

Framtida bostadsbehov för äldre

En regional analys av den framtida efterfrågan på bostäder

2014-06-17

UNITED
BY OUR
DIFFERENCE



Inledning/Bakgrund

Fram till år 2050 beräknas det framtida bostadsbehovet i riket öka med 20 procent. Det motsvarar en ökad efterfrågan på nästan 900 000 bostäder.

Det framtida bostadsbehovet varierar kraftigt beroende på region. För storstäderna, större städer och kommuner i anslutning till dessa beräknas en kraftig efterfrågeökning vilket kommer att skapa ett starkt tryck på ökad bostadsproduktion. I många andra regioner beräknas det uppstå ett överutbud av bostäder vilket innebär att dessa kommuner riskerar att stå med outhyrda lägenheter eller tvingas att riva bostäder.

I denna rapport görs en regionaliserad analys av hur det framtida bostadsbehovet utvecklar sig fram till år 2050. Det framtida bostadsbehovet är beräknat utifrån en befolkningsprognos som kopplats till framtida hushåll utifrån en hushållsmodell.

Rapporten är författad av Jonas Börjesson och Tore Englén, *WSP Analys & Strategi*.

Stockholm i juni 2014

Fredrik Bergström

Affärsområdeschef, WSP Analys & Strategi

Innehållsförteckning

Inledning/bakgrund	sid 2
Sammanfattning	sid 3
Om undersökningen	sid 4
Regional befolkningsframskrivning	sid 5
Framtida bostadsbehov	sid 6
Bostadsbehov för äldre	sid 8
Bilaga A. SKL:s kommungruppsindelning	sid 10
Bilaga C. Befolkningsframskrivning - metod	sid 11

Sammanfattning

Övergripande trender 2014-2050

Antalet äldre ökar snabbt

Antalet personer över 65 år bedöms öka med över 40 procent mellan 2014 och 2050. Ökningstakten är som snabbast fram till 2035, för att därefter avta något. De regionala skillnaderna är dock betydande. Endast tre kommungrupper har en snabbare ökning av antalet äldre än riket; *Storstäder, Förortskommuner tillorstäder* och *Förortskommuner till större städer*. Samtidigt gäller att mindre och glesbefolkade kommuner generellt får en relativt måttlig ökning av antalet äldre. I kommungruppen *Glesbygdskommuner* sker till och med en kontinuerlig minskning av antalet äldre fram till 2050.

Ökad efterfrågan på bostäder men stora regionala skillnader

Fram till år 2050 beräknas det framtida bostadsbehovet öka med 20 procent. Det motsvarar en ökad efterfrågan på nästan 900 000 bostäder. Det framtida bostadsbehovet varierar dock kraftigt beroende på region. För storstäderna, större städer och kommuner i anslutning till dessa beräknas en kraftig efterfrågeökning vilket kommer att skapa ett starkt tryck på ökad bostadsproduktion. I exempelvis kommungruppen *Förortskommuner tillorstäderna* ökar det framtida bostadsbehovet med 50 procent under perioden 2013-2050. Samtidigt kommer det i kommuner som tillhör kommungrupperna *Glesbygdskommuner, Kommuner i glesbefolkad region* och *Varuproducerande kommuner* att uppstå ett överutbud av bostäder.

Störst efterfrågan på små lägenheter

Det framtida ökade bostadsbehovet beräknas ge upphov till en ökad efterfrågan av samtliga lägenhetstyper. Det största behovet beräknas dock på 1-2 rumslägenheter i flerbostadshus och 3 rumslägenheter i flerbostadshus. Fram till år 2050 beräknas en ökad efterfrågan på mer än 340 000 1-2 rums lägenheter i flerbostadshus och nästan 210 000 3 rumslägenheter i flerbostadshus. Tillsammans svarar dessa två lägenhetstyper för över 60 procent av det tillkommande bostadsbehovet i Sverige.

Fördubblat bostadsbehov för 80 plus år 2050 jämfört med idag

Fram till år 2050 beräknas bostadsbehovet för personer som är 65 år eller äldre att öka med nästan 50 procent. Det framtida bostadsbehovet ökar relativt sett mer för de äldre åldergrupperna. För 80-89 åringar beräknas bostadsbehovet fördubblas fram till år 2050 i Sverige. Bostadsbehovet för 90-åringar och äldre beräknas öka än mer. Fram till år 2050 ökar bostadsbehovet för denna grupp med nästan 140 procent. I antalet bostäder motsvarar den ökade efterfrågan bland hushåll bestående av individer som är 65 år eller äldre närmare 600 000. Därmed svarar denna grupp för nästan 70 procent av det framtida behovet av tillskott på bostäder.

Om undersökningen

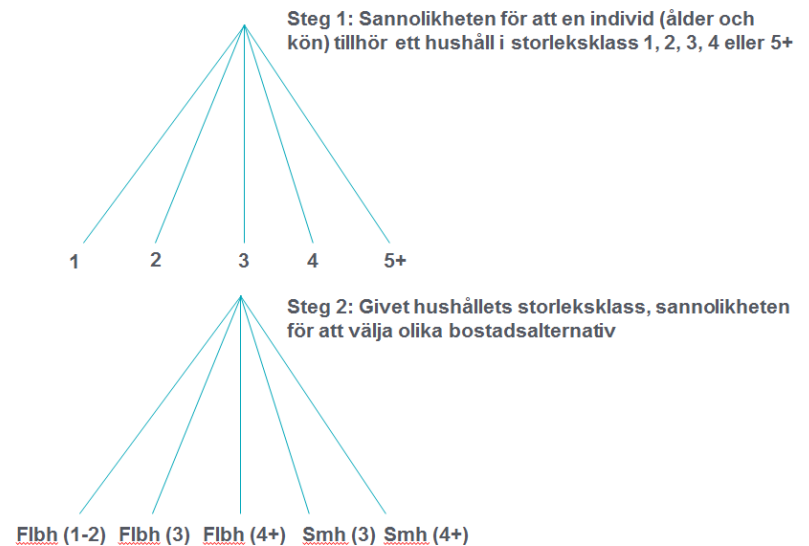
Enligt SCB:s statistik finns det idag ca 4,5 miljoner lägenheter i riket. Ca 2,5 miljoner av dessa utgörs av lägenheter i flerbostadshus och ca 2 miljoner utgörs av småhus. Som bas för att beräkna det framtida bostadsbehovet ligger SCB:s befolkningsprognos som är regionalt nedbruten på kommunnivå.

Den prognostiserade befolkningen har därefter fördelats på hushåll med hjälp av en hushållsmodell. Den bygger på sannolikheten att en individ utifrån egenskaper som ålder och kön tillhör en viss hushållstyp. När befolkningen har fördelats på hushåll har nyckeltal för hushållsfördelningen använts som är specifika för kommunen.

Genom att därefter applicera sannolikheten för att en viss hushållstyp väljer en viss bostadstyp har den framtida efterfrågan på bostäder kunnat beräknas. Även dessa sannolikheter är kommunspecifika.

Beräkningarna har gjorts för vart femte år mellan 2015 och 2050 samt för utgångsåret 2013. Därigenom kan det framtida behovet/efterfrågan av bostäder/lägenheter redovisas fram till år 2050 givet att framtidens hushållsbildning och bostadsefterfrågan är oförändrad jämfört med idag avseende individens ålder och kön.

Schematisk bild av modell för bostadsefterfrågan



Regional befolkningsframskrivning

Antalet äldre ökar snabbt

Utvecklingen av den regionala efterfrågan på lägenheter/boende drivs i grunden av den demografiska utvecklingen. Basen för analysen är därför en regionalt nedbruten befolkningsframskrivning på kommunnivå som är nationellt konsistent vilket innebär att kommunernas utveckling summerar till rikets utveckling. I den fortsatta redovisningen redovisas resultaten enligt Sveriges Kommuner och Landstings (SKL:s) kommungruppsindelning (se bilaga A).

Fram till 2050 ökar Sveriges befolkning med 1,5 miljoner invånare. Ökningen är som kraftigast fram till omkring år 2030 för att därefter mattas något. 97 procent av rikets befolkningstillväxt förväntas ske i kommungrupperna *Storstäder*, *Förortskommuner till storstäderna* och *Större städer*. Kommungrupperna *Glesbygdskommuner*, *Kommuner i glesbefolkad region* och *Varuproducerande kommuner* bedöms minska i befolkning.

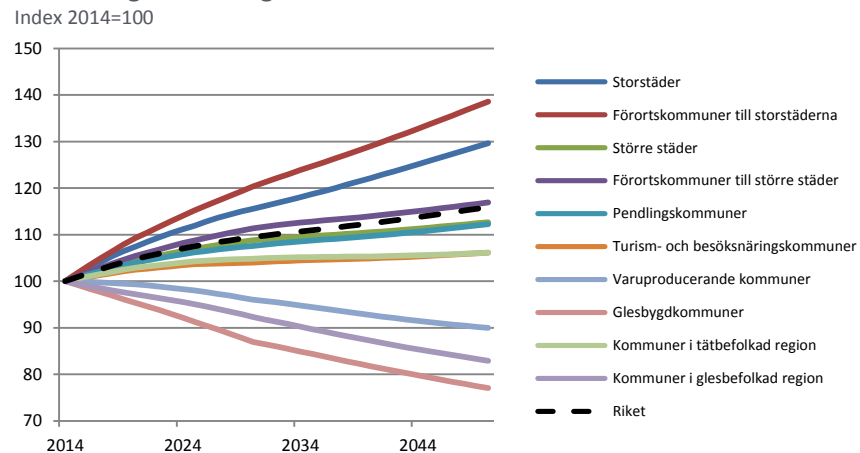
Antalet personer över 65 år bedöms öka med över 40 procent i Sverige mellan 2014 och 2050. Ökningstakten är som snabbast fram till 2035, för att därefter avta något.

De regionala skillnaderna är dock betydande. Endast tre kommungrupper har en snabbare ökning av antalet äldre än riket; *Förortskommuner till storstäderna*, *Storstäder* och *Förortskommuner till större städer*. I kommungruppen *Förortskommuner till storstäderna* förväntas antalet äldre öka med 85 procent.

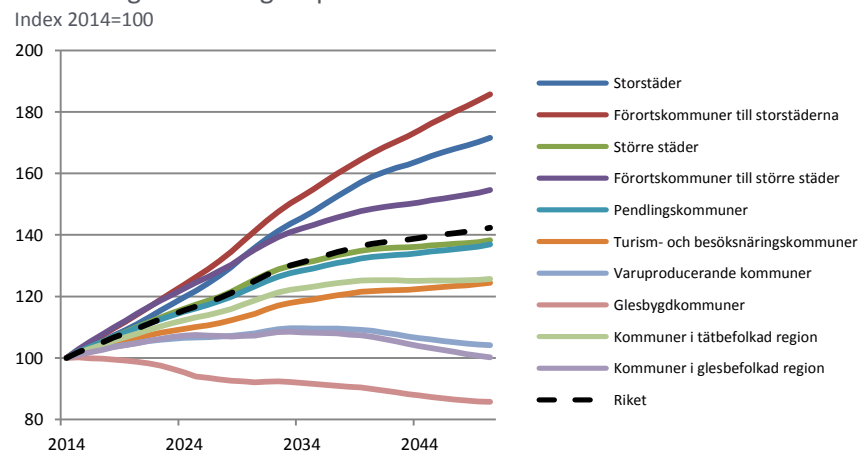
Samtidigt gäller att mindre och glesbefolkade kommuner generellt får en relativt måttlig ökning av antalet äldre. I gruppen *Varuproducerande kommuner* ökar antalet äldre med endast 4 procent och i *Kommuner i glesbefolkad region* är antalet äldre år 2050 i princip på samma nivå som år 2014.

I kommungruppen *Glesbygdskommuner* sker till och med en kontinuerlig minskning av antalet äldre fram till 2050.

Befolkningsutveckling totalt fram till år 2050



Befolkningsutveckling 65 plus fram till år 2050



Framtida bostadsbehov – totalt

Ökad efterfrågan men stora regionala skillnader

Fram till år 2050 beräknas det framtida bostadsbehovet i riket öka med 20 procent. Det motsvarar en ökad efterfrågan på nästan 900 000 bostäder.

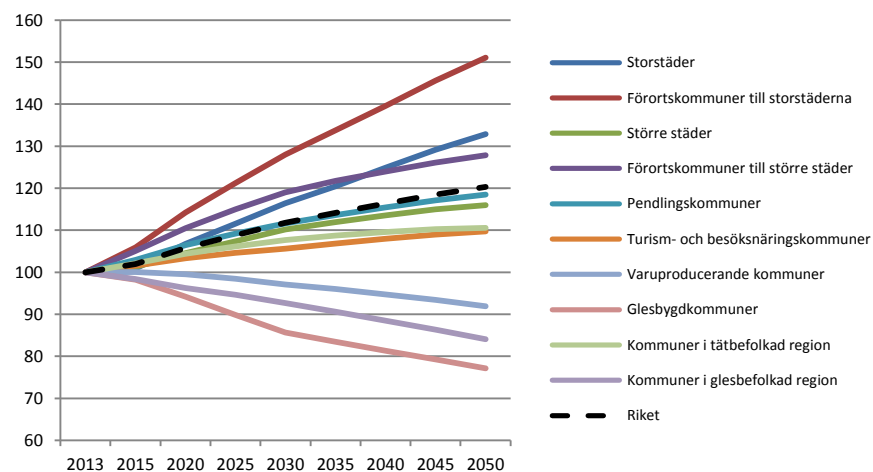
Framförallt är det i kommungruppen *Förortskommuner till storstäderna* som det största behovet av bostäder förväntas uppstå. I denna kommungrupp ökar det framtida bostadsbehovet med över 50 procent under perioden 2013-2050. Av den totala efterfrågeökningen på 900 000 bostäder beräknas mer än 320 000 efterfrågas i kommuner som tillhör denna kommungrupp. Även i kommungrupperna *Storstäder* och *Förortskommuner till större städer* beräknas ett starkt tillkommande bostadsbehov uppstå under perioden. I kommungruppen *Storstäder* ökar bostadsbehovet med 33 procent fram till år 2050. I kommungruppen *Förortskommuner till större städer* är motsvande ökning 28 procent.

För tre kommungrupper, *Glesbygdskommuner*, *Kommuner i glesbefolkad region* och *Varuproducerande kommuner*, beräknas det framtida bostadsbehovet att minska. För kommungruppen *Glesbygdskommuner* minskar det framtida bostadsbehovet med 23 procent fram till år 2050. Motsvarande minskning i *Kommuner i glesbefolkad region* är 16 procent och i *Varuproducerande kommuner* 8 procent. För övriga kommungrupper kommer bostadsbehovet att öka men i en lägre grad än genomsnittet för riket.

Det framtida bostadsbehovet varierar kraftigt beroende på region. För storstäderna, större städer och kommuner i anslutning till dessa beräknas en kraftig efterfrågeökning vilket kommer att skapa ett starkt tryck på ökad bostadsproduktion. Samtidigt kommer det i kommuner som tillhör kommungrupperna

Efterfrågan på lägenheter

Index 2013=100



Glesbygdskommuner, *Kommuner i glesbefolkad region* och *Varuproducerande kommuner* att uppstå ett överutbud av bostäder vilket innebär att dessa kommuner riskerar att stå med outhyrda lägenheter eller tvingas att riva bostäder.

Framtida bostadsbehov – fördelat på lägenhetstyp

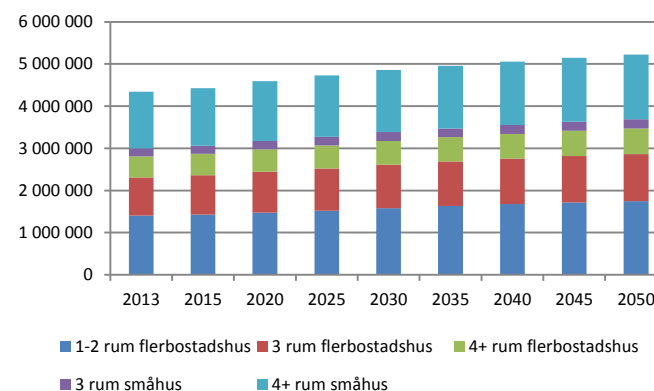
Störst framtida efterfrågan på små lägenheter

Det är även möjligt att fördela det framtida bostadsbehovet på lägenhetstyp. Sammantaget för riket ökar bostadsbehovet med nästan 900 000 bostäder fram till år 2050. Det beräknas uppstå en ökad efterfrågan av samtliga lägenhetstyper. Det största behovet beräknas dock på 1-2 rumslägenheter i flerbostadshus och 3 rumslägenheter i flerbostadshus. Fram till år 2050 beräknas en ökad efterfrågan på mer än 340 000 1-2 rumslägenheter i flerbostadshus och nästan 210 000 3 rumslägenheter i flerbostadshus. Tillsammans svarar dessa två lägenhetstyper för över 60 procent av det tillkommande bostadsbehovet i Sverige. Behovet av småhus beräknas öka med närmare 220 000 fram till år 2050 vilket motsvarar ca 25 procent av det tillkommande bostadsbehovet i Sverige.

Den kommungrupp som i framtiden beräknas få den största efterfrågeökningen av bostäder är *Förortskommuner till Storstäderna*. I kommuner som tillhör denna kommungrupp beräknas efterfrågan på bostäder öka med över 50 procent fram till år 2050. Detta motsvarar ett ökat bostadsbehov på drygt 320 000 bostäder. Framförallt är det ett ökat behov av små lägenheter som beräknas uppstå. 1-2 rumslägenheter beräknas stå för ca 40 procent av det ökade behovet av lägenheter i dessa kommuner. Efterfrågan ökar även för övriga lägenhetstyper inom denna kommungrupp. Exempelvis beräknas ett ökat behov av 3 rumslägenheter i flerbostadshus på motsvande 75 000 lägenheter.

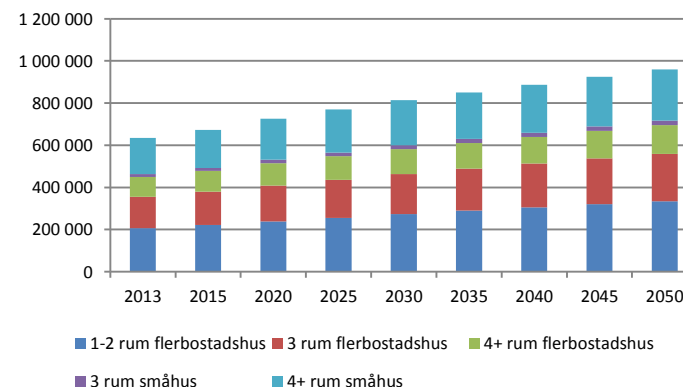
Bostadsefterfrågan fördelat på lägenhetstyper

Riket



Bostadsefterfrågan fördelat på lägenhetstyper

Förortskommuner till storstäderna



Bostadsbehov för äldre

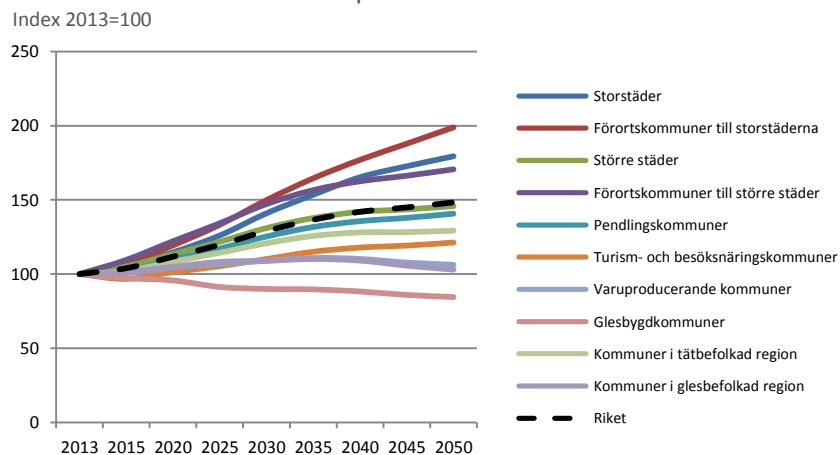
Ökar med nästan 50 procent fram till år 2050

Genom att utgå från hushållsprognosen och studera antalet hushåll som består av individer som är äldre än 65 år kan man erhålla en skattning av hur det framtida bostadsbehovet för äldre kommer att utvecklas. Totalt finns det i Sverige idag ca 1,2 miljoner hushåll som består av individer som är äldre än 65 år. Drygt 95 procent av dessa hushåll utgörs av 1- eller 2-personers hushåll. Därigenom utgör antalet hushåll med individer äldre än 65 år ett bra estimat för bostadsbehovet för äldre.

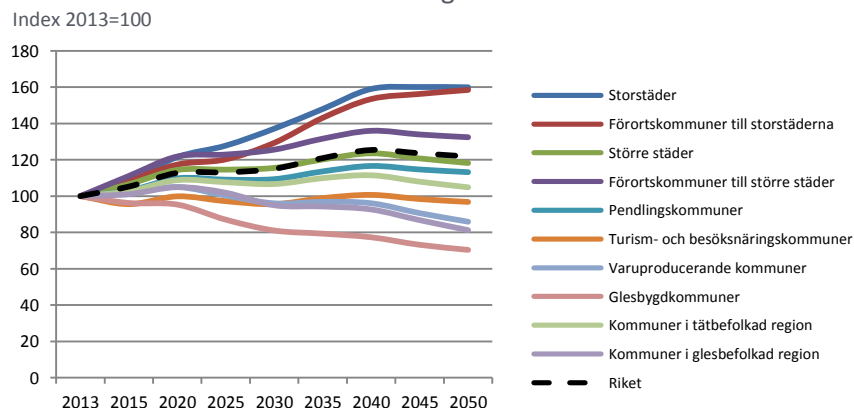
Fram till år 2050 beräknas bostadsbehovet för personer som är 65 år eller äldre att öka med nästan 50 procent. Inom samtliga kommungrupper utom Glesbygdskommuner beräknas bostadsbehovet öka för denna åldersgrupp. Mest ökar bostadsbehovet för denna åldersgrupp i kommungrupperna *Förortskommuner till storstäderna*, *Storstäder* och *Förortskommuner till större städer*. I kommungruppen *Förortskommuner till storstäder* fördubblas nästan behovet av bostäder för denna grupp fram till år 2050.

Fördelas antalet hushåll som består av individer äldre än 65 år på hushåll med 65-79 åringar, 80-89 åringar och 90 år eller äldre kan det framtida bostadsbehovet för dessa grupper beräknas. För hushåll bestående av 65-79 åringar beräknas bostadsbehovet fram till år 2050 öka med drygt 20 procent. Återigen är det i de tre kommungrupperna *Förortskommuner till storstäderna*, *Storstäder* och *Förortskommuner till större städer* som det största framtida bostadsbehovet beräknas uppstå. Fram till år 2050 ökar bostadsbehovet i kommungrupperna *Storstäder* och *Förortskommuner till storstäderna* med ca 60 procent för åldersgruppen 65-79 åringar. I kommungruppen *Turism- och besöksnäringkommuner* kvarstår i princip dagens bostadsbehov för denna grupp medan det beräknas uppstå ett minskat framtida bostadsbehov för denna åldersgrupp i kommungrupperna *Glesbygdskommuner*, *Kommuner i Glesbefolkad region* och *Varuproducerande kommuner*.

Bostadsbehov för hushåll 65 plus



Bostadsbehov för hushåll 65-79 åringar



Bostadsbehov för äldre - forts

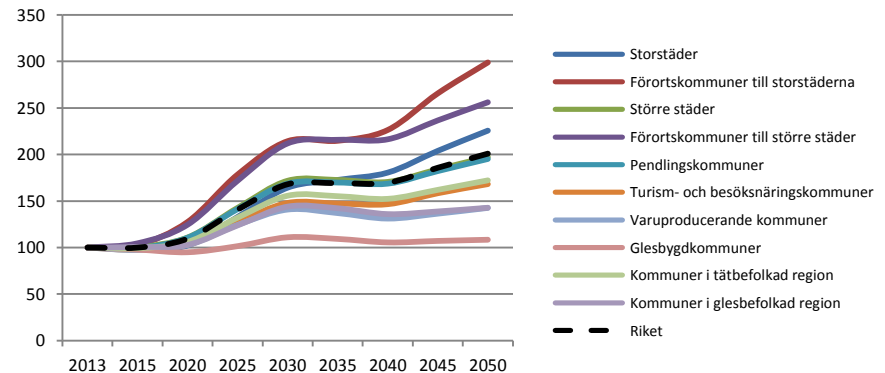
Fördubblat bostadsbehov för 80 plus år 2050 jämfört med idag

Det framtida bostadsbehovet ökar relativt sett mer för de äldre åldergrupperna. För 80-89 åringar beräknas bostadsbehovet fördubblas fram till år 2050 i Sverige. Ökningen är som störst under perioden fram till år 2030. I kommungruppen *Förortskommuner till storstäderna* ökar det framtida bostadsbehovet med 200 procent för denna grupp. I samtliga kommungrupper beräknas efterfrågan på bostäder öka bland denna åldersgrupp.

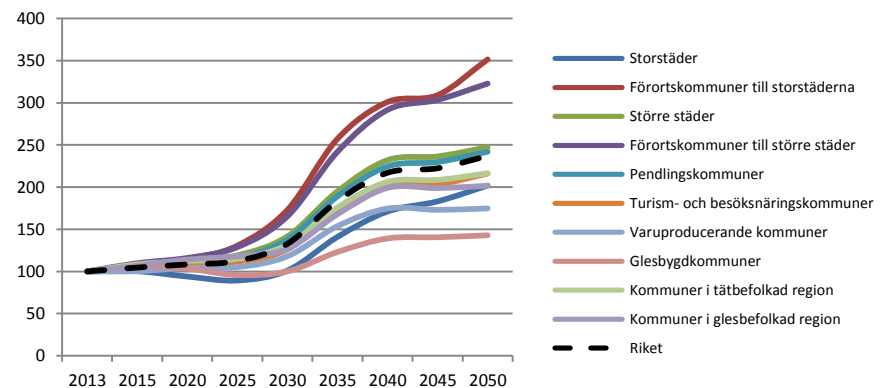
Bostadsbehovet för 90-åringar och äldre beräknas öka än mer. Fram till år 2050 ökar bostadsbehovet för denna grupp med nästan 140 procent. Den starkaste efterfrågeökningen på bostäder för denna grupp förväntas under 2030-talet. I kommungrupperna *Förortskommuner till storstäder* och i *Förortskommuner till större städer* beräknas bostadsbehovet fram till år 2050 öka med extrema 250 procent respektive 220 procent.

I antalet bostäder motsvarar den ökade efterfrågan bland hushåll bestående av individer som är 65 år eller äldre närmare 600 000. Därmed svarar denna grupp för nästan 70 procent av det framtida behovet av tillskott på bostäder. Exempelvis kommer 80-89 åringar att efterfråga 300 000 fler bostäder år 2050 jämfört med idag.

Bostadsbehov för hushåll 80-89 åringar
Index 2013=100



Bostadsbehov för hushåll 90 plus
Index 2013=100



Bilaga A

SKL:s kommungruppsindelning

1 Storstäder (3 kommuner)

Kommuner med en folkmängd som överstiger 200 000 invånare.

2 Förtorkommuner till storstäder (38 kommuner)

Kommuner där mer än 50 procent av nattbefolkningen pendlar till arbetet i någon annan kommun. Det vanligaste utpendlingsmålet ska vara någon av storstäderna.

3 Större städer (31 kommuner)

Kommuner med 50 000-200 000 invånare samt en tätortsgrad överstigande 70 procent.

4 Förtorkommuner till större städer (22 kommuner)

Kommuner där mer än 50 procent av nattbefolkningen pendlar till arbetet i en annan kommun. Det vanligaste utpendlingsmålet ska vara någon av de större städerna i grupp 3.

5 Pendlingskommuner (51 kommuner)

Kommuner där mer än 40 procent av nattbefolkningen pendlar till en annan kommun.

6 Turism- och besöksnäringkommuner (20 kommuner)

Kommuner där antalet gästnätter på hotell, vandrarhem och campingar överstiger 21 per invånare eller där antalet fritidshus överstiger 0,20 per invånare.

7 Varuproducerande kommuner (54 kommuner)

Kommun där 34 procent eller mer av nattbefolkningen mellan 16 och 64 år är sysselsatta inom tillverkning och utvinning, energi och miljö samt byggverksamhet (SNI2007)

8 Glesbygdskommuner (20 kommuner)

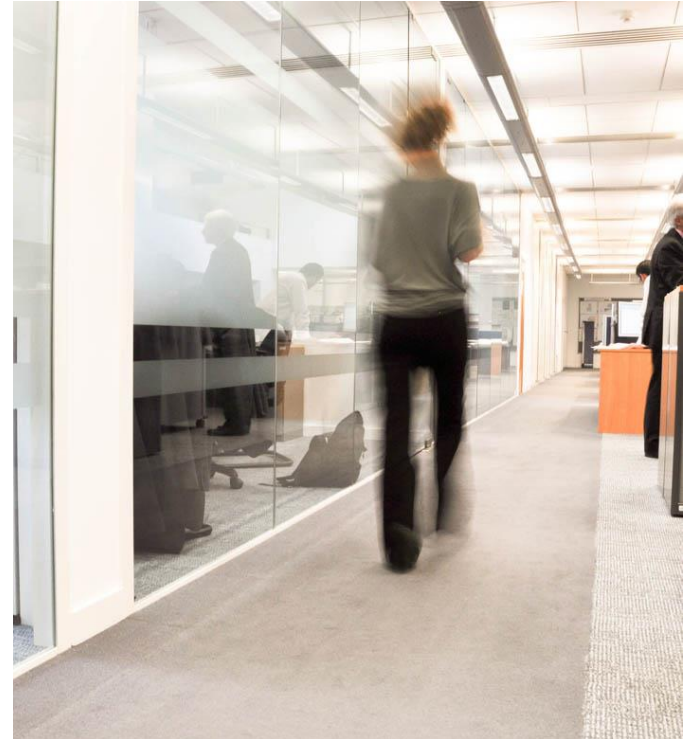
Kommun med en tätortsgrad understigande 70 procent och mindre än åtta invånare per kvadratkilometer.

9 Kommuner i tätbefolkad region (35 kommuner)

Kommun med mer än 300 000 personer inom en radie på 112,5 kilometer.

10 Kommuner i glesbefolkad region (16 kommuner)

Kommun med mindre än 300 000 personer inom en radie på 112,5 km



Bilaga C

Befolkningsframskrivning - metod

Utvecklingen av den regionala efterfrågan på såväl samhällservice som kommunala verksamhetslokaler drivs i grunden av den demografiska utvecklingen. Basen för analysen är därför en regionalt nedbruten befolkningsframskrivning.

Prognoshorizonten föreslås till år 2030. Framskrivningen görs på kommunnivå, men resultatet kan även aggregeras upp till större geografiska enheter som län eller lokala arbetsmarknadsregioner (LA-regioner).

Den demografiska framskrivningen görs med hjälp av den regionalekonomiska modellen rAps. Modellen har utvecklats i samarbete mellan SCB, Nutek (numera Tillväxtverket), det norska forskningsinstitutet SINTEF och WSP. rAps är sannolikt en av de kraftfullaste modellerna i sitt slag i världen.

rAps kan användas för att ta fram prognoser på skiftande geografisk nivå: en enskild kommun, en valfri grupp av kommuner, ett län eller en lokal arbetsmarknad (pendlingsregion). Som framgår av figuren nedan är rAps uppbyggd kring fem delmodeller. Mellan dessa modeller finns ett iterativt förhållande, det vill säga beräkningar slussas fram och tillbaka mellan modellerna till dess att jämvikt nåtts på alla delmarknader.

Modellen drivs av exogen efterfrågan riktad mot regionens produktionssystem: export, bruttoinvesteringar, statlig och kommunal konsumtion. Hur dessa efterfrågekomponenter förändras över tiden bestäms av vilka tillväxttakter som antas. Dessa baseras på nationella utvecklingstal, inte minst Finansdepartementets långtidsutredning. Det finns även möjlighet för användaren att lägga in egna bedömningar

