

## **Boverkets rapport 2016:32 En metod för bedömning av bostadsbyggnadsbehovet N2016/08167/PBB**

### **Sammanfattning**

Sveriges Kommuner och Landsting (SKL)

- tillstyrker Boverkets förslag till metod för bedömning av bostadsbyggnadsbehovet på nationell nivå bestående av en långsiktig beräkning av bostadsbyggnadsbehovet baserad på regionala scenarier och av annan väsentlig information,
- avstyrker, med hänvisning till beräkningarnas bristande tillförlitlighet och den valda metoden, att byggbehovsberäkningarna ska utgöra en central del i en samlad analys som är tänkt att kunna ge kommuner och regionala aktörer en användbar bild av framtida bostadsbyggnadsbehov och avvisar även en tänkt användning av scenarierna som grund för s.k. kommunala planeringstal för bostadsbyggande.

### **Bedömning av det framtida bostadsbyggnadsbehovet**

Boverket anser att utgångspunkten vid beräkningar av det framtida bostadsbyggnadsbehovet ska vara förändringar i antalet hushåll, vilket baseras på demografiska förändringar. I beräkningsmodellen ska även inkluderas variabler som tar hänsyn till: avgångar från nuvarande bostadsbestånd, initialt lediga lägenheter, behovet av en bostadsbuffert samt ett eventuellt initialt underskott på bostäder. Metoden för att beräkna de framtida hushållsförändringarna föreslås vara, den av Boverket tidigare använda, hushållskvotmetoden. Bedömningar av det framtida bostadsbyggnadsbehovet ska göras årligen och prognoshorizonten bör vara tio år. Den regionala indelning som bedömningen av det framtida bostadsbyggnadsbehovet ska göras på föreslås vara de av Tillväxtanalys definierade FA-regionerna, för att sedan summeras till nationell nivå.

SKL tillstyrker Boverkets förslag utifrån de av verket beskrivna förutsättningarna och förbehållen vad avser bedömningarnas användbarhet och tillförlitlighet såväl regionalt som lokalt (se vidare nedan).

### **Beräkningar av bostadsbyggnadsbehovet – problem och möjligheter**

Boverkets beräkningar av byggbehovet har haft och föreslås även fortsatt ha en demografisk utgångspunkt och behovet av bostäder bestämmas av flera samverkande faktorer där befolkningsmängd, ålderssammansättning, hushållsstorlek och hushållssammansättning är grundläggande förutsättningar. Beräkningarna ska ses som **scenarier**

som tas fram under vissa givna antaganden snarare än förutsägelser om hur det kommer att bli i framtiden. Syftet anges således inte vara att förutsäga det faktiska utfallet utan att prognosen ska ge en bild – ett scenario – som beslutsfattare och andra aktörer kan förhålla sig till och sedan reagera och agera utifrån. Boverkets bedömning av bostadsbyggnadsbehovet föreslås omfatta regionala byggbehovsprognoser. Verket manar samtidigt till försiktighet i tolkningen när prognoser görs på regional nivå. På regional nivå ökar dessutom osäkerheten ytterligare i tider av snabba förändringar och i synnerhet då befolkningsökningen främst handlar om invandring.

SKL vill, i likhet med Boverket, framhålla vikten av att byggbehovsberäkningarna ses som scenarier som beslutsfattare och andra aktörer kan förhålla sig till, men som på intet sätt kan ligga till grund för strategiska beslut och planering på regional och lokal nivå. Dessutom har Boverket kunnat visa att beräkningarna är behäftade med så stora osäkerheter, främst vad avser in- och utvandring, att de på regional nivå och lokal nivå kan riskera leda till direkta felbeslut inom olika samhällsområden med stora ekonomiska konsekvenser som följd. SKL noterar att Boverket själva framhåller att det på central myndighetsnivå inte bedöms vara möjligt att detaljstudera förhållanden på regional och lokal nivå, till exempel rimligheten i en regional befolkningsprognos. En mer detaljerad kunskap finns, enligt verkets mening, alltid att tillgå på regional och lokal nivå och det är också där det finns bäst förutsättningar för att bedöma den regionala och lokala utvecklingen och eventuellt förfina prognosen. Trots detta ser Boverket möjligheter att med befolkningsprognoser som bas göra bedömningar av bostadsbyggnadsbehovet som bör kunna vara relevanta för policybeslut och planering. SKL delar inte denna bedömning. Sådana byggbehovsberäkningar ger enligt SKL:s uppfattning inte kommuner och regionala aktörer en användbar bild av framtida bostadsbyggnadsbehov och bör än mindre utgöra grund för s.k. kommunala planeringstal för bostadsbyggande. Däremot kan analysen tjäna som underlag för lokala bedömningar av omvärldsförutsättningar och utgöra en ram för lokala befolkningsprognoser och bedömningar av behovet av tillskott av bostäder.

### **Bostadsbyggande och samhällsekonomisk utveckling**

Boverket anser inte att det finns några skäl till att på något direkt sätt koppla bostadsbyggnadsbehovsprognoser till nationalräkenskaperna i dagsläget.

SKL delar denna uppfattning.

Sveriges Kommuner och Landsting

Lena Micko  
Ordförande