



PROGNOS FÖR  
BOSTADSPRODUKTION I BORGÅ  
2019–2040

**MDI**

Aluekehittämisen konsulttitoimisto

# Prognos för bostadsproduktionen i Borgå 2019–2040

## Resultaten i korthet:

- I denna rapport beskrivs det framtida behovet av bostadsproduktion i Borgå utifrån befolkningsutvecklingen i Borgå stad enligt MDI:s och Statistikcentralens befolkningsprognoser från 2019. Behovet av bostadsproduktion baserar sig på Teknologiska forskningscentralen VTT:s prognosmodell för behovet av bostadsproduktion.
- Statistikcentralens och MDI:s prognoser för den kommande befolkningsutvecklingen i Borgå avviker märkbart från varandra. Orsakerna är i första hand olikheter i den inhemska migrationen och i synnerhet flyttrörelserna i Helsingforsregionen, och i andra hand olika antaganden om nativiteten. Nativiteten har ingen betydande inverkan på bostadsproduktionsprognosen, men den inhemska migrationen har en mycket stor effekt.
- Enligt MDI:s prognos kommer befolkningen i Borgå att öka med 13,5 procent åren 2018–2040, medan den enligt Statistikcentralens befolkningsprognos kommer att minska med 0,5 procent.
- Behovet av bostadsproduktion och antalet bostadshushåll i Borgå ökar trots de olika utvecklingsriktningarna i båda prognoserna, till följd av befolkningens åldersstruktur och befolkningsutvecklingsdynamiken. I bakgrunden till båda prognoserna ligger den snabba tillväxten av ensamboende äldre personer.
- Den befolkningsmängd som Statistikcentralen beskriver skulle ge ett produktionsbehov av cirka 3 600 bostäder, om merparten av produktionsbehovet skulle förläggas på 2020-talet. Om ensamboendet ökar på samma sätt som under 2010-talet (med åldersstandardisering), ökar behovet till totalt 4 300 bostäder, med beaktande av avskrivningen på 0,3 procent per år.
- Den befolkningsutveckling som MDI beskriver skulle ge ett produktionsbehov av ca 6 300 bostäder, som skulle fördela sig relativt jämnt över hela prognostiden. Om ensamboendet ökar på samma sätt som i utfallet av utvecklingen under 2010-talet, ökar produktionsbehovet till 7 100 bostäder.
- I strukturen i fråga om bostadshushåll sker den mest betydande ökningen i antalet personer över 75 år som bor ensamma, vilket innebär att nya bostäder behövs i synnerhet för personer som flyttar från kommunens utkanter till dess tätort, för personer som flyttar till kommunen från andra delar av landet och för invandrare. Andelen invandrare är på motsvarande nivå i båda prognosmodellerna, men antalet inflyttare från andra delar av landet varierar betydligt mellan prognoserna. Dessa grupper har olika struktur, vilket leder till olika boendebehov. Produktionen av nya bostäder bör i synnerhet möta dessa gruppers såväl behov som preferenser för boende och plats.
- Även om åldrandet inte direkt återspeglas på bostadsproduktionen i en kalkylerad modell, kan den åldrande befolkningen i verkligheten behöva nya boendelösningar, som kombinerar god tillgång till tjänster med tillgänglighet och en lämplig prisnivå.
- Fel slags bostäder på fel platser kan också i framtiden öka behovet av bostadsproduktion mer än förväntat.
- Bostadsproduktionen och befolkningsutvecklingen är starkt beroende av varandra: rätt sorts bostadsproduktion på rätt plats påskyndar befolkningsutvecklingen (särskilt i Nyland), medan för mycket eller för lite bostadsproduktion eller fel sorts bostadsproduktion på fel plats försvagar områdets attraktionskraft.
- För att Borgå ska fortsätta ha en positiv befolkningsutveckling måste staden kunna locka inflyttare i synnerhet från Helsingforsregionen (inflyttare i aktiv ålder som har arbete). Detta kräver att man svarar på deras boendepreferenser, planlägger bostäder på rätt platser och

## Innehåll

<b>1. BOSTADSPRODUKTIONSPROGNOSENS STRUKTUR OCH MÅL .....</b>	<b>1</b>
<b>2. UTFALLET AV OCH PROGNOSEN FÖR BORGÅ STADS BEFOLKNINGSUTVECKLING.....</b>	<b>2</b>
<b>2.1 BORGÅS BEFOLKNINGSUTVECKLING UNDER 2010-TALET .....</b>	<b>2</b>
2.1.1 INFLYTTNING TILL BORGÅ FRÅN OLIKA KOMMUNER 2010–2018 .....	5
<b>2.2 BORGÅS PROGNOSTICERADE BEFOLKNINGSUTVECKLING PÅ 2020- OCH 2030-TALET .....</b>	<b>6</b>
2.2.1 STATISTIKCENTRALENS REGIONALA BEFOLKNINGSPROGNOS 2018–2040 .....	8
2.2.2 MDI:S BEFOLKNINGSPROGNOS .....	10
<b>2 BOENDEBYGGERIET I BORGÅ .....</b>	<b>12</b>
<b>3.1 BOSTADSHUSHÅLL I BORGÅ .....</b>	<b>12</b>
<b>3.2 BOSTÄDER I BORGÅ.....</b>	<b>14</b>
<b>3 ANTAGANDEN I PROGNOSEN FÖR BOSTADSPRODUKTION.....</b>	<b>17</b>
<b>4 PROGNOSEN FÖR BOSTADSPRODUKTIONEN I BORGÅ.....</b>	<b>20</b>
<b>5.1 UTVECKLING AV ANTALET HUSHÅLL .....</b>	<b>20</b>
<b>5.2 BEHOVET AV BOSTADSPRODUKTION ENLIGT BASMODELLEN FÖR MDI:S PROGNOSEN .....</b>	<b>21</b>
5.2.1 BEHOV AV BOSTADSPRODUKTION I SCENARIOT MED ENSAMBOENDE ENLIGT MDI:S PROGNOSEN.....	22
<b>5.3 BEHOVET AV BOSTADSPRODUKTION I SCENARIOT ENLIGT BASMODELLEN FÖR STATISTIKCENTRALENS PROGNOSEN .....</b>	<b>23</b>
5.3.1 BEHOV AV BOSTADSPRODUKTION I SCENARIOT MED ENSAMBOENDE ENLIGT STATISTIKCENTRALENS PROGNOSEN .....	24
<b>5 SAMMANFATTNING OCH SLUTSATSER .....</b>	<b>26</b>
<b>BILAGOR:.....</b>	<b>31</b>
<b>BILAGA 1. STATISTIKCENTRALENS OCH MDI:S BEFOLKNINGSPROGNOS .....</b>	<b>31</b>
<b>BILAGA 2. BIFOGADE TABELLER.....</b>	<b>34</b>

## 1. Bostadsproduktionsprognosens struktur och mål

I bostadsproduktionsprognosen för Borgå beskrivs det kvantitativa behovet av bostadsproduktion i Borgå stad på 2020- och 2030-talet. Modellen baserar sig på en prognosmodell för bostadsproduktionen som används av Teknologiska forskningscentralen (VTT 2012). Bostadsproduktionen baserar sig på Borgås förväntade befolknings- och åldersstrukturutveckling åren 2018–2040. I denna bostadsproduktionsprognos har Borgås framtida befolknings- och åldersstrukturutveckling granskats utifrån de två senaste befolkningsprognoserna: konsultbyrån för regional utveckling MDI:s befolkningsprognos för Borgå stad från våren 2019 samt Statistikcentralens regionala och kommunvisa befolkningsprognos från hösten 2019. Grunderna för antagandena och prognosmodellerna i de båda prognoserna ligger nära varandra, men de ger på grund av betoningarna olika bilder av Borgå stads kommande befolkningsutveckling (mer om detta i avsnitt 2.2.). Enligt MDI:s prognos kommer Borgås befolkning att öka åren 2018–2040, medan den enligt Statistikcentralens befolkningsprognos kommer att minska något. Detta möjliggör å ena sidan bedömning av bostadsbehoven vid två olika befolkningsutvecklingar, och berättar å andra sidan hur stort bostadsbehov Borgå stad behöver möta.

I kapitel 2 av bostadsproduktionsprognosen för Borgå granskas Borgås nuvarande befolkningsstruktur och den förverkligade befolkningsutvecklingen under 2010-talet. På så sätt får man en grundad kontext för Borgås framtida befolkningsutveckling, som grundar sig på den information som Statistikcentralens och MDI:s prognosmodeller ger. I samband med informationen om utfallet och prognoserna beskrivs också befolkningens åldersstruktur och förändringar i den. Identifiering av konsekvenserna av förändringarna i åldersstrukturen är viktig för beräkningen av det kommande bostadsbehovet, eftersom olika åldersgrupper har olika boendebehov samt önskemål och preferenser gällande boende. Det finns också betydande skillnader mellan åldersgrupperna i fråga om hushållens storlek. För att skapa förståelse för faktorerna bakom Borgås förverkligade och kommande tillväxt beskrivs de faktorer som påverkar utvecklingen.

I kapitel 3 beskrivs bakgrunden till bostadsprognosen genom Borgå stads bostaddynamik och dess utveckling under 2010-talet. I samband med detta beskrivs också strukturen och ägandeförhållandena i fråga om bostäderna i Borgå, bostadstyperna samt byggandet och bostadsproduktionen under 2010-talet. På detta sätt kan man bedöma det framtida behovet av bostadsproduktion samt förhållandet mellan det kommande behovet och den tidigare bostadsproduktionen.

I kapitel 4 beskrivs kortfattat beräkningsmodellen för bostadsproduktionsprognosen, de antaganden som använts i prognosmodellen samt bostadsproduktionsprognosens begränsningar och osäkerhetsfaktorer. En osäkerhetsfaktor är exempelvis vilka faktorer prognosmodellen inte beaktar eller hurdana faktorer i befolkningsutvecklingen som kan påverka uppfyllandet av prognosen. Dessutom presenteras ett alternativt scenario, där antalet ensamboende i framtiden antas öka på samma sätt som under 2010-talet.

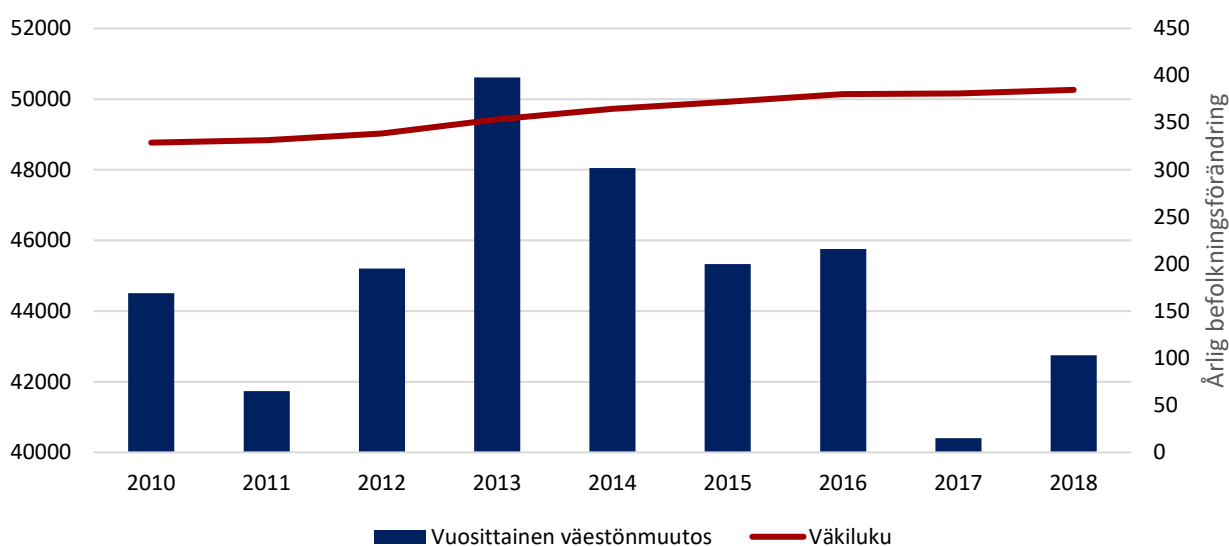
I kapitel 5 presenteras den egentliga bostadsproduktionsprognosen, där man visar vilket behov av bostadsproduktion olika scenarier ger. Förutom i text visas resultaten även med figurer och tabeller. Exakta resultat på årsnivå finns i en bilaga till bostadsproduktionsprognosen.

I kapitel 6 presenteras resultat och slutsatser för helheten. I bilagorna presenteras förutom exakta årliga bostadsproduktionsprognoser även Borgås förväntade befolkningsutveckling enligt åldersgrupp och på årsnivå samt antaganden för befolkningsprognoserna.

## 2. Utfallet av och prognosen för Borgå stads befolkningsutveckling

### 2.1 Borgås befolkningsutveckling under 2010-talet

Borgå har vuxit till en stad med över 50 000 invånare på 2010-talet. Borgå var Finland 21:a största stad år 2018. Borgås befolkning ökade med nästan 1 500 invånare åren 2010–2018. **Befolkningsutvecklingen var stark i jämförelse med andra städer i samma storleksklass och tillväxten var god, eftersom befolkningen i de flesta andra medelstora städer minskade åren 2010–2018.** Borgås tillväxttakt har varit god i en nationell kontext, men svagare än i de flesta andra av de så kallade KUUMA-kommunerna i huvudstadsregionen och dess kransområde. På grund av sitt läge och avsaknaden av spårförbindelser för persontågstrafik kan Borgå inte dra nytta av integrationen av boende och arbete fullt ut på samma sätt som de flesta andra KUUMA-kommuner. Man bör dock notera att **Borgå och Askola var de enda kommunerna i landskapet Nyland utanför Helsingforsregionen där befolkningen alls ökade under 2010-talet.**



**FIGUR 1** Borgås befolkningsutveckling på 2010-talet

Källa: Statistikcentralen, befolkningsstruktur

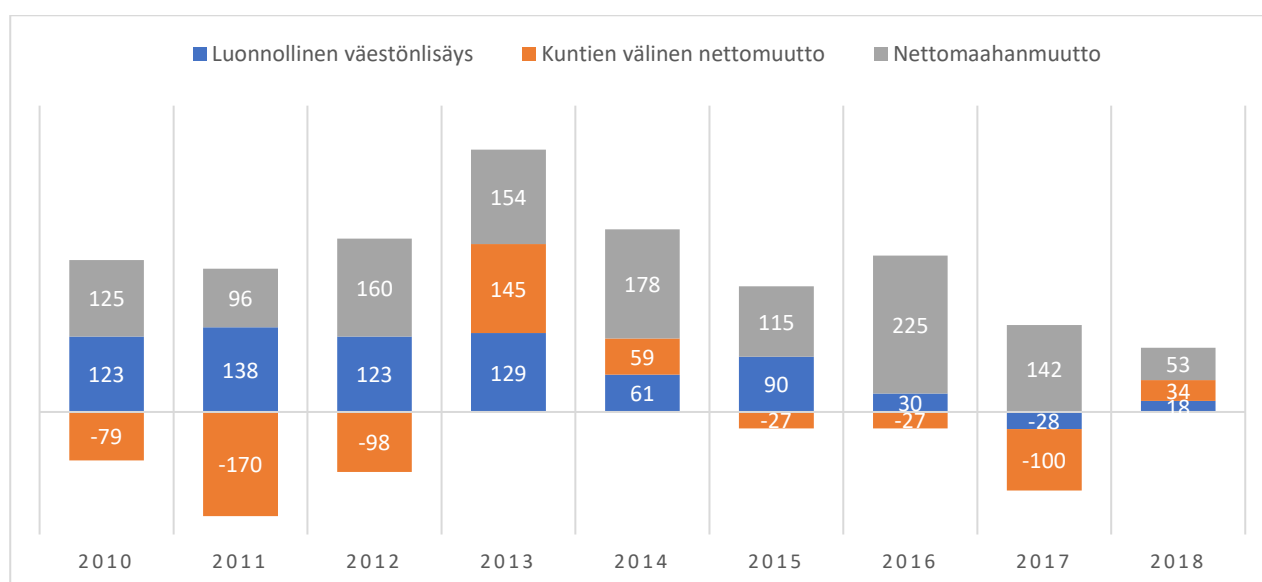
Figur 1 visar utvecklingen av folkmängden i Borgå (vänstra axeln, linjediagram) och den årliga befolkningsförändringen (högra axeln, stapeldiagram). **Borgås befolkning växte under hela 2010-talet, men variationen på årsnivå var ganska stor.** Borgås befolkning ökade kvantitativt som minst med 15 personer och som mest med omkring 400 personer per år. Den största kvantitativa tillväxten i Borgå inföll åren 2013–2016, varefter befolkningstillväxten har varit måttligare. **Befolkningen i Borgå ökade med i genomsnitt 185 invånare per år (0,37 %/år).** Den relativa tillväxten var som mest 0,81 procent per år och som minst 0,03 procent.

Den årliga variationen i Borgås befolkningsutveckling baserar sig framför allt på utvecklingen i den inhemska migrationen: under åren med starkast tillväxt hade Borgå ett inflyttningsöverskott i fråga om den inhemska migrationen, medan staden under åren med svagast tillväxt hade ett inflyttningsunderskott. **Det överlägset viktigaste omflyttningsområdet för Borgå är Helsingforsregionen: över hälften av in- och utflyttningen sker mellan Borgå och kommunerna i Helsingforsregionen.** Andra områden har en mindre betydelse för flyttningsrörelserna till och från Borgå. Förutom Helsingforsregionen är också den övriga Borgåregionen, Lovisaregionen samt högskoleregioner såsom Åbo, Tammerfors och Jyväskylä viktiga områden för flyttningen

till och från Borgå. Flyttningsrörelserna till och från Borgå är i hög grad beroende av migrationen och utvecklingen i Helsingforsregionen. **Befolkningsutvecklingen i Borgå är beroende av befolkningsutvecklingen i Helsingforsregionen, och även små förändringar i Helsingforsregionens tillväxt eller dynamiken i flyttningsrörelserna återspeglas antingen positivt eller negativt i Borgås flyttningsbalans.**

Som redan konstaterats finns ett starkt inbördes beroendeförhållande mellan flyttströmmarna i Borgå och Helsingforsregionen. Under 2010-talet har situationen varit i balans för Borgås del, och Borgå hade ett inflyttningsöverskott på totalt +23 personer från Helsingforsregionen åren 2010–2018. De årliga variationerna i flyttningsbalansen mellan Borgå och Helsingforsregionen är stora: befolkningsökningen på 400 personer år 2013 grundade sig exempelvis framför allt på ett inflyttningsöverskott från Helsingforsregionen, och befolkningsökningen på bara 15 personer år 2017 grundade sig framför allt på ett utflyttningsöverskott till Helsingforsregionen. På 2010-talet fick Borgå det kvantitativt största inflyttningsöverskottet från Kotka- och Fredrikshamsregionen. Borgå hade inflyttningsöverskott av varierande storlek från totalt 30 regioner. Det största utflyttningsöverskottet hade Borgå till Åbo- och Tammerforsregionen. Bakgrunden till detta är att många i åldern 15–24 år flyttar bort för studier. Borgå hade också ett utflyttningsöverskott till kommunerna i sin egen region och till andra högskoleregioner. I fråga om den inhemska migrationen hade Borgå ett underskott på -263 personer åren 2010–2018.

**Bilden av flyttningen till och från Borgå ser olika ut beroende på vilken åldersklass man ser på: Borgå har på grund av sitt begränsade utbildningsutbud ett stort utflyttningsöverskott i fråga om unga i åldern 15–24 år, men har samtidigt ett inflyttningsöverskott i andra åldersgrupper.** Borgå har en bra situation på så sätt att staden har ett inflyttningsöverskott i gruppen unga vuxna i åldern 25–34 år. Inflyttningsöverskottet av unga vuxna för med sig andra positiva effekter. **Strukturen på flyttningsrörelsen till och från Borgå är konkurrenskraftig med tanke på stadens framtida och ekonomiska utveckling, eftersom staden har ett inflyttningsöverskott i synnerhet i fråga om personer över 25 år som har arbeten och en relativt hög inkomst.** Borgå är också en attraktiv stad för barnfamiljer och har ett inflyttningsöverskott i fråga om barnfamiljer i åldern 25–44 år. Utifrån flyttningsrörelsernas struktur kan man konstatera att Borgå lockar unga vuxna, personer som har arbete och barnfamiljer. Utflyttningsöverskottet i fråga om unga (15–24-åringar) har inte att göra med hur attraktiv Borgå är som bostadsort, utan beror på det begränsade utbildningsutbudet särskilt i fråga om intagningsplatser på vetenskapliga högskolor.



**FIGUR 2.** Faktorer som påverkat befolkningsförändringarna i Borgå på 2010-talet

*Källa: Statistikcentralen, befolkningsstruktur*

En annan betydande faktor som påverkat befolkningsutvecklingen i Borgå på 2010-talet är den kraftigt minskade nativiteten under 2010-talet, som även påverkat landet i stort. Denna faktor återspeglas i den naturliga befolkningstillväxten i Borgå, eftersom antalet födda har minskat med en femtedel åren 2010–2018. Den sjunkande nativiteten i Borgå grundar sig nästan helt på det sjunkande totala fruktsamhetstalet, som anger antalet barn som föds per kvinna i fruktsam ålder. **Den minskade nativiteten i kombination med det ökade antalet avlidna, som beror på den åldrande befolkningen, har vänt den naturliga befolkningstillväxten i Borgå från starkt positiv till negativ, vilket bidrar till att förklara den svaga befolkningsökningen i synnerhet under åren 2017–2018.** Den minskade nativiteten framhäver framöver betydelsen av migration inom Finland och från utlandet för befolkningstillväxten i Borgå.

**Invandringen har varit den mest betydande dynamiska faktorn som bidragit till befolkningstillväxt i Borgå på 2010-talet.** Borgå har under hela 2010-talet fått ett inflyttningsöverskott från invandringen. Borgå har genom invandringen fått ett inflyttningsöverskott på i genomsnitt 139 personer per år under 2010-talet. Invandringens betydelse för Borgås befolkningstillväxt har blivit större under 2010-talet. En viktig fråga för den kommande befolkningsutvecklingen är om invandrarna stannar i Borgå eller flyttar vidare till huvudstadsregionen.

Borgås befolkningsstruktur har förändrats betydligt under 2010-talet, oberoende av befolkningstillväxten. Antalet barn och arbetsföra minskade under 2010-talet, likt landet i övrigt. Antalet barn i Borgå minskade måttligt (-1,9 %) under 2010-talet, men de senaste årens minskade nativitet återspeglas negativt i den kommande utvecklingen av antalet barn. Antalet personer i arbetsför ålder, dvs. 15–64 år, minskade med ca 1 200 personer (-3,7 %) åren 2010–2018. **Förklaringen till att den arbetsföra befolkningen minskar är främst att de stora åldersklasserna går i pension, vilket innebär att de åldersklasser som lämnar arbetskraften är betydligt större än de som kommer in i den.** Detta syns även i utvecklingen av åldersklassen pensionärer, där antalet personer över 64 år ökade med över en tredjedel, dvs. 2 900 personer (37,7 %) under 2010-talet.

**TABELL 1.** Borgås åldersstruktur och befolkningsutvecklingen per åldersgrupp

*Källa: Statistikcentralen: Befolkningsstruktur*

Åldersgrupp	Befolkning 2010	Befolkning 2018	Förändring, kvantitativ	Förändring, relativ
-14	8 829	8 664	-165	-1,9 %
15–24	5 951	5 510	-441	-7,4 %
25–34	5 259	5 385	126	2,4 %
35–44	6 809	6 443	-366	-5,4 %
45–54	7 150	7 079	-71	-1,0 %
55–64	7 195	6 751	-444	-6,2 %
65–74	4 287	6 250	1 963	45,8 %
75–	3 288	4 180	892	27,1 %
Barn	8 829	8 664	-165	-1,9 %
Befolkning i arbetsför ålder	32 364	31 168	-1 196	-3,7 %
Befolkning i pensionsålder	7 575	10 430	2 855	37,7 %

En närmare granskning av Borgås befolkning per åldersgrupp avslöjar fler nyanser i utvecklingen av befolkningens åldersstruktur under 2010-talet: de största förändringarna skedde i åldersgrupperna unga (15–24 år) och över 55 år. Antalet unga invånare i Borgå minskade med 7,4 procent under 2010-talet, vilket förklaras med såväl variationerna mellan åldersgruppernas storlek som utflyttningsöverskottet till andra delar av landet. En positiv signal för Borgå är den måttliga ökningen av unga vuxna tack vare ett inflyttningsöverskott under 2010-talet. De största förändringarna skedde i åldersgrupperna 55–64 år samt över 54 år. Antalet personer i åldern 55–64 år minskade kraftigt, medan antalet 65–74-åringar tvärtom

ökade med omkring 2 000 personer (+45,8 %) åren 2010–2018. Åldersgruppen över 75 år ökade med omkring 900 personer (+27,1 %). Ökningen av antalet personer över 75 år har en direkt inverkan på efterfrågan på social- och hälsovårdstjänster samt lösningar för boende.

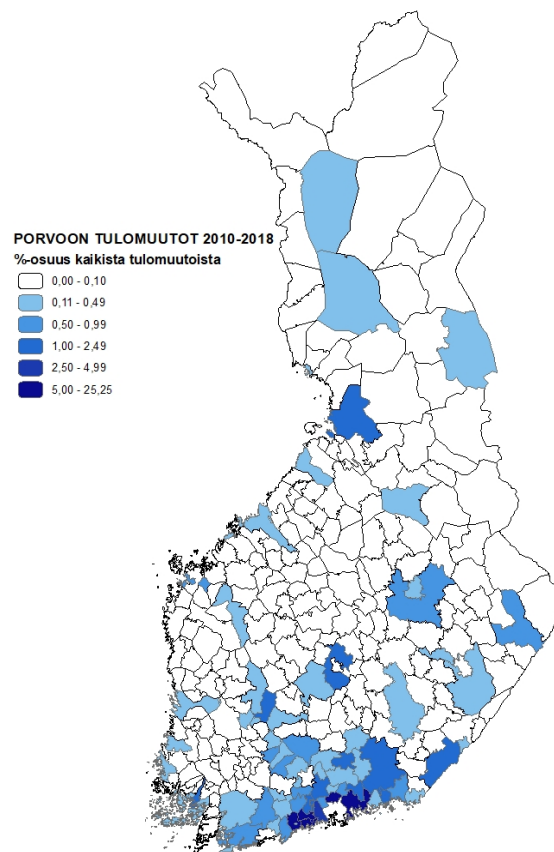
**Borgås befolkningsutveckling på 2010-talet har präglats av en cyklisk tillväxt.** Oförutsägbarheten i Borgås befolkningstillväxt ökas av den minskade nativiteten och beroendet av Helsingforsregionens migrationsdynamik. Invandringen har varit en faktor som har balanserat upp befolkningsutvecklingen i Borgå på 2010-talet. Befolkningens åldersstruktur har förändrats betydligt i Borgå under 2010-talet: å ena sidan har den minskade nativiteten minskat de yngsta åldersklasserna och å andra sidan har de stora åldersklassernas pensionering minskat antalet arbetsföra och ökat antalet pensionärer. De utmaningar som förknippas med en åldrande befolkning och ökad efterfrågan på tjänster för äldre kommer att lyftas fram genom Borgås befolkningsutveckling under kommande år. Borgås beroende av utvecklingen i Helsingforsregionen kommer också snarare att öka än försvagas framöver.

### 2.1.1 Inflyttning till Borgå från olika kommuner 2010–2018

Under åren 2010–2018 flyttade totalt 19 467 personer, det vill säga i genomsnitt 2 163 personer per år, till Borgå. **Två tredjedelar av inflyttarna till Borgå kom från 10 kommuner, och en tredjedel från Finlands övriga 301 kommuner.**

**Borgå fick överlägset flest inflyttare från Helsingfors: var fjärde inflyttare kom från Helsingfors.** Förutom Helsingfors nådde även Lovisa, Vanda, Esbo och Askola en andel på över 5 procent. Sibbo, Åbo och Tammerfors nådde en andel på över 2 procent. Kotka, Lahtis, Kouvola, Kervo, Träskända, Jyväskylä, Uleåborg, Mäntsälä, Tusby, Villmanstrand och Lapträsk nådde över 1 procent. Alla andra kommuner hamnade under 1 procent. På karta 1 visas procentandelar för inflyttarna till Borgå per kommun åren 2010–2018.





**KARTA 1.** Inflyttning till Borgå från olika kommuner 2010–2018

Källa: Statistikcentralen, befolkning; flyttningsrörelse

## 2.2 Borgås prognosticerade befolkningsutveckling på 2020- och 2030-talet

Den framtida utvecklingen av befolkningen i Borgå beskrivs i figur 3 utifrån MDI:s och Statistikcentralens befolkningsprognoser. Båda befolkningsprognoserna utfår från liknande beräkningsmodeller och antaganden<sup>1</sup>. I båda prognoserna väntas invandringen basera sig på den genomsnittliga nivån under 2010-talet. Antalet dödsfall baserar sig i båda prognoserna på risker för dödsfall som beräknats per åldersgrupp, där man beaktat regionala och könsmässiga skillnader i risken för dödsfall. Den framtida ökningen av livslängden har också beaktats i båda prognoserna. Nativiteten utgör den första centrala skillnaden mellan antagandena i prognoserna. Statistikcentralens totala fruktsamhetstal är lägre än i MDI:s prognos. **Den viktigaste skillnaden finns dock i modellen för beräkning av inhemsk migration:** basmodellen är densamma i båda prognoserna i fråga om olika åldersgruppers relativa benägenhet att flytta till en annan region, men skillnaden ges av dels tidsperioden för beräkning av flyttningsbenägenheten, dels beräkningen av den regionala inriktningen.

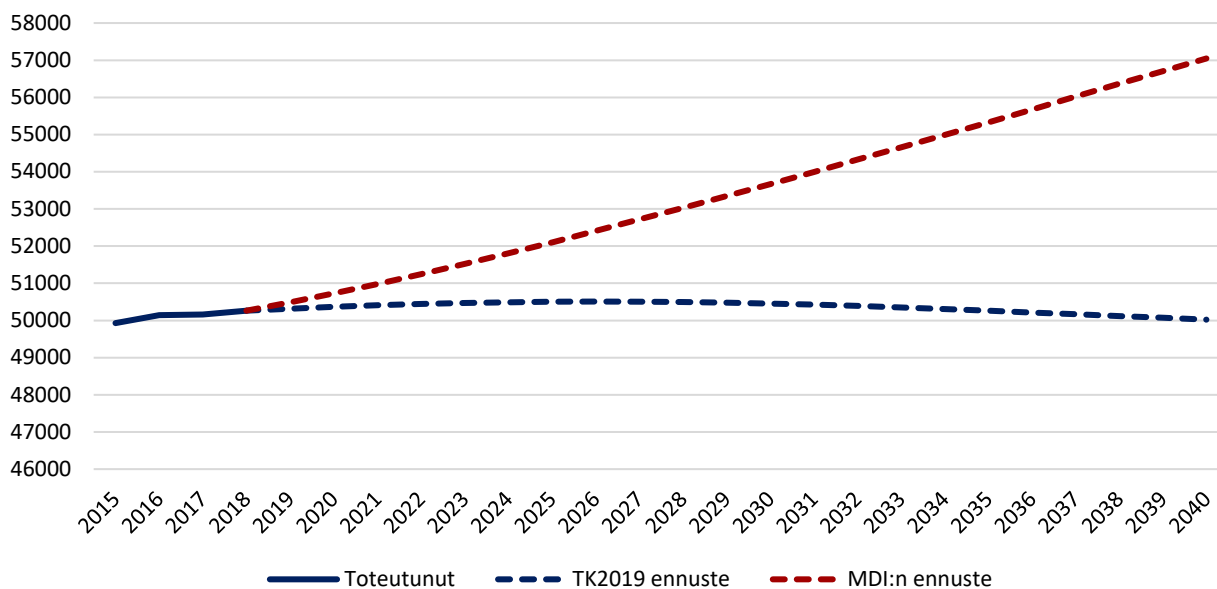
Trots skillnaderna i beräkningsmodellerna blev skillnaderna mellan befolkningsprognosernas utfall små i de flesta områden. Detta gäller dock inte prognosen för Borgå stad, där det uppstår en betydande skillnad mellan de utvecklingar som prognoserna beskriver. **Enligt MDI:s prognos kommer befolkningen i Borgå att öka med 6 785 invånare åren 2018–2040, medan den enligt Statistikcentralens befolkningsprognos minskar med 241 personer under samma period.** Skillnaderna mellan prognoserna ökar främst på 2030-talet, då

<sup>1</sup> mer om detta i bilaga 1.

Borgås befolkningsutveckling enligt Statistikcentralens prognos kommer att vända och bli negativ.

**Skillnaderna mellan prognoserna förklaras huvudsakligen med antagandena om den inhemska migrationen:**

Borgå kommer enligt MDI:s prognos att få ett inflyttningsöverskott i den inhemska migrationen, medan staden enligt Statistikcentralens prognos endast kommer att ha ett måttligt inflyttningsöverskott eller rentav ett underskott vissa år.<sup>2</sup> Skillnaderna mellan prognoserna förklaras också i mindre grad med den lägre nativiteten, det vill säga det lägre totala fruktsamhetstalet, i Statistikcentralens prognos. Invandringen är på samma nivå i båda prognoserna.



**FIGUR 3.** Befolkningsprognos för Borgå åren 2018–2040 enligt MDI:s och Statistikcentralens prognoser från år 2019. Källa: Statistikcentralen, befolkningsprognos

Skillnaderna mellan MDI och Statistikcentralen i fråga om nettomigrationen mellan kommunerna baserar sig främst på migrationen mellan Borgå och Helsingforsregionen, som redan under 2010-talet har varit en central osäkerhetsfaktor för Borgås tillväxt. Över hälften av Borgås migration sker till eller från Helsingforsregionen, och dess riktning mellan Borgå och Helsingforsregionen samt Helsingforsregionens tillväxt inverkar därför betydligt på skillnaderna i utvecklingstrenderna i prognoserna. Enligt MDI:s prognos får Borgå ett inflyttningsöverskott från Helsingforsregionen, och överskottet växer betydligt under tidsperioden. Bakgrunden till detta är att migrationen från Helsingfors och tillväxttrycket främst riktar sig österut mot Sibbo och Borgå. Utveckling av spårförbindelser för persontågstrafik (östbanan eller östra kustbanan) utgör en stor möjlighet för Borgå under tidsperioden. Statistikcentralens befolkningsprognos skiljer inte mellan inhemska och internationell migration, och kan därför inte specificera varifrån inflyttningsöverskottet kommer.

En annan faktor som förklarar skillnaderna i migrationen är Helsingforsregionens förväntade tillväxt enligt olika prognoser. Befolkningsökningen i Helsingfors ekonomiska region kommer att vara 41 000 personer större enligt MDI:s prognos jämfört med i Statistikcentralens prognos, och detta återspeglas framför allt i unga vuxnas flyttning till Borgå. Om Helsingforsregionens tillväxt blir svagare kommer också inflyttningen av främst unga vuxna och äldre åldersgrupper att bli mindre, vilket syns i ett minskat inflyttningsöverskott. Man bör notera att över 1 200 personer flyttar i båda riktningarna mellan Borgå och Helsingforsregionen varje år, vilket innebär att även små ensidiga förändringar i migrationsdynamiken genast påverkar inflyttningsöverskottet.

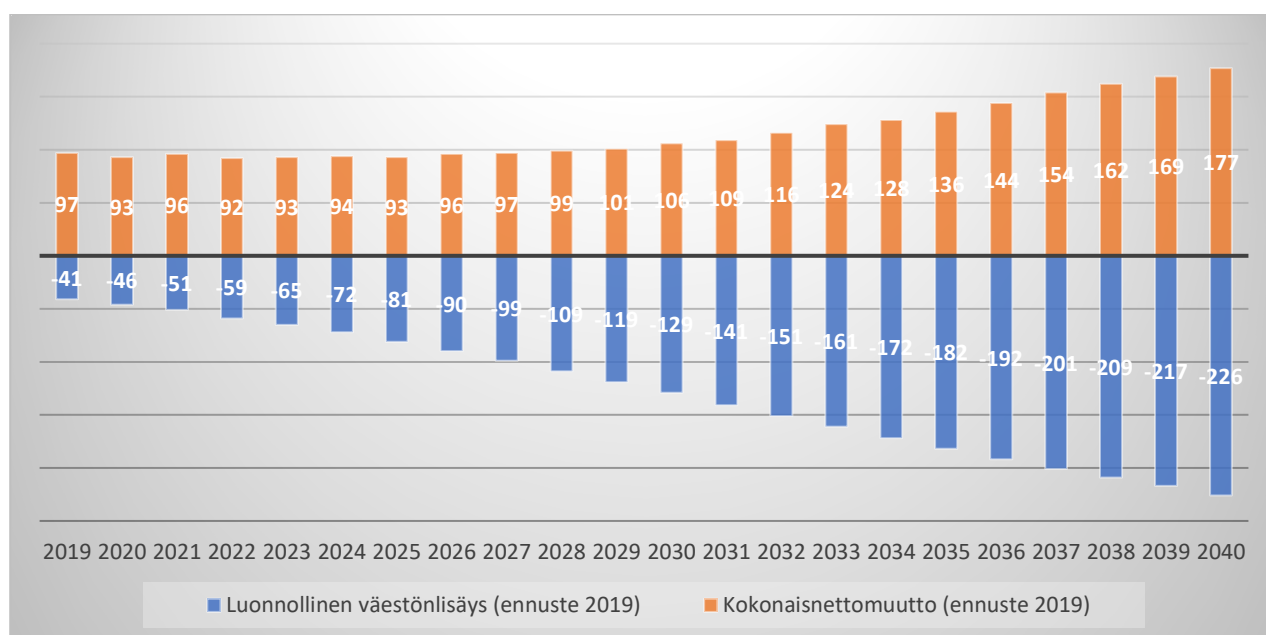
<sup>2</sup>Statistikcentralen skiljer inte mellan internationell och inhemska migration i sin prognosinformation, men utifrån antagandena i prognoserna är nivån på den internationella migrationen nästan motsvarande i båda prognoserna.

De olika utfallen för migrationen i prognoserna ger möjlighet att se på den framtida befolkningsutvecklingen och behovet av bostadsproduktion ur två mycket olika synvinklar: enligt den första får Borgå ta del av Helsingforsregionens tillväxt, medan den andra prognosen spår att så inte sker och att Borgå blir en lätt krympande eller växande stad i randområdet. De olika riktningarna i befolkningsutvecklingen ger också möjlighet att anpassa det framtida bostadsbehovet enligt det framtida utfallet av migrationen. Därför är det mycket viktigt att beakta att tillväxt enligt MDI:s prognos förutsätter att Borgås boendelösningar är konkurrenskraftiga i förhållande till Helsingforsregionen och samtidigt möjliggör tillräcklig tillväxt. Å andra sidan bör man tänka på att bostadsproduktionen måste kunna anpassas till de befintliga realiteterna: om befolkningstillväxten blir mindre än väntat under prognosperioden, måste man vid behov snabbt kunna minska bostadsproduktionen.

### 2.2.1 Statistikcentralens regionala befolkningsprognos 2018–2040

Enligt Statistikcentralens befolkningsprognos kommer Borgås befolkningsutveckling under de kommande decennierna att bli klart svagare än på 2010-talet. Enligt prognosen kommer befolkningen i Borgå att växa måttligt under 2020-talet, men därefter börja minska långsamt.

Under hela tidsperioden skulle Borgås invånarantal endast öka till 50 508 personer, och vid prognosperiodens slut sjunka till 50 021 personer. Alla årliga befolkningsförändringar är i prognosen måttliga, men befolkningsminskningen skulle accelerera i synnerhet i slutet av 2030-talet.



**FIGUR 4.** Borgås befolkningsutveckling 2019–2040 enligt Statistikcentralens regionala befolkningsprognos  
Källa: Statistikcentralen, regional befolkningsprognos 2019–2040

Enligt Statistikcentralens prognos beror den krympande befolkningen på en tilltagande negativ befolkningstillväxt. Enligt Statistikcentralens befolkningsprognos förblir nativiteten under hela tidsperioden mycket låg, vilket minskar antalet födda betydligt i synnerhet i jämförelse med början av 2010-talet. Den tilltagande negativa naturliga befolkningstillväxten förklaras dock med utvecklingen av antalet avlidna: när Borgås befolkning åldras kommer antalet avlidna att öka kraftigt, trots den förväntade ökningen av livslängden. Antalet avlidna ökar under hela tidsperioden, och åren 2010–2040 ökar antalet avlidna med upp till 40 procent. Man kan anta att antalet avlidna kommer att öka i någon mån ännu efter prognosperioden,

till skillnad från i de flesta andra kommuner, eftersom Borgås åldersstruktur är relativt ung, vilket innebär att de äldre åldersgrupperna kommer att öka under längre tid än i en genomsnittlig kommun.

Det ökade antalet avlidna förklarar helt den först försvagade och sedan krympande befolkningsutvecklingen i Borgå, eftersom Borgås totala nettomigration är positiv under hela prognosperioden. Statistikcentralens befolkningsprognos skiljer inte mellan inrikes och internationell migration. Antalet invandrare är statistiskt enligt prognosen, och man kan därför anta att Borgås tillväxt i början av prognosperioden helt eller nästan helt baserar sig på invandring (i början av prognosperioden blir den totala nettomigrationen klart under nivån för invandringen under 2010-talet, vilket tyder på att Borgå har ett inflyttningsunderskott inom landet). På 2030-talet kommer inflyttningsöverskottet till Borgå enligt prognosen dock att öka måttligt, vilket kan antas bero på en ökning av inflyttningsöverskottet från andra delar av landet. Inflyttningsöverskottet ökar under hela 2030-talet, men räcker inte för att ersätta den allt negativare naturliga befolkningsutvecklingen, och Borgås befolkning börjar därför krympa allt mer.

**Åren 2018–2040 förändras Borgås befolkningsstruktur betydligt:** antalet barn minskar mycket kraftigt till följd av den minskade nativiteten, medan i synnerhet antalet äldre ökar kraftigt när befolkningen åldras. Den minskade nativiteten avspeglas under 2020-talet i antalet invånare under 15 år i Borgå, som minskar kraftigt i synnerhet under 2020-talet. Borgås befolkning under 15 år minskar med en femtedel, det vill säga nästan 1 900 personer, åren 2018–2030. Åren 2030–2040 blir minskningen dock betydligt mindre.

**TABELL 1.** Befolkningsstrukturens utveckling enligt Statistikcentralens befolkningsprognos 2019–2040

Källa: Statistikcentralen, regional befolkningsprognos 2019–2040

Åldersgrupp	Befolkningen 2018	Statistikcentralen 2030	Statistikcentralen 2040	Förändring, kvantitativ 2018–2030	Förändring, relativ 2018–2030	Förändring, kvantitativ 2018–2040	Förändring, relativ 2018–2040
-14	8 664	6 788	6 511	-1 876	-21,7 %	-2 153	-24,8 %
15–24	5 510	5 717	4 577	207	3,8 %	-933	-16,9 %
25–34	5 385	5 130	5 335	-255	-4,7 %	-50	-0,9 %
35–44	6 443	6 293	5 980	-150	-2,3 %	-463	-7,2 %
45–54	7 079	6 646	6 706	-433	-6,1 %	-373	-5,3 %
55–64	6 751	6 637	6 483	-114	-1,7 %	-268	-4,0 %
65–74	6 250	6 117	6 070	-133	-2,1 %	-180	-2,9 %
75–	4 180	7 127	8 359	2 947	1,0 %	4 179	100,0 %
Barn	8 664	6 788	6 511	-1 876	-21,7 %	-2 153	-24,8 %
Befolkning i arbetsför ålder	31 168	30 423	29 081	-745	-2,4 %	-2 087	-6,7 %
Befolkning i pensionsålder	10 430	13 244	14 429	2 814	27,0 %	3 999	38,3 %

Befolkningen i arbetsför ålder minskar kraftigt åren 2018–2040: antalet arbetsföra minskar med nästan 2 100 personer under tidsperioden. Den arbetsföra befolkningen minskar framför allt på 2030-talet, när den svaga nativiteten under 2010-talet avspeglas i utvecklingen av antalet personer i arbetsför ålder. Detta syns i utvecklingen av antalet unga, som minskar med nästan en femtedel (-16,9 %) åren 2018–2040. I andra åldersgrupper inom den arbetsföra befolkningen blir utvecklingen måttlig: antalet unga vuxna (25–34 år) väntas exempelvis öka under 2030-talet.

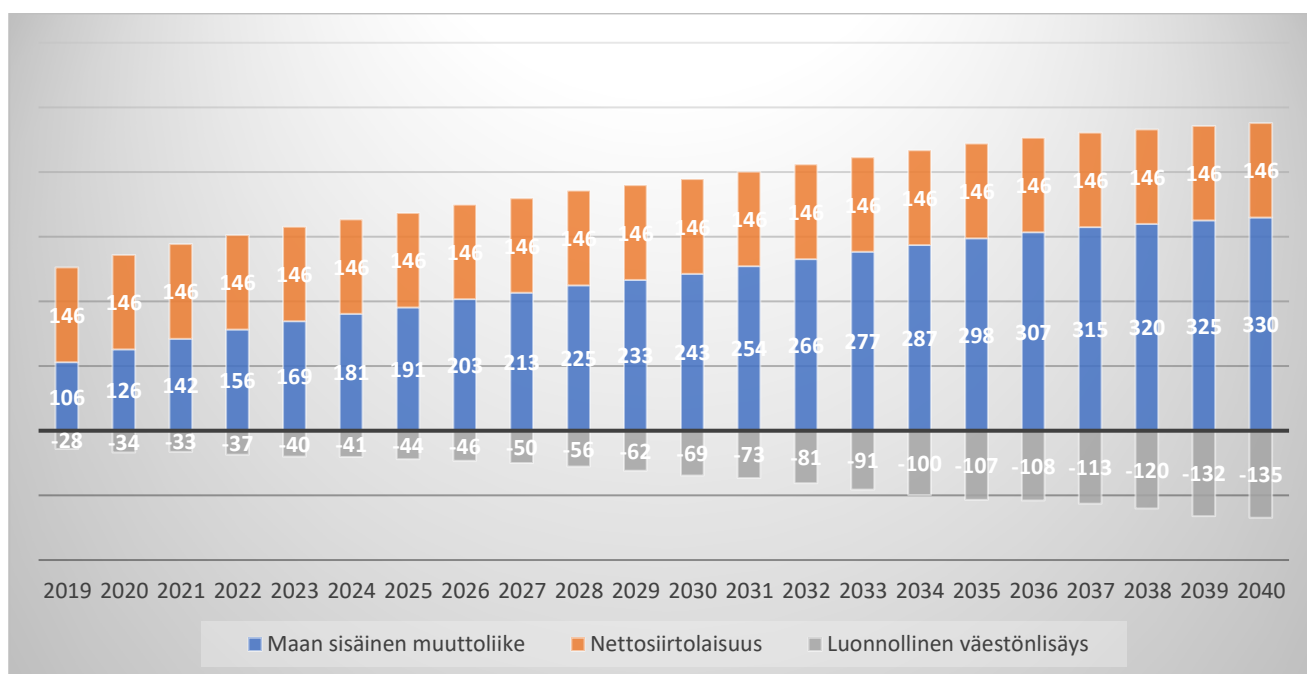
De förändringar som har störst betydelse för Borgå stad sker i antalet pensionärer, och framför allt antalet personer över 75 år. Åldersklassen 65–74 år, som vuxit under 2010-talet, kommer att minska framför allt på

2020-talet, och under hela tidsperioden minskar antalet 65–74-åringar med 2,9 procent. Antalet personer över 75 år ökar däremot ”explosionsartat” främst på 2020-talet. Antalet personer över 75 år ökar med ca 3 000 (70,5 %) åren 2018–2030 och med ca 4 200 åren 2018–2040. Den betydande kvantitativa och relativa ökningen av antalet personer över 75 år återspeglas oundvikligen i ordnandet av tjänster och lösningarna för boende i Borgå. Behoven och önskemålen gällande boende bland Borgåbor över 75 år behöver utredas närmare.

**I fråga om åldersgruppen över 75 år bör man beakta tre saker.** Först och främst är denna åldersgrupps utveckling enligt prognosen relativt säker och förutsägbar. För det andra är åldersgrupperna 65–74 år och över 75 år inte särskilt benägna att flytta, och antalet flyttar över kommungränserna är lågt. För det tredje är invandringens inverkan nästan obetydlig i fråga om de äldre åldersgrupperna.

### 2.2.2 MDI:s befolkningsprognos

Enligt MDI:s befolkningsprognos är Borgås befolkningsutveckling positiv åren 2018–2040. Borgås befolkning växer enligt prognosen med ca 6 800 personer (+13,5 %) fram till år 2040. Enligt prognosen växer invånarantalet i Borgå till 57 047 invånare före 2040. Befolkningsutvecklingen accelererar enligt prognosen särskilt på 2030-talet, och skulle då vara större än exempelvis på 2010-talet. Enligt MDI:s prognos skulle befolkningsutvecklingen och befolkningsutvecklingsdynamiken i Borgå påminna om utvecklingen i Helsingforsregionens kranskommuner: tillväxten bygger främst på inflyttningsöverskott från huvudstadsregionen. Enligt MDI:s prognos är Borgås inflyttningsöverskott måttligt i början av 2020-talet, men ökar betydligt under tidsperioden och uppnår på 2030-talet samma nivå som under 2010-talets toppår. Borgås inflyttningsöverskott skulle grunda sig på ett inflyttningsöverskott av personer över 25 år från huvudstadsregionen. Invandringen är enligt MDI:s prognos statisk, det vill säga knuten till 2010-talets (exklusive 2016) utveckling. Invandringens betydelse är stor i början av prognosperioden, men minskar under prognosperioden.



**FIGUR 5.** Delfaktorer i Borgås befolkningsutveckling enligt MDI:s befolkningsprognos åren 2019–2040 källa: MDI, regional befolkningsprognos 2018–2040

Enligt MDI:s prognos blir Borgås naturliga befolkningsutveckling negativ. Utvecklingen av antalet avlidna motsvarar nästan helt Statistikcentralens prognos. Den ökade inflyttningen stoppar inte befolkningens åldrande, som leder till att antalet avlidna ökar. Å andra sidan blir även den naturliga befolkningstillväxten enligt MDI:s prognos mindre negativ än i Statistikcentralens prognos, eftersom det antagna fruktsamhetstalet är något högre i MDI:s än i Statistikcentralens prognos. Enligt MDI:s prognos ökar antalet kvinnor i fruktsam ålder, vilket visar sig som ett större antal födda. Enligt MDI:s prognos får Borgå också ett litet inflyttningsöverskott av barn.

De olika antagandena avspeglas på Borgås åldersstruktur. Enligt MDI:s prognos minskar antalet barn kraftigt i synnerhet under 2020-talet på grund av den minskade nativiteten, men minskningen är måttligare än i Statistikcentralens prognos. Under åren 2018–2030 skulle antalet barn enligt MDI:s prognos minska med knappt 700 personer. Åren 2030–2040 skulle den minskade nativiteten inte längre påverka antalet barn, och inflyttningsöverskottet av barn och kvinnor i fruktsam ålder skulle därför få antalet barn att öka igen.

**Enligt MDI:s prognos syns Borgås stärkta attraktivitet framför allt i utvecklingen av den arbetsföra befolkningen. Den arbetsföra befolkningen ökar enligt MDI:s prognos med 2 600 personer åren 2018–2040. Antalet unga minskar till följd av den sjunkande nativiteten, men i synnerhet antalet unga vuxna (25–34 år) ökar med nästan 1 000 personer åren 2018–2040. Den största ökningen av antalet personer i åldern 25–34 år sker på 2030-talet, och baserar sig främst på inflyttning av unga vuxna. Migrationen syns också i andra grupper i arbetsför ålder, som växer betydligt enligt MDI:s prognos. Det väsentliga är att tillväxten är kraftigast i de åldersgrupper som är mest benägna att flytta.**

**TABELL 2.** Utveckling av befolkningens åldersstruktur 2018–204 enligt MDI:s prognos Källa: MDI, regional befolkningsprognos 2018–2040

Åldersgrupp	Befolkningen 2018	MDI 2030	MDI 2040	Förändring, kvantitativ 2018–2030	Förändring, relativ 2018–2030	Förändring, kvantitativ 2018–2040	Förändring, relativ 2018–2040
-14	8 664	7 987	8 420	-677	-7,8 %	-244	-2,8 %
15–24	5 510	5 932	5 494	422	7,7 %	-16	-0,3 %
25–34	5 385	5 494	6 354	109	2,0 %	969	18,0 %
35–44	6 443	6 998	7 068	555	8,6 %	625	9,7 %
45–54	7 079	7 094	7 806	15	0,2 %	727	10,3 %
55–64	6 751	6 825	7 079	74	1,1 %	328	4,9 %
65–74	6 250	6 200	6 371	-50	-0,8 %	121	1,9 %
75–	4 180	7 135	8 456	2 955	70,7 %	4 276	102,3 %
Barn	8 664	7 987	8 420	-677	-7,8 %	-244	-2,8 %
Befolkning i arbetsför ålder	31 168	32 344	33 801	1 176	3,8 %	2 633	8,4 %
Befolkning i pensionsålder	10 430	13 336	14 826	2 906	27,9 %	4 396	42,2 %

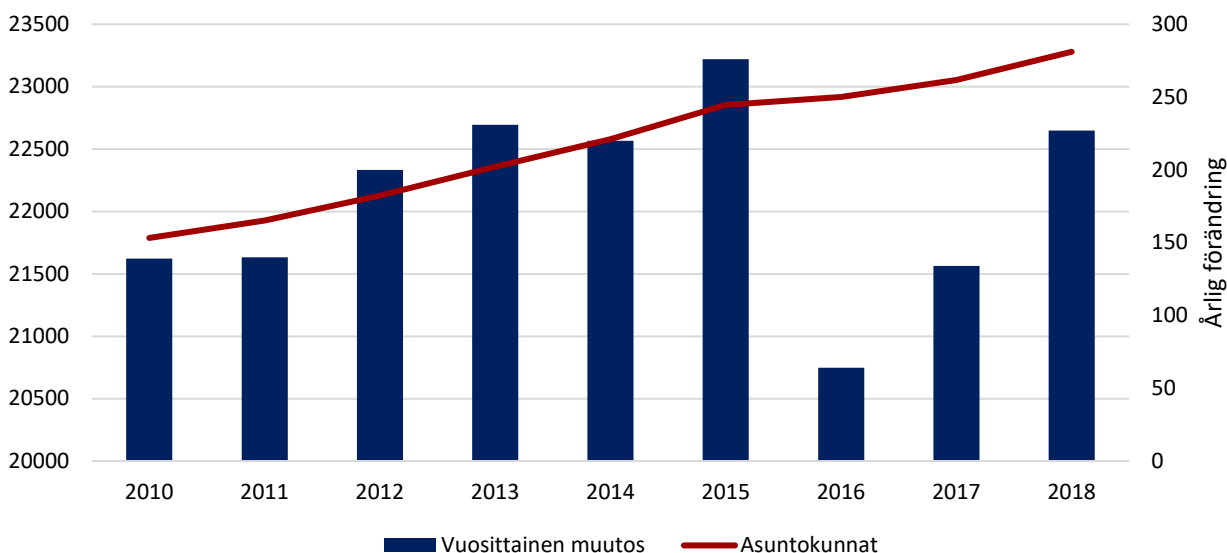
Befolkning i pensionsålder skulle enligt MDI:s prognos öka med ungefär 4 400 personer, vilket är lite mer än i Statistikcentralens prognos. Det växande inflyttningsöverskottet syns i någon mån i utvecklingen av antalet personer i åldern 65–74 år, som åren 2018–2040 ökar med 120 personer (+300 personer mer än i Statistikcentralens prognos). Å andra sidan är utvecklingen av antalet personer över 75 år nästan likadan i MDI:s prognos som i Statistikcentralens prognos: antalet personer över 75 år ökar med mer än 100 procent (+4 276 personer). Tillväxten sker främst på 2020-talet, men den är betydande även på 2030-talet. Utvecklingen av antalet personer över 75 år blir nästan likadan, eftersom denna åldersklass i praktiken endast påverkas av variationerna i åldersklassernas storlek och dödligheten.

MDI:s prognos ger en positivare bild av Borgås framtida utveckling än vad Statistikcentralens prognos gör. För att den positivare prognosen ska förverkligas krävs att inflyttningsöverskottet från Helsingforsregionen ökar som väntat. Om inflyttningsöverskottet från Helsingforsregionen inte ökade, skulle MDI:s prognos till stor del motsvara Statistikcentralens prognos. **Det centrala för Borgå är hur staden i fråga om inflyttarnas val av boende och plats integreras i huvudstadsregionens kransområde som andra kranskommuner. Förutom till boendelösningar anknyter detta till faktorer som rör rörlighet och transport.** Borgå måste i allt integreras i huvudstadsregionens arbetsmarknad, boendet och pendlingen måste fungera smidigt och boendets tillgänglighet, mångsidighet och prisnivå måste vara konkurrenskraftiga i förhållande till huvudstadsregionen och andra kranskommuner däromkring. Förbättrade möjligheter att ta sig till Borgå, i synnerhet spårförbindelser för persontrafik, skulle märkbart öka Borgås framtida tillväxtpotentialer. Å andra sidan bör man beakta att den överlägset största befolkningstillväxten, både kvantitativt och relativt sett, enligt båda prognoserna kommer att ske i antalet personer över 75 år, och att utvecklingsriktningarna är mycket likartade. Ökningen av antalet personer över 75 år är exceptionellt kraftig i Borgå, precis som i huvudstadsregionen och Helsingforsregionens kranskommuner, vilket i fråga om både tjänster som boende förutsätter lösningar som är ekonomiskt fungerande och tilltalar befolkningen.

## 2 Boendedynamiken i Borgå

### 3.1 Bostadshushåll i Borgå

I Borgå fanns totalt 23 280 bostadshushåll 2018. **Antalet bostadshushåll har ökat betydligt under 2010-talet (+1 492 hushåll). Antalet bostadshushåll ökade kvantitativt nästan lika mycket som Borgås befolkning under samma tid, men den relativa utvecklingen av antalet bostadshushåll var större (6,8 %) än befolkningens relativa utveckling under samma tidsperiod.** Med andra ord är bakgrunden de förändringar som skett i Borgås åldersstruktur, som även återspeglas i antalet bostadshushåll. Bostadshushållens struktur och olika lösningar för boendet förändras med åldern, men man kan också anta att det har skett förändringar i behoven och önskemålen gällande boendet, det vill säga boendepreferenserna. Antalet bostadshushåll i Borgå ökade med i genomsnitt 181 hushåll per år. Variationerna i antalet hushåll hade ett samband med den årliga variationen i befolkningsutvecklingen.



**FIGUR 6.** Bostadshushåll i Borgå och årlig utveckling under 2010-talet  
Statistikcentralen, boende

Källa:

Av bostadshushållen i Borgå bodde omkring hälften i småhus (48,4 %/11 263 hushåll) och drygt 40 procent i våningshus (40,4 %/9 400 hushåll). I genomsnitt bodde omkring vart tionde hushåll i Borgå i radhus (9,8 %/2 290 hushåll). Andelen övriga boendelösningar var liten. Antalet bostadshushåll i alla boendeformer ökade under 2010-talet. Antalet bostadshushåll ökade kvantitativt och relativt sett mest i våningshus.

**TABELL 3.** Antalet bostadshushåll i Borgå enligt hushållets storlek och bostadens typ 2018  
Statistikcentralen: Bostäder, byggnader och fritidshus

Källa:

Typ av boende	1- personshushål I	2- personershu shåll	3- personershushå II	4- personershushå II	Hushåll med 5 personer eller fler
Bostadshöghus	5 800	2 511	620	330	139
Fristående småhus	2 261	4 385	1 771	1 861	985
Annan byggnad	186	77	39	18	7
Rad- och kedjehus	910	755	320	222	83

**TABELL 4.** Andelarna hushåll i olika storlekar enligt bostadstyp i Borgå 2018  
Statistikcentralen: Bostäder, byggnader och fritidshus

Källa:

Typ av boende	1- personshushål I	2- personershu shåll	3- personershushå II	4- personershushå II	Hushåll med 5 personer eller fler
Bostadshöghus	62 %	27 %	7 %	4 %	1 %
Fristående småhus	20 %	39 %	16 %	17 %	9 %
Annan byggnad	57 %	24 %	12 %	6 %	2 %
Rad- och kedjehus	40 %	33 %	14 %	10 %	4 %



Den vanligaste typen av bostadshushåll i Borgå var enpersonshushåll: dessa stod för en andel av knappt 40 procent av alla hushåll. Tvåpersonershushållen utgjorde omkring en tredjedel av alla hushåll. Mätt i invånarantal (dvs. inte antalet hushåll) var den vanligaste boendeformen ett tvåpersonershushåll. Tre- och fyrapersonershushållen utgjorde ungefär en femtedel av alla hushåll. Endast vart tjugonde hushåll bestod av fler än fyra personer.

Av de bostadshushåll som bodde i våningshus i Borgå var största delen enpersonshushåll (62 %). I våningshusen bodde också ett betydande antal tvåpersonershushåll (27 %), men andelarna av större hushåll än så i våningshusen var mycket små. Andelen enpersonshushåll i småhus var däremot betydligt mindre än i våningshus: i småhusen var andelen enpersonshushåll bara 20 procent. I småhusen fanns flest tvåpersonershushåll (39 %), men även antalen och andelarna av större hushåll var betydande. I radhus var den vanligaste typen av hushåll (40 %) enpersonshushåll, men andelen tvåpersonershushåll var också betydande (33 %). I radhusen var andelen hushåll med över två personer mindre än i småhusen, men ändå betydande.

**TABELL 5.** Bostadshushåll enligt besittningsgrund och bostadens typ  
Statistikcentralen: Bostäder, byggnader och fritidshus

Källa:

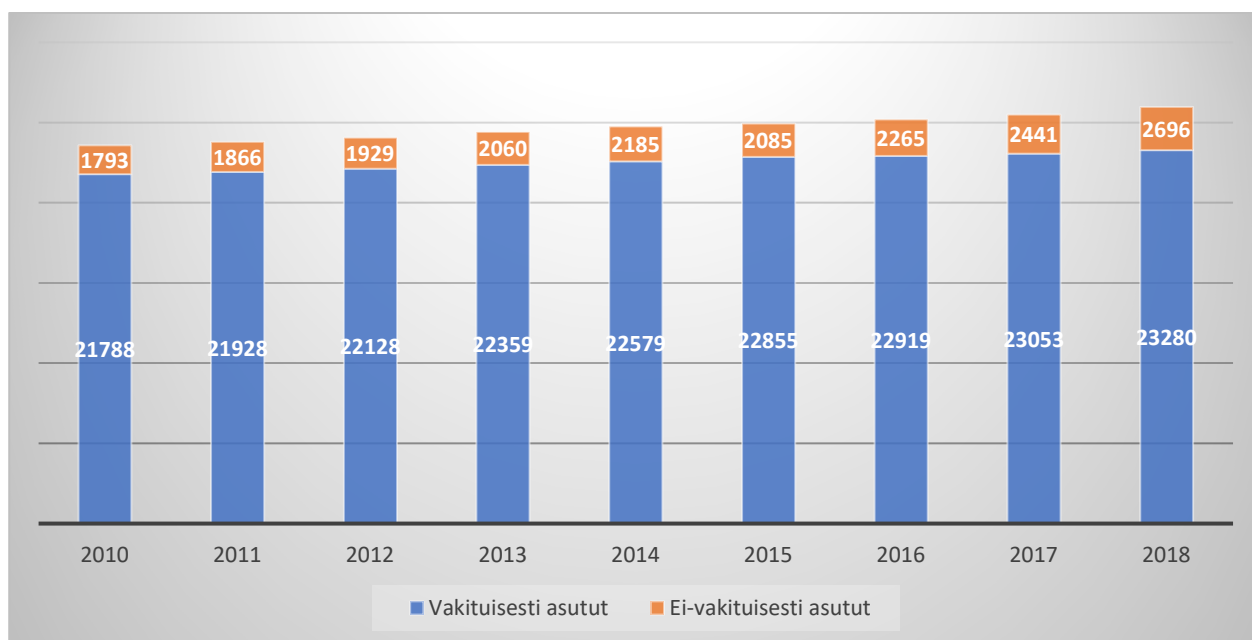
Typ av boende	Bostadshöghus	Fristående småhus	Rad- eller kedjehus	Annan hustyp	Totalt
Hyresbostad	5 362	310	640	218	6 530
Ägarbostad (aktie + ägande)	3 478	10 657	1 469	87	15 691
Bostadsrättsbostad och övriga	560	296	181	22	1 059

Den vanligaste besittningsgrunden för bostäder är ägande: Av alla bostadshushåll i Borgå bodde 67 procent (15 691 hushåll) i en ägarbostad. Drygt en fjärdedel (28 %) av hushållen bodde på hyra i fritt finansierade eller stödda hyresbostäder. Antalet bostäder med annan besittningsgrund, exempelvis bostadsrättsbostäder, var litet, men ändå värt att notera. Antalet hushåll ökade inom alla besittningsgrunder. Antalet bostadshushåll i ägarbostäder ökade kvantitativt sett mest (+753/+5,3%), men antalet hushåll som bodde på hyra ökade relativt sett mest (+623/+10,5%). Antalet hushåll med andra besittningsgrunder ökade relativt sett i betydande grad, men den kvantitativa utvecklingen var måttlig (+76/+7,7%).

Bilden av bostadshushållens besittningsgrunder förändras något när man ser på saken enligt hustyp. Över hälften (57 %) av de hushåll som bodde i våningshus bodde på hyra, medan andelen hushåll som bodde i egen lägenhet i våningshus var 37 procent. I småhus bodde man i praktiken bara i ägarbostäder (95 % av hushållen). Av de boende i radhus bodde två av tre (64 %) i ägarbostäder.

### 3.2 Bostäder i Borgå

År 2018 fanns totalt 25 986 bostäder i Borgå, det vill säga 2 696 fler bostäder än bostadshushåll. 90 procent av bostäderna i Borgå var välutrustade. Antalet bostäder i Borgå ökade med 2 395 under 2010-talet, men av denna tillväxt förklaras endast två tredjedelar (62 %) med en ökning av antalet permanent bebodda bostäder. Antalet bostäder som inte är permanent bebodda ökade med omkring 50 procent i Borgå under 2010-talet.



**FIGUR 7.** Antalet bostäder i Borgå på 2010-talet

Källa:

Statistikcentralen, stads- och regionindikatorer

Ungefär en femtedel (21,6 %) av bostadsbeståndet i Borgå är byggt på 2000-talet, och knappt hälften

(46,8 %) efter 1980-talet. I synnerhet på 1970- och 1980-talen byggdes många bostäder i Borgå, och en tredjedel av bostadsbeståndet är från dessa decennier. I Borgå byggdes främst bostäder i våningshus åren 1960–1990: som ett exempel är två av tre våningshuslägenheter från dessa decennier. Antalet lägenheter i våningshus har ökat mycket även under 2010-talet. Radhus byggdes i Borgå främst efter 1970-talet. Över hälften av radhusbostäderna är byggda på 1970- och 1980-talet. Av beståndet av småhus i Borgå är mindre än en fjärdedel från 2000-talet. Ett särdrag för Borgå jämfört med bostadsbeståndet i hela landet är den betydande andelen småhus byggda före 1920-talet: Borgå har i egenskap av en gammal stad i finländsk kontext totalt 1 344 småhus byggda före 1920, vars relativa andel av småhusbeståndet är betydligt högre än genomsnittet för hela landet.

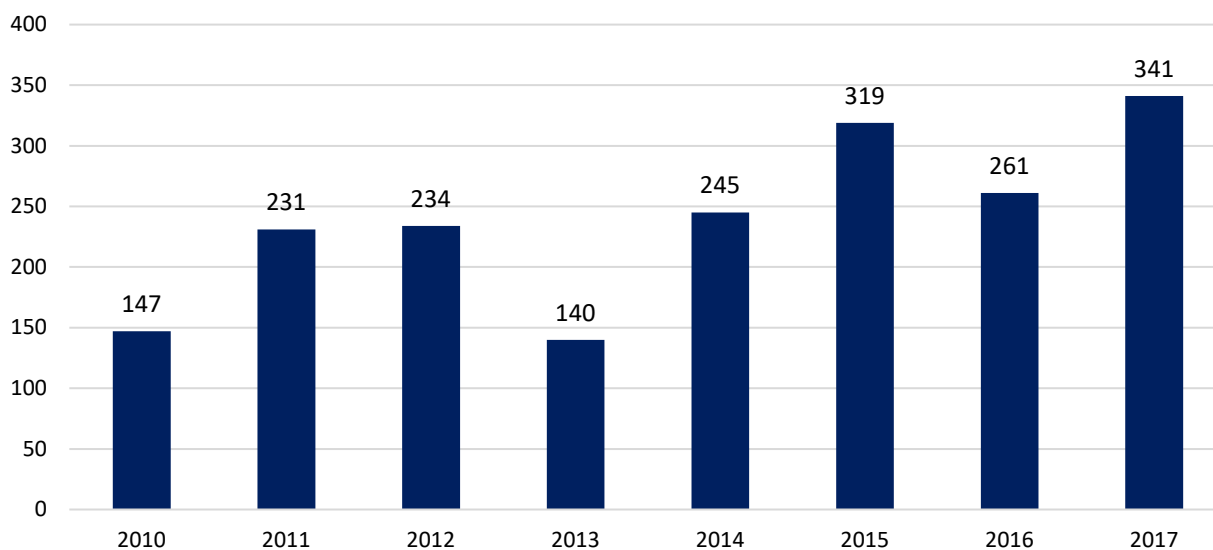
**TABELL 6.** Bostäder i Borgå enligt hustyp och byggnadsår

Källa: Statistikcentralen: Boende

År	Bostadshöghus	Fristående småhus	Annan byggnad (affärs-, kontors- etc.)	Rad- eller kedjehus
–1920	3 %	11 %	17 %	5 %
1921–1939	1 %	7 %	4 %	0 %
1940–1959	3 %	17 %	16 %	0 %
1960–1969	20 %	6 %	12 %	2 %
1970–1979	31 %	12 %	8 %	22 %
1980–1989	11 %	14 %	13 %	29 %
1990–1999	11 %	9 %	19 %	18 %

2000–2009	8 %	15 %	4 %	16 %
2010–	11 %	9 %	8 %	6 %

Åren 2010–2017 byggdes totalt 1 918 nya bostäder i Borgå. Av dessa bostäder var 42 procent lägenheter i våningshus. Det var funnits en betydande årlig variation i antalet bostäder som byggts: under 2010-talet har antalet nya bostäder varierat mellan 140 och 350 per år. Antalet nya bostäder korrelerar starkt med den årliga befolkningsstillväxten. Antalet nya bostäder har i synnerhet efter 2014 ökat på samma sätt som i flera av Helsingforsregionens kranskommuner. Inom bostadsproduktionen har antalet lägenheter i våningshus ökat ganska kraftigt. **Bostadsdynamiken i Borgå är god mätt i antalet nya bostäder i förhållande till befolkningsunderlaget. Antalet nya bostäder i Borgå var klart större än i genomsnittskommunen, men lägre än i de flesta av Helsingforsregionens kranskommuner.**



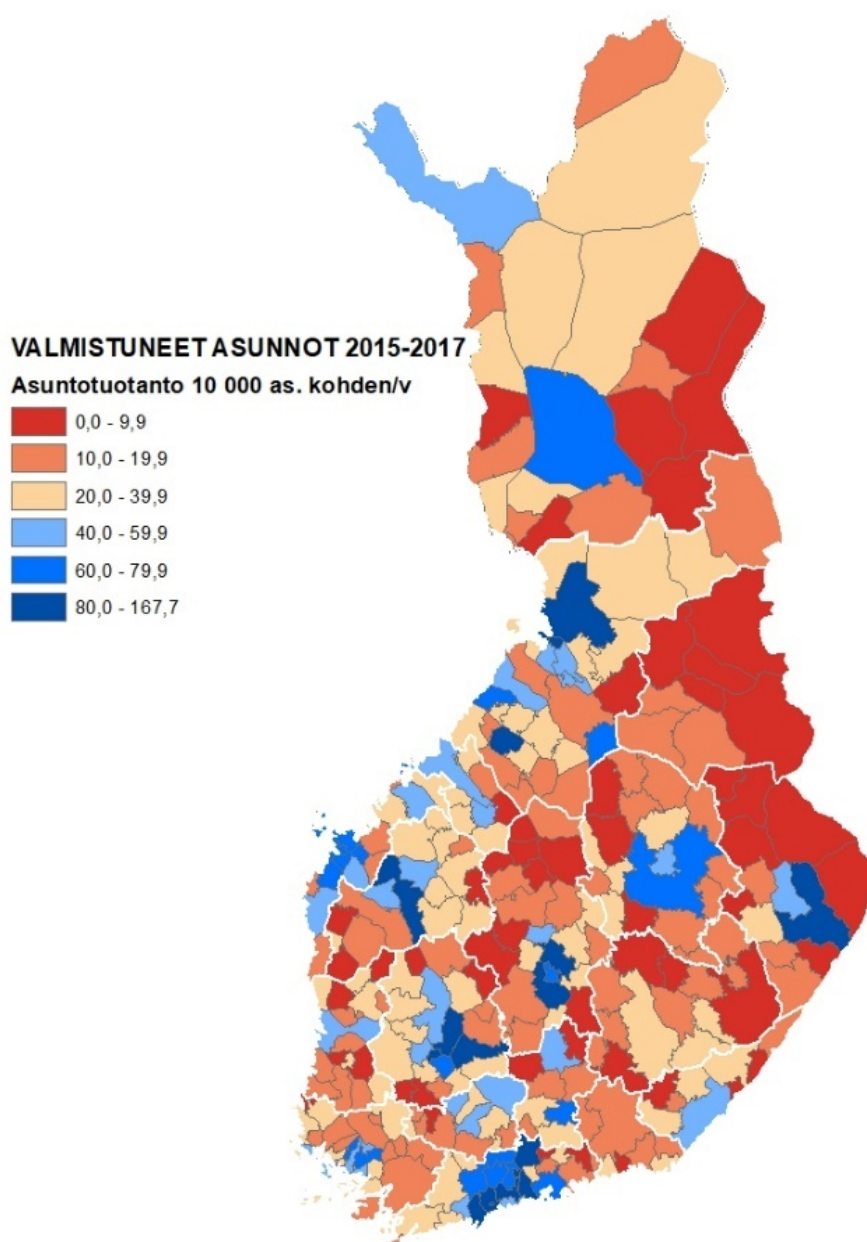
**FIGUR 8.** Nya bostäder 2010–2017

Statistikcentralen: Stads- och regionindikatorer, byggande

Källa:

Under de tre senaste statistikåren för vilka uppgifter finns tillgängliga byggdes fler nya bostäder i Borgå än i en genomsnitts- eller mediankommun. I hela landet byggdes totalt omkring 92 000 nya bostäder åren 2015–2017, dvs. i genomsnitt 55,7 bostäder per 10 000 invånare. I Borgå byggdes 921 nya bostäder åren 2015–2017, dvs. i genomsnitt 61,3 bostäder per 10 000 invånare.

I förhållande till folkmängden är Borgå på 38:e plats bland alla de 311 kommunerna i fråga om antalet nya bostäder åren 2015–2017. I sju kommuner byggdes fler än 100 nya bostäder per 10 000 invånare. Dessa kommuner var Träskända, Sibbo, Vanda, Jomala, Seinäjoki, Joensuu och Jyväskylä. I karta 2 visas antalet nya bostäder i förhållande till befolkningsunderlaget per kommun i Fastlandsfinland åren 2015–2017.



KARTA 2. Antalet nya bostäder i förhållande till befolkningsunderlaget åren 2015–2017.

### 3 Antaganden i prognosen för bostadsproduktion

Befolkningsprognosen baseras på Teknologiska forskningscentralen VTT:s prognosmodell för behovet av bostadsproduktion i vilken man simulerar det framtida antalet hushåll i förhållande till

**befolkningsprognosen.** Från bostadshushållen drar man av personer som bor tillsammans med sina föräldrar (barn<sup>3</sup>) och personer som är varaktigt placerade på anstalt (anstaltsbefolkning). Den övriga befolkningen delas in i olika bostadshushåll, som i detta fall baserar sig på Borgå stads genomsnittliga andelar i olika hushåll av åldersklasser med femårsintervaller under 2010-talet. Antagandet är att relationerna i hushållsfördelningen enligt åldersklass förblir likartade under hela prognostiden: exempelvis om 25 procent av personerna i åldern 20–24 år har en sambo men saknar barn (till personens hushåll hör en sambo men inga barn), antar man att motsvarande andel av samma åldersklass har samma familjesituation i framtiden (antalen varierar dock med åldersklassens storlek). Olika familjesituationer har getts olika viktningar, som simulerar hushållets storlek: ensamboende personer får exempelvis vikten 1, eftersom en ensamboende ensam bildar ett bostadshushåll, medan exempelvis en person vars familjesituation är sambo utan barn får vikten 0,5<sup>4</sup>, eftersom denna person endast utgör hälften av sitt bostadshushåll och så vidare. Barn och anstaltsbefolkning får automatiskt vikten 0, eftersom de på grund av sin ställning inte kan bilda ett självständigt bostadshushåll.

Beräkningsmodellen för prognostisering av bostadsproduktionen bygger på ett antal bostadshushåll som baserar sig på antaganden om befolkningens utveckling per åldersklass. **Man får fram behovet av nya bostäder genom att beräkna skillnaden mellan antalet bostadshushåll och bostadsbeståndet, samt dra av den förväntade avgången i bostadsbeståndet.** Avgången i Borgå beräknas till 0,3 procent per år, vilket är Teknologiska forskningscentralens bedömning utifrån kommunernas medeltal av den genomsnittliga avgången i bostadsbeståndet. Den faktiska avgången kan vara större i en stad som Borgå på grund av att bostadsbeståndet är äldre än genomsnittet, men användningen av ett enhetligt avgångstal möjliggör vid behov jämförelser och verifieringar gentemot andra städer i Borgås storleksklass.

Precis som andra prognoser förknippas prognosmodellen för bostadsproduktion med betydande oförutsägbara osäkerhetsfaktorer. **Det är aldrig möjligt att göra helt exakta beräkningar av antalet bostadshushåll utifrån prognosen för bostadsproduktion.** För att eliminera slumpmässiga variationer och avvikelser grundar sig de genomsnittliga strukturerna för hushåll på medeltalet för 2010-talet i stället för på nuläget. På grund av detta avviker antalet bostadshushåll något från det verkliga läget, när man simulerar antalet bostadshushåll utifrån en tidigare befolkningsmängd: skillnaden var 103 hushåll exempelvis år 2018. Skillnaden kan dock betraktas som mycket liten, i synnerhet när man bedömer antalet bostadshushåll under en längre period.

En osäkerhetsfaktor som är större än den slumpmässiga variationen anknyter till möjliga förändringar i bostadshushållens struktur under de kommande decennierna. Variationer i barnfamiljernas antal och storlek påverkar inte simuleringen av antalet bostadshushåll, eftersom barn inte bildar egna bostadshushåll, och det har därför ingen betydelse för simuleringen om barnfamiljerna har exempelvis ett eller sju barn, eftersom en barnfamilj oberoende av sin storlek alltid bildar endast ett bostadshushåll. Den största enskilda osäkerhetsfaktorn anknyter till den framtida utvecklingen av antalet ensamboende, det vill säga singelhushåll. Utifrån den förverkligade utvecklingen och statistiken vet man att antalet enpersonshushåll har ökat betydligt under 2010-talet exempelvis på grund av den åldrande befolkningen och förändringar i boendepreferenserna, men även till följd av skilsmässor och utmaningar i parbildningen.

**För att minimera osäkerhetsfaktorerna i fråga om utvecklingen av singelhushåll har man i prognosen för bostadsproduktion lagt till ett alternativt scenario, vars antaganden grundar sig på att antalet ensamboende kommer att öka enligt samma genomsnittliga trend som under åren 2008–2010 och 2016–2018. Scenariot skiljer sig från basmodellen, där åldersklassernas relativa andelar är statiska.** I det alternativa scenariot med ökat ensamboende antas att andelen enpersonshushåll ökar med 0,06 procent per år. Trenden har beräknats enligt en åldersstandardiserad befolkningsstruktur, vilket i praktiken betyder att tillväxten på 0,06

<sup>3</sup> OBS! Med barn avses här en person, oavsett ålder, som bor hos sina föräldrar.

<sup>4</sup> I den faktiska beräkningsmodellen får dessa bostadshushåll ett värde som avviker lite från detta (ca 0,489), eftersom en liten andel av de barnlösa paren bor i samma bostadshushåll som någon annan person.

procent baserar sig på orsaker som är oberoende av åldersstrukturen. I scenariot med ensamboende har man också beaktat förändringens inverkan på antalen av andra bostadshushåll. Befolkningsutvecklingen är densamma i scenariot med ökat ensamboende som i basmodellen, vilket alltså innebär att antalet ensamboende ökar och antalen övriga hushåll minskar i den alternativa modellen.

Utvecklingen av anstaltsbefolkningens storlek medför en viss osäkerhet i prognosen för bostadsproduktion. Man kan anta att anstaltsbefolkningen växer när befolkningen åldras och den äldre befolkningen växer, vilket måste beaktas i simuleringarna. Antalet singelhushåll med ensamboende äldre har ökat betydligt under 2000-talet då hälsan, välbefinnandet och funktionsförmågan har förbättrats, och delvis även till följd av politiska beslut. Antalet äldre som inte bor på anstalter antas växa även i framtiden, varvid faktorer som berör individers hälsa, välbefinnande och funktionsförmåga framhävs, men inte eliminerar betydelsen av tjänster för stödboende. Detta kan leda till att antalet ensamboende ökar mer än i simuleringarna. Denna osäkerhetsfaktor kan inte beaktas i simuleringarna, eftersom det i praktiken är omöjligt att förutse den faktiska utvecklingen av äldres anstaltsboende annat än att den antas vara en faktor som ökar det framtida behovet av bostadsproduktion.

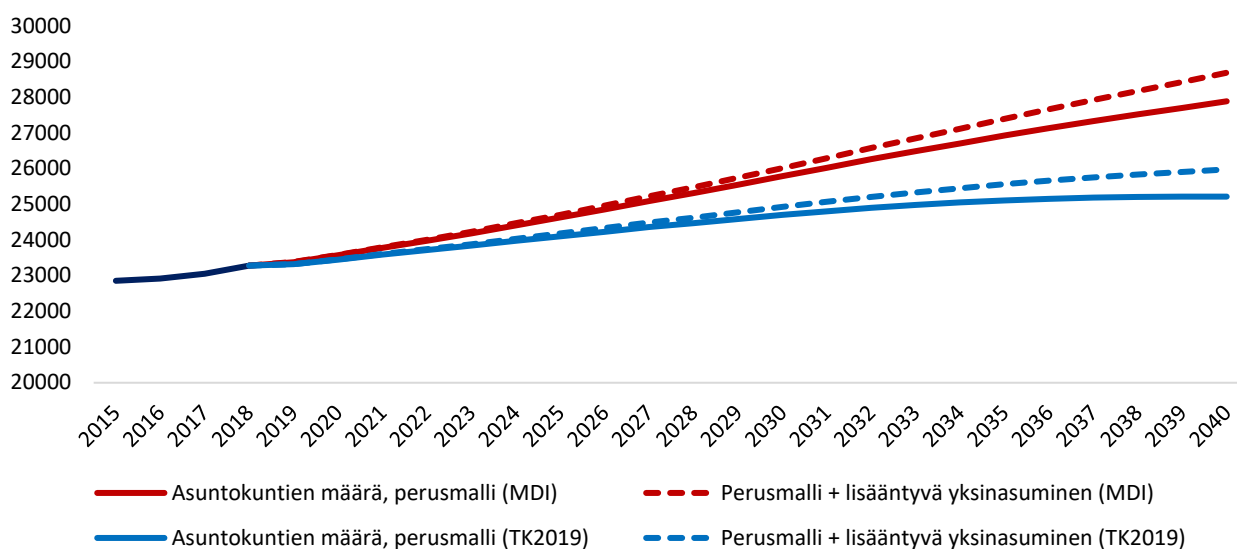
Prognosen för bostadsproduktion kan inte heller beakta eventuella förändringar i olika befolknings- och åldersgruppers preferenser gällande boende och plats. Om önskemålen och behoven gällande boende och plats förändras är det i princip möjligt att en del av de nuvarande bostadsområdena/kvarteren/byarna etc. eller det nuvarande bostadsbeståndet blir olämpliga för hushållen, vilket skulle öka behovet av bostadsproduktion. I planläggningen och bostadsproduktionen bör man också kunna beakta såväl förändringar i preferenserna gällande boende och plats på en allmän nivå som förändringar i preferenserna som specifikt berör bostadsmarknaden i Borgå. **I Borgås fall är det mycket viktigt att veta hurdana preferenser gällande boende och plats som finns bland inflyttare, personer som flyttar inom staden och den befolkning som stannar där den är. Ju bättre man kan profilera typiska flyttare (från andra kommuner och inom kommunen) samt faktorer som berör ortsbornas boende och val av plats, desto bättre kan man förbereda sig för framtidens behov av bostadsproduktion.** Den minskade nativiteten och det minskade antalet barn leder exempelvis till att antalet barnfamiljer minskar, vilket med tiden minskar behovet av större bostäder i betydlig grad. Den åldrande befolkningen antas i sin tur öka efterfrågan på små bostäder nära service, vilket minskar efterfrågan på bostäder som är avsides belägna och exempelvis olämpliga för personer med fysiska funktionsnedsättningar. Det är omöjligt att exakt beakta dessa faktorer i prognosen för bostadsproduktion på lång sikt, men det är mycket viktigt att de beaktas i planläggningen och byggandet.

## 4 Prognos för bostadsproduktionen i Borgå

### 5.1 Utveckling av antalet hushåll

Behovet av bostadsproduktion i Borgå har en stark koppling till stadens befolkningsutveckling. I figur 9 visas det framtida antalet bostadshushåll i Borgå enligt två olika befolkningsscenarier (Statistikcentralens befolkningsprognos och MDI:s befolkningsprognos) åren 2018–2040. Utifrån båda befolkningsscenarierna har man också utarbetat ett scenario för ökat ensamboende, där antalet enpersonshushåll antas växa enligt samma trend i framtiden som åren 2008–2010 och 2016–2018. I scenariot enligt trenden för ensamboende är befolkningsutvecklingen exakt densamma som i basmodellen. Det är bara antalet bostadshushåll som förändras.

Enligt MDI:s prognos ökar befolkningen i Borgå betydligt åren 2018–2040. **I MDI:s prognos avspeglas befolkningstillväxten som en ökning av antalet hushåll under prognosperioden: antalet hushåll ökar med 4 600 åren 2018–2040, det vill säga med ungefär en femtedel jämfört med nuläget. Tillväxten är betydande, men ändå mindre än den relativa utvecklingen under de två föregående decennierna.** Enligt MDI:s basmodell ökar antalet av alla hushåll, men den överlägset största kvantitativa och relativa ökningen ses i antalet hushåll bestående av en person utan familj, som står för över hälften av ökningen i antalet hushåll. Detta förklaras främst med en betydande ökning av antalet äldre. Bland personer över 75 år uppstår många enpersonshushåll när den ena parten i ett parförhållande avlider. Antalet enpersonshushåll vars invånare är över 75 år ökar enligt prognosen med 1 950 hushåll.



**FIGUR 9.** Utveckling av antalet hushåll i Borgå i olika scenarier

I scenariot med ensamboende antas antalet singelhushåll öka under prognosperioden. Antalet hushåll ökar med totalt 5 400, det vill säga ungefär en fjärdedel (23,2 %). Detta är 800 hushåll fler än i basmodellen. Scenariot med ensamboende ger dock de största effekterna först under 2030-talet. I scenariot med ensamboende är den kvantitativa ökningen av antalet bostadshushåll kraftigare än under tidigare decennier, men den relativa utvecklingen är måttligare. Enligt antagandena baserar sig den kraftigare tillväxten än i basmodellen på en betydande ökning av antalet ensamboende, medan utvecklingen av antalen andra hushåll blir lite svagare än i basmodellen.

Enligt Statistikcentralens befolkningsprognos börjar Borgås invånarantal minska på 2030-talet och krymper måttligt under perioden 2019–2040. Utvecklingen av antalet bostadshushåll blir trots den krympande

befolkningen dock måttligare: antalet bostadshushåll ökar betydligt även i basmodellen enligt Statistikcentralens befolkningsprognos, och tillväxten fortsätter under hela tidsperioden. Skillnaderna mellan befolkningsutvecklingen och utvecklingen av antalet hushåll bygger delvis på skillnader i tillväxtdynamiken, i synnerhet i fråga om nativitetens effekter. Den sjunkande nativiteten har försvagat Borgås befolkningsutveckling märkbart och kommer enligt prognoserna att fortsätta försvaga den, eftersom nativiteten inverkar direkt på befolkningsutvecklingen. Detta kommer dock inte att påverka antalet bostadshushåll på länge, eftersom de som är födda på 2010-talet börjar bilda hushåll först på 2030-talet. **Enligt Statistikcentralens basmodell skulle antalet bostadshushåll i Borgå öka med 1 932 hushåll (+8,3 %) åren 2018–2040.**

Ökningen av antalet bostadshushåll baserar sig nästan helt på ökningen av antalet ensamboende. Antalet bostadshushåll med barnlösa par ökar också måttligt. Däremot minskar antalet hushåll med barn ganska mycket. **I prognosen enligt Statistikcentralens basmodell ökar antalet enpersonshushåll med 1 500 hushåll. Antalet enpersonshushåll baserar sig nästan helt på den åldrande befolkningen.** Antalet hushåll med arbetsföra personer minskar kraftigt, medan hushållen med ensamboende personer över 75 år ökar med nästan 1 600 hushåll. Även ökningen av antalet hushåll med barnlösa par baserar sig enbart på det ökade antalet äldre.

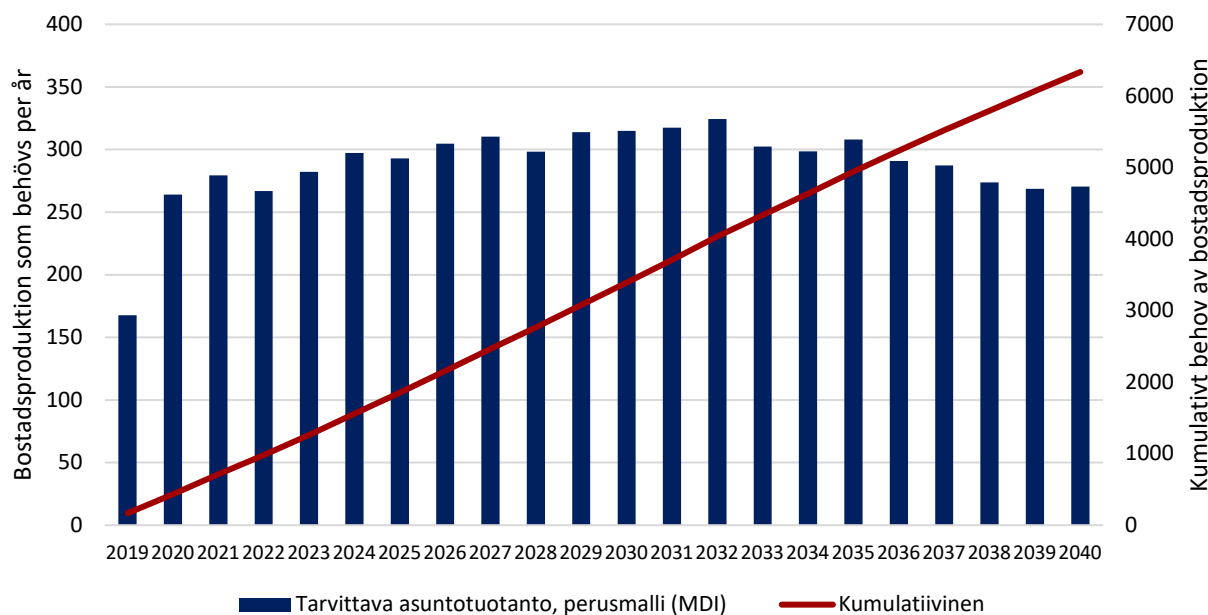
**I scenariot med ensamboende som baserar sig på Statistikcentralens befolkningsutveckling 2019 ökar antalet bostadshushåll i Borgå med omkring 2 700 hushåll (11,6 %).** Tillväxten ökar under hela tidsperioden. I scenariot med ensamboende ökar antalet bostadshushåll med 760 hushåll mer än i basmodellen. Den kraftigare tillväxten baserar sig enligt scenariots antaganden helt på en ökning av antalet enpersonshushåll, eftersom antalen av andra hushåll skulle minska kraftigare i scenariot med ensamboende än i basmodellen.

## 5.2 Behovet av bostadsproduktion enligt basmodellen för MDI:s prognos

I figur 10 beskrivs behovet av Bostadsproduktion i Borgå utifrån MDI:s basmodell för befolkningsutvecklingen. Behovet av bostadsproduktion uppstår genom utvecklingen av antalet bostadshushåll och för att ersätta avgången av bostäder. **Utifrån den prognostiserade befolkningsutvecklingen och avgången skulle Borgå behöva 6 334 nya bostäder åren 2018–2040, det vill säga i genomsnitt 288 nya bostäder per år. Behovet av nya bostäder varierar mellan 250 och 320 bostäder utifrån den årliga variationen.** Behovet av nya bostäder ökar under 2020-talet och når sin topp i början av 2030-talet, varefter behovet av nya bostäder minskar långsamt. Den måttliga minskningen av behovet av nya bostäder baserar sig främst på en kraftig ökning av antalet avlidna på 2030-talet, som kommer att frigöra bostäder, men det ökande inflyttningsöverskottet kommer att ersätta en betydande andel av dödlighetens effekter, vilket innebär att minskningen av behovet av nya bostäder blir måttlig.

Behovet av nya bostäder är vid en utveckling enligt MDI:s basmodell något större på årsnivå jämfört med utfallet av utvecklingen under 2010-talet. Av behovet av nya bostäder baserar sig i genomsnitt 73 procent på en ökning av antalet hushåll och resten på avgången av bostäder under den aktuella perioden. Med en avgång på 0,3 procent enligt prognosen för bostadsproduktion avgår omkring 1 700 bostäder i Borgå under perioden 2018–2040, medan ökningen av antalet bostadshushåll skapar ett behov av 4 602 nya bostäder. Avgångens betydelse för antalet bostäder som behövs är som störst i slutet av 2030-talet och som minst i början av 2030-talet.





**FIGUR 10.** Behov av bostadsproduktion 2019–2040 enligt basmodellen för MDI:s prognos

Även om ökningen av antalet bostadshushåll i Borgå enligt MDI:s prognos främst baserar sig på ett ökat antal ensamboende äldre, betyder det inte att den framtida bostadsproduktionen huvudsakligen bör rikta sig mot denna åldersgrupps behov. Det ökade antalet ensamboende äldre beror inte på inflyttning, utan på att invånarna i området blir äldre och på att en person i hushållet exempelvis avlider, vilket gör ett hushåll med två personer till ett med en. I sådana fall uppstår inte nödvändigtvis något behov av en ny bostad i denna åldersgrupp, även om åldrande, partners död eller försvagad funktionsförmåga kan skapa ett behov av nya boendelösningar. Det här innebär i praktiken att bostadsproduktionen i första hand bör svara på de behov och preferenser som finns bland personer som flyttar till området utifrån.

**I MDI:s befolkningsprognos baserar sig Borgås tillväxt också primärt på inflyttning från andra delar av Finland (huvudsakligen Helsingforsregionen och dess närområden) och i mindre grad på internationell migration.**

Detta syns också i utvecklingen av antalet hushåll: förutom enpersonshushåll ökar också antalet hushåll med två eller flera personer betydligt under prognosperioden. Borgås inflyttningsöverskott baserar sig främst på unga vuxna (25–34 år) och de äldre åldersgrupperna. Inflyttarnas struktur har varit optimal för Borgå under 2010-talet: Borgå har haft ett inflyttningsöverskott av personer i aktiv ålder med arbete och utbildning samt medelhög eller hög inkomstnivå. I scenariot enligt befolkningsutvecklingen i MDI:s prognos måste en del av bostadsproduktionen fås att motsvara ovan nämnda inflyttargrupperns preferenser gällande bostadsområde och -form.

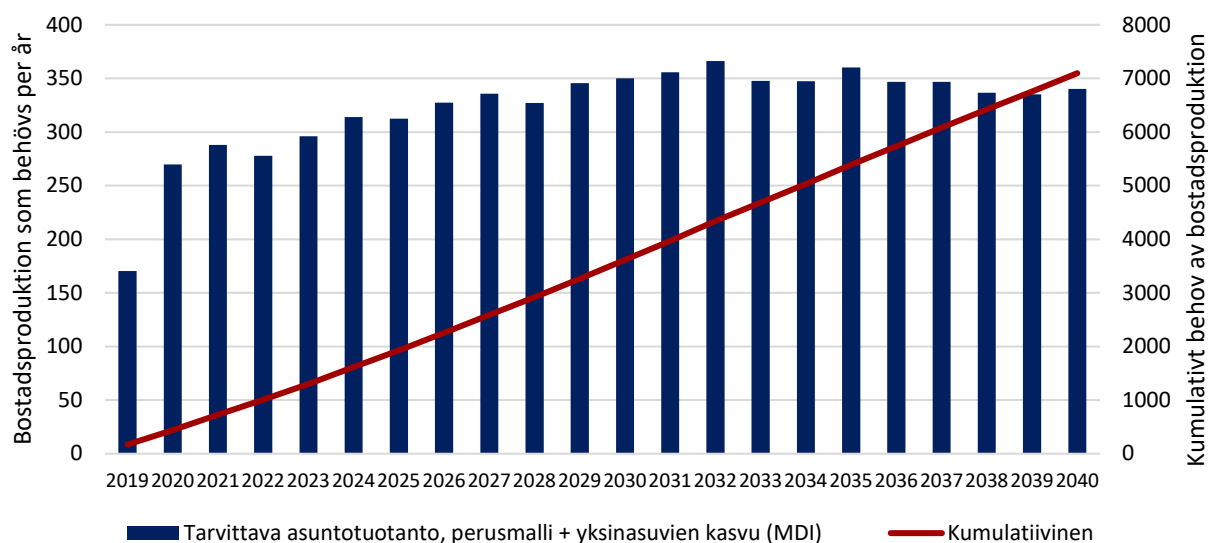
Å andra sidan skapar invandringen nya behov i fråga om bostadsproduktionen, vars betydelse dock är mindre i MDI:s prognos jämfört med migrationen inom landet. Behovet av bostadsproduktion vid tillväxt som baserar sig på invandring antas kräva annorlunda lösningar än flyttningsrörelser inom landet, eftersom invandrarnas åldersfördelning fördelar sig jämnare över alla åldersgrupper och deras inkomstnivå i det första skedet är lägre än bland personer som flyttar inom landet.

### 5.2.1 Behov av bostadsproduktion i scenariot med ensamboende enligt MDI:s prognos

**I scenariot med ensamboende enligt MDI:s prognos ökar behovet av bostadsproduktion lite kraftigare än i basmodellen: Borgå behöver 7 100 nya bostäder åren 2018–2040, dvs. i genomsnitt 323 bostäder per år.**

Antalet nya bostäder ökar fram till 2030-talet, varefter behovet jämnas ut och minskar något. Av

bostadsproduktionen baserar sig i genomsnitt 76 procent på en ökning av antalet bostadshushåll och resten på avgången i bostadsbeståndet. Precis som i basmodellen framhävs avgångens betydelse något i slutet av prognosperioden.



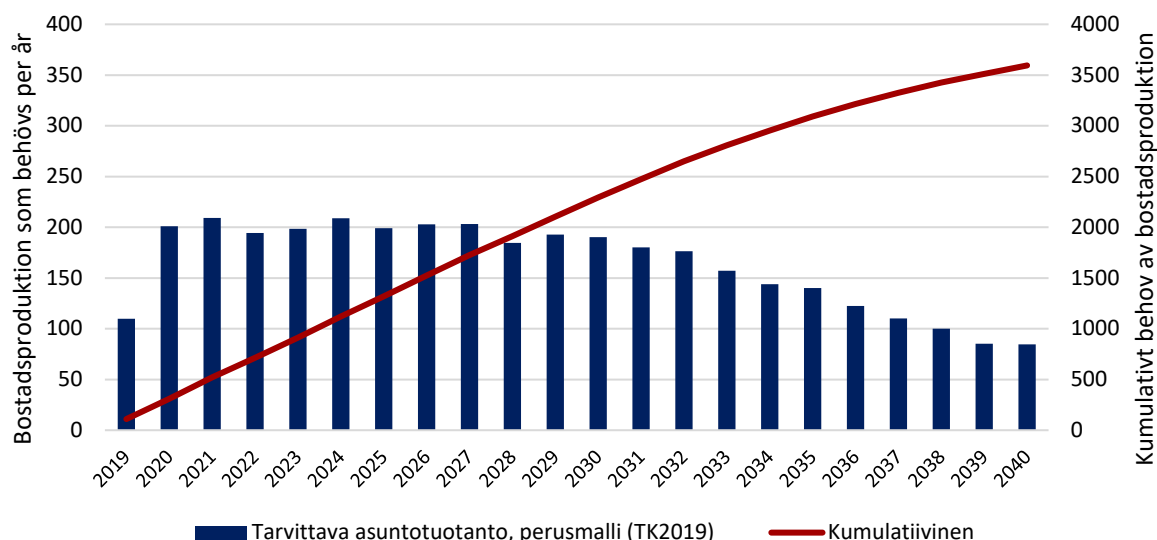
**FIGUR 11.** Bostadsbehov från det ökade ensamboendet åren 2019–2040 enligt MDI:s prognos

I scenariot med ensamboende är tillväxtstrukturen i Borgå exakt densamma som i basmodellen. Det innebär att ökningen av antalet hushåll baserar sig på en ökning av antalet ensamboende äldre, men behovet av nya bostäder bygger främst på personer som flyttar till området. I scenariot med ensamboende ökar antalet ensamboende med 800 personer mer än i basmodellen på grund av förändrade boendepreferenser, skilsmässor och utmaningar i parbildningen. Scenariot med ensamboende leder till att Borgå behöver fler boendelösningar som lämpar sig för hushåll med en vuxen, jämfört med basmodellen. Skillnaden är måttlig i början av 2020-talet, men ökar framför allt under 2030-talet.

### 5.3 Behovet av bostadsproduktion i scenariot enligt basmodellen för Statistikcentralens prognos

Figur 12 visar behovet av bostadsproduktion i Borgå åren 2018–2040 utifrån befolkningsutvecklingen enligt Statistikcentralens befolkningsprognos. Eftersom befolkningsutvecklingen och utvecklingen av antalet bostadshushåll följer olika dynamik i synnerhet i fråga om nativitetens effekter oberoende av den försvagade befolkningsutvecklingen, kommer behovet av bostadsproduktion fortfarande att vara betydande under prognosperioden. **Om Statistikcentralens befolkningsprognos förverkligas borde Borgå få totalt 3 595 nya bostäder åren 2018–2040 för att kunna möta det ökade antalet hushåll och avgången av bostäder.** Borgå borde få i genomsnitt 163 nya bostäder per år, vilket är ett klart mindre antal än utfallet av utvecklingen under 2010-talet.

I modellen enligt Statistikcentralens befolkningsprognos varierar det årliga behovet av bostadsproduktion kraftigare än i MDI:s prognos, eftersom dödligheten kommer att påverka antalet lediga bostäder i högre grad på grund av den mindre inhemska migrationen. **Behovet av nya bostäder är som störst under 2020-talet, då det på grund av dödligheten närmast bildas enpersonshushåll.** Detta i kombination med inflyttningsöverskottet ökar behovet av bostäder. Borgå borde få i genomsnitt omkring 200 bostäder per år, vilket är något färre än utfallet av utvecklingen under 2010-talet. Behovet av bostadsproduktion under 2020-talet förklaras till 63 procent av ett ökat antal bostadshushåll och i övrigt av avgången i bostadsbeståndet.



**FIGUR 12.** Behov av bostadsproduktion 2019–2040 enligt basmodellen för Statistikcentralens prognos

På 2030-talet ökar dödligheten kraftigt, och flyttningsrörelsen kan ersätta dess effekter i allt mindre grad. På 2030-talet kommer de flyttningsbenägna åldersklasserna som lämnar sina barndomshem att vara betydligt mindre än i nuläget till följd av den minskade nativiteten. Dessa faktorer minskar antalet hushåll i betydlig grad: på 2030-talet ökar antalet hushåll med bara 500 hushåll och under 2030-talets fem sista år med endast 100 hushåll. Detta minskar behovet av bostadsproduktion betydligt, och behovet förklaras till största delen med avgången. År 2030 skulle behovet av bostadsproduktion ännu vara 190 bostäder per år, men år 2040 skulle det bara vara 84 bostäder. I slutet av prognosperioden uppstår upp till 95 procent av behovet av bostadsproduktion genom avgång. Å andra sidan bör man beakta till antalet bostadshushåll till skillnad från Borgås befolkning kommer att öka under hela tidsperioden.

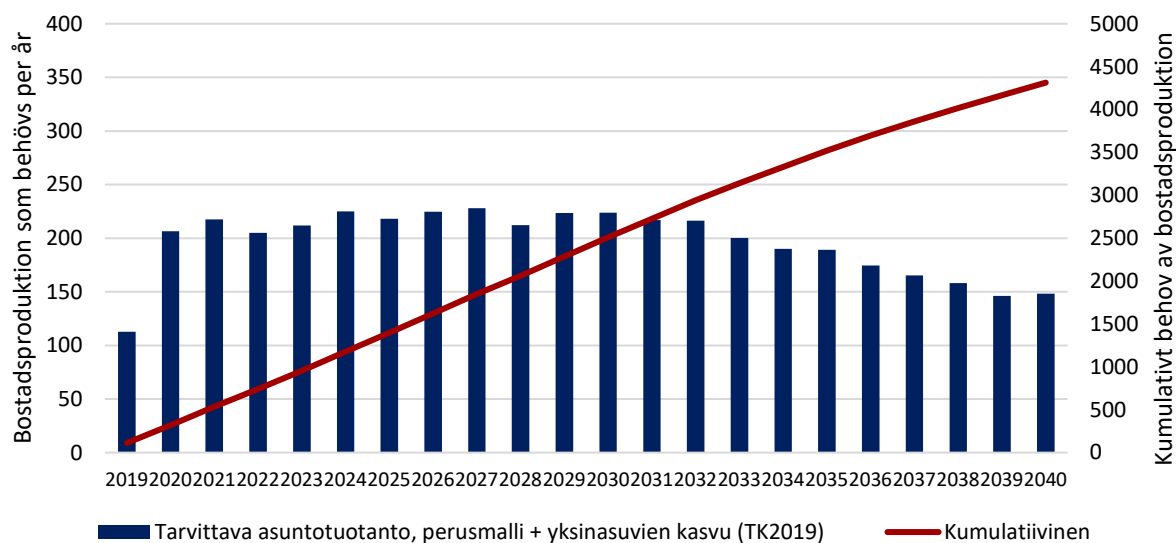
Enligt Statistikcentralens befolkningsprognos är utvecklingen av antalet äldre nästan helt densamma som i MDI:s befolkningsprognos. Behovet av bostadsproduktion på grund av åldrandet och förändringarna i boendepreferenserna är desamma. Enligt prognosen för bostadsproduktionen som baserar sig på Statistikcentralens befolkningsprognos borde bostadsproduktionen främst svara på behoven hos befolkning som flyttar till området.

Statistikcentralens befolkningsutvecklingsdynamik är dock annorlunda än i MDI:s prognos. Enligt Statistikcentralens befolkningsprognos får Borgå betydligt måttligare inflyttningsöverskott av personer över 25 år, vilket minskar behovet av bostäder för personer som flyttar mellan kommunerna inom landet. Å andra sidan är invandringens betydelse nästan densamma i Statistikcentralens befolkningsprognos, vilket innebär att betydelsen av boendelösningar för invandrare i Borgå är nästan densamma oberoende av befolkningsutvecklingen.

### 5.3.1 Behov av bostadsproduktion i scenariot med ensamboende enligt Statistikcentralens prognos

**I scenariot med ökat ensamboende enligt Statistikcentralens prognos är behovet av bostadsproduktion drygt 4 300 bostäder åren 2018–2040, det vill säga i genomsnitt 196 bostäder per år.** Behovet av bostadsproduktion varierar betydligt under 2020- och 2030-talet, eftersom det genomsnittliga behovet av bostadsproduktion under 2020-talet är 220 bostäder och under 2030-talet 184 bostäder. Antalet på 2020-talet motsvarar ganska väl utfallet av utvecklingen under 2010-talet, men på 2030-talet är trenden sjunkande i förhållande till den tidigare utvecklingen. Av behovet av bostadsproduktion baserar sig 67 procent på ökningen av antalet bostadshushåll på 2020-talet. På 2030-talet är andelen 58 procent. På grund

av det ökade ensamboendet hålls antalet bostadshushåll på årsnivå dock betydligt större i scenariot med ensamboende jämfört med i Statistikcentralens basmodell för befolkningsprognosen.



**FIGUR 13.** Bostadsbehov orsakat av det ökade ensamboendet åren 2019–2040 enligt Statistikcentralens prognos

I scenariot med ökat ensamboende är befolkningsutvecklingens dynamik densamma som i Statistikcentralens basmodell: bostadsproduktionen bör främst svara på behoven bland invandrare och personer över 25 år som flyttar inom landet, så att man beaktar de förändringar i boendepreferenserna som den kraftigt åldrande befolkningen medför. Eftersom ökningen av antalet ensamboende i scenariot med ensamboende inte baserar sig på åldersstrukturen utan på förändringar i boendepreferenserna, behöver man dock i scenariot med ensamboende märkbart fler boendelösningar som lämpar sig för enpersonshushåll jämfört med i basmodellen.

## 5 Sammanfattning och slutsatser

Till boendet, bostadsproduktionen och bostadsmarknaden hör många särdrag, varav det viktigaste är nödvändigheten i boendet. Boendets mest betydande egenskap är att det är dyrt ur individernas och hushållens perspektiv, eftersom i genomsnitt över en fjärdedel (28 %) av finländarnas inkomster enligt Statistikcentralen gick till boendet, av alla konsumtionsutgifter 2018. **Efterfrågan på bostäder varierar enligt bostadshushållens preferenser och värderingar.** Människors alternativ och val gällande boendet skapas genom en helhet av intressanta faktorer, så kallade attribut. **I "fältet av val" gällande boendet och boplatsen överväger man samtidigt flera olika alternativ, som kan anknyta till själva bostadens egenskaper, till dess fysiska läge eller till andra faktorer.** Bostadens egenskaper anknyter naturligtvis till bostadens skick, utrustningsnivå, ålder, pris osv. Bostadens läge anknyter till bostadsorten och -området, där faktorer som rör platsen, tillgängligheten, den sociala statusen osv. har en central inverkan. Övriga faktorer kan exempelvis anknyta till områdets servicenivå, parker och grönområden, närheten till havet, bostadsområdets trivsamhet, rymligheten eller tätheten osv.

Framtidens bostadsmarknad och utvecklingen av bostadsproduktionen påverkas av många sammanhängande faktorer. De viktigaste konkreta förändringarna gäller demografiska förändringar, såsom minskad nativitet eller åldrande befolkning, urbanisering och koncentration av befolkningen, geografisk differentiering, utvecklingen mot att livet fördelas mellan många platser, platsberoende, tjänstefiering, digitalisering, genomsnittshushållets minskade storlek, förändrade boendepreferenser och invandring. **Alla förändringar ovan antas leda till att befolkningen söker sig närmare tjänsterna i städernas kärnområden eller andra knutpunkter som är centrala för stadsstrukturen (stationer, köpcentrum, trafik- eller logistikknutpunkter, centrala trafikleder etc.)** Tillgänglighet samt arbetsplats- och utbildningsutbud är fortfarande centrala faktorer som lockar flyttströmmar mellan olika områden, men vid sidan av dem framhävs också ett mångsidigt serviceutbud samt betydelsen av mjuka faktorer som bidrar till attraktions- och hållningskraft. Den ökade efterfrågan på tjänster syns även i boendepreferenserna.

Den pågående förändringen framhävs ytterligare till följd av den åldrande befolkningen och den geografiskt selektiva migrationen. **Den åldrande befolkningen återspeglas i ett ökat antal ensamboende. Migrationen är vad invandrarna och den övriga befolkningen beträffar selektiv, koncentrerande och polariserande till sin karaktär. Dessutom blir hyresboende allt oftare ett alternativ till boende i en ägarbostad.** Hyresboendet är kopplat till den pågående utvecklingen mot en mer urbaniserad och koncentrerad befolkning. Att bo på hyra upplevs exempelvis enligt PTT:s bostadsmarknadsprognos (2018) allt oftare som ett enklare, säkrare och flexiblare boendalternativ i synnerhet bland unga och unga vuxna. Borgå hör till de få kommuner och områden som drar kommunalekonomisk nytta av inflyttarnas struktur, det vill säga den kvalitativa migrationen. **Sammanfattningsvis ökar de små bostädernas vikt samt betydelsen av flyttströmmarna och mikroläget, som baserar sig på lägesfördelen, i alla områden.**

I framtiden antas bostadsmarknaden bli allt mer uppdelad. **Polariseringen av bostadsmarknaden visar sig som en geografisk obalans i efterfrågan och utbudet på nya bostäder, vilket i sin tur leder till att skillnaderna i bostadspriserna ökar mellan växande och krympande områden.** En differentiering sker även inom växande områden. Ett mångsidigt bostadsutbud blir viktigare för den regionala och lokala bostadsmarknadens funktion. Ett särdrag i 2010-talets befolkningsutveckling verkar vara att det finns en betydande spridning inom samma funktionella område även i växande områden eller influensområden för trafikkorridorer, och att tillväxttrycket i högre grad än tidigare riktas från enskilda kommuners utkanter och glesbebyggda områden till centralorter eller områdena kring trafikkorridorer.

**Borgås befolkning växte med ca 1 700 personer åren 2010–2018. Befolkningstillväxten i Borgå baserade sig under 2010 talet primärt på invandring och i andra hand på naturlig befolkningstillväxt.** I nettomigrationen kommunerna emellan har Borgå däremot haft ett litet inflyttningsunderskott. Av inflyttarna till Borgå är omkring 70 procent under 35 år. Inflyttarna kom i överlägsset flest fall från Helsingfors, som står för ungefär

en fjärdedel av alla inflyttare till Borgå. Andra viktiga områden som inflyttare kommer från är Lovisa, Vanda, Esbo, Askola, Sibbo, Åbo, Tammerfors, Lahtis, Kotka, Kouvola, Träskända och Kervo.

**MDI:s och Statistikcentralens befolkningsprognoser ger olika bilder av framtiden för befolkningsutvecklingen i Borgå. Skillnaderna i framtidsbilderna grundar sig på olika antaganden om nativiteten och migrationen inom landet.** De olika antagandena om nativiteten har dock inga betydande effekter på behovet av bostadsproduktion åren 2018–2040, vilket innebär att skillnaderna i behovet av bostadsproduktion närmast baserar sig på flyttarnas antal och struktur i den inhemska migrationen. Mängden invandring, dödligheten och risken för dödsfall samt den åldrande befolkningen i synnerhet i fråga om åldersgrupperna över 75 år bygger på likartade antaganden i båda befolkningsprognoserna. Dessa faktorer är viktiga att beakta i bedömningen av behovet av byggande samt i riktandet av bostadsproduktionen mot olika områden och delområden.

**Antalet bostadshushåll i Borgå kommer att öka under hela prognosperioden enligt båda prognoserna.** Enligt Statistikcentralens befolkningsprognos minskar Borgås befolkning på 2030-talet, men antalet bostadshushåll ökar trots detta. Detta i kombination med avgången av bostäder innebär att det uppstår ett betydande behov av ny bostadsproduktion. I Statistikcentralens basmodell behövs ca 3 600 nya bostäder åren 2018–2040, och behovet är särskilt stort i början av 2020-talet. Under 2030-talet kommer befolkningsutvecklingen i Borgå enligt Statistikcentralens prognos att bli negativ, varvid ökningen av antalet bostadshushåll så småningom avtar. På 2030-talet förklaras behovet av bostadsproduktion framför allt med avgången av bostäder. Om Statistikcentralens befolkningsprognos förverkligas växer bostadsbeståndet i Borgå mindre än under 2010-talet.

Om trenden med ökat ensamboende fortsätter under denna tidsperiod behövs 4 300 nya bostäder för att svara på den befolkningsutveckling som Statistikcentralen förutspår. Detta ökar också antalet bostadshushåll betydligt mer under hela tidsperioden jämfört med basmodellen.

Enligt MDI:s befolkningsprognos växer Borgås befolkning betydligt fram till år 2040, vilket ökar trycket på bostadsproduktionen. Enligt MDI:s prognos växer Borgås befolkning med ca 6 300 personer fram till 2040. I Teknologiska forskningscentralen VTT:s prognosmodell för bostadsproduktionen betraktas det som en gemensam tumregel för befolkningsutvecklingen och bostadsproduktionen att det alltid behövs sex nya bostäder för tio nya invånare. Enligt VTT:s tumregel borde minst 3 800 nya byggnader byggas i Borgå före år 2040. **MDI anser dock att bostadsproduktionen behöver öka till ca 6 300 bostäder åren 2018–2040 på grund av den åldrande befolkningen, den selektiva migrationen och det ökade antalet enpersonshushåll. På årsnivå innebär detta en betydligt större bostadsproduktion än på 2010-talet.** Bostadsproduktionen skulle förbli stor på årsnivå under 2020- och 2030-talet, eftersom antalet hushåll skulle öka betydligt ännu på 2030-talet på grund av den inhemska migrationen. Eftersom avgången i praktiken blir densamma som i Statistikcentralens befolkningsprognos, skulle utvecklingen av antalet hushåll vara en betydligt viktigare faktor för behovet av bostadsproduktion i den befolkningsutveckling som MDI beskriver.

I scenariot med ökat ensamboende enligt MDI:s befolkningsprognos skulle behovet av bostadsproduktion i Borgå uppgå till totalt omkring 7 100 bostäder. Behovet av bostadsproduktion skulle förbli relativt stabilt under hela prognosperioden.

Vid sidan av antalet producerade bostäder lyfter man fram behovet av att producera rätt sorts bostäder för olika befolknings- och åldersgrupper. I båda scenarierna bör bostadsproduktionen främst möta behoven hos dem som flyttar till regionen. Invandringen medför en kvantitativ motsvarande effekt på bostadsproduktionen i Borgå i både MDI:s och Statistikcentralens befolkningsprognoser. En viktig fråga i framtiden är hur bostadsproduktionen ska kunna möta invandrarnas önskemål och behov, om de framöver är yngre och har lägre inkomster än den övriga befolkningen.

I båda prognoserna är en annan viktig grupp, vars preferenser gällande boende och plats Borgå bör svara på, personer över 25 år som har arbete och medelhöga eller höga inkomster, som flyttar från andra delar av landet (främst från Helsingforsregionen). Denna inflyttargrups boendepreferenser avviker numera framför allt från invandrarnas. Personer som flyttar inom landet är en betydande grupp i båda prognoserna, men i synnerhet i MDI:s prognos är inflyttningen av personer över 25 år från Helsingforsregionen till Borgå betydande, och detta är i praktiken hela förklaringen till skillnaderna i behovet av bostadsproduktion. Det är viktigt att beakta detta, eftersom behovet av bostadsproduktion för andra grupper nästan är motsvarande i prognoserna för bostadsproduktionen som grundar sig på Statistikcentralens och MDI:s prognoser.

**Om man antar att ensamboendet kommer att öka på samma sätt under kommande decennier som på 2010-talet, måste Borgå utöka i synnerhet boendelösningarna för hushåll bestående av en vuxen person. Detta innebär enligt beräkningarna omkring 800 fler bostäder än i basmodellen under åren 2018–2040, i synnerhet under 2030-talet.**

**Den största demografiska förändringen i Borgå kommer dock enligt båda prognoserna att vara en stor ökning av antalet äldre, i synnerhet personer över 75 år, åren 2018–2040.** Antalet personer över 75 år fördubblas. Detta syns framför allt som en snabb och kraftig ökning av antalet enpersonshushåll under prognosperioden. Detta återspeglas dock inte direkt i ett ökat behov av bostäder bland denna åldersgrupp, eftersom en omvandling av ett hushåll med två personer till ett med en, exempelvis på grund av att den ena parten avlider eller flyttar till en anstalt, inte nödvändigtvis skapar ett behov av en ny bostad.

Å andra sidan måste man beakta att den åldrande befolkningen kommer att skapa behov av nya och kanske mer mångsidiga boendelösningar, som ur tjänsternas perspektiv är lättillgängliga, framkomliga och annorlunda till karaktären än dagens bostäder. De äldre hushållens inkomstnivå kan också minska betydligt framför allt om partnern avlider, vilket kan tvinga fram snabba förändringar i boendelösningarna. I framtiden kan den andel av befolkningen som bor på anstalt minska relativt sett visavi nuläget, men öka kvantitativt. Det är därför svårt att förutspå om förändringen kommer att minska antalet bostäder som frigörs.

Man bör också beakta att det faktiska behovet av bostadsproduktion kan bli större än väntat, om befolkningen i högre grad koncentreras till Borgå stads centralort eller dess näromgivning, vilket minskar attraktiviteten hos bostäder i kommunens utkant och i glesbebyggda områden. Detta kan öka behovet av bostadsproduktion punktvis inom området. Om en del av bostadsbeståndet inte motsvarar de nuvarande eller framtida boendepreferenserna, kan behovet av bostadsproduktion också bli större än väntat.

**Prognosen för bostadsproduktion ska också närmast tolkas som en nedre gräns för det bostadsbehov som befolkningsutvecklingen medför, och inte som ett exakt behov.** Boendepreferenserna, den åldrande befolkningen samt bostädernas läge och skick är faktorer som alla kan öka kravet på bostadsproduktion i Borgå i betydlig grad. **Det är också mycket viktigt att beakta att befolkningsutvecklingen inte bara påverkar bostadsproduktionen, utan att bostadsproduktionen också påverkar befolkningsutvecklingen i synnerhet i Nyland, som enligt prognosen kommer att växa med omkring 200 000 personer fram till år 2040.** I praktiken finns ett starkt inbördes beroendeförhållande mellan befolkningsutvecklingen och bostadsproduktionen: befolkningstillväxt förutsätter bostadsproduktion, men "rätt" sorts bostadsproduktion ökar också befolkningstillväxten, i synnerhet inom ett funktionellt område eller pendlingsområde. Borgås goda rykte lockar potentiella inflyttare från hela stadens utvidgade influensområde.

Det är också mycket viktigt att man i Borgå lyckas producera rätt sorts bostäder i rätt mängd, i synnerhet med tanke på den inhemska migrationen. **Ju bättre bostadsproduktionen och dess mångsidighet motsvarar de unga vuxnas och de äldre åldersgruppernas preferenser, desto fler inflyttare har Borgå möjlighet att få från Helsingforsregionen och den övriga närregionen.** Borgås goda rykte och läge innebär att den befolkningsutveckling som MDI förutspår är möjlig. Å andra sidan kan för omfattande och i synnerhet fel sorts bostadsproduktion på fel plats leda till ett alltför stort utbud av bostäder, vilket försvagar bostädernas prisutveckling och kan minska stadens attraktivitet i betydande grad. För lite bostadsproduktion och

planläggning kan i stället bli en flaskhals för framtida utveckling, i synnerhet i fråga om inflyttningen från Helsingforsregionen: om Borgå inte kan erbjuda ett konkurrenskraftigt pris och boendetrivsel i förhållande till den övriga Helsingforsregionen, riktar sig den tillväxt som inflyttningen ger till ett mer lättillgängligt område. Då skulle befolkningsutvecklingen i Borgå påminna mer om Statistikcentralens prognos.



## Källor:

Lauri Vuori och Hanna Karikallio (2018). PTT-ennuste. Asuntomarkkinaennuste 2018.

Emmi Haltia, Peetu Keskinen, Hanna Karikallio, Eeva Alho, Lauri Vuori och Naufal Alimov (2019). Kaupunkiseutujen asukkaiden asumispreferenssit. Miten ja missä kaupunkilaiset haluavat asua? PTT raportteja 260. Pellervo ekonomisk forskning (PTT). Helsingfors 2019.

Terttu Vainio (2016). Asuntotuotantotarve 2015–2040, Teknologiska forskningscentralen VTT Ab VTT Technology 247.

Statistikcentralen: Kvalitetsbeskrivning: Befolkningsprognos 2019–2070, Statistikcentralen.

Statistikcentralen: Följande statistik i Statfin:

- Boende
- Befolkningsstruktur
- Flyttningsrörelse
- Befolkningsförändringar

Statistikcentralen: Databasen Bakgrundsuppgifter om personer som flyttat

Statistikcentralen: Databasen Flyttningsrörelse och befolkningsförändringar

Statistikcentralen: Databasen Bostäder, byggnader och fritidshus

MDI:s befolkningsprognos baserar sig på följande statistikdatabaser:

- Statistikcentralen: Avlidna
- Statistikcentralen: Befolkningsprognosens mortalitetskoefficienter
- THL sotkanet: Åldersstandardiserad mortalitet
- Statistikcentralen: Nativitet
- Statistikcentralen: Befolkningsstruktur
- Statistikcentralen: Flyttningsrörelse
- Statistikcentralen: Befolkningsstatistiktjänsten, omflyttning och befolkningsförändringar
- THL-sotkanet: Åldersstandardiserad mortalitet

## Bilagor:

### Bilaga 1. Statistikcentralens och MDI:s befolkningsprognos

#### Statistikcentralens befolkningsprognos:

I Statistikcentralens befolkningsprognos är hela landet indelat i fruktsamhetsområden för beräkning av nativiteten, och Borgå är ett eget fruktsamhetsområde. För varje fruktsamhetsområde har man beräknat fruktsamhetstal per åldersklass för kvinnor i fruktsam ålder. Det totala fruktsamhetstalet för hela landet är 1,35 (barn under hela den fruktsamma åldern).

Mortaliteten baserar sig i Statistikcentralens befolkningsprognos på risker för dödsfall i olika åldersklasser som beräknats för befolkningen i ett visst mortalitetsområde. Den förväntade ökningen av livslängden bland befolkningen har beaktats.

I fråga om migrationen har kommunerna delats in i 77 utflyttningskategorier på basis av 0–6- och 16–44-åringars benägenhet till utflyttning åren 2014–2018. Hela landet har delats in i 15 stora omflyttningsområden, och migrationen mellan dem beräknas utifrån benägenheten till flyttning. Personer som flyttat inom de stora områdena delas med koefficienter. Detsamma gäller för invandringen, men nettoinvandringen har antagits vara 15 000 personer per år under hela tidsperioden.

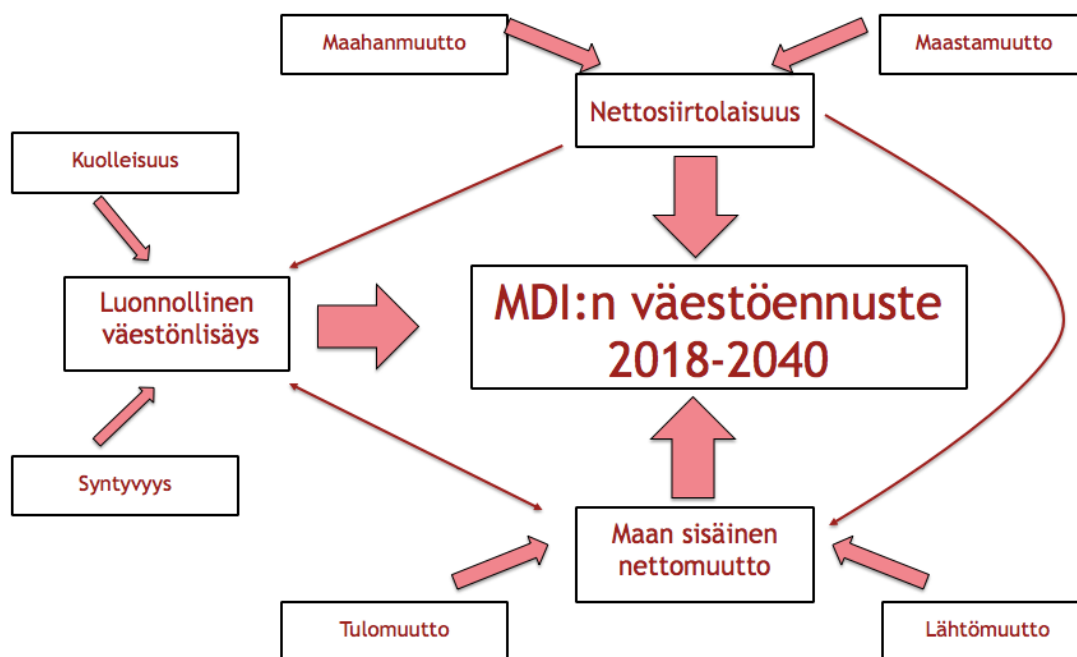
Mer information om Statistikcentralens befolkningsprognos från 2019 finns på adressen: [https://www.stat.fi/til/vaenn/2019/vaenn\\_2019\\_2019-09-30\\_laa\\_001\\_sv.html](https://www.stat.fi/til/vaenn/2019/vaenn_2019_2019-09-30_laa_001_sv.html),

Källa: Kvalitetsbeskrivning: Befolkningsprognos 2019–2070, Statistikcentralen.

#### MDI:s befolkningsprognos:

MDI:s befolkningsprognos är en dynamisk trendprognos, som baserar sig på trenderna i befolkningsutvecklingen under 2010-talet. MDI:s befolkningsprognos simulerar alla delfaktorer i befolkningsutvecklingen: den naturliga befolkningstillväxten, flyttningsrörelserna inom landet och nettomigrationen samt utvecklingen på hela landets, alla landskaps och i detta fall Borgå stads nivå. Alla delfaktorer som an knyter till befolkningsutvecklingen i prognosen påverkar varandra: en växande befolkning till följd av migration ökar antalet födda i området, medan ökad immigration ökar antalet som flyttar bort från området, större befolkningstillväxt ökar mortaliteten osv. Figur 14 beskriver närmare hur olika delfaktorer i befolkningsutvecklingen påverkar hela befolkningstillväxten och hur de förhåller sig till varandra.

Den naturliga befolkningstillväxten enligt prognosen består av två komponenter: nativitet och mortalitet. Man har utarbetat en modell för nativiteten med hjälp av särskilda fruktsamhetstal för olika åldersgrupper, som berättar hur många barn en kvinna i en viss ålder kommer att få under sin fruktsamma ålder (15–49 år). Det särskilda fruktsamhetstalet har fastställts till 2018 års nivå för åldersklassen 15–29 år och till 2016–2018 års nivå för åldersklassen över 30 år. Fruktsamhetstalet för hela landet är ungefär 1,41. Antalet födda fastställs alltså utifrån fruktsamhetstalet och antalet kvinnor i fruktsam ålder. Fruktsamhetstalen har beräknats per område: Fruktsamhetstalet för Borgå har kalibrerats för att motsvara fruktsamhetstalen för Borgå stad. I prognosen antas att fruktsamhetstalet hålls på motsvarande nivå under hela tidsperioden (man bör dock notera att antalet födda varierar enligt befolkningsutvecklingen i fråga om personer i fruktsam ålder).



Figur 14 Delfaktorer, komponenter och växelverkan i fråga om befolkningsutvecklingen enligt MDI:s befolkningsprognos

Mortaliteten baserar sig på risker för dödsfall per åldersklass som beräknats utifrån antalen avlidna åren 2010–2017. För varje åldersklass har man beräknat risken att avlida för varje år under prognosperioden. Riskerna för dödsfall har beräknats separat för män och kvinnor, så att kvinnornas längre livslängd beaktas. I riskerna för dödsfall har man beaktat regionala skillnader i dödligheten. I dödligheten har man beaktat den framtida ökningen av livslängden utifrån Statistikcentralens risker för dödsfall åren 2018–2040. Även ökningen av livslängden åren 2010–2017 har beaktats i riskerna för dödsfall. I praktiken innebär detta att risken att avlida minskar under tidsperioden, vilket leder till att befolkningen år 2030 i genomsnitt lever lite längre än 2018. Dödligheten i Borgå baseras på risken för dödsfall i Nyland för att minska effekten av slumpmässig variation.

Den inhemska migrationen baserar sig på skillnaden mellan in- och utflyttning. Modeller för både in- och utflyttningen har utarbetats utifrån flyttningsrörelserna mellan 49 omflyttningsområden. För dessa områden har man beräknat benägenheten att flytta enligt ålder och kön, det vill säga sannolikheten för en flytt till ett visst område, utifrån flyttningsrörelserna åren 2015–2018. För varje omflyttningsområde har man beräknat benägenheten att flytta i förhållande till alla andra omflyttningsområden, och inom omflyttningsområdena har omflyttningandelarna delats in utifrån områdets interna relativa andelar av ut- och inflyttare. Borgå hör till Nylands omflyttningsområde (Nyland utan Helsingforsregionen), som utgör ett av 49 omflyttningsområden. Inom omflyttningsområdet har flyttarna delats in med koefficienter enligt sannolikheten för flyttar till olika områden.

Ett antagande i fråga om migrationen är att de ålders- och könsrelaterade benägenheterna att flytta hålls på motsvarande nivå under hela tidsperioden. Utfallet av antalet personer som flyttar kan däremot variera betydligt beroende på områdets befolkningsutveckling. Eftersom modellen för migrationen reagerar på åldersklassernas storlekar och förändringar i dessa, minskar exempelvis antalet unga flyttare om det totala antalet unga minskar. När man studerar befolkningsutvecklingen i Borgå är det viktigt att beakta att befolkningsutvecklingen i andra områden påverkar antalet personer som flyttar till Borgå.

Eftersom modellen för prognosen baserar sig på hela landet och utvecklingen i "prognosområden" som utarbetats för hela landet, och inte bara på utvecklingen i Borgå, påverkas befolkningsutvecklingen i Borgå (och det övriga landet) av förändringar i befolkningsutvecklingsdynamiken både i Borgå och i resten av landet (en ökning av antalet födda påverkar även antalet som flyttar i hela landet). Eftersom landet är indelat i 49 prognosområden, har befolkningsutvecklingen i olika prognosområden olika effekter på Borgås befolkningsutveckling: utvecklingen i Helsingforsregionen påverkar exempelvis Borgå betydligt mer än vad exempelvis utvecklingen på Åland gör.

In- och utvandringen baserar sig på det årliga medelvärdet för in- och utvandringen åren 2010–2018. In- och utvandringen har beräknats enligt ålder och kön. Modellen för migrationen baserar sig på den kommunvisa migrationen, förutom flyttningsrörelserna inom landet. Antagandet är att invandringens mängd samt ålders- och könsmissiga struktur under åren 2019–2040 kommer att motsvara medelvärdet för 2010–2018. Av åren 2010–2018 har år 2016 dock inte beaktats, eftersom den exceptionellt kraftiga invandringen år 2015 syns i detta år.

Utöver delfaktorerna i befolkningsutvecklingen åldras befolkningen naturligt i prognosen: en person som är 30 år 2018 övergår år 2019 till åldersgruppen 31 år i prognosen. Personen påverkas då av flyttningsbenägenheten, invandringen och mortaliteten för en 31-åring. År 2020 är personen 32 år och påverkas av flyttningsbenägenheten och mortaliteten osv. för en 32-åring.

MDI:s befolkningsprognos baserar sig på tidigare utveckling och trender, och i prognosens basmodell har man inte kunnat eller velat beakta potentiella framtida investeringar i området, förändringar i boendepreferenserna, förändringar i flyttningsbeteendet, digitaliseringens effekter osv. Alla dessa faktorer kommer dock att påverka områdets befolkningsutveckling, och kan vända den i en positivare eller negativare riktning.

## Bilaga 2. Bifogade tabeller

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
0–14	8 854	8	8	8	7	7	7	7	7	7	7	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	7	7	7
		795	767	664	999	862	680	507	349	180	037	912	788	708	650	602	591	578	566	553	539	526	511	999	862	680
15–24	5 744	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	4	4	4	4	4	5	5	5
		676	555	510	653	660	698	736	757	795	789	750	717	629	518	411	257	111	980	857	750	655	577	653	660	698
25–34	5 285	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
		356	316	385	389	364	343	296	248	203	168	144	130	139	175	202	231	270	300	336	352	347	335	389	364	343
35–44	6 505	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	5	5	6	6	6
		500	485	443	187	190	160	215	243	240	288	280	293	325	314	275	242	185	130	071	029	998	980	187	190	160
45–54	7 273	7	7	7	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
		265	222	079	894	817	819	754	716	719	702	708	646	569	538	554	545	605	640	650	691	691	706	894	817	819
55–64	6 727	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
		691	640	751	840	880	888	883	868	816	686	674	637	595	552	499	513	477	463	492	504	524	483	840	880	888
65–74	5 800	5	6	6	6	6	6	5	5	5	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
		913	128	250	184	084	039	982	959	935	050	072	117	150	186	236	249	251	244	201	096	092	070	184	084	039
75+	3 740	3	4	4	5	5	5	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7	7	7	8	8	8	8	5	5	5
		948	046	180	296	612	863	128	368	618	776	939	127	309	455	571	678	782	890	005	157	237	359	296	612	863

Tabell 7 Borgås befolkningsutveckling enligt Statistikcentralens befolkningsprognos från 2019

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
0–14	8 854	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	7	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
		795	767	664	590	527	465	389	356	283	215	159	087	046	021	987	005	043	094	142	192	241	288	333	377	420
15–24	5 744	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
		676	555	510	472	465	469	561	572	634	701	755	847	882	886	932	902	855	820	768	718	669	614	572	534	494
25–34	5 285	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	6	6	6
		356	316	385	414	466	546	533	542	542	513	500	480	487	489	494	532	633	695	788	887	986	114	199	260	354
35–44	6 505	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
		500	485	443	481	433	377	391	450	477	604	694	745	855	916	998	105	121	137	137	103	086	055	059	063	068
45–54	7 273	7	7	7	7	7	7	7	6	7	6	6	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
		265	222	079	092	067	039	009	965	006	978	969	015	043	114	094	059	085	159	203	348	455	528	641	715	806
55–64	6 727	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	7	7
		691	640	751	758	799	827	858	912	930	935	953	926	815	831	825	820	815	791	855	853	865	934	990	080	079
65–74	5 800	5	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	5	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
		913	128	250	316	340	297	203	107	071	027	004	990	121	144	200	248	295	365	393	408	439	424	335	359	371
75+	3 740	3	4	4	4	4	4	5	5	5	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7	7	7	8	8	8	8
		948	046	180	363	626	960	302	616	864	128	369	622	781	944	135	324	476	595	704	818	930	064	237	318	456

Tabell 8. Borgås befolkningsutveckling per åldersklass enligt MDI:s prognos

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
ANTAL BOSTADSHUSHÅLL , BASMODELL (MDI)	23 280	23 378	23 571	23 780	23 974	24 184	24 408	24 626	24 855	25 089	25 310	25 546	25 782	26 019	26 262	26 483	26 699	26 923	27 129	27 331	27 518	27 700	27 882
ANTAL BOSTADSHUSHÅLL , ÖKAT ENSAMBOENDE (MDI)	23 280	23 380	23 579	23 796	24 002	24 225	24 466	24 704	24 957	25 218	25 469	25 738	26 010	26 288	26 575	26 843	27 110	27 390	27 655	27 919	28 173	28 425	28 681
ANTAL BOSTADSHUSHÅLL , BASMODELL (SC2019)	23 280	23 320	23 451	23 589	23 712	23 838	23 975	24 101	24 230	24 358	24 468	24 585	24 699	24 803	24 902	24 981	25 047	25 109	25 152	25 183	25 203	25 208	25 212
ANTAL BOSTADSHUSHÅLL , ÖKAT ENSAMBOENDE (SC2019)	23 280	23 323	23 459	23 605	23 739	23 880	24 033	24 178	24 330	24 485	24 624	24 773	24 923	25 066	25 207	25 332	25 447	25 560	25 659	25 749	25 831	25 902	25 974

Tabell 9 Utveckling av antalet hushåll

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	TOTAL T
--	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------------

BEHOV AV BOSTADSPRODUKTION, BASMODELL (MDI)	168	264	279	267	282	297	293	305	310	298	314	315	317	324	302	299	308	291	287	274	269	270	334	6
BEHOV AV BOSTADSPRODUKTION, ÖKAT ENSAMBOENDE (MDI)	171	270	288	278	296	314	312	327	336	327	346	350	356	366	348	347	360	347	347	337	335	340	097	7
BEHOV AV BOSTADSPRODUKTION, BASMODELL (SC2019)	110	201	209	194	198	209	199	203	203	185	193	190	180	176	157	144	140	123	110	100	85	84	595	3
BEHOV AV BOSTADSPRODUKTION, ÖKAT ENSAMBOENDE (SC2019)	113	206	217	205	212	225	218	225	228	212	224	224	217	216	200	190	<b>189</b>	175	165	158	146	148	314	4

Tabell 10 Behov av bostadsproduktion per år i olika scenarier

