

Kommunledningskontoret
Erik Joachimsson

Kommunstyrelsen

Återrapportering av uppdrag att utreda demografisk förändring och bostadsutveckling

Ärendet

Genom kommunstyrelsens verksamhetsplan för 2025 har kommunledningskontoret fått i uppdrag att göra en analys av kopplingen mellan kommunens byggande av nya bostäder och demografiska mönster.

Danderyds kommun tillsammans med övriga kommuner i Sverige står inför demografiska utmaningar med en åldrande befolkning, färre barn och en hög försörjningskvot. Fokus för uppdraget har varit att undersöka om bostadsbyggande kan bidra till att avhjälpa dessa utmaningar, exempelvis genom att bygga för att locka fler barnfamiljer.

Kommunledningskontoret kan konstatera att det finns begränsad forskning inom området och att den forskning som finns tar inte hänsyn till Danderyds kommuns möjligheter och utmaningar. Även om den forskning som finns inom området visar på vissa tendenser avseende vad som behöver byggas för att locka exempelvis barnfamiljer – särskilt bostadens storlek är viktig medan upplåtelseform är sekundärt – så är även andra parametrar viktiga i folks val av bostadsort och bostad. Det handlar om att arbeta med kommunens attraktivitet som en helhet, där parametrar som kvalitet på förskola, skola, vård och omsorg samt tillgång till exempelvis grönområden, näringsliv, föreningsliv och kommunikationer till och inom kommunen spelar en viktig roll.

Att barnfamiljer flyttar till kommunen medför initialt ökade kostnader, men betalar sig på sikt. Befolkningsutvecklingen behöver därför, i de delar det är möjligt, ske planerat och balanserat. Vad gäller de utmaningar som demografin medför behöver kommunens verksamheter kontinuerligt anpassas till utvecklingen utifrån prognoser, scenarios och planering för framtida behov inom vård- och utbildningsområdet, parallellt och tillsammans med ett fortsatt aktivt arbete för bostadsplanering utifrån kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen godkänner informationen och lägger rapporten till handlingarna.

Kommunledningskontoret
Erik Joachimsson

Bakgrund

I kommunstyrelsens verksamhetsplan för 2025 framgår att demografiska förändringar utgör en betydande utmaning för kommuner, eftersom de påverkar allt från behov av platser i förskolor, skolor och äldreomsorg till stadsplanering och infrastruktur. Som ett led i att möta dessa utmaningar har kommunledningskontoret fått i uppdrag att göra en analys av kopplingen mellan kommunens byggande av nya bostäder och demografiska mönster. Centrala frågor i uppdraget är hur kommunen kan bygga för att underlätta flyttkedjor och främja att fler barnfamiljer bosätter sig i kommunen samt hur inflyttning påverkar kommunens ekonomi.

Kommunledningskontorets utredning

Kommunledningskontoret har genomfört analysen genom att studera forskning inom området samt studier från SKR och kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning med tillhörande analysbilaga.

Demografisk utveckling i Danderyds kommun

Danderyds kommun har över en tioårsperiod en stagnerade befolkningsutveckling med en nedåtgående trend de senaste åren. Det föds färre barn, andelen unga minskar och SCB prognostiserar för färre barn i förskoleålder framöver. Att det föds färre barn är visserligen en nationell trend, men Danderyds kommun ligger under det nationella snittet. Samtidigt ökar andelen äldre kraftigt, särskilt äldre över 80 år, och medelåldern i kommunen har ökat. Att det finns en hög andel äldre där många är friska långt upp i åldrarna är något som kännetecknar Danderyds befolkning. Den övergripande effekten av denna utveckling är att det blir färre barn i förskolan och minskande elevunderlag i skolorna. Den äldre befolkningen kan kräva mer omsorg där förebyggande insatser blir viktiga, men exempelvis olika typer av anpassade boenden kan också behövas.

En åldrande befolkning kan leda till en högre så kallad försörjningskvot¹. En hög försörjningskvot kan innebära ett framtida utmanande skatteunderlag eftersom fler invånare kommer behöva äldreomsorg och andra sociala insatser, medan skattebetalningarna till kommunen minskar. Danderyd har idag en hög försörjningskvot i förhållande till andra kommuner i länet².

Bostadsbyggandets inverkan på den kommunala ekonomin

Enligt befolkningsprognosen uppgår försörjningskvoten i Danderyd till 0,9³ 2024 och fram till 2039 kan försörjningskvoten öka till 0,96 *med* byggnation och till 0,98 *utan* byggnation. Detta enligt kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning. Ett kontinuerligt och ändamålsenligt bostadsbyggande kan med andra ord påverka kommunens försörjningskvot och därmed

¹ Den ekonomiska försörjningskvoten beskriver det sammanräknade antalet arbetslösa och personer utanför arbetskraften i förhållande till antalet sysselsatta

² Analysbilaga till Danderyds kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning

³ Siffror från Kolada, Demografisk försörjningskvot

Kommunledningskontoret

Erik Joachimsson

ekonomi på sikt, samtidigt som skatteunderlaget styr kommunens möjlighet att finansiera service och infrastruktur för invånarna.

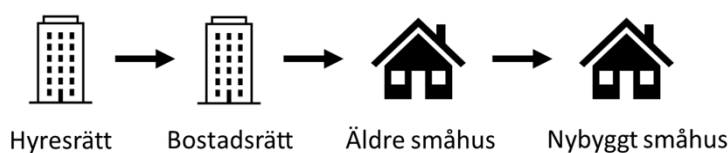
Bostadsbyggandet i Danderyds kommun är bland det lägsta i länet och mellan 2019–2023 byggdes ca 1,7 bostäder per 1 000 invånare/år (jämfört med exempelvis Täby kommun där motsvarande siffra är 11,4)⁴. De höga markpriserna i Danderyd skapar utmaningar för bostadsförsörjningen och gör det särskilt svårt att bygga billiga bostäder. Kommunen behöver därför varsamt prioritera markanvändning för att möjliggöra ett varierat bostadsutbud, anpassat efter både sociala och ekonomiska behov⁵.

Genom kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning kan kommunen styra utvecklingen i en önskad riktning och takt samt få en bättre överblick över kommunala intäkter och utgifter då planeringen blir mer förutsägbar, inte minst för utbudet och efterfrågan av välfärdstjänster. I kommunens nya riktlinjer för bostadsförsörjning (2024) är inriktningen att cirka 80 bostäder färdigställs per år i genomsnitt. Av dessa bör minst 25 procent vara småhusbebyggelse med småhus, radhus och kedjehus⁶.

Flyttkedjor och rörelse på bostadsmarknaden

Rörelser på bostadsmarknaden benämns ofta som s.k. flyttkedjor. En flyttkedja är en process i flera led. Det första ledet börjar när det uppstår en vakans på bostadsmarknaden, exempelvis på grund av nybyggnation eller flytt. Nästa led i flyttkedjan uppstår om hushållet som flyttar in lämnar en tom bostad efter sig, och så vidare.

Figur 1 Exempel på flyttkedja



Det finns ingen konsensus i befintlig forskning om byggandet av nya bostäder gällande vilken typ av upplåtelseform som initierar längst flyttkedjor. Det är alltså inte självklart att byggandet av till exempel bostadsrätter alltid initierar längre flyttkedjor än byggandet av hyresrätter, eller vice versa. Byggandet av större bostäder initierar dock i de flesta fall längre flyttkedjor än byggandet av mindre bostäder. Vidare visar forskningen att flyttkedjor oftast är lokala utifrån ett geografiskt perspektiv – om en flyttkedja initieras i ett visst geografiskt område skapas följaktligen de flesta bostadsvakanserna inom samma geografiska område⁷.

⁴ Siffror från SCB

⁵ Analysbilaga till Danderyds kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning

⁶ Danderyds kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning

⁷ Region Stockholm (2018): Litteraturoversikt av befintlig forskning om bostadsflyttkedjor

Kommunledningskontoret
Erik Joachimsson

Även om alla grupper påverkas mer av större bostäder än av små är det tydligt att storleken på bostaden är speciellt viktig för barnfamiljer. Effekten av en extra kvadratmeter är sju gånger större för barnfamiljer än för unga. Jämfört med äldre är effekten av en extra kvadratmeter mer än tio gånger större för barnfamiljer. Varje extra kvadratmeter har därmed en starkt utslagsgivande effekt på barnfamiljers benägenhet att välja ett specifikt boende relativt andra grupper. Att bygga större bostäder har därmed en större effekt om barnfamiljer är målgruppen för inflyttning till kommunen, medan upplåtelseform tycks vara sekundärt i sammanhanget⁸.

Hur påverkar inflyttning kommunens ekonomi?

I diskussionen kring vad kommunen behöver bygga för typ av bostäder för att locka exempelvis barnfamiljer och påverka den demografiska utvecklingen i positiv riktning, är det även intressant att se över hur inflyttning till kommunen kan påverka kommunens ekonomi. SKR har räknat på olika marginalintäkter vid befolkningsförändring, dvs. vad det ger för intäkter när någon flyttar till kommunen⁹.

Figur 2 Effekter på kommunens ekonomi av ytterligare en invånare

UTJÄMNINGSÅR 2024

Kommun

Danderyd

Välj kommun i listrutan i C1

Denna tabell visar effekten på kommunens intäkter, avseende skatter och utjämning, av att en ytterligare invånare i en specifik ålderskategori tillkommer på marginalen.

	Skatteintäkter	Inkomstutjämning	Skatter och inkomstutjämning	Kostnadsutjämning	Strukturbidrag + införandebidrag	Regleringspost	Totalt	Jmf. mediankommunen
1-5 år	0	52 870	52 870	92 748	0	3 055	148 673	154 530
6 år	0	52 870	52 870	34 991	0	3 055	90 916	109 655
7-12 år	0	52 870	52 870	91 794	0	3 055	147 719	163 847
13-15 år	0	52 870	52 870	63 532	0	3 055	119 457	142 871
16-18 år	0	52 870	52 870	117 280	0	3 055	173 205	159 655
19-64 år ink 0 kr	0	52 870	52 870	-45 876	0	3 055	10 049	15 636
19-64 år ink 200 000 kr	36 500	16 104	52 604	-45 876	0	3 055	9 782	20 526
19-64 år ink 500 000 kr	91 250	-39 046	52 204	-45 876	0	3 055	9 383	27 861
19-64 år ink 800 000 kr	146 000	-94 195	51 805	-45 876	0	3 055	8 984	35 196
65-79 år, sambo, ink 200 000 kr	36 500	16 104	52 604	-35 612	0	3 055	20 047	31 024
80-89 år, sambo, ink 200 000 kr	36 500	16 104	52 604	24 968	0	3 055	80 627	92 925
90+ år, sambo, ink 200 000 kr	36 500	16 104	52 604	144 775	0	3 055	200 434	215 693

Marginalintäkten avseende skatter och utjämning varierar kraftigt mellan kommuner och framför allt avseende vilken ålder och bakgrund som inflyttaren har. Det är komplicerat att beräkna hur marginalintäkterna vid inflyttning förändras, då inte bara skatteintäkterna påverkas, utan även utjämningssystemet har stor betydelse för utfallet. Det är därför felaktigt att schablonmässigt utgå från att varje ny invånare ger en viss summa i ökade intäkter. Fler invånare ger inte bara högre intäkter, utan genererar även kostnader i olika utsträckning. Och omvänt medför färre invånare både lägre intäkter och lägre kostnader. Detta till en viss gräns om exempelvis barngrupperna blir för små för att verksamhet ska kunna bedrivas effektivt eller alls möjliggöra ett visst utbud av service.

⁸ McShane och Kristersson (2021): Flyttkedjors effekt på bostadsmarknaden

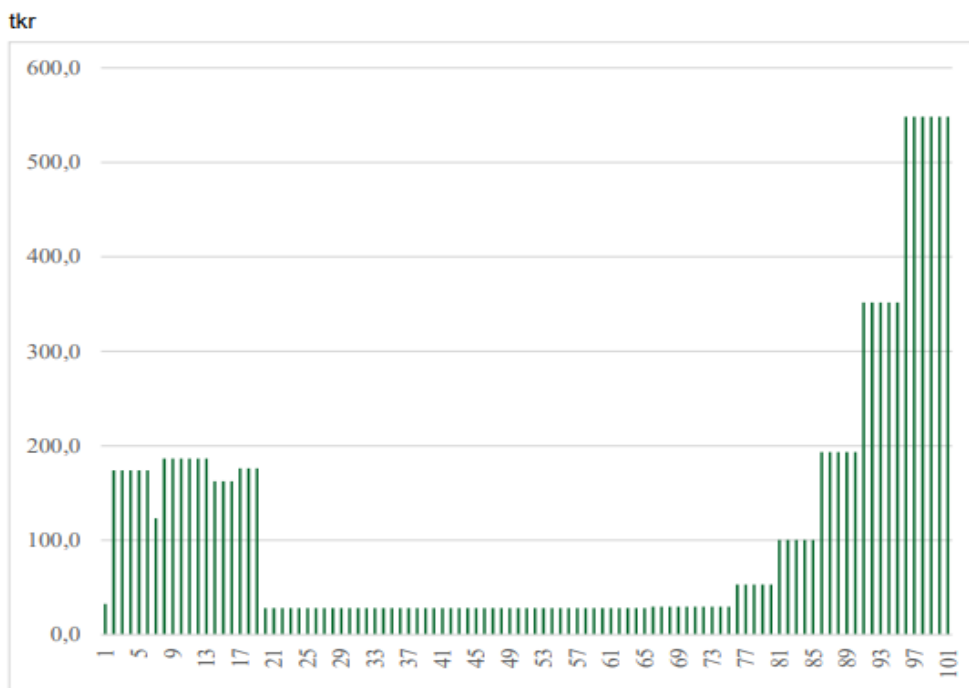
⁹ SKR.se (19 mars 2025): Inkomstförändringar vid inflyttning och Excel-filen

”Marginaleffekter 2024 för kommuner”

Kommunledningskontoret
Erik Joachimsson

Det är inte möjligt att säga att en befolkningsökning per automatik är lönsam och att ett minskat antal invånare per definition leder till försämrade ekonomiska förutsättningar för berörda kommuner. Avgörande är hur stora *marginalkostnaderna* är.

Figur 3 Kommunala snittkostnader utifrån ålder (riket)



Som visas i Figur 3 är kostnaderna för en kommun i regel som störst för de grupper som tar del av mest kommunal service, dvs. barn, unga och äldre, vilket också bör tas i beaktande om exempelvis barnfamiljer är målgruppen för inflyttning. Det är i regel en stor initial kostnad för kommunen (förskola och skola) men som betalar sig på sikt genom bland annat ökade skatteintäkter men också genom en bättre demografisk balans.

I Danderyd gör det kommunala utjämnningssystemet att störst marginalintäkter vid inflyttning medförs av barn, unga och äldre som flyttar till kommunen (se Figur 2 ovan). Då detta är samma grupper som också medför störst kostnader skapas en sammanlagt utjämnande effekt som försvårar generella uttalanden om ekonomiska effekter av inflyttning. Personer i arbetsför ålder som flyttar till kommunen medför i regel relativt små marginalintäkter men också låga kostnader. I Danderyd finns historiskt ingen tydlig korrelation mellan befolkningsutvecklingen och utveckling av skattebasen och det kommunala utjämnningssystemet förstärker bilden att befolkningsstillväxt inte är avgörande för kommunens intäkter. Däremot riskerar en stagnerande befolkningsutveckling bland annat att användning och förnyelse av befintlig infrastruktur i form av byggnader och

Kommunledningskontoret
Erik Joachimsson

anläggningar för kommunens kärnverksamhet blir lidande då kostnaden per individ blir hög¹⁰.

Kommunledningskontorets bedömning

Danderyds kommun tillsammans med övriga kommuner i Sverige står inför demografiska utmaningar med en åldrande befolkning, färre barn och en hög försörjningskvot. Fokus för uppdraget har varit att undersöka om bostadsbyggande kan bidra till att avhjälpa dessa utmaningar, exempelvis genom att bygga för att locka fler barnfamiljer.

Kommunledningskontoret kan konstatera att det finns begränsad forskning inom området och att den forskning som finns tar inte hänsyn till Danderyds kommuns möjligheter och utmaningar. Även om den forskning som finns inom området visar på vissa tendenser avseende vad som behöver byggas för att locka exempelvis barnfamiljer – särskilt bostadens storlek är viktig medan upplåtelseform är sekundärt – så är även andra parametrar viktiga i folks val av bostadsort och bostad. Det handlar om att arbeta med kommunens attraktivitet som en helhet, där parametrar som kvalitet på förskola, skola, vård och omsorg samt tillgång till exempelvis grönområden, näringsliv, föreningsliv och kommunikationer till och inom kommunen spelar en viktig roll¹¹. För att inte beslut i olika verksamheter eller beslutsinstanser ska vara i otakt med varandra eller de behov som finns, kan exempelvis kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning vara ett dokument som behöver ses över givet den framtidsbild som nu ses kopplat till den demografiska utvecklingen.

Att barnfamiljer flyttar till kommunen medför initialt ökade kostnader, men betalar sig på sikt. Befolkningsutvecklingen behöver därför, i de delar det är möjligt, ske planerat och balanserat. Vad gäller de utmaningar som demografin medför behöver kommunens verksamheter kontinuerligt anpassas till utvecklingen utifrån prognoser, scenarios och planering för framtida behov inom vård- och utbildningsområdet, parallellt och tillsammans med ett fortsatt aktivt arbete för bostadsplanering utifrån kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning.

Konsekvenser för barn och unga

Ärendet medför inga konsekvenser för barn och unga.

Ekonomiska konsekvenser

Ärendet medför inga ekonomiska konsekvenser.

¹⁰ Danderyds kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning.

¹¹ Enligt studier från bl.a. Boverket, SCB och Skolverket.



Kommunledningskontoret
Erik Joachimsson

Carina Lundberg Uudelepp
Kommundirektör

Björn Wallgren
Ekonomichef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Återrapportering av uppdrag att utreda demografisk förändring och bostadsutveckling