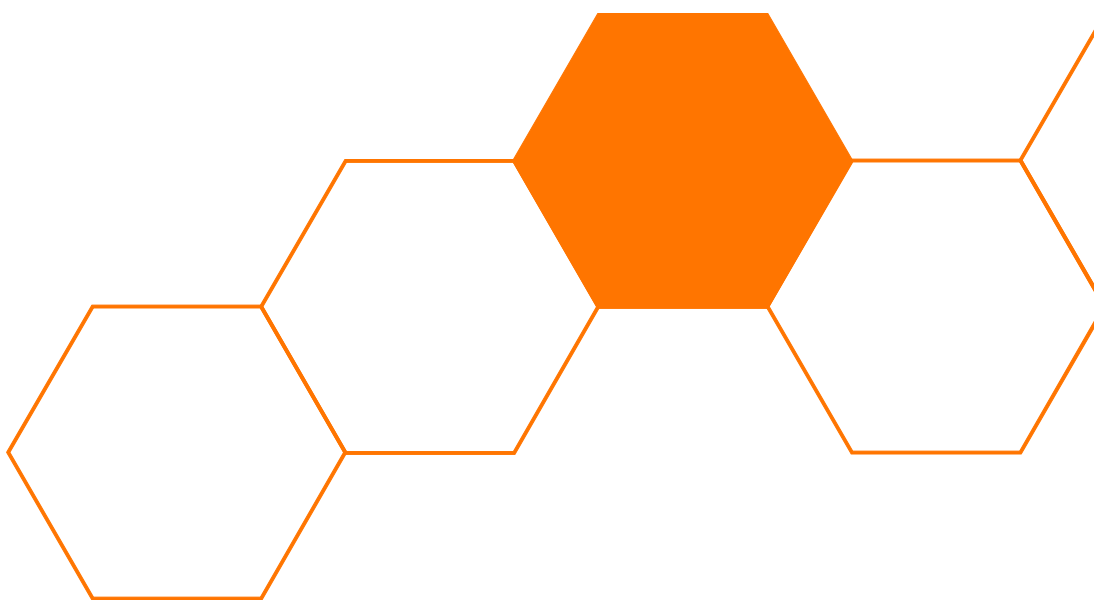


29 oktober 18
Ansvarig: Tobias Fagerberg



Demografisk bostadsprognos 2018-2027



1 Hushållsprognos för Skåne.....	3
1.1 Bakgrund	3
1.2 Metod.....	3
Befolkning	3
Hushållskvoter	4
Avgångar från befintligt bestånd	4
Lediga lägenheter.....	4
Bostadsbuffert.....	5
Ingående underskott av bostäder	5
2 Resultat	6
Hushållens utveckling.....	6
Byggbehov	7
3 Referenser	9

1 Hushållsprognos för Skåne

Skånes befolkning beräknas öka med 143 000 personer under perioden 2018-2027. Totalt beräknas detta ge 65 000 nya hushåll i regionen under samma period. Behovet av nya bostäder kommer att vara som högst de närmsta sex åren för att sedan gradvis avta, vilket följer befolkningens förväntade utveckling.

1.1 BAKGRUND

Boverket fick 2016 i uppdrag av regeringen att lämna förslag till hur bedömningar av bostadsbyggnadsbehovet ska göras. Boverket uppdrag var att lämna förslag till hur framtagandet av återkommande bedömningar av bostadsbyggnadsbehovet i hela landet ska organiseras, finansieras och regleras. I rapporten ”En metod för bedömning av bostadsbyggnadsbehovet” (Boverket, 2016:32) presenteras en metod för att beräkna bostadsbyggnadsbehovet på riksnivå. Samma metod används nu av Region Skåne för att räkna ut behovet under perioden 2018-2027 för Skåne. Metoden har en demografisk utgångspunkt och behovet bestäms av flera faktorer som befolkningsmängd, ålderssammansättning, hushållsstorlek och hushållssammansättning, metoden säger inget om efterfrågan, priser eller ekonomiska förutsättningar.

Prognoser är förenade med osäkerheter och det är viktigt att vara medveten om detta. När prognosen dessutom handlar om människor och sträcker sig långt fram i tiden är det uppenbart att prognosen mer ger en indikation om riktning snarare än exakt prediktion. Prognoserna ska därför ses som scenarier som tagits fram under vissa givna antaganden snarare än förutsägelser om hur det kommer att bli i framtiden.

1.2 METOD

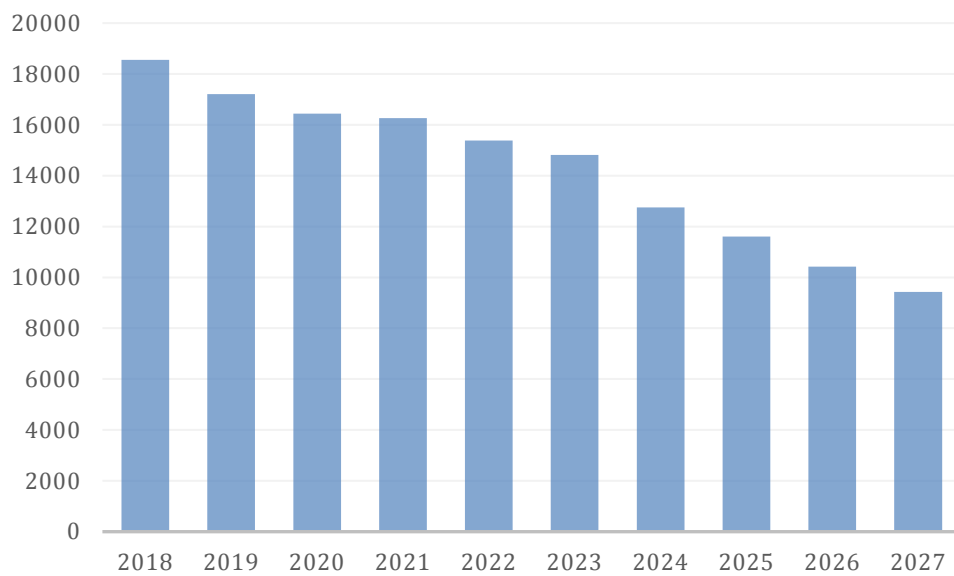
Vid beräkningarna används en analysmetod som kallas hushållskvotsmetoden. Hushållskvotsmetoden tar sin utgångspunkt i hushållsförändringar, vilka beräknas med hjälp av befolkningsprognoser och så kallade hushållskvoter. Efter detta läggs antaganden till om förändringar i det befintliga bostadsbeståndet. Dessa förändringar utgörs av förväntat antal rivningar samt 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, dvs. att det behövs en bostadsreserv. Modellen beaktar även om det finns ett ingående underskott av bostäder.

BEFOLKNING

Grundförutsättningen för att kunna prognosticera bostadsbyggnadsbehovet är att ha en bra bild av befolkningsförändringen. I denna analys används Region Skånes

regionala befolkningsprognoser som bas. Befolkningen i Region Skåne förväntas öka med 143 000 invånare under perioden 2018-2027. Befolkningsförändringen förväntas vara som störst under 2018 med ca 18 500 invånare.

Figur 1 Befolkningsökning i Skåne 2018-2027 enligt prognos



HUSHÅLLSKVOTER

Den andra delen som behövs för att beräkna hushållsförändringar är hushållskvoter. Den äldsta personen i varje hushåll representerar hushållet som referensperson. Hushållskvoten beräknas genom att ta antalet referenspersoner dividerat med det totala antalet personer, indelat efter kön och åldersgrupper.

AVGÅNGAR FRÅN BEFINTLIGT BESTÅND

Varje år rivs ett antal bostäder och lämnar därmed bostadsstocken. För att beräkna framtida antalet årliga avgångar används det genomsnittliga antalet rivningar de senaste tio åren.

LEDIGA LÄGENHETER

Antalet lediga lägenheter vid prognosens start påverkar det framtida behovet av bostäder. Antalet lediga lägenheter i allmännyttans bestånd per kommun presenteras vartannat år av SCB och lediga lägenheter i det privata beståndet approximeras då detta endast finns på aggregerade nivåer för kommuner med mer än 75 000 invånare. För bostadsrätter och äganderätter finns ingen statistik, vilket leder till antagandet att inga lediga lägenheter finns i dessa upplåtelseformer.

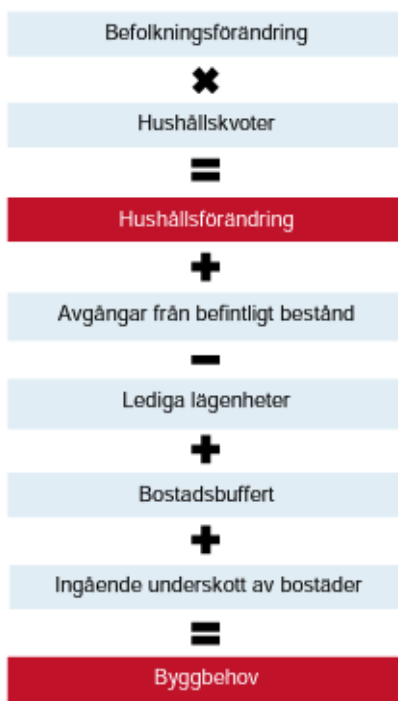
BOSTADSBUFFERT

På en bostadsmarknad bör det finnas en viss del lediga lägenheter för att en bostadsmarknad ska kunna ses som välfungerande. Lediga lägenheter möjliggör rörlighet på bostadsmarknaden utan alltför stora kostnader. Boverket har i modellen antagit att en bostadsbuffert på ca en procent är rimligt. Bostadsbuffertens storlek har beräknats genom att helt enkelt multiplicera det förväntade antalet hushåll år 2027 med 0,01. Detta ger en bostadsbuffert på en procent av antalet hushåll 2027, vilket motsvarar en procent av bostadsbeståndet.

INGÅENDE UNDERSKOTT AV BOSTÄDER

Antalet bostäder i Skåne 2017 var enligt SCB 630 000, samtidigt fanns det enligt beräkningar 603 000 hushåll. Sannolikt rör det sig inte om 27 000 lediga lägenheter utan det finns andra förklaringar till skillnaden mellan registren. Till exempel kan det vara studenter som inte skriver sig på en lägenhet eller personer som inte är folkbokförda på någon adress. Det kan vara företag som äger lägenheter för eget bruk. Det kan finnas hushåll som har mer än en bostad. När det finns ett överskott av bostäder reflekteras detta i lediga lägenheter och det ingående underskottet sätts till noll för att undvika dubbelräkning.

Figur 2 Byggbehovsberäkningens olika steg



Källa: Boverket (2016)

2 Resultat

HUSHÅLLENS UTVECKLING

Enligt befolkningsprognoserna kommer Region Skånes befolkning år 2027 uppgå till ca 1 488 000 personer, en befolkningsökning med 143 000 eller 10,6% från 2017. Enligt Boverkets metod ger detta 669 000 hushåll år 2027, en ökning med 65 000 (10,8%) sedan 2017.

Tabell 1 Prognostiserad hushållsförändring per åldersklass 2017-2027

Åldersklass	Förändring av antal hushåll	Procentuell hushållsförändring
15-19	490	24,74
20-24	2 807	12,31
25-34	2 815	3,23
35-44	10 028	10,52
45-54	4 531	4,22
55-64	15 916	16,57
65-69	606	1,27
70-74	- 2 873	- 5,79
75-79	9 221	24,80
80+	21 812	37,34
Totalt	65 355	10,83

Samtliga åldersklasser förutom 70-74 år förväntas öka. Störst procentuell förändring ser vi i de två äldsta åldersklasserna tillsammans med den yngsta åldersklasser. Nästan hälften (47,5%) av den totala ökningen av hushåll ser vi för hushåll 75 år och äldre. Drygt två tredjedelar (68,4%) av den totala ökningen kommer från hushåll 55 år och äldre.

I tabell 2 visas den relativa hushållsförändringen och där syns att den äldsta åldersklassen 80+ ökar sin relativa andel mest, medan åldersklasserna 15-54 år är nästintill oförändrade eller minskar.

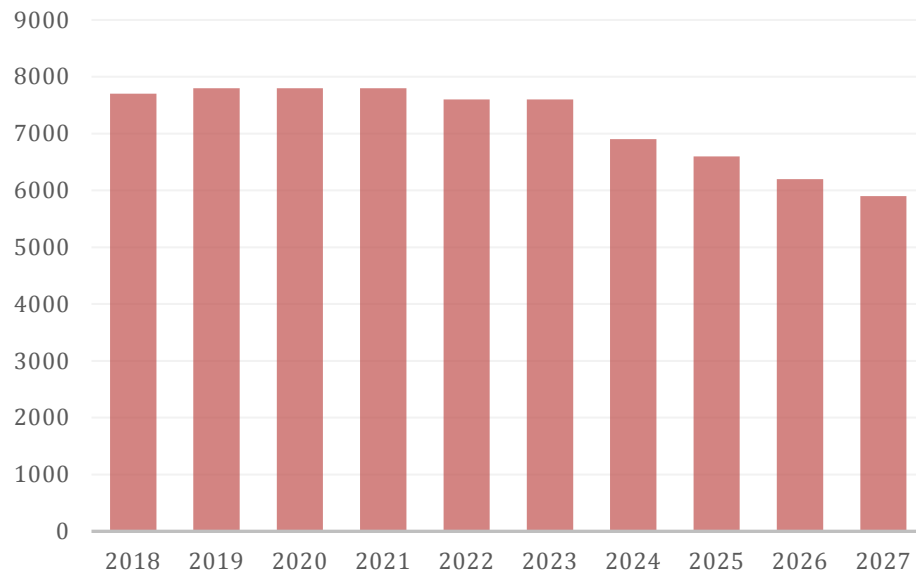
Tabell 2 Relativa hushållsförändringar 2017-2027

Åldersklass	Andel hushåll 2017 (%)	Andel hushåll 2027 (%)	Förändring av andel hushåll
15-19	0,33	0,37	0,04
20-24	3,78	3,83	0,05
25-34	14,43	13,44	-0,99
35-44	15,79	15,75	-0,04
45-54	17,77	16,71	-1,06
55-64	15,91	16,74	0,82
65-69	7,93	7,24	-0,68
70-74	8,22	6,98	-1,23
75-79	6,16	6,94	0,78
80+	9,68	12,00	2,32
Totalt	100	100	0

BYGGBEHOV

Efter att hushållsförändringen är fastställd för prognosperioden adderas kommande rivningar, bostadsbuffert och eventuellt ingående underskott. Lediga lägenheter dras bort från det kommande behovet. För Skåne uppskattas byggnadsbehovet till ca 72 000 under den närmsta 10-årsperioden. Behovet beräknas vara störst de första sex åren med ca 7 700 lägenheter per år för att sedan gradvis avta med ca 400 lägenheter per år fram till 2027.

Figur 3 Byggnadsbehov i Skåne 2018-2027 enligt prognos



Byggande är en långsiktig process och kan inte planeras eller anpassas efter kortsiktiga variationer. Prognoser innehåller alltid även ett visst mått av osäkerhet. Resultaten bör ses i sin helhet där det är den långsiktiga trenden, snarare än enstaka årliga variationer, som är av intresse.

3 Referenser

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

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

Stockholms läns landsting (2017:15). Beräkning av demografiskt bostadsbehov i Stockholms län.