bostäder.

Den höga byggtakten de senaste åren har lett till minskande underskott i den ingående balansen vilken ytterligare förstärkts av en minskad invandring till följd av pandemin. Men det behövs en fortsatt hög byggtakt för att i första hand möta det tillkommande behovet men även för att bygga ikapp det underskott som byggts upp under lång tid i många regioner. Samtidigt föranleder en minskande ingående balans 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 beror på att bostäder inte byggs efter behov, utan produktionen av bostäder i regel följer av den efterfrågan som finns och dessa hushåll kan i många fall inte efterfråga en nyproducerad bostad.

Det finns 23 regioner som inte har något beräknat byggbehov men det kan även finnas ett byggbehov som ligger utanför det beräknade. Detta gäller för alla regioner men är särskilt viktigt i de regioner som inte har något beräknat byggbehov. Detta behov är tydligast knutet till behovet av anpassade bostäder till äldre som förväntas öka kraftigt framöver, främst efter 2030. Men det kan även vara så att bostäder byggs utanför det beräknade behovet om det finns efterfrågan.

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 framskrivning 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.

Referenslista

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. Karlskrona.

Boverket (2004), Efterfrågeanalys för bostäder i Stockholm-Mälardalenregionen, 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.

Länsstyrelsen i Västra Götalands län (2015), Bostadsbehov, planeringsläge och bostadsbyggande i Västra Götalands län, rapport 2015:53.

SCB (2021a), Sveriges framtida befolkning 2021–2070, Demografiska rapporter 2021:1, Statistiska centralbyrån, Stockholm.

SCB (2021b), Den framtida befolkningen i Sveriges län och kommuner 2021–2040, Demografiska rapporter 2021:3, Statistiska centralbyrån, Stockholm.

SCB (2014), Evalvering av Census 2011. [<https://scb.se/contentassets/0c465a157aaa46049528e984d05c56e2/evalvering-av-census-2011-20140210.pdf>] 2021-12-09

Stockholms läns landsting (2015), Bostadsmarknaden – en komplex väg från teori till praktik, Tillväxt- och regionplaneförvaltningen.

Stockholms läns landsting (2012), Regional bedömning av behovet av nya bostäder i Stockholmsregionen fram till 2030.

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

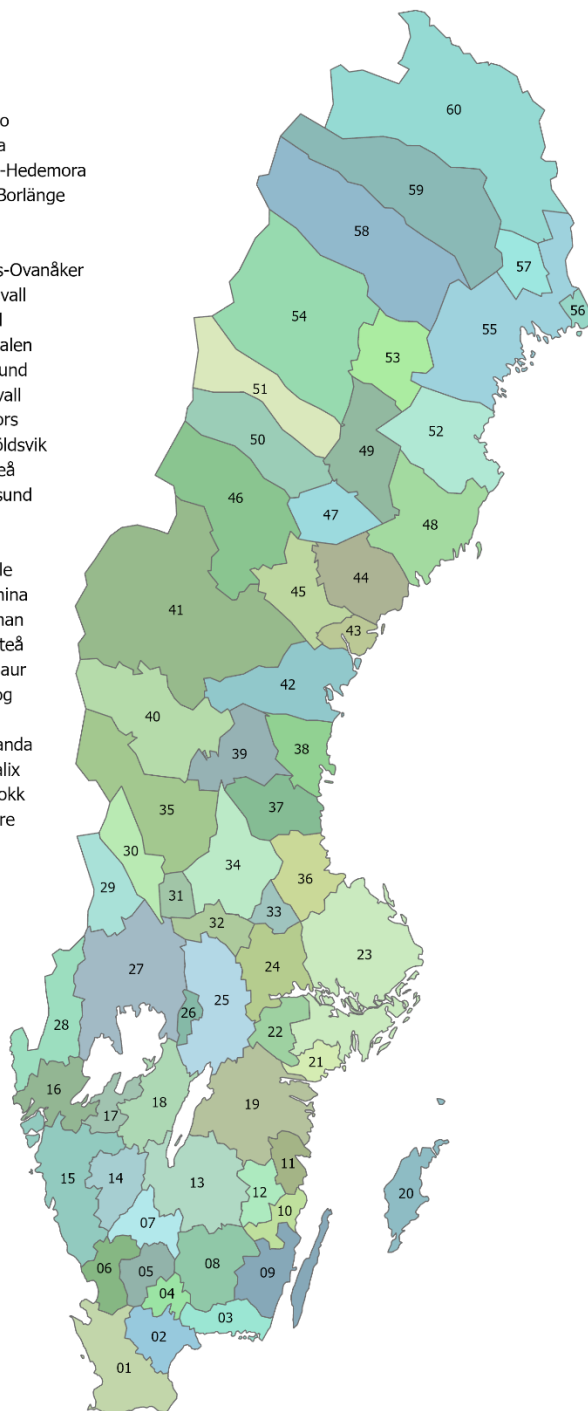
Tillväxtverket (2021), FA-regioner [<https://tillvaxtverket.se/statistik/regional-utveckling/regionala-indelningar/fa-regioner.html>] 2021-12-13.

Bilagor

Bilaga 1 - Regionindelning

FA-regioner

- | | |
|----------------------------|---------------------|
| 01 Malmö-Lund | 31 Vansbro |
| 02 Kristianstad-Hässleholm | 32 Ludvika |
| 03 Karlskrona | 33 Ävesta-Hedemora |
| 04 Älmhult-Osby | 34 Falun-Borlänge |
| 05 Ljungby | 35 Mora |
| 06 Halmstad | 36 Gävle |
| 07 Värnamo | 37 Bollnäs-Ovanåker |
| 08 Växjö | 38 Hudiksvall |
| 09 Kalmar | 39 Ljusdal |
| 10 Oskarshamn | 40 Härjedalen |
| 11 Västervik | 41 Östersund |
| 12 Vimmerby | 42 Sundsvall |
| 13 Jönköping | 43 Kramfors |
| 14 Borås | 44 Örnköldsvik |
| 15 Göteborg | 45 Sollefteå |
| 16 Trollhättan-Vänersborg | 46 Strömsund |
| 17 Lidköping-Götene | 47 Åsele |
| 18 Skövde-Skara | 48 Umeå |
| 19 Linköping-Norrköping | 49 Lycksele |
| 20 Gotland | 50 Vilhelmina |
| 21 Nyköping-Oxelösund | 51 Storuman |
| 22 Eskilstuna | 52 Skellefteå |
| 23 Stockholm | 53 Arvidsjaur |
| 24 Västerås | 54 Arjeplog |
| 25 Örebro | 55 Luleå |
| 26 Karlskoga | 56 Haparanda |
| 27 Karlstad | 57 Överkalix |
| 28 Västlandet | 58 Jokkmokk |
| 29 Torsby | 59 Gällivare |
| 30 Malung-Sälen | 60 Kiruna |



FA-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	Staffanstorp
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

FA-kod	FA-namn	Kommunkod	Kommun
06	Halmstad	1380	Halmstad
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
15	Göteborg	1466	Herrljunga

FA-kod	FA-namn	Kommunkod	Kommun
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	Grästorps
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
19	Linköping-Norrköping	0586	Mjölby
19	Linköping-Norrköping	0583	Motala
19	Linköping-Norrköping	0581	Norrköping

FA-kod	FA-namn	Kommunkod	Kommun
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
23	Stockholm	0160	Täby
23	Stockholm	0114	Upplands Väsby
23	Stockholm	0139	Upplands-Bro
23	Stockholm	0380	Uppsala
23	Stockholm	0115	Vallentuna

FA-kod	FA-namn	Kommunkod	Kommun
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	Hallsthammar
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
27	Karlstad	1766	Sunne
27	Karlstad	1785	Säffle
27	Karlstad	1492	Åmål
28	Västlandet	1460	Bengtsfors
28	Västlandet	1438	Dals-Ed
28	Västlandet	1730	Eda
28	Västlandet	1486	Strömstad

FA-kod	FA-namn	Kommunkod	Kommun
28	Västlandet	1435	Tanum
28	Västlandet	1765	Årjäng
29	Torsby	1737	Torsby
30	Malung-Sälen	2023	Malung-Sälen
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
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

FA-kod	FA-namn	Kommunkod	Kommun
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

FA-namn	Tillkommande byggbehov	Beräknad ingående bälans	Bostadsreserv (1 % av hushållen)	Totalt byggbehov
Malmö-Lund	52 675	25 306	6 392	84 373
Kristianstad-Hässleholm	3 424	3 525	926	7 874
Karlskrona	257	842	723	1 821
Älmhult-Osby	744	312	156	1 211
Ljungby	524	699	199	1 421
Halmstad	5 703	3 375	736	9 814
Värnamo	786	309	355	1 450
Växjö	2 641	224	728	3 593
Kalmar	2 466	363	778	3 607
Oskarshamn	-381	-60	163	0
Västervik	135	184	193	511
Vimmerby	-785	-37	144	0
Jönköping	8 223	5 845	1 497	15 565
Borås	4 874	2 747	825	8 446
Göteborg	54 909	26 543	6 567	88 019
Trollhättan-Vänersborg	3 931	1 809	1 105	6 844
Lidköping-Göteborg	1 764	778	390	2 933
Skövde-Skara	2 752	2 838	987	6 577
Linköping-Norrköping	14 445	6 341	2 466	23 251
Gotland	1 718	577	320	2 614
Nyköping-Oxelösund	1 874	446	370	2 690
Eskilstuna	3 598	3 010	776	7 383
Stockholm	162 819	89 955	15 539	268 314
Västerås	8 101	5 198	1 464	14 763
Örebro	7 503	741	1 402	9 646
Karlskoga	130	-599	210	0
Karlstad	1 050	714	1 382	3 145
Västlandet	384	-760	305	0
Torsby	-666	-559	57	0
Malung-Sälen	-142	-184	52	0
Vansbro	-59	-96	34	0
Ludvika	-184	12	195	23
Avesta-Hedemora	-310	536	199	425
Falun-Borlänge	3 012	2 925	839	6 776
Mora	284	168	180	633

Gävle	3 083	1 543	881	5 506
Bollnäs-Ovanåker	-1 291	-614	322	0
Hudiksvall	109	427	242	778
Ljusdal	-291	-488	94	0
Härjedalen	-229	-372	51	0
Östersund	885	-791	579	672
Sundsvall	-197	981	763	1 547
Kramfors	-754	-825	89	0
Örnsköldsvik	66	59	274	400
Sollefteå	-937	-821	91	0
Strömsund	-819	-850	67	0
Åsele	-56	-219	15	0
Umeå	5 661	-581	874	5 955
Lycksele	-261	-252	76	0
Vilhelmina	-286	-280	31	0
Storuman	-193	-361	28	0
Skellefteå	-453	226	386	160
Arvidsjaur	-292	-338	32	0
Arjeplog	-234	-381	25	0
Luleå	388	-409	922	901
Haparanda	-289	-289	49	0
Överkalix	-166	-203	16	0
Jokkmokk	-139	-227	25	0
Gällivare	-438	-1 672	81	0
Kiruna	1 444	-687	136	893
Totalt	352 511	176 601	54 802	600 534

Bilaga 3 - Byggbehov relativt tillkommande lägenheter

Tabell över beräknat byggbehov och årstakten i tillkommande bostäder.

FA-namn	Årligt byggbehov	Årligt tillkommande byggbehov	Påbörjade och ombyggda	Tillkommande byggbehov	Tillkommande tillkommande byggbehov
Malmö-Lund	8 440	5 480	9 600	1 200	4 100
Kristianstad-Hässleholm	790	380	800	100	500
Karlskrona	180	60	400	200	400
Älmhult-Osby	120	80	100	0	0
Ljungby	140	60	100	-100	0
Halmstad	980	600	1 100	100	500
Värnamo	140	100	300	100	200
Växjö	360	310	1 400	1 000	1 100
Kalmar	360	280	600	300	300
Oskarshamn	0	0	0	0	0
Västervik	50	20	100	0	100
Vimmerby	0	0	0	0	0
Jönköping	1 560	890	2 000	500	1 100
Borås	840	530	1 200	400	700
Göteborg	8 800	5 710	8 600	-200	2 900
Trollhättan-Vänersborg	680	440	900	200	500
Lidköping-Götene	290	190	300	0	100
Skövde-Skara	660	320	800	200	500
Linköping-Norrköping	2 330	1 550	1 700	-600	100
Gotland	260	180	200	0	100
Nyköping-Oxelösund	270	220	600	300	400
Eskilstuna	740	390	800	0	400
Stockholm	26 830	16 810	19 800	-7 100	2 900
Västerås	1 480	880	1 600	200	800
Örebro	960	830	1 200	300	400
Karlskoga	0	0	0	0	0
Karlstad	310	220	1 200	900	1 000
Västlandet	0	0	300	300	300
Torsby	0	0	0	0	0
Malung-Sälén	0	0	0	0	0
Vansbro	0	0	0	0	0
Ludvika	0	0	100	100	100
Avesta-Hedemora	40	-20	0	0	100
Falun-Borlänge	680	340	500	-200	100
Mora	60	30	100	100	100

Gävle	550	370	700	200	300
Bollnäs-Ovanåker	0	0	0	0	0
Hudiksvall	80	20	100	0	100
Ljusdal	0	0	0	0	0
Härjedalen	0	0	100	100	100
Östersund	70	140	500	400	300
Sundsvall	150	20	300	200	300
Kramfors	0	0	0	0	0
Örnsköldsvik	40	20	100	100	100
Sollefteå	0	0	0	0	0
Strömsund	0	0	0	0	0
Åsele	0	0	0	0	0
Umeå	600	600	1 600	1 000	1 000
Lycksele	0	0	0	0	0
Vilhelmina	0	0	0	0	0
Storuman	0	0	100	100	100
Skellefteå	20	0	500	500	500
Arvidsjaur	0	0	0	0	0
Arjeplog	0	0	0	0	0
Luleå	90	0	600	600	600
Haparanda	0	0	0	0	0
Överkalix	0	0	0	0	0
Jokkmokk	0	0	0	0	0
Gällivare	0	0	100	100	100
Kiruna	90	160	200	200	100
Totalt	60 050	38 210	61 600	1 600	23 400

Bilaga 4 - Byggbehov per 1000 invånare

FA-namn	Årligt byggbehov	Befolkning 2020	Byggbehov per 1000 inv.
Malmö-Lund	8 440	1 210 100	7,0
Kristianstad-Hässleholm	790	183 500	4,3
Karlskrona	180	141 600	1,3
Älmhult-Osby	120	31 100	3,9
Ljungby	140	38 800	3,7
Halmstad	980	140 400	7,0
Värnamo	140	73 800	2,0
Växjö	360	145 600	2,5
Kalmar	360	146 700	2,5
Oskarshamn	0	32 900	0,0
Västervik	50	36 700	1,4
Vimmerby	0	29 800	0,0
Jönköping	1 560	295 000	5,3
Borås	840	161 100	5,2
Göteborg	8 800	1 242 200	7,1
Trollhättan-Vänersborg	680	211 400	3,2
Lidköping-Götene	290	75 300	3,9
Skövde-Skara	660	188 000	3,5
Linköping-Norrköping	2 330	463 400	5,0
Gotland	260	60 100	4,4
Nyköping-Oxelösund	270	69 100	3,9
Eskilstuna	740	150 900	4,9
Stockholm	26 830	2 850 300	9,4
Västerås	1 480	277 100	5,3
Örebro	960	265 700	3,6
Karlskoga	0	39 900	0,0
Karlstad	310	265 200	1,2
Västlandet	0	59 100	0,0
Torsby	0	11 500	0,0
Malung-Sälen	0	10 200	0,0
Vansbro	0	6 800	0,0
Ludvika	0	37 500	0,1
Avesta-Hedemora	40	38 500	1,1
Falun-Borlänge	680	160 300	4,2
Mora	60	34 400	1,8
Gävle	550	167 200	3,3
Bollnäs-Ovanåker	0	64 000	0,0
Hudiksvall	80	47 000	1,7
Ljusdal	0	18 900	0,0
Härjedalen	0	10 100	0,0

Östersund	70	109 600	0,6
Sundsvall	150	151 700	1,0
Kramfors	0	18 100	0,0
Örnsköldsvik	40	55 800	0,7
Sollefteå	0	18 900	0,0
Strömsund	0	14 000	0,0
Åsele	0	2 800	0,0
Umeå	600	160 900	3,7
Lycksele	0	15 300	0,0
Vilhelmina	0	6 500	0,0
Storuman	0	5 800	0,0
Skellefteå	20	76 800	0,2
Arvidsjaur	0	6 100	0,0
Arjeplog	0	5 200	0,0
Luleå	90	176 900	0,5
Haparanda	0	9 600	0,0
Överkalix	0	3 300	0,0
Jokkmokk	0	4 900	0,0
Gällivare	0	17 500	0,0
Kiruna	90	28 600	3,1
Totalt	60 050	10 379 300	5,8



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

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