



Dokumentasjon av endringer

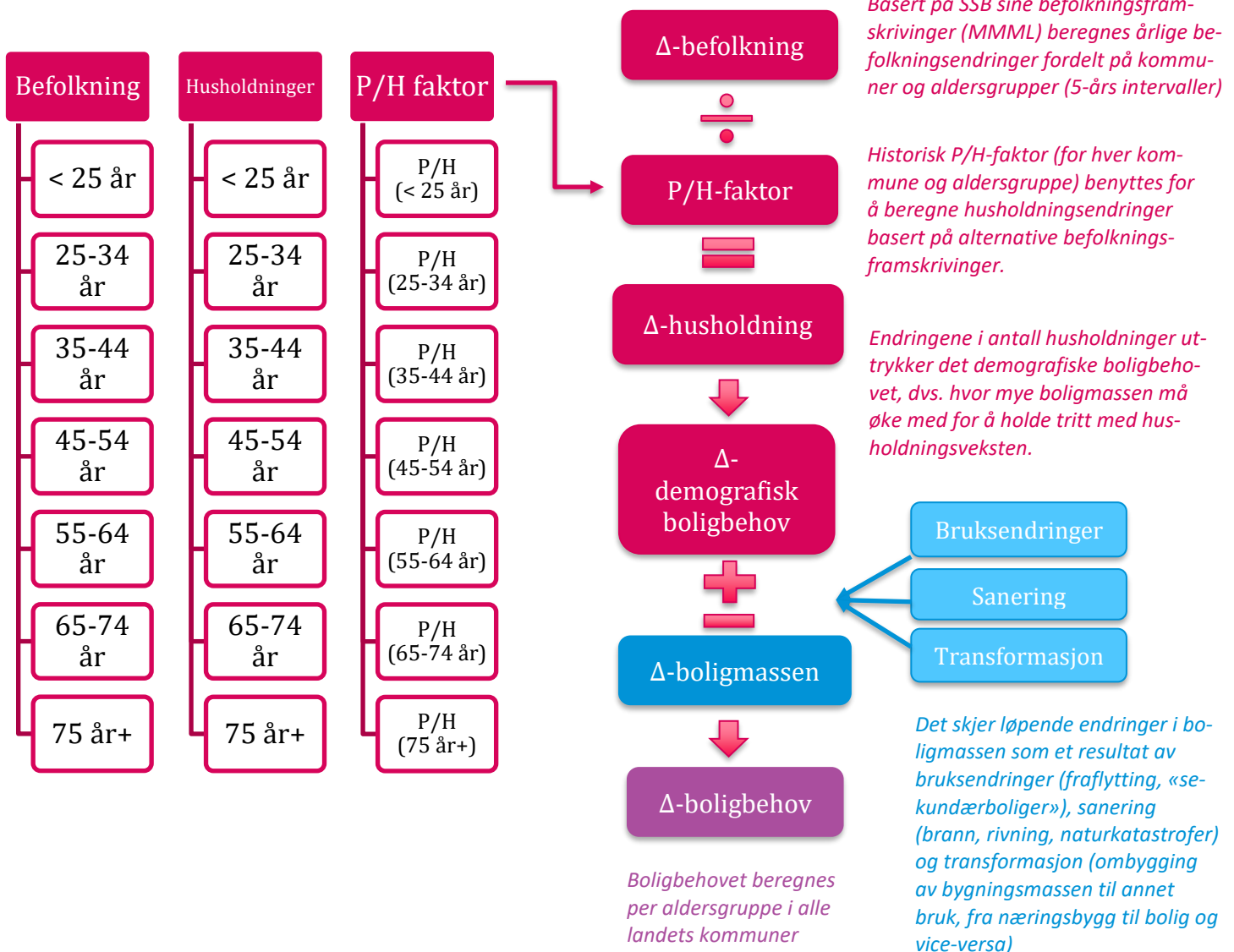
Endringer i estimert boligbehov

Av: Prognosesenteret AS

Periode: September, 2017

1 Det metodiske rammeverket er uendret

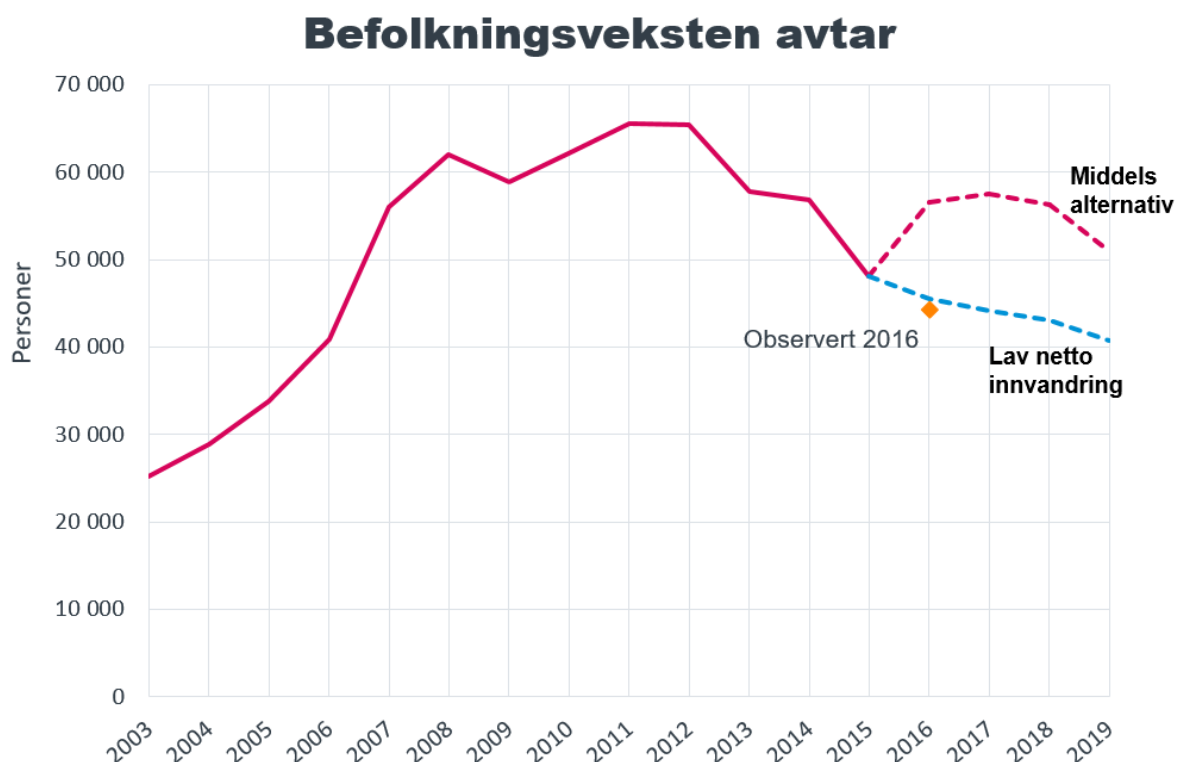
Årlig kartlegging av befolkning og husholdninger i alle landets kommuner gir grunnlag for registrerte oppdaterte nøkkeltall (P/H)



Det har ikke blitt gjort noen endringer i det metodiske rammeverket for boligbehovsberegningene. Endringene som har blitt gjort gjelder oppdatering av statistikken som brukes som input i modellen, og endring i valg av SSBs alternativ for befolkningsframskriving. Modellen vil bli oppdatert med ny statistikk en gang årlig, og nytt årlig boligbehovs estimat for de neste fem årene vil bli publisert i august/september hvert år. Endringene blir nærmere omtalt på neste side.

2 Endringene

Den viktigste endringen i det nye estimatet for beregnet boligbehov er at vi har gått fra å bruke SSBs hovedalternativ for befolkningsframskriving, det såkalte middelsalternativet «MMMM», til å bruke alternativet med lav nettoinnvandring «MMML». Forkortelsen står for **M**iddels fruktbarhet, **M**iddels levealder, **M**iddels innenlandsk flytting og **L**av innvandring. Dette gjør vi fordi vi ser at middelsalternativet i SSBs siste befolkningsframskriving, som er fra juni 2016, trolig er for optimistisk med tanke på befolkningsveksten de kommende fem årene. Som figuren under viser, endte den faktiske befolkningsveksten i 2016 langt under SSBs middelsalternativ, og marginalt lavere enn alternativet med lav netto innvandring. Vi mener «MMML» er mer realistisk for neste femårsperiode.



Kilde: SSB

Det er tre statistikker/tidsserier fra SSB som brukes i modellen:

- Befolkningsstatistikk (årlig, aldersfordelt, kommunenivå)
- Befolkningsframskriving (årlig, aldersfordelt, kommunenivå)
- Husholdningsstatistikk (årlig, aldersfordelt etter eldste i husholdningen, kommunenivå)

Når er statistikkene/tidsserien i gjeldende boligbehovsestimert fra?

- Befolkningsstatistikk pr. 01.01.2017 (oppdatert nå ift. tidligere boligbehovsestimert)
- Befolkningsframskriving fra juni 2016 (samme som i tidligere boligbehovsestimert, men: endret alternativ fra MMMM til MMML og tatt utgangspunkt i riktig befolkningsnivå per 01.01.2017 og deretter lagt til SSB framskriving i prosentvis endring)
- Husholdningsstatistikk pr. 01.01.2016 (oppdatert nå ift. tidligere boligbehovsestimert)

- For å regne ut p/h-faktoren (personer per husholdning), brukes befolknings- og husholdningsstatistikk fra samme tidspunkt: 01.01.2016. P/h-faktoren holdes konstant de neste fem årene, mens befolkningen framskrives.
- Befolkningsframskrivningen tar utgangspunkt i befolkningen 01.01.2017, og legger til årlige prosentvise endringer fremover fra SSBs siste befolkningsframskrivning fra juni 2016. Dette gjør vi fordi befolkningen 01.01.2017 var lavere enn i framskrivningen fra juni 2016.
- Oppdatert statistikk og endring av befolkningsframskrivingsalternativ fra MMMM til MMML resulterer i et årlig estimert boligbehov tilsvarende 32 000 boliger, nedjustert fra 37 000 boliger tidligere.
- Dette boligbehovet tar hensyn til en estimert årlig avgang på 5 000 boliger. Denne avgangen er nettoeffekten av de årlige endringene i eksisterende boligmasse som skyldes blant annet bruksendring (f.eks. at boliger utgår fra boligmassen ved at de blir brukt som fritidsboliger i stedet for), sanering (fysisk boligavgang som følge av brann, riving osv.) og transformasjon (tilførsel av boliger gjennom ombygging fra yrkesbygg, f.eks. kontorbygg til bolig).